

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**Sezione Fallimentare  
Fallimento n. 120/2010**

**TOP BETON S.r.l.**  
con sede in Corte De' Cortesi con Cignone (CR)

c.f. 00987230190

**Giudice Delegato: Dott. RAFFAELE DEL PORTO**

**Curatore: Dott. ANDREA ASTORI**

**PERIZIA ASSEVERATA**

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI ACQUISITI ALLA**

**MASSA DEL FALLIMENTO**

**Perito: arch. Eugenio Acchiappati Via F. Carini 4 25121 Brescia**

**Sommario**

Premessa e quesito	pag. 2
Individuazione catastale	pag. 4
Relazione catastale storica ventennale	pag. 7
Provenienzae relazione storica ventennale	pag. 12
Carichi pregiudizievoli	pag. 27
Coerenze	pag. 32
Consistenza	pag. 34
Regolarità urbanistico - edilizia	pag. 36
Certificazione energetica	pag. 40
Sintetica descrizione	pag. 41
Stima del valore di mercato	pag. 47
Estremi per il calcolo dell'ICI di legge	pag. 53
Elenco allegati	pag. 54

### **PREMESSA E QUESITO**

Il Dott. Andrea Astori, libero professionista con studio in Brescia in Via San Giovanni Bosco 1/e, nominato Curatore del Fallimento in epigrafe dalla Sezione Fallimentare del Tribunale di Brescia con sentenza n. 120/10, verificata l'esistenza di beni immobili siti in provincia di Cremona nei comuni di Corte De' Cortesi con Cignone e Pieve San Giacomo, intestati alla ditta fallita, con comunicazione del 08 giugno 2010 conferiva al sottoscritto l'incarico di Perito estimatore per la valutazione degli immobili, richiedendo espressamente lo svolgimento delle seguenti operazioni:

- ***accertare e individuare i beni immobili in Corte De' Cortesi con Cignone e Pieve San Giacomo di proprietà del Fallimento Top Beton S.r.l., in persona dell'Amministratore Unico Sig. Oliverio Megna Carmine***
- ***determinare il valore corrente di mercato di detti beni con riferimento alla vendita in sede fallimentare***
- ***individuare eventuali contratti di locazione, contratti preliminari, trascrizioni e iscrizioni gravanti sulle unità immobiliari***
- ***descrivere in ordine di successione cronologico tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sui beni immobili di proprietà del Fallimento in epigrafe***
- ***accertare lo stato degli immobili in relazione alla disciplina urbanistica vigente nei Comuni di Corte De' Cortesi con Cignone e Pieve San Giacomo***

- ***procurare la documentazione specifica necessaria per la vendita (documentazione catastale, estremi per il calcolo dell'ICI di legge, coerenze)***
- ***ricostruire storicamente, con estensione al ventennio precedente la data del Fallimento, la situazione catastale e la provenienza***

Il Curatore assegnava termine per il deposito della relazione di giorni 90 dalla data di affidamento dell'incarico; il numero degli immobili e la complessità della cronistoria relativa alla proprietà comportavano uno slittamento del termine.

Il sottoscritto arch. Eugenio Acchiappati, nato a Iseo il 04.02.1945, residente a Brescia in Via Corsica 114 e con studio in Via F. Carini 4, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Brescia al n. 189 e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 54 Categoria II Industriale, s'impegnava nei confronti del Curatore Dott. Astori a svolgere le operazioni sopra descritte e **s'impegnava anche ad asseverare con giuramento la presente perizia tecnica di stima, edotto dell'importanza del giuramento e delle pene comminate dal Codice Penale nonché delle responsabilità sancite dall'art. 64 del Codice di Procedura Civile.**

A seguito dell'incarico il sottoscritto procedeva ad acquisire la documentazione necessaria, di tipo ipotecario - catastale e urbanistica, presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, gli Uffici Comunali, i notai roganti; effettuava ispezione agli immobili e si procurava gli elementi documentali per la stima dei beni.

Completate tutte le operazioni preliminari è ora in grado di relazionare quanto segue.

\*\*\*\*\*

Il Fallimento in epigrafe, a seguito degli accertamenti di tipo ipocatastale effettuati con accesso ai Pubblici Uffici, è risultato essere proprietario dei seguenti beni in Provincia di Cremona:

**in Comune di Corte De' Cortesi con Cignone:**

piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:

1. n. 1 appartamento su due piani, terra e primo, e n. 1 autorimessa singola al piano terra; unità comprese in un fabbricato di civile abitazione di più ampia consistenza e di tipo condominiale, in Via Giuseppe Garibaldi 61, e distinto al NCEU Sez Urbana foglio 5 mappali 48 sub 7 e 48 sub 2, oltre a parti comuni condominiali;
2. compendio di terreni in parte in zona agricola ed in parti in quella produttiva esistente, con accesso da Via Aldo Moro, distinti in Catasto Terreni al foglio 4 con i mappali 95 – 97 - 99;

**ed in Comune di Pieve San Giacomo:**

piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:

- n. 1 negozio al piano terra, con cantina e posto auto scoperto; unità comprese in un fabbricato di civile abitazione di più ampia consistenza e di tipo condominiale, in Via Postumia angolo Via Patrioti, e distinte in Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana foglio 8 mappali 27 sub 553, sub 520 e sub 533, oltre a parti comuni condominiali.

**INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

**Comune di Corte De' Cortesi con Cignone - codice D056 - Provincia di**

**Cremona**

**Catasto Fabbricati - Sezione Urbana Foglio 5**

- **particella 48 sub 7 Cat. A/2 - classe 3 - Cons. vani 6 - Rendita € 340,86**

**Via Giuseppe Garibaldi snc piano T - 1**

trattasi di appartamento ai piani terra e primo, i cui dati censuari sono desumibili da  
Variazione per *variazione foglio* del 17.03.2006 n. 1917.1/2006 prot. CR0017045;  
Intestazione: TOP BETON S.R.L. con sede in Borgo San Giacomo, proprietà per  
1/1; planimetria depositata presso gli Uffici Catastali di Cremona il 16.06.2005 al  
prot. CR0041762

- **particella 48 sub 2 Cat. C/6 - classe 4 - Cons. mq. 18 - Rendita € 39,97**

**Via Giuseppe Garibaldi snc piano T**

trattasi di autorimessa al piano terra, i cui dati censuari sono desumibili da  
Variazione per *variazione foglio* del 17.03.2006 n. 1917.1/2006 prot. CR0017045;  
Intestazione: TOP BETON S.R.L. con sede in Borgo San Giacomo, proprietà per  
1/1; planimetria depositata presso gli Uffici Catastali di Cremona il 16.06.2005 al  
prot. CR0041762

**Catasto Terreni - Foglio 4**

- **Particella 95 seminativo irriguo classe 2 Ha. 00.30.80 R.D. € 24,66  
R.A. € 30,22**
- **Particella 97 seminativo irriguo classe 2 Ha. 00.34.00 R.D. € 27,22  
R.A. € 33,36**
- **Particella 99 seminativo irriguo classe 2 Ha. 00.16.11 R.D. € 12,90  
R.A. € 15,81**

con individuazione catastale derivante da Tipo di Frazionamento del 29.06.1994 n. 7796.3/1994

terreni intestati a: TOP BETON S.R.L. con sede in Corte De' Cortesi, proprietà per 1000/1000

\*\*\*\*\*

Le unità immobiliari urbane sopra individuate, appartamento con autorimessa, sono comprese all'interno di un fabbricato che in **Catasto Terreni** è distinto al

- **foglio 5 particella 48 Ente Urbano di Ha. 00.05.72**

derivante da Tipo Mappale del 10.05.2005 n. 31626.1/2005 prot. CR0031626

### **Comune di Pieve San Giacomo - codice G651 - Provincia di Cremona**

#### **Catasto Fabbricati - Sezione Urbana Foglio 8**

- **particella 27 sub 553 Cat. C/1 - classe 4 - Cons. mq. 57 - Rendita € 682,96 Via Patrioti piano T**

trattasi di negozio al piano terra, i cui dati censuari sono desumibili da Variazione nel classamento del 27.10.2005 n. 13992.1/2005 prot. CR0070925;

Intestazione: TOP BETON S.R.L. con sede in Borgo San Giacomo, proprietà per 1/1;

- **particella 27 sub 533 Cat. C/2 - classe 5 - Cons. mq. 2 - Rendita € 2,89 Via Patrioti piano T**

trattasi di cantina al piano terra, i cui dati censuari sono desumibili da Variazione nel classamento del 27.10.2005 n. 13992.1/2005 prot. CR0070925;

Intestazione: TOP BETON S.R.L. con sede in Borgo San Giacomo, proprietà per 1/1;

- **particella 27 sub 520 Cat. C/6 - classe 1 - Cons. mq. 13 - Rendita € 23,50 Via Postumia piano T**

trattasi di posto auto scoperto su corte al piano terra, i cui dati censuari sono desumibili da Variazione nel classamento del 27.10.2005 n. 13992.1/2005 prot. CR0070925;

Intestazione: TOP BETON S.R.L. con sede in Borgo San Giacomo, proprietà per 1/1;

le planimetrie delle u.i.u. sopra individuate sono state depositata presso gli Uffici Catastali di Cremona il 27.10.2004 al prot. CR0076435; alle stesse in sede di deposito è stato allegato l'elaborato di dimostrazione grafica dei subalterni.

\*\*\*\*\*

Le unità immobiliari urbane sopra individuate, negozio con cantina e posto auto, sono comprese all'interno di un fabbricato che in **Catasto Terreni** è distinto al

- **foglio 8 particella 27 Ente Urbano di Ha. 00.18.18**

derivante da Tipo Mappale del 26.08.2004 n. 59735.1/2004 prot. CR0059735

## **RELAZIONE CATASTALE STORICA VENTENNALE**

### **Immobili in Comune di Corte De' Cortesi con Cignone**

#### **Catasto Fabbricati - Sezione Urbana Foglio 5**

- **particella 48 sub 7 Cat. A/2**
- **particella 48 sub 2 Cat. C/6**

il fabbricato all'interno del quale sono oggi ricomprese le unità di proprietà del Fallimento in epigrafe e oggetto di stima, alla data dell'impianto meccanografico

del 17.02.1976 era distinto in Catasto Terreni al foglio 5 con l'identificativo

- **particella 48 Fabbricato Rurale di Ha. 00.01.60**

con tabella di variazione del 10.05.2005 n. 31626.1/2005 prot. CR0031626 e contestuale Tipo Mappale in pari data e con il medesimo protocollo, l'identificativo diventava

- **particella 48 Fabbricato Rurale di Ha. 00.05.72**

con la soppressione delle particelle 612 – 610 – 461 – 459; e quindi con il passaggio dell'unità in Catasto Fabbricati l'identificativo diventava

- **particella 48 Ente Urbano di Ha. 00.05.72**

con Costituzione di nuova u.i.u. del 16.06.2005 n. 3046.1/2005 prot. CR0041762 venivano allibrate le unità, unitamente a quelle dell'intero condominio, distinte al foglio 15 del Catasto Fabbricati con gli identificativi

- **foglio 15 particella 48 sub 7 Cat. A/2 classe 3 vani 6 Rendita € 340,86**

per l'appartamento e

- **foglio 15 particella 48 sub 2 Cat. C/6 classe 4 mq. 18 Rendita € 39,97**

per l'autorimessa singola, box;

per variazione avente per oggetto la modifica di foglio del 17.03.2006 n. 1917.1/2006 prot. CR0017045 venivano soppressi gli identificativi di cui sopra e sostituiti con:

- **foglio 5 particella 48 sub 7 Cat. A/2 classe 3 vani 6 Rendita € 340,86**

per l'appartamento e

- **foglio 5 particella 48 sub 2 Cat. C/6 classe 4 mq. 18 Rendita € 39,97**

per l'autorimessa singola, box;

#### **Catasto Terreni Foglio 4**

- **Particella 95**



- **Particella 97**
- **Particella 99**

alla data dell'Impianto Meccanografico del 17.02.1976 il terreno oggi distinto dalle particelle 95 e 99 era parte di appezzamento di maggior consistenza distinto al foglio 4 con l'identificativo

- **particella 50 Semin Irrig classe 2 di Ha. 06.44.80 R.D. £. 999.440 R.A. £. 1.225.120**

con Tipo di Frazionamento del 05.07.1978 n. 880 l'identificativo variava in

- **particella 50 Semin Irrig classe 2 di Ha. 05.93.40 R.D. £. 919.770 R.A. £. 1.127.460**

con Tipo di Frazionamento del 29.06.1979 n. 1180 l'identificativo variava in

- **particella 50 Semin Irrig classe 2 di Ha. 05.70.50 R.D. £. 884.275 R.A. £. 1.083.950**

con Tipo di Frazionamento del 18.09.1984 n. 285384 si originavano due distinti terreni con gli identificativi

- **particella 71 Semin Irrig classe 2 di Ha. 01.30.50 R.D. £. 202.275 R.A. £. 247.950**
- **particella 76 Semin Irrig classe 2 di Ha. 00.17.50 R.D. £. 27.125 R.A. £. 33.250**

e contestualmente al T.F. variavano le particelle 50 – 72 – 73 – 74;

con Tipo di Frazionamento del 29.06.1994 n. 7796 gli identificativi, previa soppressione degli identificativi 71 - 76 e variazione dei n. 94 - 98, variavano in

- **particella 95 Semin Irrig classe 2 di Ha. 00.30.80 R.D. € 24,66 R.A. € 30,22**

- **particella 99 Semin Irrig classe 2 di Ha. 00.16.11 R.D. € 12,90 R.A. € 15,81**

\*\*\*\*\*

alla data dell'Impianto Meccanografico del 17.02.1976 il terreno oggi distinto dalla particella 97 era parte di appezzamento di maggior consistenza distinto al foglio 4 con l'identificativo

- **particella 7 Semin Irrig classe 2 di Ha. 02.00.70 R.D. £. 311.085 R.A. £. 381.330**

con Tipo di Frazionamento del 18.09.1984 n. 285384 si riduceva la consistenza e variava l' identificativo in

- **particella 75 Semin Irrig classe 2 di Ha. 01.55.70 R.D. £. 241.335 R.A. £. 295.830**

con Tipo di Frazionamento del 29.06.1994 n. 7796 l'identificativo, previa soppressione dell' identificativo 75 e variazione del n. 96, variava in

- **particella 97 Semin Irrig classe 2 di Ha. 00.34.00 R.D. € 27,22 R.A. € 33,36**

### **Immobili in Comune di Pieve San Giacomo**

#### **Catasto Fabbricati - Sezione Urbana Foglio 8**

- **particella 27 sub 553 Cat. C/1**
- **particella 27 sub 533 Cat. C/2**
- **particella 27 sub 520 Cat. C/6**

le unità immobiliari sopra elencate fanno parte di un complesso condominiale realizzato con un intervento di ristrutturazione (divisione – fusione – demolizione parziale – ristrutturazione) di un fabbricato esistente, il quale alla data dell'Impianto

meccanografico del Catasto Fabbricati, 30.06.1987, era individuato al foglio 8 con i seguenti identificativi:

particelle 27 sub 5 – sub 9 – sub 10 – sub 11 – sub 12 – sub 13

particelle 30 sub 6 – sub 13 – sub 14 – sub 11 – sub 12 – sub 15 – sub 16

particelle 28 – 29 - 414

con la Denuncia di Variazione, per l'intervento sopra specificato di divisione – fusione – demolizione parziale – ristrutturazione, del 27.10.2004 n. 10818.1/2004 prot. CR0076435, venivano soppressi gli identificativi dell'originario fabbricato oggetto d'intervento e si originavano le u.i.u. distinte dagli identificativi:

particelle 27 sub 9 – sub 10 – sub 11 – sub 12 – sub 13 – e dal sub 501 al sub 576

particelle 30 sub 13 – sub 14 – sub 11 – sub 12 – sub 15 – sub 16

particelle 28 – 29 – 414

fra le quali erano ricomprese quelle sub 553 – sub 533 – sub 520 che identificano la proprietà del Fallimento Top Beton.

Con Variazione di classamento del 27.10.2005 n. 13992.1/2005 prot. CR0070925 venivano riconfermate le rendite attribuite in sede di citata Variazione del 2004.

In Catasto Terreni l'immobile di cui trattasi alla data dell'Impianto Meccanografico del 15.04.1977 era già classificato come Ente Urbano di Ha. 00.04.00 con l'identificativo 27 del foglio 8;

Con Variazione del 26.08.2004 n. 59735.1/2004 prot. CR0059735, Tipo Mappale per l'inserimento nelle mappe del Catasto Terreni dell'immobile ristrutturato, la particella 27 diventava della consistenza di Ha. 00.18.18 per la fusione in essa delle particelle 28 – 29 – 30 – 414 – 415 – 416.

## **PROVENIENZA e RELAZIONE STORICA VENTENNALE**

Formalità rilevate presso gli Uffici della Pubblicità Immobiliare, Conservatoria dei R.R.I.I., dell'Agenzia del Territorio di Cremona, e studi dei notai roganti; riguardo agli immobili come di seguito distinti:

### **in Corte De' Cortesi con Cignone**

#### **Catasto Fabbricati - Sezione Urbana Foglio 5**

**particella 48 sub 7 Cat. A/2**

**particella 48 sub 2 Cat. C/6**

l'appartamento ed il box in esame sono di proprietà della Soc. TOP BETON S.r.l. in forza dell'atto di compravendita in autentica del Notaio Guido Cirilli in Quinzano d'Oglio rep. 16340 racc. 3748 del 23 settembre 2005, registrato a Brescia il 27.09.2005 al n. 7660 Serie 1T e trascritto a Cremona il 28.09.2005 ai n.i di R.G. 10440 e di R.P. 5748.

Con tale atto certo Signor Fappani Vittorio nato a Quinzano d'Oglio il 13 marzo 1964, in qualità di titolare della omonima ditta individuale, aveva venduto alla Soc. TOP BETON S.r.l. con sede in Borgo San Giacomo e rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione Signor Pisaroni Stefano, che aveva accettato ed acquistato, le unità immobiliari costituite da “ – *appartamento ad uso di civile abitazione, composto da soggiorno, cucina, servizio e disimpegno al piano terra; due camere, servizio, ripostiglio e disimpegno al primo piano, con piccolo plateatico verso la corte interna comune ed annessa autorimessa pertinenziale al piano terra.....unità....attualmente censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Corte De' Cortesi con Cignone in forza di Denuncia di Variazione per nuova*

*costruzione a seguito di ristrutturazione presentata in data 16 giugno 2005 n. 3046.1/2005 prot. CR0041762 come segue:*

*- foglio 15 mappale 48 sub 7 Via Giuseppe Garibaldi snc Piano T Categoria A/2 classe 3 vani 6 Rendita Catastale €. 340,86*

*- foglio 15 mappale 48 sub 2 Via Giuseppe Garibaldi snc Piano T Categoria C/6 classe 4 mq. 18 Rendita Catastale €. 39,97*

*costituisce accessorio comune la particella:*

*foglio 15 mappale 48 sub 9 B.N.C. (cortile) comune ai subalterni da 1 a 8.....”;*

*l'immobile era dichiarato “.....libero da iscrizioni, trascrizioni di pregiudizio, privilegi anche erariali, oneri in genere, debiti e liti, ad eccezione dell'ipoteca iscritta a Cremona in data 24.02.2005 ai numeri 1727/448 a garanzia del finanziamento di cui in premessa che, con riferimento alle unità compravendute, risulta solo formalmente accesa e non pregiudizievole, in quanto già assentita di svincolo dalle stesse con atto a mio rogito in data odierna sopra citato..(n. di rep. 16339 racc. 3747)”;* il frazionamento di quota e la restrizione dei beni, con svincolo delle u.i.u. in esame dall'ipoteca citata, sono state oggetto di annotazioni R.G. 12673 R.P. 2527 e R.G. 12674 e R.P. 2528, entrambe del 19.11.2005.

Il prezzo della compravendita, dichiarato in atto, è stato di € 102.181,82.

A far data anteriormente al ventennio il fabbricato all'interno del quale sono ricomprese le unità oggetto di stima, originariamente vecchia cascina cadente, era stato oggetto delle seguenti formalità:

**1)**

- **trascrizione R.G. 5678 R.P. 3838 del 16 settembre 1982**

relativa alla Denuncia di Successione in morte di Calza Giacomina, nata a Corte De' Cortesi il 08.10.1909; successione apertasi il 21.05.1982, registrata a Cremona al n. 36 Vol. 933, a favore di:

Sordi Maria Luisa, nata a Corte de' Cortesi il 25.05.1932, figlia, per la quota di 1/3

Sordi Rosa Maria, nata a Casalbuttano il 21.11.1946, figlia, per la quota di 1/3

Sordi Carlo, nato a Quinzano d'Oglio il 01.10.1964, nipote, per la quota di 1/6

Sordi Denise, nata a Corte De' Cortesi il 04.08.1968, nipote, per la quota di 1/6

sull'immobile censito nel C.T. alla partita 1466 foglio 5 mappali 48 – 49 – 458 - 459

## 2)

- **trascrizione R.G. 1837 R.P. 1319 del 09 marzo 1990**

relativa ad atto di compravendita in autentica del Notaio Rizzi Virgilio rep. 109947 racc. 6854 del 08.02.1990, registrato a Cremona il 27.02.1990 al n. 452 Serie 1V Pubblici, a favore di:

Ferrari Gianmario, nato a Cremona il 19.05.1953

Buttafuoco Giulia, nata a Azzanello il 26.03.1956

in comune pro indiviso per un mezzo ciascuno

contro:

Sordi Maria Luisa, Sordi Rosa Maria, Sordi Carlo, Sordi Denise, per le loro quote sull'immobile *fabbricato rurale con annesso cortile in pessimo stato e pericolante in Corte De' Cortesi Via Matteotti in località Cignone*, nel N.C.T.R. al foglio 5 con i mappali 48 – 459 – 610 – 611 – 612 – 613.

## 3)

- **trascrizione R.G. 4543 R.P. 2910 del 15 maggio 2001**

relativa ad atto di compravendita in autentica del Notaio Rizzi Virgilio rep. 155903 racc. 14992 del 18.04.2001, registrato a Cremona il 03.05.2001 al n. 1052, a favore di:

Impresa Edile F.Ili Pizzamiglio di Geom. Gianluigi e Geom. Roberto S.n.c.

Con sede in Quinzano d'Oglio, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

contro:

Ferrari Gianmario e Buttafuoco Giulia per la quota di un mezzo ciascuno

sul Fabbricato Rurale censito in Catasto Terreni al foglio 5 con i mappali 48 – 459 – 610 – 612 – 461.

#### **4)**

- **trascrizione R.G. 3192 R.P. 2153 del 21 marzo 2003**

relativa ad atto di compravendita in autentica del Notaio Cirilli Guido rep. 9934 racc. 928 del 04.03.2003, registrato a Verolanuova il 11.03.2003 al n. 682 Serie 1T, a favore di:

Immobiliare Sant'Andrea S.r.l. con sede in Quinzano d'Oglio, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

contro:

Impresa Edile F.Ili Pizzamiglio di Geom. Gianluigi e Geom. Roberto S.n.c.

Con sede in Quinzano d'Oglio

sul Fabbricato Rurale censito in Catasto Terreni al foglio 5 con i mappali 48 – 459 – 610 – 612 – 461.

#### **5)**

- **trascrizione R.G. 12410 R.P. 7261 del 02 dicembre 2004**

relativa ad atto di compravendita in autentica del Notaio Cirilli Guido rep. 14457 racc. 2833 del 29.11.2004, registrato a Brescia il 30.11.2004 al n. 8511, a favore di:

Fappani Vittorio con sede a Quinzano d'Oglio, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni

contro:

Immobiliare Sant'Andrea S.r.l. con sede in Quinzano d'Oglio

sul Fabbricato Rurale censito in Catasto Terreni al foglio 5 con i mappali 48 – 459 – 610 – 612 – 461.

Dal soggetto *a favore* Fappani Vittorio, l'immobile di cui trattasi costituito dalle due unità immobiliari ricomprese nel fabbricato ristrutturato, passava alla Soc. TOP BETON S.r.l. con l'atto di provenienza riportato in apertura di capitolo.

### **in Corte De' Cortesi con Cignone**

#### **Catasto Terreni Foglio 4**

- **Particella 95**
- **Particella 97**
- **Particella 99**

#### **Particella 95**

Il terreno di cui trattasi è di proprietà della Soc. TOP BETON S.r.l. in forza dell'atto di compravendita in autentica del Notaio Giuseppe Leggeri in Cremona rep. 39339 racc. 5315 del 02 luglio 1994, trascritto a Cremona il 04.07.1994 ai n.i di R.G. 4934 e di R.P. 3310.

Con tale atto i Signori:

Piva Angela Maria nata a Corte d' Cortesi il 24 maggio 1931

Piva Elisa nata a Corte d' Cortesi il 18 ottobre 1937



Piva Guglielmo nato a Corte De' Cortesi il 14 gennaio 1944, in regime di separazione dei beni

Piva Angelo nato a Tirano il 10 novembre 1932, in regime di separazione dei beni comproprietari in ragione di 1/4° ciascuno

avevano venduto alla Soc. TOP BETON S.r.l. con sede in Corte De' Cortesi con Cignone in Via Aldo Moro, che aveva accettato e acquistato, *"l'appezzamento di terreno sito in località Cignone e censito nel N.C.T.R. alla partita 1379 come segue:*

*foglio 4 mappale 95 di ettari 0.30.80, seminativo irriguo di classe 2, R.D. £. 47.740 R.A. £. 58.520 (già mappale 71/B). Detto mappale deriva dal frazionamento dell'originario mappale 71 di ettari 1.30.50 eseguito con il Tipo n. 7796 approvato dall'U.T.E. di Cremona il 16 giugno 1994 e già inserito in atti catastali.....Servitù:*

*.....2) passiva di metanodotto a favore della " SEI –GAS S.p.a." (ora E-ON RETI di Cremona) concessionaria della gestione del servizio di distribuzione gas – metano nel Comune di Corte De' Cortesi per una tubazione convogliante gas – metano, in acciaio, del diametro di cm. 8 interrata ad una profondità di metri 1,30 circa che attraversa l'area in oggetto diagonalmente ed in estremo sud – ovest rendendola inedificabile per una fascia di ml. 1 (uno) dalle generatrici esterne della tubazione.*

*3) passiva di metanodotto a favore della SNAM S.p.a. per una tubazione in acciaio del diametro di cm. 20 interrata ad una profondità di metri 1 circa che attraversa l'area in oggetto diagonalmente ed in estremo sud – ovest, rendendola inedificabile per una fascia di ml. 30 a cavallo della medesima tubazione.*

*Detta servitù venne costituita con atto autentico nelle firme dal Dr. Mario Di Stefano, notaio in Crema in data 28 maggio 1962 n. 8591 di rep., registrato a Crema il 12 giugno 1962 al n. 7150 Vol. 147 Mod. II, trascritto a Cremona il 16 giugno 1962 al n. 3008/2036.”*

Le altre Servitù citate in atto sono superate dalla trasformazione dei luoghi e delle proprietà.

Prezzo della compravendita dichiarato in atto £. 105.000.000.

I venditori Signori Piva erano proprietari del terreno di cui sopra in forza delle seguenti formalità:

**1)**

• **Trascrizione R.G. 1911 R.P. 1359 del 24 marzo 1982**

relativa alla Denuncia di Successione in morte di Piva Ercole, nato a Cremona il 28.03.1896 e deceduto a Brescia il 25.05.1981; Denuncia di Successione registrata a Cremona il 17.11.1981 al n. 10 vol. 924; ai citati signori Piva era pervenuta per successione paterna la quota fra loro indivisa di 2/3 del terreno di cui trattasi; allora distinto dal mappale di maggior consistenza 50 al foglio 4 di Ha. 05.70.50; la restante quota di 1/3 era pervenuta al coniuge superstite Signora Piani Irma.

**2)**

• **Trascrizione R.G. 4895 R.P. 3395 del 07 luglio 1993**

relativa alla Denuncia di Successione in morte di Piani Irma, nata a Tirano il 07.03.2007 e deceduta il 15.12.1991; Denuncia di Successione registrata a Cremona il 15.06.1992 al n. 17 vol. 1093; ai citati signori Piva era pervenuta per successione materna in forza di legge la quota fra loro indivisa di 1/3 del terreno di cui trattasi; allora distinto dal mappale di maggior consistenza 71 al foglio 4 di Ha.

01.30.50; della restante quota di 2/3 gli stessi erano già proprietari per la successione paterna di cui sopra; con la successione materna la proprietà era della quota intera pro indiviso.

### **Particella 97 e Particella 99**

Il terreno distinto dagli identificativi 97 e 99 del foglio 4 N.C.T.R. è di proprietà della Soc. TOP BETON S.r.l. con sede legale in Corte De' Cortesi con Cignone in Via Aldo Moro in forza dell'atto di compravendita in autentica del Notaio Giuseppe Leggeri in Cremona rep. 40789 racc. 5590 del 11 febbraio 1995, trascritto a Cremona il 14.02.1995 ai n.i di R.G. 926 e di R.P. 681.

Con tale atto il Signor:

Piva Guglielmo nato a Corte d' Cortesi il 14 gennaio 1944, in regime di separazione dei beni

aveva venduto alla Soc. TOP BETON S.r.l. con sede in Corte De' Cortesi con Cignone in Via Aldo Moro, che aveva accettato e acquistato, “ *l'appezzamento di terreno agricolo sito in località Cignone della superficie catastale di mq. 5.011 (metri quadrati cinquemilaundici) e censito al N.C.T.R. del suddetto Comune alla partita 1818, come segue:*

*foglio 4 mappale 97 di ettari 0.34.00, seminativo irriguo di 2 classe, R.D. £. 52.700  
R.A. £. 64.600*

*foglio 4 mappale 99 di ettari 0.16.11, seminativo irriguo di 2 classe, R.D. £. 24.990  
R.A. £. 30.609.....Servitù .....2) passiva per passaggio tubazione gas metano a favore della SEI – GAS (ora E-ON RETI di Cremona) a servizio zona artigianale 3) passiva di passaggio d'acqua nel fosso di nord a favore delle ragioni Brugnini.....”*

Prezzo della compravendita dichiarato in atto £. 35.000.000.

Il venditore Signor Piva Guglielmo era proprietario del terreno di cui sopra in forza della seguente formalità:

**1)**

- **Trascrizione R.G. 5728 R.P. 3827 del 01 agosto 1987**

relativa all'atto di compravendita in autentica del Notaio Giuseppe Leggeri in Cremona rep. 17957 racc. 2394 del 14 luglio 1987, registrato a Cremona il 24.07.1987 al n. 430 Serie 1 V Pubblici.

Con tale atto il Signor:

Piva Angelo nato a Tirano il 10.11.1932 coniugato in regime di separazione dei beni, aveva venduto al fratello

Piva Guglielmo nato a Corte d' Cortesi il 14 gennaio 1944, coniugato in regime di separazione dei beni

in Corte De' Cortesi con Cignone il podere costituito fra l'altro anche dai terreni agricoli distinti al N.C.T.R. foglio 4 mappale 75 seminativo irriguo di 2 classe, di ettari 0.17.50 R.D. £. 241.335 R.A. £. 295.830, terreno che all'epoca era comprensivo di quelli oggi distinti al medesimo foglio dai mappali 97 e 99.

### **in Pieve San Giacomo**

#### **Catasto Fabbricati - Sezione Urbana Foglio 8**

- **particella 27 sub 553 Cat. C/1**
- **particella 27 sub 533 Cat. C/2**
- **particella 27 sub 520 Cat. C/6**

il negozio con la cantina ed il posto auto scoperto in esame sono di proprietà della Soc. TOP BETON S.r.l. in forza dell'atto di compravendita in autentica del Notaio

Roberto Santarpia in Orzinuovi rep. 73706 racc. 20929 del 25 luglio 2007, registrato a Brescia il 30.07.2007 al n. 10427 e trascritto a Cremona il 01.08.2007 ai n.i di R.G. 10043 e di R.P. 5222.

Con tale atto la Soc. Del Colle S.r.l. con sede in Orzinuovi in Via San Martino 20, a mezzo del legale rappresentante Signora Mercandelli Michelina, aveva venduto alla Soc. TOP BETON S.r.l. con sede in Borgo San Giacomo e rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione Signor Pisaroni Stefano, che aveva accettato ed acquistato, *“il diritto di piena proprietà inerente i seguenti beni immobili siti in Comune di PIEVE SAN GIACOMO (CR), via Patrioti n. 3 e via Postumia n. 7 e precisamente:*

*a) - porzione di fabbricato adibita a negozio, sita al piano terra e composta da un grande vano, WC e disimpegno.*

*Accessorio comune: ripostiglio;*

*b) - locale adibito a cantina posto al piano terra.*

*Accessori comuni: corridoio e ripostiglio;*

*c) - posto auto scoperto sito al piano terra.*

*Accessorio comune: ripostiglio.*

*Costituisce pertinenza a tutte le predette unità immobiliari area adibita a corte comune inferiore a mq. 5.000.*

*Dette unità immobiliari risultano censite all'Ufficio del Territorio - Catasto Fabbricati, Comune di Pieve San Giacomo nel seguente modo:*

*a) - Foglio 8 (otto), Mappale 27 (ventisette), sub. 553 (cinquecentocinquantatre), in via Patrioti num. c.m., piano T, Cat. C/1, Cl. 4, mq. 57, sup. cat. mq. 64, Rendita catastale euro 682,96.*

*Accessorio comune: mappale 27 (ventisette) sub. 501 (cinquecentouno);*

b) - Foglio 8 (otto), Mappale 27 (ventisette), sub. 533 (cinquecentotrentatre), in via Postumia num. c.m., piano T, Cat. C/2, Cl. 5, mq. 2, sup. cat. mq. 3, Rendita Catastale euro 2,89.

Accessori comuni: mappale 27 (ventisette) subb. 501 (cinquecentouno) e 504 (cinquecentoquattro);

c) - Foglio 8 (otto), Mappale 27 (ventisette), sub. 520 (cinquecentoventi), in via Postumia num. c.m., piano T, Cat. C/6, Cl. 1, mq. 13, sup. cat. mq. 13, Rendita Catastale euro 23,50.

Accessorio comune: mappale 27 (ventisette) sub. 501 (cinquecentouno).

Confini del negozio: nord, mappale 27 sub. 554; est, mappale 27 sub. 501; sud, mappale 27 sub. 552; ovest, via Patrioti.

Confini della cantina: nord, mappale 27 subb. 504 e 546; est, mappale 27 sub. 526; ovest, mappale 27 sub. 504.

Confini del posto auto: nord, mappale 27 sub. 521; est ed ovest, mappale 27 sub. 501; sud, mappale 27 sub. 519.....

Il prezzo è stato di comune accordo convenuto tra le parti in complessivi euro 75.000,00 (settantacinquemila virgola zero zero), gravato da I.V.A. come per legge.....il prezzo come sopra convenuto -unitamente all'IVA sul totale corrispettivo, e così per un totale di euro 82.500,00 (ottantaduemilacinquecento virgola zero zero)- viene regolato nel seguente modo: - quanto alla somma di euro 7.500,00 (settemilacinquecento virgola zero zero), inerenti l'IVA sul totale corrispettivo.....- quanto ai residuali euro 75.000,00 (settantacinquemila virgola zero zero), la parte acquirente, con il consenso della parte venditrice, si accolla e fa propria la residua quota di pari importo di mutuo di originari euro 1.200.000,00 (unmilione duecentomila virgola zero zero) concesso dalla Cassa Padana Banca di

*Credito Cooperativo s.c.r.l. con atto a mio rogito in data 24 marzo 2003 n. 56.387 di rep. e n. 12.930 di racc., registrato a Brescia2 in data 1 aprile 2003 al n. 2321 S.1T. In forza di atto di riduzione di somma in data 21 dicembre 2004 n. 64.965 di rep. e n. 16.201 di racc., registrato a Brescia 2 il 27 dicembre 2004 al n. 103731/471, annotato a Cremona il 14 marzo 2005 ai nn. 2358/342 di formalità, la somma mutuata veniva ridotta di euro 85.000,00 (ottantacinquemila virgola zero zero); in forza di atto di svincolo ipotecario e riduzione di somma a mio rogito in data 5 dicembre 2005 n. 68.681 di rep. e n. 17.945 di racc., registrato a Brescia 2 il 9 dicembre 2005 al n. 5882 S.1, annotato a Cremona il 24 gennaio 2006 ai nn. 673/127 di formalità, la somma mutuata veniva ridotta di euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero); inoltre, con atto di svincolo ipotecario e riduzione di mutuo a mio rogito in data 15 marzo 2007 n. 72.790 di rep. e n. 20.240 di racc., registrato a Brescia 2 il 20 marzo 2007 al n. 1410 S.1, annotato a Cremona il 4 maggio 2007 ai nn. 5587/1295 di formalità, la somma mutuata veniva ulteriormente ridotta di euro 110.000,00 (centodiecimila virgola zero zero). Mediante lettera rilasciata in data 24 luglio 2007 la Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo s.c.r.l. ha dichiarato che il debito residuo inerente l'ipoteca suddetta ammonta attualmente ad euro 75.000,00 (settantacinquemila virgola zero zero); la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare la suddetta lettera per averne ricevuto copia in precedenza.....”.*

A far data anteriormente al ventennio il fabbricato all'interno del quale sono ricomprese le unità oggetto di stima era stato oggetto delle seguenti formalità:

**1)**

- **Trascrizione R.G. 2014 R.P. 1473 del 05 aprile 1983**

relativa all'atto di compravendita in autentica del Notaio Ambrogio Squintani in Pizzighettone rep. 11980 racc. 1338 del 07 marzo 1983;

con tale atto i Signori:

Lanzoni Franco nato a Pieve San Giacomo il 27.10.1929

Ferrera Giuseppina nata a Teora il 18 novembre 1936

avevano venduto ai Signori:

Iori Vittorio nato a Piacenza il 20.06.1924

Valenti Cecilia nata ad Asola il 03.11.1929

che avevano accettato ed acquistato l'usufrutto, e a

Iori Giovanni nato a Pessina Cremonese il 05.12.1955

che aveva accettato ed acquistato la nuda proprietà del seguente bene così censito:

Comune di Pieve San Giacomo N.C.E.U. partita 186

Foglio 8 mappali 27/5 e 30/6 Via Mantova 4/F PT. - 1 Cat. A4 cl. 1 vani 4,5 R.C. £. 247.

## 2)

- **Trascrizione R.G. 3013 R.P. 2085 del 21 aprile 1990**

relativa all'atto di compravendita in autentica del Notaio Giuseppe Chieffi in Cremona rep. 27083 racc. 6255 del 30 marzo 1990, registrato a Cremona il 12 aprile 1990 al n. 772 Serie 1 V Pubblici;

con tale atto i Signori:

Portesani Luigi nato a Pieve San Giacomo il 31.12.1909

Portesani Maria Grazia nata a Pieve San Giacomo il 08.12.1948

Portesani Flavio nato a Pieve San Giacomo il 10.10.1964



avevano venduto il primo per l'usufrutto generale e gli altri due per la nuda proprietà ai Signori:

Salti Giuseppe nato a Gadesco Pieve Delmona il 09.06.1943

Antonioli Maria nata Gadesco Pieve Delmona il 03.05.1945

che avevano accettato ed acquistato il seguente bene così censito:

in Comune di Pieve San Giacomo, appezzamento di terreno con sovrastante fabbricato rustico, della sup. catastale di mq. 434, da allibrarsi al N.C.E.U.

Foglio 8 mappale 31 Via Postumia 7/A piani T. - 1, in forza della scheda catastale registrata all'U.T.E. di Cremona il 14 marzo 1990 al n. 669/B di prot.

### **3)**

- **Trascrizione R.G. 13077 R.P. 8628 del 23 dicembre 2002**

relativa all'atto di compravendita in autentica del Notaio Roberto Santarpia in Orzinuovi rep. 55198 racc. 12386 del 03.12.2002;

con tale atto i Signori:

Salti Giuseppe nato a Gadesco Pieve Delmona il 09.06.1943

Antonioli Maria nata Gadesco Pieve Delmona il 03.05.1945

entrambi per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà in regime di comunione legale riguardo all'unità negoziale n. 1 e per la quota di 4/10 ciascuno del diritto di proprietà in regime di comunione legale

avevano venduto alla

Soc. Del Colle S.r.l. con sede in Orzinuovi

che aveva accettato ed acquistato l'intero riguardo all'unità negoziale n.1 e la quota di 8/10 riguardo a quella n. 2, i seguenti immobili così censiti:

unità negoziale n. 1: foglio 8

mappale 27 sub 9 – mappale 28 graffati

mappale 30 sub 16

mappale 27 sub 10 – mappale 30 sub 13 – 414 graffati

mappale 30 sub 12

mappale 30 sub 11

mappale 30 sub 15

mappale 27 sub 11

mappale 27 sub 12 – mappale 29 – mappale 30 sub 14 graffati

mappale 27 sub 13

mappale 30 sub 1 Catasto Terreni

mappale 416 Catasto Terreni

unità negoziale n. 2: foglio 8

mappale 415 Catasto Terreni

#### **4)**

- **Trascrizione R.G. 13078 R.P. 8629 del 23 dicembre 2002**

relativa all'atto di compravendita in autentica del Notaio Roberto Santarpia in Orzinuovi rep. 55198 racc. 12386 del 03.12.2002;

con tale atto i Signori:

Iori Giovanni nato a Pessina Cremonese il 05.12.1955

per le quote di 1/2 della nuda proprietà in regime di bene personale

per le quote di 1/2 della proprietà in regime di bene personale

sull'unità negoziale n. 1 e

per le quote di 1/10 della nuda proprietà in regime di bene personale

per le quote di 1/10 della proprietà in regime di bene personale

sull'unità negoziale n. 2

Valenti Cecilia nata ad Asola il 03.11.1929

per il diritto di usufrutto sulla quota di 1/2 sull'unità negoziale n. 1 e per lo stesso diritto sulla quota di 1/10 sull'unità negoziale n. 2

avevano venduto alla

Soc. Del Colle S.r.l. con sede in Orzinuovi

che aveva accettato ed acquistato l'intero del diritto di proprietà riguardo all'unità negoziale n.1 e la quota di 2/10 del diritto di proprietà riguardo a quella n. 2, i seguenti immobili così censiti:

unità negoziale n. 1: foglio 8

mappale 27 sub 5 – mappale 30 sub 6 graffati

unità negoziale n. 2: foglio 8

mappale 415 Catasto Terreni

\*\*\*\*\*

La Soc. Del Colle S.r.l. parte acquirente nei due atti sopra riportati del 2002, a seguito di ristrutturazione dell'immobile oggetto dei trasferimenti e della costituzione delle nuove u.i.u. aveva poi venduto le unità oggetto di stima alla Soc. TOP Beton con l'atto più sopra riportato del 2007.

\*\*\*\*\*

Per la cronistoria della proprietà di cui sopra si rinvia anche alle copie degli atti menzionati e alle Note di Trascrizione che si allegano; sulla scorta di tali documenti risultano riscontrati come regolari i passaggi di proprietà avvenuti nel ventennio anteriore alla data della sentenza di Fallimento.

**CARICHI PREGIUDIZIEVOLI**

Le Formalità sono state rilevate presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio della pubblicità immobiliare di Cremona.

Gli immobili oggetto della presente relazione, fabbricati e terreni, sono liberi da vincoli e gravami pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

- **Ipoteca Volontaria - iscritta R.G. 10405 R.P. 2653 del 28.09.2005**

derivante da Concessione a Garanzia di mutuo per atto notarile pubblico del notaio Guido Cirilli rep. 16341 racc. 3749 del 23.09.2005; per capitale di € 80.000,00 al tasso di interesse annuo del 3,408%, somma iscritta comprensiva di capitale, spese, interessi, ecc. di € 120.000,00, durata anni 10;

a favore di: Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a. con sede in Parma

contro: TOP BETON S.r.l. con sede in Borgo San Giacomo

grava sugli immobili costituiti da appartamento ed autorimessa in Corte De' Cortesi con Cignone, censiti in Catasto Fabbricati al foglio 15 (ora 5) con i mappali:

48 sub 7 – A/2 e 48 sub 2 – C/6.

- **Ipoteca Volontaria - iscritta R.G. 4171 R.P. 1117 del 05.04.2007**

derivante da Concessione a Garanzia di mutuo per atto notarile pubblico del notaio Umberto Ponti rep. 44986 racc. 20460 del 04.04.2007; per capitale di € 230.000,00 al tasso di interesse annuo del 5,545%, somma iscritta comprensiva di capitale, spese, interessi, ecc. di € 460.000,00, durata anni 7;

a favore di: Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo – Soc. Coop. a r.l. con sede a Leno

contro: TOP BETON S.r.l. con sede in Borgo San Giacomo

grava sugli immobili costituiti da terreni in Corte De' Cortesi con Cignone, censiti in Catasto Terreni al foglio 4 con i mappali:

95 di Ha. 00.30.80 – 97 di Ha. 00.34.00 – 99 di Ha. 00.16.11.

- **Verbale di pignoramento immobili – trascritto R.G. 6426 R.P. 3299 del 22.05.2007**

derivante da Atto Giudiziario rep. 808 del 28.04.2007 Tribunale di Cremona, atto esecutivo o cautelare;

a favore di: S.N.C. Cavagnini di Mobelli & C. con sede in Verolanuova

contro: TOP BETON S.r.l. con sede in Borgo San Giacomo

grava sugli immobili costituiti da terreni in Corte De' Cortesi con Cignone, censiti in Catasto Terreni al foglio 4 con i mappali: 95 di Ha. 00.30.80 – 97 di Ha. 00.34.00 – 99 di Ha. 00.16.11 e su quelli costituiti da appartamento ed autorimessa in Corte De' Cortesi con Cignone, censiti in Catasto Fabbricati al foglio 5 con i mappali: 48 sub 7 – A/2 e 48 sub 2 – C/6.

- **Ipoteca Giudiziale - iscritta R.G. 7955 R.P. 1587 del 03.09.2009**

derivante da Atto Giudiziario – Decreto Ingiuntivo rep. 729 del 21.08.2009, Tribunale di Cremona; per capitale di € 64.391,25 al tasso di interesse annuo del 10,75%, somma iscritta comprensiva di capitale, spese, interessi, ecc. di € 80.000,00;

a favore di: Banca Popolare dell'Emilia Romagna – Soc. Coop. a r.l. con sede a Modena

contro: TOP BETON S.r.l. con sede in Borgo San Giacomo

grava sugli immobili costituiti da terreni in Corte De' Cortesi con Cignone, censiti in Catasto Terreni al foglio 4 con i mappali:

95 di Ha. 00.30.80 – 97 di Ha. 00.34.00 – 99 di Ha. 00.16.11, unità negoziale n. 3;  
su quelli costituiti da appartamento ed autorimessa in Corte De' Cortesi con Cignone, censiti in Catasto Fabbricati al foglio 5 con i mappali:

48 sub 7 – A/2 e 48 sub 2 – C/6; unità negoziale n. 2;

su quelli costituiti da negozio con cantina e posto auto scoperto in Pieve San Giacomo, censiti in Catasto Fabbricati al foglio 8 con i mappali:

27 sub 553 – C/1, 27 sub 533 – C/2, 27 sub 520 – C/6; unità negoziale n. 4;

grava anche sui beni del coobligato Pisaroni Lorenzo per la quota di 1/2 su negozio in Cremona distinto in Catasto Fabbricati al foglio 88 mappale 715 sub 501.

- **Ipoteca Legale - iscritta R.G. 9520 R.P. 2012 del 27.10.2009**

derivante da Atto Amministrativo rep. 14258/22 del 14.10.2009, a norma art. 77 dpr. 29.09.1973 n. 602; per capitale di € 163.710,23 al tasso di interesse annuo del 6,836%, somma iscritta comprensiva di capitale, spese, interessi, ecc. di € 327.420,46;

a favore di: Equitalia Esatri S.p.a. con sede in Milano

contro: TOP BETON S.r.l. con sede in Borgo San Giacomo

grava sugli immobili costituiti da negozio con cantina e posto auto scoperto in Pieve San Giacomo, censiti in Catasto Fabbricati al foglio 8 con i mappali:

27 sub 553 – C/1, 27 sub 533 – C/2, 27 sub 520 – C/6.

- **Ipoteca Giudiziale - iscritta R.G. 4770 R.P. 1040 del 19.05.2010**

derivante da Atto Giudiziario – Decreto Ingiuntivo rep. 423 del 10.02.2010,  
Tribunale di Parma; per somma iscritta di € 100.000,00;  
a favore di: Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a. con sede in Parma  
contro: TOP BETON S.r.l. con sede in Corte De' Cortesi  
grava sugli immobili costituiti da terreni in Corte De' Cortesi con Cignone, censiti in  
Catasto Terreni al foglio 4 con i mappali:  
95 di Ha. 00.30.80 – 97 di Ha. 00.34.00 – 99 di Ha. 00.16.11, unità negoziale n. 3;  
su quelli costituiti da appartamento ed autorimessa in Corte De' Cortesi con  
Cignone, censiti in Catasto Fabbricati al foglio 5 con i mappali:  
48 sub 7 – A/2 e 48 sub 2 – C/6; unità negoziale n. 2;  
su quelli costituiti da negozio con cantina e posto auto scoperto in Pieve San  
Giacomo, censiti in Catasto Fabbricati al foglio 8 con i mappali:  
27 sub 553 – C/1, 27 sub 533 – C/2, 27 sub 520 – C/6; unità negoziale n. 4;  
grava anche sui beni del coobligato Pisaroni Lorenzo per la quota di 1/2 su  
negozio in Cremona distinto in Catasto Fabbricati al foglio 88 mappale 715 sub  
501.

- **Ipoteca Volontaria - iscritta R.G. 3874 R.P. 737 del 03.04.2003**

derivante da Concessione a Garanzia di mutuo per atto notarile pubblico del notaio  
Roberto Santarpia rep. 56387 racc. 12930 del 24.03.2003; per capitale di €  
1.200.000,00 al tasso di interesse annuo del 4.141%, somma iscritta comprensiva  
di capitale, spese, interessi, ecc. di € 2.400.000,00, durata anni 16 e mesi 6;  
a favore di: Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo – Soc. Coop. a r.l. con  
sede a Leno  
contro: DEL COLLE S.r.l. con sede in Orzinuovi

grava sul complesso condominiale costituito da abitazioni, negozi, magazzini, posti auto e terreni in Pieve San Giacomo, censiti in Catasto Fabbricati con più u.i.u. e in quello dei Terreni, tutti al foglio 8, originari mappali di quelli di nuova costituzione, fra i quali quelli ora di proprietà della TOP BETON S.r.l. mappali 27 sub 553 – C/1, 27 sub 533 – C/2, 27 sub 520 – C/6; **l'ipoteca è stata accollata alla TOP BETON S.r.l. per la quota di € 75.000,00 con l'atto di compravendita in autentica del Notaio Roberto Santarpia in Orzinuovi rep. 73706 racc. 20929 del 25 luglio 2007, registrato a Brescia il 30.07.2007 al n. 10427 e trascritto a Cremona il 01.08.2007 ai n.i di R.G. 10043 e di R.P. 5222; più sopra riportato.**

\*\*\*\*\*

La formalità riguardante la sentenza di Fallimento è costituita dalla

- **Nota di Trascrizione R.G. 5209 R.P. 3203 del 01.06.2010**

relativa ad Atto Giudiziario del Tribunale di Brescia rep. 121/2010 del 12.05.2010, Sentenza Dichiarativa di Fallimento

a favore della Massa dei Creditori del Fallimento Top Beton S.r.l.

contro Top Beton S.r.l.

sugli immobili più sopra individuati e descritti, in Corte de' Cortesi con Cignone ed in Pieve San Giacomo (Cr).

## **COERENZE**

**Immobili in Corte De' Cortesi con Cignone**

**Catasto Fabbricati - Sezione Urbana Foglio 5**

**particelle 48 sub 7 Cat. A/2 e sub 2 Cat. C/6**



**per l'appartamento ai piani terra e primo con porzione di corte esclusiva al piano terra**

A Nord Via Giuseppe Garibaldi, ad Est altro appartamento ai piani terra e primo con porzione di corte esclusiva al piano terra, a Sud cortile comune, ad Ovest altro appartamento ai piani terra e primo con porzione di corte esclusiva al piano terra.

**per il box al piano terra**

A Nord box di altra proprietà, ad Est area scoperta distinta dal mappale 51 del foglio 5 in Catasto Terreni, a Sud box di altra proprietà, ad Ovest cortile comune.

#### **Catasto Terreni Foglio 4**

- **Particella 95**
- **Particella 97**
- **Particella 99**

il terreno costituito dai tre mappali considerati unitariamente confina, procedendo da Nord ed Est in senso orario:

terreni in mappa con il n. 205 di proprietà Piva Guglielmo, con il n. 202 – 98 e 162, quest'ultimo con sopratante capannone artigianale, di proprietà Mazzolari Graziano, con il n. 189 di proprietà Casali e Piva ma in realtà strada di lottizzazione Via Aldo Moro, con il n. 88 di proprietà Calcestruzzi Crescini, con il n. 86 - 85 - 7 di proprietà Autotrasporti Diesse Trans S.r.l.; per il mappale 97 in lato Nord – Ovest tramite canale irriguo con terreno di terzi.

#### **in Pieve San Giacomo**

#### **Catasto Fabbricati - Sezione Urbana Foglio 8**

**particelle 27 sub 553 Cat. C/1 - sub 533 Cat. C/2 - sub 520 Cat. C/6**

per il negozio sub 553

a Nord altro negozio distinto dal sub 554, ad Est cortile comune distinto dal sub 501, a Sud altro negozio distinto dal sub 552, ad Ovest Via Patrioti;

per la cantina sub 533

a Nord in parte altra cantina distinta dal sub 546 ed in parte passaggio comune distinto dal sub 504, ad Est box distinto dal sub 528, a Sud con muratura esterna roggia irrigua, ad Ovest passaggio comune distinto dal sub 504;

per il posto auto sub 520

a Nord altro posto auto distinto dal sub 521, ad Est cortile comune distinto dal sub 50, a Sud altro posto auto distinto dal sub 519, ad Ovest passaggio comune su corte distinta dal sub 501.

## **CONSISTENZA**

Per superficie commerciale si intende quella lorda interna, di calpestio e con l'ingombro delle tramezze, comprensiva anche di quella dei muri esterni e di metà dell'ingombro di quelli divisorii con adiacenti unità immobiliari;

le superfici sono state rilevate sia dalle planimetrie catastali che dagli elaborati grafici esaminati ed acquisiti presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Corte De' Cortesi con Cignone che di Pieve San Giacomo, previa la verifica ed il confronto dei dati cartografici con la realtà dei luoghi; le consistenze commerciali risultano dalla tabella seguente, compilata anche con l'applicazione di adeguati coefficienti riduttivi per le diverse tipologie dei locali accessori; il riferimento normativo per il computo delle consistenze è dato dalla Norma UNI 10750 del 2005;

### **Immobili in Corte De' Cortesi con Cignone**

### **Catasto Fabbricati - Sezione Urbana Foglio 5**

**particelle 48 sub 7 Cat. A/2 e sub 2 Cat. C/6**

	Mq.	Coeff.	<b>Mq.</b>
Appartamento ai piani T. e 1° - sub 7	93,00	100%	93,00
Corte esclusiva	11,20	25%	2,80
<b>Consistenza commerciale</b>			<b>95,80</b>

	Mq.	Coeff.	<b>Mq.</b>
Box al piano terra - sub 2	20,00	50%	10,00
<b>Consistenza commerciale</b>			<b>10,00</b>

Per l'appartamento in Corte De' Cortesi con Cignone è valutabile una consistenza commerciale di mq. 96,00; per il box di mq. 10,00.

### **Catasto Terreni Foglio 4**

**Terreni di cui alle particelle 95 – 97 - 99**

Ai fini della consistenza si tiene conto della Superficie desunta dai documenti catastali; da cui per il terreno in mappa con il n. 95 la consistenza è di mq. 3.022, per quello con il 97 è di mq. 3.336 e per quello con il n. 99 è di mq. 1.581.

### **Immobili in Pieve San Giacomo**

#### **Catasto Fabbricati - Sezione Urbana Foglio 8**

**particelle 27 sub 553 Cat. C/1 - sub 533 Cat. C/2 - sub 520 Cat. C/6**

	Mq.	Coeff.	<b>Mq.</b>
Negozi al piano terra sub - 553	68,11	100%	68,11
<b>Consistenza commerciale</b>			<b>68,11</b>

	Mq.	Coeff.	<b>Mq.</b>
--	-----	--------	------------

Cantina al piano terra - sub 533	3,60	50%	1,80
<b>Consistenza commerciale</b>			<b>1,80</b>

	Mq.	Coeff.	<b>Mq.</b>
Posto auto scoperto al piano terra - sub 520	12,50	25%	3,12
<b>Consistenza commerciale</b>			<b>3,12</b>

Per il negozio in Pieve San Giacomo è valutabile una consistenza commerciale di mq. 68,00; per la cantina di mq. 1,80, per il posto auto scoperto di mq. 3,00.

## REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

### **Ambito Urbanistico**

#### **Catasto Terreni Foglio 4**

#### **Terreni di cui alle particelle 95 – 97 - 99**

Ai sensi del vigente strumento urbanistico **il lotto distinto dal mappale 95** è compreso in Zona “D” – *D1 produttiva esistente*; per tali zone le Norme Tecniche di Attuazione N.T.A. dello strumento urbanistico all’ Art. 33, *Zona Omogenea “D” Produttiva – sottozona “D1” – Produttivo esistente*, consentono i seguenti interventi edificatori:

- a) *edifici ed attrezzature per l'attività produttiva, artigianale e di piccola e media industria, non nociva e non molesta, magazzini e depositi di prodotti non nocivi, esposizione e vendita dei prodotti dell'industria e dell'artigianato; locali di pertinenza alla attività principale destinati a magazzino, ad uffici e archivio;*

- b) *a diretto servizio delle attività concesse, è ammessa, per ogni singola attività, la residenza con superficie utile abitabile (Su) non superiore a mq. 110 ed una superficie per accessori (Snr) pari a mq. 20 max. e purché l'appartamento sia ricavato nel corpo principale dell'edificio e l'abitazione sia destinata al titolare od al personale dipendente dell'attività stessa;*
- c) *edifici ed attrezzature per le attività commerciali e pertinenti uffici, nonché locali e/o spazi per magazzini e depositi in genere con superficie inferiore a mq. 450, commercio all'ingrosso con superficie di attività non superiore a mq. 950;*

*Sono esclusi fabbricati destinati a discoteche e disco bar e club privati ad analoga funzione, attività associative e culturali, esercizi di vicinato, le medie e grandi strutture di vendita, i supermercati e grandi magazzini, i magazzini e depositi commerciali in genere con superficie superiore a mq. 450, le costruzioni residenziali e, in modo specifico si ritengono non ammissibili i seguenti G.F. ....dell'art. 10 delle N.T.A.*

Gli 4) indici edificatori prevedono:

indice di copertura (R.c.) 60% di S.f. (compreso sup. coperta per abitazione concessa),  
indice di utilizzazione fondiaria pari a mq./mq. 1 di S.f.; distanza dai confini: m. 5,00, distanza dalle strade m. 7,50 ovvero esistente, distanza dai fabbricati m. 10,00 ovvero in aderenza o pari all'edificio più alto, distanza dalle Rogge m. 15,00, altezza max degli edifici m. 10, superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi, minimo 15% di S.f.;

5) per le attività produttive all'interno di ogni lotto deve essere in ogni caso riservata a parcheggio la dotazione minima del 15% di superficie fondiaria;

6) all'interno di ogni lotto il 10% della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde con essenze autoctone di alto e medio fusto.

#### **I lotti distinti dai mappali 97 e 99**

sono compresi in *Zona Omogenea "E" : Usi Agricoli – sottozona E1 – Agricola vincolata inedificabile*; le norme di riferimento sono quelle di cui all'art. 36 delle N.T.A. alle quali si rinvia.

Per quanto concerne i terreni si rinvia al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Corte De' Cortesi Con Cignone, che è allegato alla presente relazione; certificato prot. 2748 del 17.09.2010.

#### **Ambito Edilizio**

**L'appartamento ed il box in Corte De' Cortesi con Cignone** fanno parte di un più consistente fabbricato la cui originaria costruzione era stata iniziata in data anteriore al giorno 1° settembre 1967; tale fabbricato è stato successivamente ristrutturato in conformità alla Concessione Edilizia n. 65 prot. 658 in data 10.07.2003 rilasciata a Immobiliare Sant'Andrea; la C.E. è stata volturata il 02.12.2004 con il n. 3681 di prot. in favore di Fappani Vittorio; successivamente veniva depositata D.I.A. in variante alla citata C.E. presentata in data 07 aprile 2005 n. 1324 di Prot. Sugli immobili di cui alla presente relazione non sono stati eseguiti altri interventi edilizi per i quali fossero necessari Permessi, Concessioni, Licenze od Autorizzazioni edilizie.

Il Certificato di Agibilità è stato rilasciato il 20.09.2005 con il prot. 3.230 in riferimento alla pratica edilizia n. 65/2003.

Verificata la sostanziale corrispondenza fra la documentazione sia di tipo catastale che di tipo amministrativo con lo stato dei luoghi, si è potuta accertare la piena

conformità dell'immobile di cui trattasi ai titoli edilizi in atti del Comune di Corte de' Cortesi con Cignone; per questo motivo non sussistono ostacoli alla libera commercializzazione degli immobili di cui trattasi.

**Il negozio, la cantina ed il posto auto scoperto in Pieve San Giacomo** fanno parte di un più consistente fabbricato i cui lavori di costruzione erano stati iniziati in data anteriore al giorno 1° settembre 1967; successivamente sull'immobile sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione in forza della Concessione Edilizia n. 49 dell'anno 1978 ed autorizzazione n. 8/79 dell'anno 1979.

Lo stesso complesso immobiliare è stato poi oggetto di un'ulteriore ristrutturazione con parziale cambio di destinazione d'uso, lavori per i quali era stata rilasciata la Concessione edilizia in data 18 giugno 2002 n. 23/2002, pratica n. 26/2001, intestata a certi Antonioli Maria, Salti Giuseppe, Iori Giovanni e Valenti Cecilia; C.E. ritirata il 09.01.2003 e successivamente volturata a nome della Soc. Del Colle S.r.l. in data 29.03.2003 n. 437 di prot. Per tutti gli immobili compravenduti è stata poi presentata al Comune di Pieve San Giacomo una D.I.A. in data 02.03.2004 prot. 717. In particolare per l'unità destinata a negozio è stata presentata al Comune ulteriore D.I.A. in data 11.12.2004 prot. 4159; per le unità destinate a cantina e a posto auto è stata presentata ulteriore D.I.A. in variante alla Concessione Edilizia e alla D.I.A. sopra indicate, inerente ad opere interne, con prot. n. 4215 in data 16.12.2004.

Successivamente sugli immobili di cui trattasi non sono stati eseguiti interventi per i quali fossero necessari altri titoli edilizi.

La domanda per il rilascio del certificato di agibilità riguardante il negozio è stata depositata presso gli uffici comunali il 16.12.2004 con il prot. 4214; l'agibilità

s'intende attestata come risulta dalla comunicazione rilasciata dal Comune il 17.01.2005 prot. 4214; quella riguardante la cantina ed il posto auto la domanda era stata presentata il 23.05.2005 con il prot. 1.842; l'agibilità s'intende attestata come risulta dalla comunicazione rilasciata dal Comune il 24.06.2005 mediante la quale tali immobili venivano dichiarati agibili.

Verificata la sostanziale corrispondenza fra la documentazione sia di tipo catastale che di tipo amministrativo con lo stato dei luoghi, si è potuta accertare la piena conformità dell'immobile di cui trattasi ai titoli edilizi in atti del Comune di Pieve San Giacomo; per questo motivo non sussistono ostacoli alla libera commercializzazione degli immobili di cui trattasi.

Si rimanda agli allegati: Certificato di Destinazione Urbanistica più sopra citato e alle copie dei titoli edilizi menzionati.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Per il negozio in Comune di **Pieve San Giacomo** si allega l'Attestato di Certificazione Energetica, da prodursi obbligatoriamente in sede di trasferimento dell'immobile secondo la vigente legislazione regionale (D.G.R. n. 8745 del 22.12.2008 punto 9.3 e 9.4, in materia di certificazione energetica degli edifici); l'Attestato prot. CENED n. 19075-000014/10 e protocollato presso il Comune di Pieve San Giacomo in data 04.10.2010 al n. 4528, è stato predisposto dall'Arch. Chiara Acchiappati, accreditata presso CENED al n. 5561.

Per la cantina, trattandosi di unità non provvista di impianto termico, si allega la dichiarazione di non necessità dell'ACE ai sensi di legge.



Per l'appartamento in Comune di Corte De' Cortesi Con Cignone il documento verrà predisposto non appena sarà possibile accedere all'interno dello stesso per le ispezioni necessarie ai fini della certificazione.

### **SINTETICA DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

A seguito dei sopralluoghi effettuati si riferisce quanto segue.

#### **Appartamento ed box in Corte De' Cortesi con Cignone**

Le unità di cui trattasi fanno parte di un complesso a destinazione residenziale, di tipo condominiale, realizzato tramite un intervento di recupero edilizio e ristrutturazione, negli anni dal 2003 al 2005, di un preesistente vecchio fabbricato.

L'intero complesso è di tipo a corte ed è situato in lato Nord – Est dell'incrocio fra la Via Giuseppe Garibaldi e la Via Giacomo Matteotti, toponimo quest'ultimo della Strada Provinciale n. 86 nel tratto che attraversa il centro abitato di Corte De' Cortesi.

L'ingresso alle abitazioni, fra cui quella in esame, è sul fronte Nord lungo la citata Via G. Garibaldi; sul medesimo fronte si apre anche il varco carraio per l'accesso alla corte interna ed ai box.

Il complesso è a due piani fuori terra per la parte di abitazioni e ad un solo piano per il corpo dei box. Con fondazioni continue a nastro e plinti isolati; murature di elevazioni in laterizio di tipo porizzato rivestite con intonaco semicivile tinteggiato di giallo; solai intermedi fra i piani in laterocemento ad elementi semiprefabbricati; copertura con tetto in muricci e tavelloni e soprastante manto in tegole; gronda

esterna in travetti di legno e assito; materassino isolante posato sull'estradosso dell'ultimo solaio; serramenti esterni, finestre e porte finestre, in legno tipo hemlock con vetrate isolanti e griglie in legno di chiusura; la finestra al piano terra è fornita di inferriata; il portoncino d'ingresso sul fronte strada è di tipo blindato con pannellatura esterna in essenza di noce chiaro; lattoneria per canali di gronda e pluviali in lamiera di rame. Il cortile interno è pavimentato in bettonelle; allo stesso si accede dalla Via Garibaldi attraverso un androne comune chiuso da cancello in ferro a due battenti e con comando a distanza. Il corpo dei box si sviluppa in senso ortogonale rispetto al corpo di abitazioni in lato est della corte interna; si tratta di un corpo ad un solo piano fuori terra, con murature di elevazione in laterizio intonacate al semicivile, pavimenti interni ai box in gres, copertura costituita da tetto a capanna con struttura in legno e soprastante manto in tegole di cotto, basculanti in lamiera tinteggiata di marron scuro.

Sul fronte verso la corte interna e al piano terra dell'alloggio è presente una piccola porzione di cortiletto esclusivo, recintato con basso muretto e soprastante cancellata di tipo prefabbricato in ferro zincato. Sulla facciata verso la corte è alloggiata in apposita nicchia la caldaia autonoma per l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria.

Non è possibile procedere alla descrizione delle finiture interne dell'alloggio in quanto lo stesso è affittato con regolare contratto di locazione ad un soggetto ora irreperibile; il contratto porta la data del 30 settembre 2008 ed è stato registrato presso l' Agenzia delle Entrate di Brescia, sezione staccata di Orzinuovi il 02 ottobre 2008 al n. 9843 Serie 5.

Dalla documentazione di tipo catastale e amministrativo si può comunque accertare che l'alloggio è composto, al piano terra, da un soggiorno – ingresso,

una cucina abitabile ed un bagno con antibagno – ripostiglio; al piano primo, raggiungibile con una rampa di scale, da una camera doppia, una singola, un bagno di ampie dimensioni ed un atrio notte con piccolo ripostiglio. Le altezze nette interne sono di ml. 2,70 per l'alloggio e di ml. 2,50 media per il box.

### **Terreni in Corte De' Cortesi con Cignone**

Si tratta di un compendio di terreni situati nella zona industriale del paese, costituiti da una striscia dello sviluppo in lunghezza di circa ml. 216 per il lato maggiore e di circa ml. 185 per quello minore, per una larghezza di ml. 40,00. La striscia di terreno è attestata con il lato corto lungo la via Aldo Moro, strada pubblica della lottizzazione industriale. L'intero compendio, come più sopra descritto, è costituito dal lotto, in mappa con il n. 95, a destinazione produttiva situato con accesso diretto sulla pubblica via e da un lotto, in mappa con i n. 99 e 97, a destinazione agricola. In dipendenza della servitù a carico del lotto verso strada, mappale 95, in favore di quello costituito dai mappali 97 e 99 per lo scarico dei prodotti e le lavorazioni agricole, servitù descritta e richiamata negli atti di provenienza, va tenuto presente che in caso di future vendite separate il lotto a destinazione produttiva deve garantire, anche se un domani edificato, a quelli agricoli l'accesso alla pubblica via.

I terreni sono, come detto, accessibili dal fronte Sud – Est dalla Via Aldo Moro; lungo la pubblica via esiste una recinzione costituita da rete in ferro plasticato e anche un vecchio cancello a battente attualmente bloccato e inservibile.

In lato Nord – Est verso un adiacente lotto edificato con un capannone artigianale esiste lungo tutto il confine del lotto edificabile, il mappale 95, una recinzione metallica messa, con piantini e rete in ferro, in opera su un basso muretto in getto

a vista; proseguendo invece lungo i lotti agricoli non si è accertata l'esistenza di recinzione o di altri manufatti che individuino l'esatta linea di confine.

Lungo invece l'allineamento in lato Sud – Ovest esiste un breve tratto di recinzione costituita da piantini prefabbricati in cls con rete metallica; oltre questa la recinzione è stata divelta ed è ora assente; la linea di confine e di separazione dall'adiacente terreno sul quale insiste un impianto di betonaggio con aree di manovra è vagamente individuabile da un filare di alberatura selvatica e da un residuo canale irriguo ora asciutto e dismesso.

I terreni nel loro complesso sono pianeggianti, coperti a tratti da vegetazione incolta e di fatto inutilizzati; su parte degli stessi sono accumulati mucchi di sabbia e ghiaia oltre che macerie di risulta da cantieri edili.

Gli stessi terreni sono in passato stati utilizzati illecitamente come discarica di materiali vari, in assenza di qualsivoglia autorizzazione; per tale ragione sono intervenuti i Carabinieri del Nucleo Operativo Ecologico di Brescia, dipendente dal Comando Carabinieri per la Tutela dell'Ambiente; sia l'area che i rifiuti su di essa accumulati sono ora sottoposti a sequestro penale per disposizione della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Cremona; in loco sono apposti i cartelli di sequestro, con la data del 08 giugno 2010 e a ordine del Comandante Capitano Roberto Migliori; il procedimento penale suddetto è rubricato al n. 1444/10 R.G.R. e in carico al Sostituto Procuratore Dott. Messina.

I terreni sono liberi di qualsiasi costruzione e non sono utilizzati neppure per la parte a destinazione agricola. Per il loro recupero e utilizzo saranno necessari interventi di sgombero dei rifiuti accumulati, di spianamento dei mucchi di terra e ghiaia presenti e della vegetazione selvatica; a fronte di tali interventi sarà possibile invocare il dissequestro degli immobili.

Come da atti di provenienza i terreni in questione sono gravati anche da Servitù di metanodotto, in favore di E-ON Energia (ex SEI-GAS titolare della Servitù) e della Soc. SNAM.

Per E-ON Energia si tratta di un condotto di gas a media pressione; grazie ad un sopralluogo sul posto con un addetto della ditta E-ON Energia e ad una planimetria rilasciata dalla ditta, con sedi in Cremona ed in Casalmaggiore, è stato possibile individuare il tracciato del condotto interrato; condotto che taglia diagonalmente il lotto in mappa con il n. 95 in angolo Sud – Ovest e poi corre parallelamente al confine Sud – Ovest a circa 4 ml. dal presumibile confine.

Anche la SNAM, appositamente interpellata, ha trasmesso analogo planimetria, in forma ufficiosa, dei luoghi con indicato il tracciato del percorso del metanodotto ad alta pressione; tale tracciato taglia anch'esso il lotto in mappa con il n. 95 in angolo Sud – Ovest ma in misura molto più limitata che non il condotto di E-ON Energia; oltre a ciò da informazioni fornite pare che la stessa SNAM abbia intenzione di dimettere l'attuale condotta avendo in progetto ed anche già in corso di realizzazione una nuova linea con percorso diverso; in tal caso sarà possibile fare istanza per l'estinzione della servitù, da formalizzarsi con atto notarile a carico della parte richiedente. Entrambe le ditte si sono dichiarate disponibili, dietro richiesta, a picchettare con precisione i tracciati dei metanodotti.

Dalla lettura delle planimetrie fornite dalle due ditte sopra menzionate e dal loro raffronto con il reale stato dei luoghi, la potenzialità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico vigente sul lotto di cui al mappale 95 non pare compromessa dall'esistenza delle servitù di metanodotto.

### **Negozi con cantina e posto auto scoperto in Pieve San Giacomo**

Le unità di cui trattasi fanno anch'esse parte di un complesso a destinazione prevalentemente residenziale, di tipo condominiale, realizzato tramite un intervento di recupero edilizio e ristrutturazione, negli anni dal 2001 al 2004, di un preesistente vecchio fabbricato.

L'intero complesso è di tipo a corte ed è situato con il fronte Nord lungo la Via Postumia, strada provinciale, e con il fronte Ovest lungo la Via Patrioti che, staccandosi dalla provinciale porta al centro del paese.

L'ingresso al negozio è posto sulla Via Patrioti lungo la quale si affacciano altri tre negozi; l'accesso invece al posto macchina scoperto avviene dalla Via Postumia attraverso cancello carraio automatizzato, al cui fianco è posto anche un cancello pedonale; la cantina è raggiungibile dalla corte comune attraverso atrio di disimpegno del vano scale al piano terra.

Il negozio è dotato di una vetrina sulla Via Patrioti costituita da serramento in ferro tinteggiato di colore grigio con vetrata isolante, vetrina formata da un elemento fisso centrale e due battenti laterali.

Il complesso è a due piani fuori terra per la parte allineata lungo la Via Patrioti e a tre piani per quella lungo la Via Postumia.

Strutturalmente il complesso presenta fondazioni continue a nastro e plinti isolati; murature di elevazioni in laterizio rivestite con intonaco semicivile tinteggiato di colore chiaro; solai intermedi fra i piani in laterocemento; copertura con tetto in muricci e tavelloni e soprastante manto in tegole; gronda esterna in getto di cls armato a sbalzo; i serramenti esterni, finestra del bagno e porta finestra di uscita sul cortile comune sono in legno tipo hemlock con vetrate isolanti e griglie in legno di chiusura; per la porta finestra la griglia è dotata anche di serratura.

Lattoneria per canali di gronda e pluviali in lamiera di rame; il cortile interno è pavimentato in bettonelle con posti macchina segnati con righe bianche e numerazione; quello di proprietà del Fallimento è contrassegnato dal n. 13.

Il negozio è di forma pressoché rettangolare con una profondità media di circa 10 metri ed una larghezza di ml. 7 per la parte verso strada e 5 per quella verso il cortile; l'altezza netta interna è di ml. 3,08; le pareti ed i soffitti sono tinteggiati di bianco e il pavimento è in piastrelle di gres di colore grigio chiaro delle dimensioni di 30x30 posate a correre; battiscopa in legno; impianto elettrico completo e sotto traccia; impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas di tipo pensile combinata per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria; la distribuzione del calore avviene a mezzo di n. 2 ventilconvettori nel negozio e un radiatore a piastra nel locale antibagno. I servizi sono costituiti da un ampio antibagno con lavabo e caldaia e da un servizio con solo wc; questi due ambienti sono pavimentati e rivestiti con piastrelle da cm 20x20 in ceramica bianca e fasce colorate di azzurro; rivestimento fino a ml. 2; le due porte, dell'antibagno e del bagno sono del tipo tamburato cieco tinta noce tanganika.

La cantina è costituita da un piccolo locale, privo di finestre, al piano terra cui si accede, tramite porta REI, da un corridoio comune collegato al vano scale condominiale.

Il posto macchina scoperto è situato su cortile condominiale e, come sopra detto, individuato con il n. 13.

Il negozio, la cantina ed il posto macchina sono liberi e disponibili.

### **STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

Ai fini estimativi si è applicato il metodo del confronto, attingendo a fonti in loco e alla pubblicistica di settore, in particolare alle fonti seguenti:

1. Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2009 – Provincia di Cremona, Comune di Corte De' Cortesi con Cignone, Fascia/Zona centrale / Intero territorio urbano, microzona catastale 1 – Tipologia prevalente Abitazioni civili
2. Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2009 – Provincia di Cremona, Comune di Pieve San Giacomo, Fascia/Zona centrale / Intero territorio urbano, microzona catastale 1 – Tipologia prevalente Abitazioni civili
3. Consulente Immobiliare 15 giugno 2010 ed. Il Sole24Ore Milano n. 862, Mercato e investimenti, Primavera 2010; in particolare per i principi estimativi di carattere generale
4. Fonti dirette in loco – Agenzie immobiliari

Sulla scorta delle indagini svolte, verificato lo stato degli immobili e la loro localizzazione, le caratteristiche oggettive ed in particolare quanto è stato oggetto di descrizione, tenuto conto della modalità di vendita nell'ambito della presente procedura, delle quotazioni medie rilevate sul posto e dalle fonti citate, si ritiene congruo e attendibile il valore di stima a corpo degli immobili come risultante dai seguenti quadri:

**Per l'alloggio ed il box in Comune di Corte De' Cortesi con Cignone:**

la stima per l'immobile si basa sulla consistenza accertata dalla documentazione sia tecnico amministrativa che catastale e dalle caratteristiche costruttive del complesso immobiliare del quale è parte; prescinde dall'accertamento delle



caratteristiche interne. Quando l'alloggio sarà ispezionabile si potrà eventualmente integrare o rettificare la stima, calcolando anche il valore degli arredi in esso contenuti e di proprietà del Fallimento;

**valore corrente di mercato**

destinazione	superficie (mq.)	valore unitario (€/mq.)	valore (€)
appartamento	95,80	1.100,00	105.380,00
box	10,00	1.100,00	11.000,00

In considerazione che l'alloggio è locato e che devono essere avviate le procedure di sfratto, oltre a quanto già in premessa esposto, si possono ritenere congrui i valori di stima a corpo in ragione di:

destinazione	valore di stima (€)
appartamento	85.000,00
box	9.000,00

**Per i terreni in Comune di Corte De' Cortesi con Cignone:**

a destinazione agricola – mappali 97 e 99

per la loro valutazione ci si riferisce ai Valori Agricoli Medi (VAM) per l'anno 2010 approntati dalla Commissione Espropri della Provincia di Cremona; il valore unitario per la regione agraria n. 4 e per la coltura *seminativo irriguo* è di € 52.000,00/ha, pari a € 5,20/mq.

Adottando il criterio della normativa sugli espropri nel caso di accordo bonario riguardo all'iter espropriativo, si può procedere al raddoppio del valore unitario; questo comporta il seguente

**valore corrente di mercato**

destinazione	mappale	superficie (mq.)	valore (€/mq.)	VAM (€)	VAM x 2 (€)
area agricola	97	3.400,00	5,20	17.680,00	
area agricola	99	1.611,00	5,20	8.377,20	
sommano		5.011,00		26.057,20	<b>52.114,40</b>

a destinazione produttiva – mappale 95

in applicazione delle norme previste dallo strumento urbanistico vigente sono realizzabili, indipendentemente dai vincoli di servitù sopra richiamati, mq. 3.000 circa di slp; secondo i prezzi medi di mercato correnti in zona per edifici a destinazione produttiva in ragione prudenzialmente di €/mq. 700,00, il valore di mercato del compendio comprensivo dell'area e del fabbricato su di essa in ipotesi realizzato, sarebbe pari a circa € 2.100.000,00; valutando l'incidenza dell'area nuda in ragione del 13%, vista la localizzazione e l'ambito territoriale, si ricava un valore della stessa in € 2.100.000,00 x 13% = **€ 273.000,00**.

Sommando quanto stimato per i terreni agricoli con quanto considerato per il terreno edificabile, si ricava un valore complessivo di € 325.114,40.

Ciò detto, considerando la circostanza della procedura del sequestro penale in corso, le attività necessarie per la liberazione da tale vincolo, l'intervento di parziale bonifica dell'area e l'eliminazione dei materiali su di essa accumulati, si ritiene ragionevolmente di stimare il reale valore praticabile nella situazione oggi esistente nella misura di **€ 275.000,00**.

**Per il negozio, la cantina e il posto auto scoperto in Comune di Pieve San**

**Giacomo:**

**valore corrente di mercato**

destinazione	superficie (mq.)	valore unitario (€/mq.)	valore di mercato (€)
negozio	68,11	1.300,00	88.543,00
cantina	1,80	1.300,00	2.340,00
posto auto	3,12	1.300,00	4.056,00

In considerazione della procedura e modalità di vendita si possono ritenere congrui i valori di stima a corpo in ragione di:

destinazione	valore di stima (€)
<b>negozio</b>	<b>80.000,00</b>
<b>cantina</b>	<b>2.000,00</b>
<b>posto auto</b>	<b>3.600,00</b>

Riepilogando i valori di stima risultano come segue:

#### **in comune di Corte De' Cortesi con Cignone**

- appartamento censito in Catasto Fabbricati sezione urbana foglio 5 mappale 48 sub 7 **€ 85.000,00 (ottantacinquemila/00 euro)**
- box censito in Catasto Fabbricati sezione urbana foglio 5 mappale 48 sub 2 **€ 9.000,00 (novemila/00 euro)**
- terreni distinti dai mappali 95 – 97 – 99 del foglio 4 in C.T., in parte agricoli ed in parte edificabili, **€ 275.000,00 (duecentosettantacinquemila/00 euro)**

#### **in comune di Pieve San Giacomo**

- negozio censito in Catasto Fabbricati sezione urbana foglio 8 mappale 27 sub 553 **€ 80.000,00 (ottantamila/00 euro)**
- cantina censita in Catasto Fabbricati sezione urbana foglio 8 mappale 27 sub 533 **€ 2.000,00 (duemila/00 euro)**

- posto auto scoperto censito in Catasto Fabbricati sezione urbana foglio 8 mappale 27 sub 520 € 3.600,00 (tremilaseicento/00 euro)

**Dichiarazioni ex D.L. 78 del 31 maggio 2010 - art. 19 - comma 14**

**Circolari dell'Agazia del Territorio**

**n. 2/T del 09.07.2010 e n. 3 del 10.08.2010**

In riferimento al D.L. in oggetto e alle istruzioni degli uffici, il sottoscritto perito, essendo fornito dei requisiti prescritti dalla normativa vigente, tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, fornisce la seguente attestazione di conformità delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi e agli elementi in banca dati catastale e ipotecaria:

le planimetrie catastali delle unità immobiliari site in **Corte De' Cortesi con Cignone** e distinte in Catasto Fabbricati al foglio 5 con gli identificativi:

- **particella 48 sub 7 Cat. A/2**, appartamento ai piani terra e primo
- **particella 48 sub 2 Cat. C/6** autorimessa al piano terra

sono state depositate presso gli Uffici Catastali di Cremona il 16.06.2005 al prot. CR0041762.

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari site in **Pieve San Giacomo** e distinte in Catasto Fabbricati al foglio 8 con gli identificativi:

- **particella 27 sub 553 Cat. C/1** negozio al piano terra
- **particella 27 sub 533 Cat. C/2** cantina al piano terra
- **particella 27 sub 520 Cat. C/6** posto auto scoperto su corte al piano terra

sono state depositata presso gli Uffici Catastali di Cremona il 27.10.2004 al prot. CR0076435; alle stesse è stato allegato l'elaborato di dimostrazione grafica dei subalterni.

\*\*\*\*\*

Dalle indagini svolte presso i pubblici uffici, della Pubblicità Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Cremona, è stata verificata anche l'esatta corrispondenza fra gli intestati al Catasto e quelli risultanti nei registri immobiliari.

**ESTREMI PER IL CALCOLO DELL'ICI DI LEGGE**

In base ai regolamenti vigenti nel comune di **Corte De' Cortesi con Cignone** l'aliquota ordinaria è fissata nella misura del 6/1000; il coefficiente per la determinazione del valore ai fini ICI per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e C/6 è pari a 100; ne consegue il calcolo come da schema seguente:

u.i.u.	cat.	rendita cat. (€)	Rivalut.	moltiplicatore	valore (€)	aliquota ICI	imposta (€)
sub 7	A/2	340,86	5%	100	35.790,30	6/1000	214,74
sub 2	C/6	39,97	5%	100	4.196,85	6/1000	25,18

Per i terreni agricoli lo schema è come nel seguito:

u.i.u.	R.D. (€)	Rivalut.	moltiplicatore	valore (€)	aliquota ICI	imposta (€)
mapp. 97	27,22	25%	75	2.551,87	6/1000	15,31
mapp. 99	12,90	25%	75	1.209,37	6/1000	7,26

Per il terreno edificabile il valore cui applicare l'imposta è costituito dal valore venale o di stima; considerato il valore di mercato sopra stimato in **€ 273.000,00**, allo stesso va applicata una % di riduzione pari al 15,41 per i motivi sopra esposti,

riduzione globale sul compendio dei terreni,  $(325,114,40 - 275.000,00 = 50.114,40 / 325.114,40 * 100)$ , si ricava un imponibile ai fini ICI di € 273.000,00 – (273.000,00 \* 15,41%) € 230.930,70:

u.i.u.	valore (€)	aliquota ICI	imposta (€)
mapp. 95	230.930,70	6/1000	1.385,58

Brescia, 16 novembre 2010

In fede il perito

Arch. Eugenio Acchiappati

#### **elenco allegati**

che vengono rimessi al Curatore

Visura storica per immobile in Corte de' Cortesi A/2 f. 5 mapp. 48 sub 7

Visura storica per immobile in Corte de' Cortesi C/6 f. 5 mapp. 48 sub 2

Visura storica per immobile in Corte de' Cortesi A/2 f. 15 mapp. 48 sub 7 sopr.

Visura storica per immobile in Corte de' Cortesi C/6 f. 15 mapp. 48 sub 2 sopr.

Visura per soggetto in Corte de' Cortesi e Pieve San Giacomo Catasto Fabbricati

Visura storica per immobile in Corte de' Cortesi Catasto Terreni f. 5 mapp. 48

Planimetrie catastali Corte de' Cortesi f. 5 mapp. 48 sub 7 e sub 2

Estratto di mappa Corte de' Cortesi foglio 5 scala 1:1000

Estratto di mappa Corte de' Cortesi foglio 4 scala 1:2000 per mapp. 95 – 99 - 97

Visura storica per immobile in Corte de' Cortesi Catasto Terreni f. 4 mapp. 95

Visura storica per immobile in Corte de' Cortesi Catasto Terreni f. 4 mapp. 97

Visura storica per immobile in Corte de' Cortesi Catasto Terreni f. 4 mapp. 99

Visura per soggetto in Corte de' Cortesi Catasto Terreni

Visura storica per immobile in Pieve San Giacomo Catasto Fabbricati f. 8 mapp. 27 sub 553

Visura storica per immobile in Pieve San Giacomo Catasto Fabbricati f. 8 mapp. 27 sub 533

Visura storica per immobile in Pieve San Giacomo Catasto Fabbricati f. 8 mapp. 27 sub 520

Visura storica per immobile in Pieve San Giacomo Catasto Terreni f. 8 mapp. 27

Visura per soggetto Pieve San Giacomo

Estratto di mappa Pieve San Giacomo foglio 8 scala 1:1000

Planimetrie catastali Pieve San Giacomo f. 8 mapp. 27 sub 553 – 533 – 520

Elaborato di subalternazione f. 8 mapp. 27

Copia atto di provenienza appartamento + box in Corte de' Cortesi

Annotazione R.G. 12673 R.P. 2527 del 19.11.2005 frazion. quota

Annotazione R.G. 12674 R.P. 2528 del 19.11.2005 restrizione beni

Nota di Iscrizione R.G. 1727 R.P. 448 del 24.02.2005 annotata come sopra

Nota di Trascrizione R.G. 10404 R.P. 5748 del 28.09.2005

Nota di Trascrizione R.G. 5678 R.P. 3838 del 16.09.1982

Nota di Trascrizione R.G. 1837 R.P. 1319 del 09.03.1990

Nota di Trascrizione R.G. 4543 R.P. 2910 del 15.05.2001

Nota di Trascrizione R.G. 3192 R.P. 2153 del 21.03.2003

Nota di Trascrizione R.G. 12410 R.P. 7261 del 02.12.2004

Nota di Trascrizione R.G. 4934 R.P. 3310 del 04.07.1994

Nota di Trascrizione R.G. 1911 R.P. 1359 del 24.03.1982

Nota di Trascrizione R.G. 4895 R.P. 3395 del 07.07.1993

Nota di Trascrizione R.G. 926 R.P. 681 del 14.02.1995

Nota di Trascrizione R.G. 5728 R.P. 3827 del 01.08.1987

Copia atto di provenienza negozio + cantina + posto auto in Pieve San Giacomo

Nota di Trascrizione R.G. 10043 R.P. 5222 del 01.08.2007

Nota di Trascrizione R.G. 2014 R.P. 1473 del 05.04.1983

Nota di Trascrizione R.G. 3013 R.P. 2085 del 21.04.1990

Nota di Trascrizione R.G. 13077 R.P. 8628 del 23.12.2002

Nota di Trascrizione R.G. 13078 R.P. 8629 del 23.12.2002

Nota di Trascrizione R.G. 5209 R.P. 3203 del 01.06.2010 sentenza di fallimento

Nota di Iscrizione R.G. 10405 R.P. 2653 del 28.09.2005

Nota di Iscrizione R.G. 4171 R.P. 1117 del 05.04.2007

Nota di Trascrizione R.G. 6426 R.P. 3299 del 22.05.2007

Nota di Iscrizione R.G. 7955 R.P. 1587 del 03.09.2009

Nota di Iscrizione R.G. 9520 R.P. 2012 del 27.10.2009  
Nota di Iscrizione R.G. 4770 R.P. 1040 del 19.05.2010  
Nota di Iscrizione R.G. 3874 R.P. 737 del 03.04.2003  
C.E. n. 65/2003 Corte de' Cortesi  
Voltura prot. 3681 del 02.12.2004 della C.E. n. 65/2003 Corte de' Cortesi  
DIA prot. 1324 del 07.04.2005 in variante alla C.E. n. 65/2003 Corte de' Cortesi  
Certificato di Agibilità prot. 3230 del 20.09.2005 Corte de' Cortesi  
Stralcio tavole di progetto ex variante alla C.E. n. 65/2003 Corte de' Cortesi  
Estratto mappa terreni con tracciato metanodotto SNAM Corte de' Cortesi  
Estratto mappa terreni con tracciato metanodotto E-ON RETI Corte de' Cortesi  
C.D.U. Corte de' Cortesi + stralcio P.R.G.  
C.E. 23/2002 Pieve San Giacomo  
Voltura prot. 437 del 29.03.2003 della C.E. n. 23/2002 Pieve San Giacomo  
DIA prot. 717 del 02.03.2004 in variante alla C.E. n. 23/2002 Pieve San Giacomo  
DIA prot. 4159 del 11.12.2004 in variante alla C.E. n. 23/2002 Pieve San Giacomo  
DIA prot. 4215 del 16.12.2004 in variante alla C.E. n. 23/2002 Pieve San Giacomo  
Richieste e certificato di agibilità prot. 4214 del 17.01.2005 e 1842 del 24.06.2005  
Stralcio tavole Pieve San Giacomo  
Documentazione fotografica  
Attestato di certificazione Energetica per negozio in Pieve San Giacomo

### **VERBALE DI ASSEVERAZIONE**

Brescia, nella Cancelleria della Volontaria Giurisdizione del Tribunale Ordinario di Brescia, il giorno diciannove del mese di novembre dell'anno 2010, avanti al Cancelliere sottoscritto si è presentato personalmente l'arch. Eugenio Acchiappati, nato a Iseo (BS) il 04.02.1945, residente a Brescia in Via Corsica 114 e con studio in Brescia in Via F. Carini 4, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 189 e al Registro dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia Cat. II Industriale al n. 54; il tecnico



chiede di asseverare con giuramento la perizia di stima sui beni immobili costituiti da:

appartamento con box, terreno edificabile e terreni agricoli, immobili tutti situati in Comune di Corte de' Cortesi con Cignone (Cr);

negozio con cantina e posto auto scoperto situato in Comune di Pieve San Giacomo (Cr).

La perizia di stima è stata redatta in adempimento dell'incarico conferito al perito arch. Eugenio Acchiappati dal Dottor Andrea Astori in veste di Curatore del Fallimento n. Fallimento n. 120/2010 TOP BETON S.r.l. con sede in Corte De' Cortesi con Cignone (CR).

Noi Cancelliere, premesse le ammonizioni di rito, deferiamo il giuramento che si presta nella forma di legge, ripetendo le parole:

**“Giuro di aver proceduto fedelmente alle operazioni commessemi al solo scopo di far conoscere la verità”.**

Il Cancelliere

Il Perito Arch. Eugenio Acchiappati

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**Sezione Fallimentare  
Fallimento n. 120/2010**

**TOP BETON S.r.l.**  
con sede in Corte De' Cortesi con Cignone (CR)

c.f. 00987230190

**Giudice Delegato: Dott. RAFFAELE DEL PORTO**

**Curatore: Dott. ANDREA ASTORI**

**PERIZIA ASSEVERATA**

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI ACQUISITI ALLA**

**MASSA DEL FALLIMENTO**

**Perito: arch. Eugenio Acchiappati Via F. Carini 4 25121 Brescia**

**Sommario**

Premessa e quesito	pag. 2
Individuazione catastale	pag. 4
Relazione catastale storica ventennale	pag. 7
Provenienzae relazione storica ventennale	pag. 12
Carichi pregiudizievoli	pag. 27
Coerenze	pag. 32
Consistenza	pag. 34
Regolarità urbanistico - edilizia	pag. 36
Certificazione energetica	pag. 40
Sintetica descrizione	pag. 41
Stima del valore di mercato	pag. 47
Estremi per il calcolo dell'ICI di legge	pag. 53
Elenco allegati	pag. 54

### **PREMESSA E QUESITO**

Il Dott. Andrea Astori, libero professionista con studio in Brescia in Via San Giovanni Bosco 1/e, nominato Curatore del Fallimento in epigrafe dalla Sezione Fallimentare del Tribunale di Brescia con sentenza n. 120/10, verificata l'esistenza di beni immobili siti in provincia di Cremona nei comuni di Corte De' Cortesi con Cignone e Pieve San Giacomo, intestati alla ditta fallita, con comunicazione del 08 giugno 2010 conferiva al sottoscritto l'incarico di Perito estimatore per la valutazione degli immobili, richiedendo espressamente lo svolgimento delle seguenti operazioni:

- ***accertare e individuare i beni immobili in Corte De' Cortesi con Cignone e Pieve San Giacomo di proprietà del Fallimento Top Beton S.r.l., in persona dell'Amministratore Unico Sig. Oliverio Megna Carmine***
- ***determinare il valore corrente di mercato di detti beni con riferimento alla vendita in sede fallimentare***
- ***individuare eventuali contratti di locazione, contratti preliminari, trascrizioni e iscrizioni gravanti sulle unità immobiliari***
- ***descrivere in ordine di successione cronologico tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sui beni immobili di proprietà del Fallimento in epigrafe***
- ***accertare lo stato degli immobili in relazione alla disciplina urbanistica vigente nei Comuni di Corte De' Cortesi con Cignone e Pieve San Giacomo***

- ***procurare la documentazione specifica necessaria per la vendita (documentazione catastale, estremi per il calcolo dell'ICI di legge, coerenze)***
- ***ricostruire storicamente, con estensione al ventennio precedente la data del Fallimento, la situazione catastale e la provenienza***

Il Curatore assegnava termine per il deposito della relazione di giorni 90 dalla data di affidamento dell'incarico; il numero degli immobili e la complessità della cronistoria relativa alla proprietà comportavano uno slittamento del termine.

Il sottoscritto arch. Eugenio Acchiappati, nato a Iseo il 04.02.1945, residente a Brescia in Via Corsica 114 e con studio in Via F. Carini 4, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Brescia al n. 189 e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 54 Categoria II Industriale, s'impegnava nei confronti del Curatore Dott. Astori a svolgere le operazioni sopra descritte e **s'impegnava anche ad asseverare con giuramento la presente perizia tecnica di stima, edotto dell'importanza del giuramento e delle pene comminate dal Codice Penale nonché delle responsabilità sancite dall'art. 64 del Codice di Procedura Civile.**

A seguito dell'incarico il sottoscritto procedeva ad acquisire la documentazione necessaria, di tipo ipotecario - catastale e urbanistica, presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, gli Uffici Comunali, i notai roganti; effettuava ispezione agli immobili e si procurava gli elementi documentali per la stima dei beni.

Completate tutte le operazioni preliminari è ora in grado di relazionare quanto segue.

\*\*\*\*\*

Il Fallimento in epigrafe, a seguito degli accertamenti di tipo ipocatastale effettuati con accesso ai Pubblici Uffici, è risultato essere proprietario dei seguenti beni in Provincia di Cremona:

**in Comune di Corte De' Cortesi con Cignone:**

piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:

1. n. 1 appartamento su due piani, terra e primo, e n. 1 autorimessa singola al piano terra; unità comprese in un fabbricato di civile abitazione di più ampia consistenza e di tipo condominiale, in Via Giuseppe Garibaldi 61, e distinto al NCEU Sez Urbana foglio 5 mappali 48 sub 7 e 48 sub 2, oltre a parti comuni condominiali;
2. compendio di terreni in parte in zona agricola ed in parti in quella produttiva esistente, con accesso da Via Aldo Moro, distinti in Catasto Terreni al foglio 4 con i mappali 95 – 97 - 99;

**ed in Comune di Pieve San Giacomo:**

piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:

- n. 1 negozio al piano terra, con cantina e posto auto scoperto; unità comprese in un fabbricato di civile abitazione di più ampia consistenza e di tipo condominiale, in Via Postumia angolo Via Patrioti, e distinte in Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana foglio 8 mappali 27 sub 553, sub 520 e sub 533, oltre a parti comuni condominiali.

**INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

**Comune di Corte De' Cortesi con Cignone - codice D056 - Provincia di**

**Cremona**

**Catasto Fabbricati - Sezione Urbana Foglio 5**

- **particella 48 sub 7 Cat. A/2 - classe 3 - Cons. vani 6 - Rendita € 340,86**

**Via Giuseppe Garibaldi snc piano T - 1**

trattasi di appartamento ai piani terra e primo, i cui dati censuari sono desumibili da  
Variazione per *variazione foglio* del 17.03.2006 n. 1917.1/2006 prot. CR0017045;  
Intestazione: TOP BETON S.R.L. con sede in Borgo San Giacomo, proprietà per  
1/1; planimetria depositata presso gli Uffici Catastali di Cremona il 16.06.2005 al  
prot. CR0041762

- **particella 48 sub 2 Cat. C/6 - classe 4 - Cons. mq. 18 - Rendita € 39,97**

**Via Giuseppe Garibaldi snc piano T**

trattasi di autorimessa al piano terra, i cui dati censuari sono desumibili da  
Variazione per *variazione foglio* del 17.03.2006 n. 1917.1/2006 prot. CR0017045;  
Intestazione: TOP BETON S.R.L. con sede in Borgo San Giacomo, proprietà per  
1/1; planimetria depositata presso gli Uffici Catastali di Cremona il 16.06.2005 al  
prot. CR0041762

**Catasto Terreni - Foglio 4**

- **Particella 95 seminativo irriguo classe 2 Ha. 00.30.80 R.D. € 24,66  
R.A. € 30,22**
- **Particella 97 seminativo irriguo classe 2 Ha. 00.34.00 R.D. € 27,22  
R.A. € 33,36**
- **Particella 99 seminativo irriguo classe 2 Ha. 00.16.11 R.D. € 12,90  
R.A. € 15,81**

con individuazione catastale derivante da Tipo di Frazionamento del 29.06.1994 n. 7796.3/1994

terreni intestati a: TOP BETON S.R.L. con sede in Corte De' Cortesi, proprietà per 1000/1000

\*\*\*\*\*

Le unità immobiliari urbane sopra individuate, appartamento con autorimessa, sono comprese all'interno di un fabbricato che in **Catasto Terreni** è distinto al

- **foglio 5 particella 48 Ente Urbano di Ha. 00.05.72**

derivante da Tipo Mappale del 10.05.2005 n. 31626.1/2005 prot. CR0031626

**Comune di Pieve San Giacomo - codice G651 - Provincia di Cremona**

**Catasto Fabbricati - Sezione Urbana Foglio 8**

- **particella 27 sub 553 Cat. C/1 - classe 4 - Cons. mq. 57 - Rendita € 682,96 Via Patrioti piano T**

trattasi di negozio al piano terra, i cui dati censuari sono desumibili da Variazione nel classamento del 27.10.2005 n. 13992.1/2005 prot. CR0070925;

Intestazione: TOP BETON S.R.L. con sede in Borgo San Giacomo, proprietà per 1/1;

- **particella 27 sub 533 Cat. C/2 - classe 5 - Cons. mq. 2 - Rendita € 2,89 Via Patrioti piano T**

trattasi di cantina al piano terra, i cui dati censuari sono desumibili da Variazione nel classamento del 27.10.2005 n. 13992.1/2005 prot. CR0070925;

Intestazione: TOP BETON S.R.L. con sede in Borgo San Giacomo, proprietà per 1/1;

- **particella 27 sub 520 Cat. C/6 - classe 1 - Cons. mq. 13 - Rendita € 23,50 Via Postumia piano T**

trattasi di posto auto scoperto su corte al piano terra, i cui dati censuari sono desumibili da Variazione nel classamento del 27.10.2005 n. 13992.1/2005 prot. CR0070925;

Intestazione: TOP BETON S.R.L. con sede in Borgo San Giacomo, proprietà per 1/1;

le planimetrie delle u.i.u. sopra individuate sono state depositata presso gli Uffici Catastali di Cremona il 27.10.2004 al prot. CR0076435; alle stesse in sede di deposito è stato allegato l'elaborato di dimostrazione grafica dei subalterni.

\*\*\*\*\*

Le unità immobiliari urbane sopra individuate, negozio con cantina e posto auto, sono comprese all'interno di un fabbricato che in **Catasto Terreni** è distinto al

- **foglio 8 particella 27 Ente Urbano di Ha. 00.18.18**

derivante da Tipo Mappale del 26.08.2004 n. 59735.1/2004 prot. CR0059735

## **RELAZIONE CATASTALE STORICA VENTENNALE**

### **Immobili in Comune di Corte De' Cortesi con Cignone**

#### **Catasto Fabbricati - Sezione Urbana Foglio 5**

- **particella 48 sub 7 Cat. A/2**
- **particella 48 sub 2 Cat. C/6**

il fabbricato all'interno del quale sono oggi ricomprese le unità di proprietà del Fallimento in epigrafe e oggetto di stima, alla data dell'impianto meccanografico



del 17.02.1976 era distinto in Catasto Terreni al foglio 5 con l'identificativo

- **particella 48 Fabbricato Rurale di Ha. 00.01.60**

con tabella di variazione del 10.05.2005 n. 31626.1/2005 prot. CR0031626 e contestuale Tipo Mappale in pari data e con il medesimo protocollo, l'identificativo diventava

- **particella 48 Fabbricato Rurale di Ha. 00.05.72**

con la soppressione delle particelle 612 – 610 – 461 – 459; e quindi con il passaggio dell'unità in Catasto Fabbricati l'identificativo diventava

- **particella 48 Ente Urbano di Ha. 00.05.72**

con Costituzione di nuova u.i.u. del 16.06.2005 n. 3046.1/2005 prot. CR0041762 venivano allibrate le unità, unitamente a quelle dell'intero condominio, distinte al foglio 15 del Catasto Fabbricati con gli identificativi

- **foglio 15 particella 48 sub 7 Cat. A/2 classe 3 vani 6 Rendita € 340,86**

per l'appartamento e

- **foglio 15 particella 48 sub 2 Cat. C/6 classe 4 mq. 18 Rendita € 39,97**

per l'autorimessa singola, box;

per variazione avente per oggetto la modifica di foglio del 17.03.2006 n. 1917.1/2006 prot. CR0017045 venivano soppressi gli identificativi di cui sopra e sostituiti con:

- **foglio 5 particella 48 sub 7 Cat. A/2 classe 3 vani 6 Rendita € 340,86**

per l'appartamento e

- **foglio 5 particella 48 sub 2 Cat. C/6 classe 4 mq. 18 Rendita € 39,97**

per l'autorimessa singola, box;

#### **Catasto Terreni Foglio 4**

- **Particella 95**

- **Particella 97**
- **Particella 99**

alla data dell'Impianto Meccanografico del 17.02.1976 il terreno oggi distinto dalle particelle 95 e 99 era parte di appezzamento di maggior consistenza distinto al foglio 4 con l'identificativo

- **particella 50 Semin Irrig classe 2 di Ha. 06.44.80 R.D. £. 999.440 R.A. £. 1.225.120**

con Tipo di Frazionamento del 05.07.1978 n. 880 l'identificativo variava in

- **particella 50 Semin Irrig classe 2 di Ha. 05.93.40 R.D. £. 919.770 R.A. £. 1.127.460**

con Tipo di Frazionamento del 29.06.1979 n. 1180 l'identificativo variava in

- **particella 50 Semin Irrig classe 2 di Ha. 05.70.50 R.D. £. 884.275 R.A. £. 1.083.950**

con Tipo di Frazionamento del 18.09.1984 n. 285384 si originavano due distinti terreni con gli identificativi

- **particella 71 Semin Irrig classe 2 di Ha. 01.30.50 R.D. £. 202.275 R.A. £. 247.950**
- **particella 76 Semin Irrig classe 2 di Ha. 00.17.50 R.D. £. 27.125 R.A. £. 33.250**

e contestualmente al T.F. variavano le particelle 50 – 72 – 73 – 74;

con Tipo di Frazionamento del 29.06.1994 n. 7796 gli identificativi, previa soppressione degli identificativi 71 - 76 e variazione dei n. 94 - 98, variavano in

- **particella 95 Semin Irrig classe 2 di Ha. 00.30.80 R.D. € 24,66 R.A. € 30,22**

- **particella 99 Semin Irrig classe 2 di Ha. 00.16.11 R.D. € 12,90 R.A. € 15,81**

\*\*\*\*\*

alla data dell'Impianto Meccanografico del 17.02.1976 il terreno oggi distinto dalla particella 97 era parte di appezzamento di maggior consistenza distinto al foglio 4 con l'identificativo

- **particella 7 Semin Irrig classe 2 di Ha. 02.00.70 R.D. £. 311.085 R.A. £. 381.330**

con Tipo di Frazionamento del 18.09.1984 n. 285384 si riduceva la consistenza e variava l' identificativo in

- **particella 75 Semin Irrig classe 2 di Ha. 01.55.70 R.D. £. 241.335 R.A. £. 295.830**

con Tipo di Frazionamento del 29.06.1994 n. 7796 l'identificativo, previa soppressione dell' identificativo 75 e variazione del n. 96, variava in

- **particella 97 Semin Irrig classe 2 di Ha. 00.34.00 R.D. € 27,22 R.A. € 33,36**

### **Immobili in Comune di Pieve San Giacomo**

#### **Catasto Fabbricati - Sezione Urbana Foglio 8**

- **particella 27 sub 553 Cat. C/1**
- **particella 27 sub 533 Cat. C/2**
- **particella 27 sub 520 Cat. C/6**

le unità immobiliari sopra elencate fanno parte di un complesso condominiale realizzato con un intervento di ristrutturazione (divisione – fusione – demolizione parziale – ristrutturazione) di un fabbricato esistente, il quale alla data dell'Impianto

meccanografico del Catasto Fabbricati, 30.06.1987, era individuato al foglio 8 con i seguenti identificativi:

particelle 27 sub 5 – sub 9 – sub 10 – sub 11 – sub 12 – sub 13

particelle 30 sub 6 – sub 13 – sub 14 – sub 11 – sub 12 – sub 15 – sub 16

particelle 28 – 29 - 414

con la Denuncia di Variazione, per l'intervento sopra specificato di divisione – fusione – demolizione parziale – ristrutturazione, del 27.10.2004 n. 10818.1/2004 prot. CR0076435, venivano soppressi gli identificativi dell'originario fabbricato oggetto d'intervento e si originavano le u.i.u. distinte dagli identificativi:

particelle 27 sub 9 – sub 10 – sub 11 – sub 12 – sub 13 – e dal sub 501 al sub 576

particelle 30 sub 13 – sub 14 – sub 11 – sub 12 – sub 15 – sub 16

particelle 28 – 29 – 414

fra le quali erano ricomprese quelle sub 553 – sub 533 – sub 520 che identificano la proprietà del Fallimento Top Beton.

Con Variazione di classamento del 27.10.2005 n. 13992.1/2005 prot. CR0070925 venivano riconfermate le rendite attribuite in sede di citata Variazione del 2004.

In Catasto Terreni l'immobile di cui trattasi alla data dell'Impianto Meccanografico del 15.04.1977 era già classificato come Ente Urbano di Ha. 00.04.00 con l'identificativo 27 del foglio 8;

Con Variazione del 26.08.2004 n. 59735.1/2004 prot. CR0059735, Tipo Mappale per l'inserimento nelle mappe del Catasto Terreni dell'immobile ristrutturato, la particella 27 diventava della consistenza di Ha. 00.18.18 per la fusione in essa delle particelle 28 – 29 – 30 – 414 – 415 – 416.

## **PROVENIENZA e RELAZIONE STORICA VENTENNALE**

Formalità rilevate presso gli Uffici della Pubblicità Immobiliare, Conservatoria dei R.R.I.I., dell'Agenzia del Territorio di Cremona, e studi dei notai roganti; riguardo agli immobili come di seguito distinti:

### **in Corte De' Cortesi con Cignone**

#### **Catasto Fabbricati - Sezione Urbana Foglio 5**

**particella 48 sub 7 Cat. A/2**

**particella 48 sub 2 Cat. C/6**

l'appartamento ed il box in esame sono di proprietà della Soc. TOP BETON S.r.l. in forza dell'atto di compravendita in autentica del Notaio Guido Cirilli in Quinzano d'Oglio rep. 16340 racc. 3748 del 23 settembre 2005, registrato a Brescia il 27.09.2005 al n. 7660 Serie 1T e trascritto a Cremona il 28.09.2005 ai n.i di R.G. 10440 e di R.P. 5748.

Con tale atto certo Signor Fappani Vittorio nato a Quinzano d'Oglio il 13 marzo 1964, in qualità di titolare della omonima ditta individuale, aveva venduto alla Soc. TOP BETON S.r.l. con sede in Borgo San Giacomo e rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione Signor Pisaroni Stefano, che aveva accettato ed acquistato, le unità immobiliari costituite da “ – *appartamento ad uso di civile abitazione, composto da soggiorno, cucina, servizio e disimpegno al piano terra; due camere, servizio, ripostiglio e disimpegno al primo piano, con piccolo plateatico verso la corte interna comune ed annessa autorimessa pertinenziale al piano terra.....unità....attualmente censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Corte De' Cortesi con Cignone in forza di Denuncia di Variazione per nuova*

*costruzione a seguito di ristrutturazione presentata in data 16 giugno 2005 n. 3046.1/2005 prot. CR0041762 come segue:*

*- foglio 15 mappale 48 sub 7 Via Giuseppe Garibaldi snc Piano T Categoria A/2 classe 3 vani 6 Rendita Catastale €. 340,86*

*- foglio 15 mappale 48 sub 2 Via Giuseppe Garibaldi snc Piano T Categoria C/6 classe 4 mq. 18 Rendita Catastale €. 39,97*

*costituisce accessorio comune la particella:*

*foglio 15 mappale 48 sub 9 B.N.C. (cortile) comune ai subalterni da 1 a 8.....”;*

*l'immobile era dichiarato “.....libero da iscrizioni, trascrizioni di pregiudizio, privilegi anche erariali, oneri in genere, debiti e liti, ad eccezione dell'ipoteca iscritta a Cremona in data 24.02.2005 ai numeri 1727/448 a garanzia del finanziamento di cui in premessa che, con riferimento alle unità compravendute, risulta solo formalmente accesa e non pregiudizievole, in quanto già assentita di svincolo dalle stesse con atto a mio rogito in data odierna sopra citato..(n. di rep. 16339 racc. 3747)”;* il frazionamento di quota e la restrizione dei beni, con svincolo delle u.i.u. in esame dall'ipoteca citata, sono state oggetto di annotazioni R.G. 12673 R.P. 2527 e R.G. 12674 e R.P. 2528, entrambe del 19.11.2005.

Il prezzo della compravendita, dichiarato in atto, è stato di € 102.181,82.

A far data anteriormente al ventennio il fabbricato all'interno del quale sono ricomprese le unità oggetto di stima, originariamente vecchia cascina cadente, era stato oggetto delle seguenti formalità:

**1)**

- **trascrizione R.G. 5678 R.P. 3838 del 16 settembre 1982**

relativa alla Denuncia di Successione in morte di Calza Giacomina, nata a Corte De' Cortesi il 08.10.1909; successione apertasi il 21.05.1982, registrata a Cremona al n. 36 Vol. 933, a favore di:

Sordi Maria Luisa, nata a Corte de' Cortesi il 25.05.1932, figlia, per la quota di 1/3

Sordi Rosa Maria, nata a Casalbuttano il 21.11.1946, figlia, per la quota di 1/3

Sordi Carlo, nato a Quinzano d'Oglio il 01.10.1964, nipote, per la quota di 1/6

Sordi Denise, nata a Corte De' Cortesi il 04.08.1968, nipote, per la quota di 1/6

sull'immobile censito nel C.T. alla partita 1466 foglio 5 mappali 48 – 49 – 458 - 459

## 2)

- **trascrizione R.G. 1837 R.P. 1319 del 09 marzo 1990**

relativa ad atto di compravendita in autentica del Notaio Rizzi Virgilio rep. 109947 racc. 6854 del 08.02.1990, registrato a Cremona il 27.02.1990 al n. 452 Serie 1V Pubblici, a favore di:

Ferrari Gianmario, nato a Cremona il 19.05.1953

Buttafuoco Giulia, nata a Azzanello il 26.03.1956

in comune pro indiviso per un mezzo ciascuno

contro:

Sordi Maria Luisa, Sordi Rosa Maria, Sordi Carlo, Sordi Denise, per le loro quote sull'immobile *fabbricato rurale con annesso cortile in pessimo stato e pericolante in Corte De' Cortesi Via Matteotti in località Cignone*, nel N.C.T.R. al foglio 5 con i mappali 48 – 459 – 610 – 611 – 612 – 613.

## 3)

- **trascrizione R.G. 4543 R.P. 2910 del 15 maggio 2001**

relativa ad atto di compravendita in autentica del Notaio Rizzi Virgilio rep. 155903 racc. 14992 del 18.04.2001, registrato a Cremona il 03.05.2001 al n. 1052, a favore di:

Impresa Edile F.Ili Pizzamiglio di Geom. Gianluigi e Geom. Roberto S.n.c.

Con sede in Quinzano d'Oglio, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

contro:

Ferrari Gianmario e Buttafuoco Giulia per la quota di un mezzo ciascuno

sul Fabbricato Rurale censito in Catasto Terreni al foglio 5 con i mappali 48 – 459 – 610 – 612 – 461.

#### **4)**

- **trascrizione R.G. 3192 R.P. 2153 del 21 marzo 2003**

relativa ad atto di compravendita in autentica del Notaio Cirilli Guido rep. 9934 racc. 928 del 04.03.2003, registrato a Verolanuova il 11.03.2003 al n. 682 Serie 1T, a favore di:

Immobiliare Sant'Andrea S.r.l. con sede in Quinzano d'Oglio, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

contro:

Impresa Edile F.Ili Pizzamiglio di Geom. Gianluigi e Geom. Roberto S.n.c.

Con sede in Quinzano d'Oglio

sul Fabbricato Rurale censito in Catasto Terreni al foglio 5 con i mappali 48 – 459 – 610 – 612 – 461.

#### **5)**

- **trascrizione R.G. 12410 R.P. 7261 del 02 dicembre 2004**



relativa ad atto di compravendita in autentica del Notaio Cirilli Guido rep. 14457 racc. 2833 del 29.11.2004, registrato a Brescia il 30.11.2004 al n. 8511, a favore di:

Fappani Vittorio con sede a Quinzano d'Oglio, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni

contro:

Immobiliare Sant'Andrea S.r.l. con sede in Quinzano d'Oglio

sul Fabbricato Rurale censito in Catasto Terreni al foglio 5 con i mappali 48 – 459 – 610 – 612 – 461.

Dal soggetto *a favore* Fappani Vittorio, l'immobile di cui trattasi costituito dalle due unità immobiliari ricomprese nel fabbricato ristrutturato, passava alla Soc. TOP BETON S.r.l. con l'atto di provenienza riportato in apertura di capitolo.

### **in Corte De' Cortesi con Cignone**

#### **Catasto Terreni Foglio 4**

- **Particella 95**
- **Particella 97**
- **Particella 99**

#### **Particella 95**

Il terreno di cui trattasi è di proprietà della Soc. TOP BETON S.r.l. in forza dell'atto di compravendita in autentica del Notaio Giuseppe Leggeri in Cremona rep. 39339 racc. 5315 del 02 luglio 1994, trascritto a Cremona il 04.07.1994 ai n.i di R.G. 4934 e di R.P. 3310.

Con tale atto i Signori:

Piva Angela Maria nata a Corte d' Cortesi il 24 maggio 1931

Piva Elisa nata a Corte d' Cortesi il 18 ottobre 1937

Piva Guglielmo nato a Corte De' Cortesi il 14 gennaio 1944, in regime di separazione dei beni

Piva Angelo nato a Tirano il 10 novembre 1932, in regime di separazione dei beni comproprietari in ragione di 1/4° ciascuno

avevano venduto alla Soc. TOP BETON S.r.l. con sede in Corte De' Cortesi con Cignone in Via Aldo Moro, che aveva accettato e acquistato, *"l'appezzamento di terreno sito in località Cignone e censito nel N.C.T.R. alla partita 1379 come segue:*

*foglio 4 mappale 95 di ettari 0.30.80, seminativo irriguo di classe 2, R.D. £. 47.740 R.A. £. 58.520 (già mappale 71/B). Detto mappale deriva dal frazionamento dell'originario mappale 71 di ettari 1.30.50 eseguito con il Tipo n. 7796 approvato dall'U.T.E. di Cremona il 16 giugno 1994 e già inserito in atti catastali.....Servitù:*

*.....2) passiva di metanodotto a favore della " SEI –GAS S.p.a." (ora E-ON RETI di Cremona) concessionaria della gestione del servizio di distribuzione gas – metano nel Comune di Corte De' Cortesi per una tubazione convogliante gas – metano, in acciaio, del diametro di cm. 8 interrata ad una profondità di metri 1,30 circa che attraversa l'area in oggetto diagonalmente ed in estremo sud – ovest rendendola inedificabile per una fascia di ml. 1 (uno) dalle generatrici esterne della tubazione.*

*3) passiva di metanodotto a favore della SNAM S.p.a. per una tubazione in acciaio del diametro di cm. 20 interrata ad una profondità di metri 1 circa che attraversa l'area in oggetto diagonalmente ed in estremo sud – ovest, rendendola inedificabile per una fascia di ml. 30 a cavallo della medesima tubazione.*

*Detta servitù venne costituita con atto autentico nelle firme dal Dr. Mario Di Stefano, notaio in Crema in data 28 maggio 1962 n. 8591 di rep., registrato a Crema il 12 giugno 1962 al n. 7150 Vol. 147 Mod. II, trascritto a Cremona il 16 giugno 1962 al n. 3008/2036.”*

Le altre Servitù citate in atto sono superate dalla trasformazione dei luoghi e delle proprietà.

Prezzo della compravendita dichiarato in atto £. 105.000.000.

I venditori Signori Piva erano proprietari del terreno di cui sopra in forza delle seguenti formalità:

**1)**

• **Trascrizione R.G. 1911 R.P. 1359 del 24 marzo 1982**

relativa alla Denuncia di Successione in morte di Piva Ercole, nato a Cremona il 28.03.1896 e deceduto a Brescia il 25.05.1981; Denuncia di Successione registrata a Cremona il 17.11.1981 al n. 10 vol. 924; ai citati signori Piva era pervenuta per successione paterna la quota fra loro indivisa di 2/3 del terreno di cui trattasi; allora distinto dal mappale di maggior consistenza 50 al foglio 4 di Ha. 05.70.50; la restante quota di 1/3 era pervenuta al coniuge superstite Signora Piani Irma.

**2)**

• **Trascrizione R.G. 4895 R.P. 3395 del 07 luglio 1993**

relativa alla Denuncia di Successione in morte di Piani Irma, nata a Tirano il 07.03.2007 e deceduta il 15.12.1991; Denuncia di Successione registrata a Cremona il 15.06.1992 al n. 17 vol. 1093; ai citati signori Piva era pervenuta per successione materna in forza di legge la quota fra loro indivisa di 1/3 del terreno di cui trattasi; allora distinto dal mappale di maggior consistenza 71 al foglio 4 di Ha.

01.30.50; della restante quota di 2/3 gli stessi erano già proprietari per la successione paterna di cui sopra; con la successione materna la proprietà era della quota intera pro indiviso.

### **Particella 97 e Particella 99**

Il terreno distinto dagli identificativi 97 e 99 del foglio 4 N.C.T.R. è di proprietà della Soc. TOP BETON S.r.l. con sede legale in Corte De' Cortesi con Cignone in Via Aldo Moro in forza dell'atto di compravendita in autentica del Notaio Giuseppe Leggeri in Cremona rep. 40789 racc. 5590 del 11 febbraio 1995, trascritto a Cremona il 14.02.1995 ai n.i di R.G. 926 e di R.P. 681.

Con tale atto il Signor:

Piva Guglielmo nato a Corte d' Cortesi il 14 gennaio 1944, in regime di separazione dei beni

aveva venduto alla Soc. TOP BETON S.r.l. con sede in Corte De' Cortesi con Cignone in Via Aldo Moro, che aveva accettato e acquistato, “ *l'appezzamento di terreno agricolo sito in località Cignone della superficie catastale di mq. 5.011 (metri quadrati cinquemilaundici) e censito al N.C.T.R. del suddetto Comune alla partita 1818, come segue:*

*foglio 4 mappale 97 di ettari 0.34.00, seminativo irriguo di 2 classe, R.D. £. 52.700  
R.A. £. 64.600*

*foglio 4 mappale 99 di ettari 0.16.11, seminativo irriguo di 2 classe, R.D. £. 24.990  
R.A. £. 30.609.....Servitù .....2) passiva per passaggio tubazione gas metano a favore della SEI – GAS (ora E-ON RETI di Cremona) a servizio zona artigianale 3) passiva di passaggio d'acqua nel fosso di nord a favore delle ragioni Brugnini.....”*

Prezzo della compravendita dichiarato in atto £. 35.000.000.

Il venditore Signor Piva Guglielmo era proprietario del terreno di cui sopra in forza della seguente formalità:

**1)**

- **Trascrizione R.G. 5728 R.P. 3827 del 01 agosto 1987**

relativa all'atto di compravendita in autentica del Notaio Giuseppe Leggeri in Cremona rep. 17957 racc. 2394 del 14 luglio 1987, registrato a Cremona il 24.07.1987 al n. 430 Serie 1 V Pubblici.

Con tale atto il Signor:

Piva Angelo nato a Tirano il 10.11.1932 coniugato in regime di separazione dei beni, aveva venduto al fratello

Piva Guglielmo nato a Corte d' Cortesi il 14 gennaio 1944, coniugato in regime di separazione dei beni

in Corte De' Cortesi con Cignone il podere costituito fra l'altro anche dai terreni agricoli distinti al N.C.T.R. foglio 4 mappale 75 seminativo irriguo di 2 classe, di ettari 0.17.50 R.D. £. 241.335 R.A. £. 295.830, terreno che all'epoca era comprensivo di quelli oggi distinti al medesimo foglio dai mappali 97 e 99.

### **in Pieve San Giacomo**

#### **Catasto Fabbricati - Sezione Urbana Foglio 8**

- **particella 27 sub 553 Cat. C/1**
- **particella 27 sub 533 Cat. C/2**
- **particella 27 sub 520 Cat. C/6**

il negozio con la cantina ed il posto auto scoperto in esame sono di proprietà della Soc. TOP BETON S.r.l. in forza dell'atto di compravendita in autentica del Notaio

Roberto Santarpia in Orzinuovi rep. 73706 racc. 20929 del 25 luglio 2007, registrato a Brescia il 30.07.2007 al n. 10427 e trascritto a Cremona il 01.08.2007 ai n.i di R.G. 10043 e di R.P. 5222.

Con tale atto la Soc. Del Colle S.r.l. con sede in Orzinuovi in Via San Martino 20, a mezzo del legale rappresentante Signora Mercandelli Michelina, aveva venduto alla Soc. TOP BETON S.r.l. con sede in Borgo San Giacomo e rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione Signor Pisaroni Stefano, che aveva accettato ed acquistato, *“il diritto di piena proprietà inerente i seguenti beni immobili siti in Comune di PIEVE SAN GIACOMO (CR), via Patrioti n. 3 e via Postumia n. 7 e precisamente:*

*a) - porzione di fabbricato adibita a negozio, sita al piano terra e composta da un grande vano, WC e disimpegno.*

*Accessorio comune: ripostiglio;*

*b) - locale adibito a cantina posto al piano terra.*

*Accessori comuni: corridoio e ripostiglio;*

*c) - posto auto scoperto sito al piano terra.*

*Accessorio comune: ripostiglio.*

*Costituisce pertinenza a tutte le predette unità immobiliari area adibita a corte comune inferiore a mq. 5.000.*

*Dette unità immobiliari risultano censite all'Ufficio del Territorio - Catasto Fabbricati, Comune di Pieve San Giacomo nel seguente modo:*

*a) - Foglio 8 (otto), Mappale 27 (ventisette), sub. 553 (cinquecentocinquantatre), in via Patrioti num. c.m., piano T, Cat. C/1, Cl. 4, mq. 57, sup. cat. mq. 64, Rendita catastale euro 682,96.*

*Accessorio comune: mappale 27 (ventisette) sub. 501 (cinquecentouno);*

b) - Foglio 8 (otto), Mappale 27 (ventisette), sub. 533 (cinquecentotrentatre), in via Postumia num. c.m., piano T, Cat. C/2, Cl. 5, mq. 2, sup. cat. mq. 3, Rendita Catastale euro 2,89.

Accessori comuni: mappale 27 (ventisette) subb. 501 (cinquecentouno) e 504 (cinquecentoquattro);

c) - Foglio 8 (otto), Mappale 27 (ventisette), sub. 520 (cinquecentoventi), in via Postumia num. c.m., piano T, Cat. C/6, Cl. 1, mq. 13, sup. cat. mq. 13, Rendita Catastale euro 23,50.

Accessorio comune: mappale 27 (ventisette) sub. 501 (cinquecentouno).

Confini del negozio: nord, mappale 27 sub. 554; est, mappale 27 sub. 501; sud, mappale 27 sub. 552; ovest, via Patrioti.

Confini della cantina: nord, mappale 27 subb. 504 e 546; est, mappale 27 sub. 526; ovest, mappale 27 sub. 504.

Confini del posto auto: nord, mappale 27 sub. 521; est ed ovest, mappale 27 sub. 501; sud, mappale 27 sub. 519.....

Il prezzo è stato di comune accordo convenuto tra le parti in complessivi euro 75.000,00 (settantacinquemila virgola zero zero), gravato da I.V.A. come per legge.....il prezzo come sopra convenuto -unitamente all'IVA sul totale corrispettivo, e così per un totale di euro 82.500,00 (ottantaduemilacinquecento virgola zero zero)- viene regolato nel seguente modo: - quanto alla somma di euro 7.500,00 (settemilacinquecento virgola zero zero), inerenti l'IVA sul totale corrispettivo.....- quanto ai residuali euro 75.000,00 (settantacinquemila virgola zero zero), la parte acquirente, con il consenso della parte venditrice, si accolla e fa propria la residua quota di pari importo di mutuo di originari euro 1.200.000,00 (unmilione duecentomila virgola zero zero) concesso dalla Cassa Padana Banca di

*Credito Cooperativo s.c.r.l. con atto a mio rogito in data 24 marzo 2003 n. 56.387 di rep. e n. 12.930 di racc., registrato a Brescia2 in data 1 aprile 2003 al n. 2321 S.1T. In forza di atto di riduzione di somma in data 21 dicembre 2004 n. 64.965 di rep. e n. 16.201 di racc., registrato a Brescia 2 il 27 dicembre 2004 al n. 103731/471, annotato a Cremona il 14 marzo 2005 ai nn. 2358/342 di formalità, la somma mutuata veniva ridotta di euro 85.000,00 (ottantacinquemila virgola zero zero); in forza di atto di svincolo ipotecario e riduzione di somma a mio rogito in data 5 dicembre 2005 n. 68.681 di rep. e n. 17.945 di racc., registrato a Brescia 2 il 9 dicembre 2005 al n. 5882 S.1, annotato a Cremona il 24 gennaio 2006 ai nn. 673/127 di formalità, la somma mutuata veniva ridotta di euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero); inoltre, con atto di svincolo ipotecario e riduzione di mutuo a mio rogito in data 15 marzo 2007 n. 72.790 di rep. e n. 20.240 di racc., registrato a Brescia 2 il 20 marzo 2007 al n. 1410 S.1, annotato a Cremona il 4 maggio 2007 ai nn. 5587/1295 di formalità, la somma mutuata veniva ulteriormente ridotta di euro 110.000,00 (centodiecimila virgola zero zero). Mediante lettera rilasciata in data 24 luglio 2007 la Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo s.c.r.l. ha dichiarato che il debito residuo inerente l'ipoteca suddetta ammonta attualmente ad euro 75.000,00 (settantacinquemila virgola zero zero); la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare la suddetta lettera per averne ricevuto copia in precedenza.....”.*

A far data anteriormente al ventennio il fabbricato all'interno del quale sono ricomprese le unità oggetto di stima era stato oggetto delle seguenti formalità:

**1)**

- **Trascrizione R.G. 2014 R.P. 1473 del 05 aprile 1983**



relativa all'atto di compravendita in autentica del Notaio Ambrogio Squintani in Pizzighettone rep. 11980 racc. 1338 del 07 marzo 1983;

con tale atto i Signori:

Lanzoni Franco nato a Pieve San Giacomo il 27.10.1929

Ferrera Giuseppina nata a Teora il 18 novembre 1936

avevano venduto ai Signori:

Iori Vittorio nato a Piacenza il 20.06.1924

Valenti Cecilia nata ad Asola il 03.11.1929

che avevano accettato ed acquistato l'usufrutto, e a

Iori Giovanni nato a Pessina Cremonese il 05.12.1955

che aveva accettato ed acquistato la nuda proprietà del seguente bene così censito:

Comune di Pieve San Giacomo N.C.E.U. partita 186

Foglio 8 mappali 27/5 e 30/6 Via Mantova 4/F PT. - 1 Cat. A4 cl. 1 vani 4,5 R.C. £. 247.

## 2)

- **Trascrizione R.G. 3013 R.P. 2085 del 21 aprile 1990**

relativa all'atto di compravendita in autentica del Notaio Giuseppe Chieffi in Cremona rep. 27083 racc. 6255 del 30 marzo 1990, registrato a Cremona il 12 aprile 1990 al n. 772 Serie 1 V Pubblici;

con tale atto i Signori:

Portesani Luigi nato a Pieve San Giacomo il 31.12.1909

Portesani Maria Grazia nata a Pieve San Giacomo il 08.12.1948

Portesani Flavio nato a Pieve San Giacomo il 10.10.1964

avevano venduto il primo per l'usufrutto generale e gli altri due per la nuda proprietà ai Signori:

Salti Giuseppe nato a Gadesco Pieve Delmona il 09.06.1943

Antonioli Maria nata Gadesco Pieve Delmona il 03.05.1945

che avevano accettato ed acquistato il seguente bene così censito:

in Comune di Pieve San Giacomo, appezzamento di terreno con sovrastante fabbricato rustico, della sup. catastale di mq. 434, da allibrarsi al N.C.E.U.

Foglio 8 mappale 31 Via Postumia 7/A piani T. - 1, in forza della scheda catastale registrata all'U.T.E. di Cremona il 14 marzo 1990 al n. 669/B di prot.

### **3)**

- **Trascrizione R.G. 13077 R.P. 8628 del 23 dicembre 2002**

relativa all'atto di compravendita in autentica del Notaio Roberto Santarpia in Orzinuovi rep. 55198 racc. 12386 del 03.12.2002;

con tale atto i Signori:

Salti Giuseppe nato a Gadesco Pieve Delmona il 09.06.1943

Antonioli Maria nata Gadesco Pieve Delmona il 03.05.1945

entrambi per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà in regime di comunione legale riguardo all'unità negoziale n. 1 e per la quota di 4/10 ciascuno del diritto di proprietà in regime di comunione legale

avevano venduto alla

Soc. Del Colle S.r.l. con sede in Orzinuovi

che aveva accettato ed acquistato l'intero riguardo all'unità negoziale n.1 e la quota di 8/10 riguardo a quella n. 2, i seguenti immobili così censiti:

unità negoziale n. 1: foglio 8

mappale 27 sub 9 – mappale 28 graffati

mappale 30 sub 16

mappale 27 sub 10 – mappale 30 sub 13 – 414 graffati

mappale 30 sub 12

mappale 30 sub 11

mappale 30 sub 15

mappale 27 sub 11

mappale 27 sub 12 – mappale 29 – mappale 30 sub 14 graffati

mappale 27 sub 13

mappale 30 sub 1 Catasto Terreni

mappale 416 Catasto Terreni

unità negoziale n. 2: foglio 8

mappale 415 Catasto Terreni

#### **4)**

- **Trascrizione R.G. 13078 R.P. 8629 del 23 dicembre 2002**

relativa all'atto di compravendita in autentica del Notaio Roberto Santarpia in Orzinuovi rep. 55198 racc. 12386 del 03.12.2002;

con tale atto i Signori:

Iori Giovanni nato a Pessina Cremonese il 05.12.1955

per le quote di 1/2 della nuda proprietà in regime di bene personale

per le quote di 1/2 della proprietà in regime di bene personale

sull'unità negoziale n. 1 e

per le quote di 1/10 della nuda proprietà in regime di bene personale

per le quote di 1/10 della proprietà in regime di bene personale

sull'unità negoziale n. 2

Valenti Cecilia nata ad Asola il 03.11.1929

per il diritto di usufrutto sulla quota di 1/2 sull'unità negoziale n. 1 e per lo stesso diritto sulla quota di 1/10 sull'unità negoziale n. 2

avevano venduto alla

Soc. Del Colle S.r.l. con sede in Orzinuovi

che aveva accettato ed acquistato l'intero del diritto di proprietà riguardo all'unità negoziale n.1 e la quota di 2/10 del diritto di proprietà riguardo a quella n. 2, i seguenti immobili così censiti:

unità negoziale n. 1: foglio 8

mappale 27 sub 5 – mappale 30 sub 6 graffati

unità negoziale n. 2: foglio 8

mappale 415 Catasto Terreni

\*\*\*\*\*

La Soc. Del Colle S.r.l. parte acquirente nei due atti sopra riportati del 2002, a seguito di ristrutturazione dell'immobile oggetto dei trasferimenti e della costituzione delle nuove u.i.u. aveva poi venduto le unità oggetto di stima alla Soc. TOP Beton con l'atto più sopra riportato del 2007.

\*\*\*\*\*

Per la cronistoria della proprietà di cui sopra si rinvia anche alle copie degli atti menzionati e alle Note di Trascrizione che si allegano; sulla scorta di tali documenti risultano riscontrati come regolari i passaggi di proprietà avvenuti nel ventennio anteriore alla data della sentenza di Fallimento.

**CARICHI PREGIUDIZIEVOLI**

Le Formalità sono state rilevate presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio della pubblicità immobiliare di Cremona.

Gli immobili oggetto della presente relazione, fabbricati e terreni, sono liberi da vincoli e gravami pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

- **Ipoteca Volontaria - iscritta R.G. 10405 R.P. 2653 del 28.09.2005**

derivante da Concessione a Garanzia di mutuo per atto notarile pubblico del notaio Guido Cirilli rep. 16341 racc. 3749 del 23.09.2005; per capitale di € 80.000,00 al tasso di interesse annuo del 3,408%, somma iscritta comprensiva di capitale, spese, interessi, ecc. di € 120.000,00, durata anni 10;

a favore di: Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a. con sede in Parma

contro: TOP BETON S.r.l. con sede in Borgo San Giacomo

grava sugli immobili costituiti da appartamento ed autorimessa in Corte De' Cortesi con Cignone, censiti in Catasto Fabbricati al foglio 15 (ora 5) con i mappali:

48 sub 7 – A/2 e 48 sub 2 – C/6.

- **Ipoteca Volontaria - iscritta R.G. 4171 R.P. 1117 del 05.04.2007**

derivante da Concessione a Garanzia di mutuo per atto notarile pubblico del notaio Umberto Ponti rep. 44986 racc. 20460 del 04.04.2007; per capitale di € 230.000,00 al tasso di interesse annuo del 5,545%, somma iscritta comprensiva di capitale, spese, interessi, ecc. di € 460.000,00, durata anni 7;

a favore di: Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo – Soc. Coop. a r.l. con sede a Leno

contro: TOP BETON S.r.l. con sede in Borgo San Giacomo

grava sugli immobili costituiti da terreni in Corte De' Cortesi con Cignone, censiti in Catasto Terreni al foglio 4 con i mappali:

95 di Ha. 00.30.80 – 97 di Ha. 00.34.00 – 99 di Ha. 00.16.11.

- **Verbale di pignoramento immobili – trascritto R.G. 6426 R.P. 3299 del 22.05.2007**

derivante da Atto Giudiziario rep. 808 del 28.04.2007 Tribunale di Cremona, atto esecutivo o cautelare;

a favore di: S.N.C. Cavagnini di Mobelli & C. con sede in Verolanuova

contro: TOP BETON S.r.l. con sede in Borgo San Giacomo

grava sugli immobili costituiti da terreni in Corte De' Cortesi con Cignone, censiti in Catasto Terreni al foglio 4 con i mappali: 95 di Ha. 00.30.80 – 97 di Ha. 00.34.00 – 99 di Ha. 00.16.11 e su quelli costituiti da appartamento ed autorimessa in Corte De' Cortesi con Cignone, censiti in Catasto Fabbricati al foglio 5 con i mappali: 48 sub 7 – A/2 e 48 sub 2 – C/6.

- **Ipoteca Giudiziale - iscritta R.G. 7955 R.P. 1587 del 03.09.2009**

derivante da Atto Giudiziario – Decreto Ingiuntivo rep. 729 del 21.08.2009, Tribunale di Cremona; per capitale di € 64.391,25 al tasso di interesse annuo del 10,75%, somma iscritta comprensiva di capitale, spese, interessi, ecc. di € 80.000,00;

a favore di: Banca Popolare dell'Emilia Romagna – Soc. Coop. a r.l. con sede a Modena

contro: TOP BETON S.r.l. con sede in Borgo San Giacomo

grava sugli immobili costituiti da terreni in Corte De' Cortesi con Cignone, censiti in Catasto Terreni al foglio 4 con i mappali:

95 di Ha. 00.30.80 – 97 di Ha. 00.34.00 – 99 di Ha. 00.16.11, unità negoziale n. 3;  
su quelli costituiti da appartamento ed autorimessa in Corte De' Cortesi con Cignone, censiti in Catasto Fabbricati al foglio 5 con i mappali:

48 sub 7 – A/2 e 48 sub 2 – C/6; unità negoziale n. 2;

su quelli costituiti da negozio con cantina e posto auto scoperto in Pieve San Giacomo, censiti in Catasto Fabbricati al foglio 8 con i mappali:

27 sub 553 – C/1, 27 sub 533 – C/2, 27 sub 520 – C/6; unità negoziale n. 4;

grava anche sui beni del coobligato Pisaroni Lorenzo per la quota di 1/2 su negozio in Cremona distinto in Catasto Fabbricati al foglio 88 mappale 715 sub 501.

- **Ipoteca Legale - iscritta R.G. 9520 R.P. 2012 del 27.10.2009**

derivante da Atto Amministrativo rep. 14258/22 del 14.10.2009, a norma art. 77 dpr. 29.09.1973 n. 602; per capitale di € 163.710,23 al tasso di interesse annuo del 6,836%, somma iscritta comprensiva di capitale, spese, interessi, ecc. di € 327.420,46;

a favore di: Equitalia Esatri S.p.a. con sede in Milano

contro: TOP BETON S.r.l. con sede in Borgo San Giacomo

grava sugli immobili costituiti da negozio con cantina e posto auto scoperto in Pieve San Giacomo, censiti in Catasto Fabbricati al foglio 8 con i mappali:

27 sub 553 – C/1, 27 sub 533 – C/2, 27 sub 520 – C/6.

- **Ipoteca Giudiziale - iscritta R.G. 4770 R.P. 1040 del 19.05.2010**

derivante da Atto Giudiziario – Decreto Ingiuntivo rep. 423 del 10.02.2010,  
Tribunale di Parma; per somma iscritta di € 100.000,00;  
a favore di: Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a. con sede in Parma  
contro: TOP BETON S.r.l. con sede in Corte De' Cortesi  
grava sugli immobili costituiti da terreni in Corte De' Cortesi con Cignone, censiti in  
Catasto Terreni al foglio 4 con i mappali:  
95 di Ha. 00.30.80 – 97 di Ha. 00.34.00 – 99 di Ha. 00.16.11, unità negoziale n. 3;  
su quelli costituiti da appartamento ed autorimessa in Corte De' Cortesi con  
Cignone, censiti in Catasto Fabbricati al foglio 5 con i mappali:  
48 sub 7 – A/2 e 48 sub 2 – C/6; unità negoziale n. 2;  
su quelli costituiti da negozio con cantina e posto auto scoperto in Pieve San  
Giacomo, censiti in Catasto Fabbricati al foglio 8 con i mappali:  
27 sub 553 – C/1, 27 sub 533 – C/2, 27 sub 520 – C/6; unità negoziale n. 4;  
grava anche sui beni del coobligato Pisaroni Lorenzo per la quota di 1/2 su  
negozio in Cremona distinto in Catasto Fabbricati al foglio 88 mappale 715 sub  
501.

- **Ipoteca Volontaria - iscritta R.G. 3874 R.P. 737 del 03.04.2003**

derivante da Concessione a Garanzia di mutuo per atto notarile pubblico del notaio  
Roberto Santarpia rep. 56387 racc. 12930 del 24.03.2003; per capitale di €  
1.200.000,00 al tasso di interesse annuo del 4.141%, somma iscritta comprensiva  
di capitale, spese, interessi, ecc. di € 2.400.000,00, durata anni 16 e mesi 6;  
a favore di: Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo – Soc. Coop. a r.l. con  
sede a Leno  
contro: DEL COLLE S.r.l. con sede in Orzinuovi



grava sul complesso condominiale costituito da abitazioni, negozi, magazzini, posti auto e terreni in Pieve San Giacomo, censiti in Catasto Fabbricati con più u.i.u. e in quello dei Terreni, tutti al foglio 8, originari mappali di quelli di nuova costituzione, fra i quali quelli ora di proprietà della TOP BETON S.r.l. mappali 27 sub 553 – C/1, 27 sub 533 – C/2, 27 sub 520 – C/6; **l'ipoteca è stata accollata alla TOP BETON S.r.l. per la quota di € 75.000,00 con l'atto di compravendita in autentica del Notaio Roberto Santarpia in Orzinuovi rep. 73706 racc. 20929 del 25 luglio 2007, registrato a Brescia il 30.07.2007 al n. 10427 e trascritto a Cremona il 01.08.2007 ai n.i di R.G. 10043 e di R.P. 5222; più sopra riportato.**

\*\*\*\*\*

La formalità riguardante la sentenza di Fallimento è costituita dalla

- **Nota di Trascrizione R.G. 5209 R.P. 3203 del 01.06.2010**

relativa ad Atto Giudiziario del Tribunale di Brescia rep. 121/2010 del 12.05.2010, Sentenza Dichiarativa di Fallimento

a favore della Massa dei Creditori del Fallimento Top Beton S.r.l.

contro Top Beton S.r.l.

sugli immobili più sopra individuati e descritti, in Corte de' Cortesi con Cignone ed in Pieve San Giacomo (Cr).

## **COERENZE**

**Immobili in Corte De' Cortesi con Cignone**

**Catasto Fabbricati - Sezione Urbana Foglio 5**

**particelle 48 sub 7 Cat. A/2 e sub 2 Cat. C/6**

**per l'appartamento ai piani terra e primo con porzione di corte esclusiva al piano terra**

A Nord Via Giuseppe Garibaldi, ad Est altro appartamento ai piani terra e primo con porzione di corte esclusiva al piano terra, a Sud cortile comune, ad Ovest altro appartamento ai piani terra e primo con porzione di corte esclusiva al piano terra.

**per il box al piano terra**

A Nord box di altra proprietà, ad Est area scoperta distinta dal mappale 51 del foglio 5 in Catasto Terreni, a Sud box di altra proprietà, ad Ovest cortile comune.

#### **Catasto Terreni Foglio 4**

- **Particella 95**
- **Particella 97**
- **Particella 99**

il terreno costituito dai tre mappali considerati unitariamente confina, procedendo da Nord ed Est in senso orario:

terreni in mappa con il n. 205 di proprietà Piva Guglielmo, con il n. 202 – 98 e 162, quest'ultimo con sopratante capannone artigianale, di proprietà Mazzolari Graziano, con il n. 189 di proprietà Casali e Piva ma in realtà strada di lottizzazione Via Aldo Moro, con il n. 88 di proprietà Calcestruzzi Crescini, con il n. 86 - 85 - 7 di proprietà Autotrasporti Diesse Trans S.r.l.; per il mappale 97 in lato Nord – Ovest tramite canale irriguo con terreno di terzi.

#### **in Pieve San Giacomo**

#### **Catasto Fabbricati - Sezione Urbana Foglio 8**

**particelle 27 sub 553 Cat. C/1 - sub 533 Cat. C/2 - sub 520 Cat. C/6**

per il negozio sub 553

a Nord altro negozio distinto dal sub 554, ad Est cortile comune distinto dal sub 501, a Sud altro negozio distinto dal sub 552, ad Ovest Via Patrioti;

per la cantina sub 533

a Nord in parte altra cantina distinta dal sub 546 ed in parte passaggio comune distinto dal sub 504, ad Est box distinto dal sub 528, a Sud con muratura esterna roggia irrigua, ad Ovest passaggio comune distinto dal sub 504;

per il posto auto sub 520

a Nord altro posto auto distinto dal sub 521, ad Est cortile comune distinto dal sub 50, a Sud altro posto auto distinto dal sub 519, ad Ovest passaggio comune su corte distinta dal sub 501.

## **CONSISTENZA**

Per superficie commerciale si intende quella lorda interna, di calpestio e con l'ingombro delle tramezze, comprensiva anche di quella dei muri esterni e di metà dell'ingombro di quelli divisorii con adiacenti unità immobiliari;

le superfici sono state rilevate sia dalle planimetrie catastali che dagli elaborati grafici esaminati ed acquisiti presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Corte De' Cortesi con Cignone che di Pieve San Giacomo, previa la verifica ed il confronto dei dati cartografici con la realtà dei luoghi; le consistenze commerciali risultano dalla tabella seguente, compilata anche con l'applicazione di adeguati coefficienti riduttivi per le diverse tipologie dei locali accessori; il riferimento normativo per il computo delle consistenze è dato dalla Norma UNI 10750 del 2005;

### **Immobili in Corte De' Cortesi con Cignone**

### **Catasto Fabbricati - Sezione Urbana Foglio 5**

**particelle 48 sub 7 Cat. A/2 e sub 2 Cat. C/6**

	Mq.	Coeff.	<b>Mq.</b>
Appartamento ai piani T. e 1° - sub 7	93,00	100%	93,00
Corte esclusiva	11,20	25%	2,80
<b>Consistenza commerciale</b>			<b>95,80</b>

	Mq.	Coeff.	<b>Mq.</b>
Box al piano terra - sub 2	20,00	50%	10,00
<b>Consistenza commerciale</b>			<b>10,00</b>

Per l'appartamento in Corte De' Cortesi con Cignone è valutabile una consistenza commerciale di mq. 96,00; per il box di mq. 10,00.

### **Catasto Terreni Foglio 4**

**Terreni di cui alle particelle 95 – 97 - 99**

Ai fini della consistenza si tiene conto della Superficie desunta dai documenti catastali; da cui per il terreno in mappa con il n. 95 la consistenza è di mq. 3.022, per quello con il 97 è di mq. 3.336 e per quello con il n. 99 è di mq. 1.581.

### **Immobili in Pieve San Giacomo**

#### **Catasto Fabbricati - Sezione Urbana Foglio 8**

**particelle 27 sub 553 Cat. C/1 - sub 533 Cat. C/2 - sub 520 Cat. C/6**

	Mq.	Coeff.	<b>Mq.</b>
Negozi al piano terra sub - 553	68,11	100%	68,11
<b>Consistenza commerciale</b>			<b>68,11</b>

	Mq.	Coeff.	<b>Mq.</b>
--	-----	--------	------------

Cantina al piano terra - sub 533	3,60	50%	1,80
<b>Consistenza commerciale</b>			<b>1,80</b>

	Mq.	Coeff.	<b>Mq.</b>
Posto auto scoperto al piano terra - sub 520	12,50	25%	3,12
<b>Consistenza commerciale</b>			<b>3,12</b>

Per il negozio in Pieve San Giacomo è valutabile una consistenza commerciale di mq. 68,00; per la cantina di mq. 1,80, per il posto auto scoperto di mq. 3,00.

### REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA

#### **Ambito Urbanistico**

#### **Catasto Terreni Foglio 4**

#### **Terreni di cui alle particelle 95 – 97 - 99**

Ai sensi del vigente strumento urbanistico **il lotto distinto dal mappale 95** è compreso in Zona “D” – *D1 produttiva esistente*; per tali zone le Norme Tecniche di Attuazione N.T.A. dello strumento urbanistico all’ Art. 33, *Zona Omogenea “D” Produttiva – sottozona “D1” – Produttivo esistente*, consentono i seguenti interventi edificatori:

- a) *edifici ed attrezzature per l'attività produttiva, artigianale e di piccola e media industria, non nociva e non molesta, magazzini e depositi di prodotti non nocivi, esposizione e vendita dei prodotti dell'industria e dell'artigianato; locali di pertinenza alla attività principale destinati a magazzino, ad uffici e archivio;*

- b) *a diretto servizio delle attività concesse, è ammessa, per ogni singola attività, la residenza con superficie utile abitabile (Su) non superiore a mq. 110 ed una superficie per accessori (Snr) pari a mq. 20 max. e purché l'appartamento sia ricavato nel corpo principale dell'edificio e l'abitazione sia destinata al titolare od al personale dipendente dell'attività stessa;*
- c) *edifici ed attrezzature per le attività commerciali e pertinenti uffici, nonché locali e/o spazi per magazzini e depositi in genere con superficie inferiore a mq. 450, commercio all'ingrosso con superficie di attività non superiore a mq. 950;*

*Sono esclusi fabbricati destinati a discoteche e disco bar e club privati ad analoga funzione, attività associative e culturali, esercizi di vicinato, le medie e grandi strutture di vendita, i supermercati e grandi magazzini, i magazzini e depositi commerciali in genere con superficie superiore a mq. 450, le costruzioni residenziali e, in modo specifico si ritengono non ammissibili i seguenti G.F. ....dell'art. 10 delle N.T.A.*

Gli 4) indici edificatori prevedono:

indice di copertura (R.c.) 60% di S.f. (compreso sup. coperta per abitazione concessa),  
indice di utilizzazione fondiaria pari a mq./mq. 1 di S.f.; distanza dai confini: m. 5,00, distanza dalle strade m. 7,50 ovvero esistente, distanza dai fabbricati m. 10,00 ovvero in aderenza o pari all'edificio più alto, distanza dalle Rogge m. 15,00, altezza max degli edifici m. 10, superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi, minimo 15% di S.f.;

5) per le attività produttive all'interno di ogni lotto deve essere in ogni caso riservata a parcheggio la dotazione minima del 15% di superficie fondiaria;

6) all'interno di ogni lotto il 10% della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde con essenze autoctone di alto e medio fusto.

#### **I lotti distinti dai mappali 97 e 99**

sono compresi in *Zona Omogenea "E" : Usi Agricoli – sottozona E1 – Agricola vincolata inedificabile*; le norme di riferimento sono quelle di cui all'art. 36 delle N.T.A. alle quali si rinvia.

Per quanto concerne i terreni si rinvia al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Corte De' Cortesi Con Cignone, che è allegato alla presente relazione; certificato prot. 2748 del 17.09.2010.

#### **Ambito Edilizio**

**L'appartamento ed il box in Corte De' Cortesi con Cignone** fanno parte di un più consistente fabbricato la cui originaria costruzione era stata iniziata in data anteriore al giorno 1° settembre 1967; tale fabbricato è stato successivamente ristrutturato in conformità alla Concessione Edilizia n. 65 prot. 658 in data 10.07.2003 rilasciata a Immobiliare Sant'Andrea; la C.E. è stata volturata il 02.12.2004 con il n. 3681 di prot. in favore di Fappani Vittorio; successivamente veniva depositata D.I.A. in variante alla citata C.E. presentata in data 07 aprile 2005 n. 1324 di Prot. Sugli immobili di cui alla presente relazione non sono stati eseguiti altri interventi edilizi per i quali fossero necessari Permessi, Concessioni, Licenze od Autorizzazioni edilizie.

Il Certificato di Agibilità è stato rilasciato il 20.09.2005 con il prot. 3.230 in riferimento alla pratica edilizia n. 65/2003.

Verificata la sostanziale corrispondenza fra la documentazione sia di tipo catastale che di tipo amministrativo con lo stato dei luoghi, si è potuta accertare la piena

conformità dell'immobile di cui trattasi ai titoli edilizi in atti del Comune di Corte de' Cortesi con Cignone; per questo motivo non sussistono ostacoli alla libera commercializzazione degli immobili di cui trattasi.

**Il negozio, la cantina ed il posto auto scoperto in Pieve San Giacomo** fanno parte di un più consistente fabbricato i cui lavori di costruzione erano stati iniziati in data anteriore al giorno 1° settembre 1967; successivamente sull'immobile sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione in forza della Concessione Edilizia n. 49 dell'anno 1978 ed autorizzazione n. 8/79 dell'anno 1979.

Lo stesso complesso immobiliare è stato poi oggetto di un'ulteriore ristrutturazione con parziale cambio di destinazione d'uso, lavori per i quali era stata rilasciata la Concessione edilizia in data 18 giugno 2002 n. 23/2002, pratica n. 26/2001, intestata a certi Antonioli Maria, Salti Giuseppe, Iori Giovanni e Valenti Cecilia; C.E. ritirata il 09.01.2003 e successivamente volturata a nome della Soc. Del Colle S.r.l. in data 29.03.2003 n. 437 di prot. Per tutti gli immobili compravenduti è stata poi presentata al Comune di Pieve San Giacomo una D.I.A. in data 02.03.2004 prot. 717. In particolare per l'unità destinata a negozio è stata presentata al Comune ulteriore D.I.A. in data 11.12.2004 prot. 4159; per le unità destinate a cantina e a posto auto è stata presentata ulteriore D.I.A. in variante alla Concessione Edilizia e alla D.I.A. sopra indicate, inerente ad opere interne, con prot. n. 4215 in data 16.12.2004.

Successivamente sugli immobili di cui trattasi non sono stati eseguiti interventi per i quali fossero necessari altri titoli edilizi.

La domanda per il rilascio del certificato di agibilità riguardante il negozio è stata depositata presso gli uffici comunali il 16.12.2004 con il prot. 4214; l'agibilità



s'intende attestata come risulta dalla comunicazione rilasciata dal Comune il 17.01.2005 prot. 4214; quella riguardante la cantina ed il posto auto la domanda era stata presentata il 23.05.2005 con il prot. 1.842; l'agibilità s'intende attestata come risulta dalla comunicazione rilasciata dal Comune il 24.06.2005 mediante la quale tali immobili venivano dichiarati agibili.

Verificata la sostanziale corrispondenza fra la documentazione sia di tipo catastale che di tipo amministrativo con lo stato dei luoghi, si è potuta accertare la piena conformità dell'immobile di cui trattasi ai titoli edilizi in atti del Comune di Pieve San Giacomo; per questo motivo non sussistono ostacoli alla libera commercializzazione degli immobili di cui trattasi.

Si rimanda agli allegati: Certificato di Destinazione Urbanistica più sopra citato e alle copie dei titoli edilizi menzionati.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Per il negozio in Comune di **Pieve San Giacomo** si allega l'Attestato di Certificazione Energetica, da prodursi obbligatoriamente in sede di trasferimento dell'immobile secondo la vigente legislazione regionale (D.G.R. n. 8745 del 22.12.2008 punto 9.3 e 9.4, in materia di certificazione energetica degli edifici); l'Attestato prot. CENED n. 19075-000014/10 e protocollato presso il Comune di Pieve San Giacomo in data 04.10.2010 al n. 4528, è stato predisposto dall'Arch. Chiara Acchiappati, accreditata presso CENED al n. 5561.

Per la cantina, trattandosi di unità non provvista di impianto termico, si allega la dichiarazione di non necessità dell'ACE ai sensi di legge.

Per l'appartamento in Comune di Corte De' Cortesi Con Cignone il documento verrà predisposto non appena sarà possibile accedere all'interno dello stesso per le ispezioni necessarie ai fini della certificazione.

### **SINTETICA DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

A seguito dei sopralluoghi effettuati si riferisce quanto segue.

#### **Appartamento ed box in Corte De' Cortesi con Cignone**

Le unità di cui trattasi fanno parte di un complesso a destinazione residenziale, di tipo condominiale, realizzato tramite un intervento di recupero edilizio e ristrutturazione, negli anni dal 2003 al 2005, di un preesistente vecchio fabbricato.

L'intero complesso è di tipo a corte ed è situato in lato Nord – Est dell'incrocio fra la Via Giuseppe Garibaldi e la Via Giacomo Matteotti, toponimo quest'ultimo della Strada Provinciale n. 86 nel tratto che attraversa il centro abitato di Corte De' Cortesi.

L'ingresso alle abitazioni, fra cui quella in esame, è sul fronte Nord lungo la citata Via G. Garibaldi; sul medesimo fronte si apre anche il varco carraio per l'accesso alla corte interna ed ai box.

Il complesso è a due piani fuori terra per la parte di abitazioni e ad un solo piano per il corpo dei box. Con fondazioni continue a nastro e plinti isolati; murature di elevazioni in laterizio di tipo porizzato rivestite con intonaco semicivile tinteggiato di giallo; solai intermedi fra i piani in laterocemento ad elementi semiprefabbricati; copertura con tetto in muricci e tavelloni e soprastante manto in tegole; gronda

esterna in travetti di legno e assito; materassino isolante posato sull'estradosso dell'ultimo solaio; serramenti esterni, finestre e porte finestre, in legno tipo hemlock con vetrate isolanti e griglie in legno di chiusura; la finestra al piano terra è fornita di inferriata; il portoncino d'ingresso sul fronte strada è di tipo blindato con pannellatura esterna in essenza di noce chiaro; lattoneria per canali di gronda e pluviali in lamiera di rame. Il cortile interno è pavimentato in bettonelle; allo stesso si accede dalla Via Garibaldi attraverso un androne comune chiuso da cancello in ferro a due battenti e con comando a distanza. Il corpo dei box si sviluppa in senso ortogonale rispetto al corpo di abitazioni in lato est della corte interna; si tratta di un corpo ad un solo piano fuori terra, con murature di elevazione in laterizio intonacate al semicivile, pavimenti interni ai box in gres, copertura costituita da tetto a capanna con struttura in legno e soprastante manto in tegole di cotto, basculanti in lamiera tinteggiata di marron scuro.

Sul fronte verso la corte interna e al piano terra dell'alloggio è presente una piccola porzione di cortiletto esclusivo, recintato con basso muretto e soprastante cancellata di tipo prefabbricato in ferro zincato. Sulla facciata verso la corte è alloggiata in apposita nicchia la caldaia autonoma per l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria.

Non è possibile procedere alla descrizione delle finiture interne dell'alloggio in quanto lo stesso è affittato con regolare contratto di locazione ad un soggetto ora irreperibile; il contratto porta la data del 30 settembre 2008 ed è stato registrato presso l' Agenzia delle Entrate di Brescia, sezione staccata di Orzinuovi il 02 ottobre 2008 al n. 9843 Serie 5.

Dalla documentazione di tipo catastale e amministrativo si può comunque accertare che l'alloggio è composto, al piano terra, da un soggiorno – ingresso,

una cucina abitabile ed un bagno con antibagno – ripostiglio; al piano primo, raggiungibile con una rampa di scale, da una camera doppia, una singola, un bagno di ampie dimensioni ed un atrio notte con piccolo ripostiglio. Le altezze nette interne sono di ml. 2,70 per l'alloggio e di ml. 2,50 media per il box.

### **Terreni in Corte De' Cortesi con Cignone**

Si tratta di un compendio di terreni situati nella zona industriale del paese, costituiti da una striscia dello sviluppo in lunghezza di circa ml. 216 per il lato maggiore e di circa ml. 185 per quello minore, per una larghezza di ml. 40,00. La striscia di terreno è attestata con il lato corto lungo la via Aldo Moro, strada pubblica della lottizzazione industriale. L'intero compendio, come più sopra descritto, è costituito dal lotto, in mappa con il n. 95, a destinazione produttiva situato con accesso diretto sulla pubblica via e da un lotto, in mappa con i n. 99 e 97, a destinazione agricola. In dipendenza della servitù a carico del lotto verso strada, mappale 95, in favore di quello costituito dai mappali 97 e 99 per lo scarico dei prodotti e le lavorazioni agricole, servitù descritta e richiamata negli atti di provenienza, va tenuto presente che in caso di future vendite separate il lotto a destinazione produttiva deve garantire, anche se un domani edificato, a quelli agricoli l'accesso alla pubblica via.

I terreni sono, come detto, accessibili dal fronte Sud – Est dalla Via Aldo Moro; lungo la pubblica via esiste una recinzione costituita da rete in ferro plasticato e anche un vecchio cancello a battente attualmente bloccato e inservibile.

In lato Nord – Est verso un adiacente lotto edificato con un capannone artigianale esiste lungo tutto il confine del lotto edificabile, il mappale 95, una recinzione metallica messa, con piantini e rete in ferro, in opera su un basso muretto in getto

a vista; proseguendo invece lungo i lotti agricoli non si è accertata l'esistenza di recinzione o di altri manufatti che individuino l'esatta linea di confine.

Lungo invece l'allineamento in lato Sud – Ovest esiste un breve tratto di recinzione costituita da piantini prefabbricati in cls con rete metallica; oltre questa la recinzione è stata divelta ed è ora assente; la linea di confine e di separazione dall'adiacente terreno sul quale insiste un impianto di betonaggio con aree di manovra è vagamente individuabile da un filare di alberatura selvatica e da un residuo canale irriguo ora asciutto e dismesso.

I terreni nel loro complesso sono pianeggianti, coperti a tratti da vegetazione incolta e di fatto inutilizzati; su parte degli stessi sono accumulati mucchi di sabbia e ghiaia oltre che macerie di risulta da cantieri edili.

Gli stessi terreni sono in passato stati utilizzati illecitamente come discarica di materiali vari, in assenza di qualsivoglia autorizzazione; per tale ragione sono intervenuti i Carabinieri del Nucleo Operativo Ecologico di Brescia, dipendente dal Comando Carabinieri per la Tutela dell'Ambiente; sia l'area che i rifiuti su di essa accumulati sono ora sottoposti a sequestro penale per disposizione della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Cremona; in loco sono apposti i cartelli di sequestro, con la data del 08 giugno 2010 e a ordine del Comandante Capitano Roberto Migliori; il procedimento penale suddetto è rubricato al n. 1444/10 R.G.R. e in carico al Sostituto Procuratore Dott. Messina.

I terreni sono liberi di qualsiasi costruzione e non sono utilizzati neppure per la parte a destinazione agricola. Per il loro recupero e utilizzo saranno necessari interventi di sgombero dei rifiuti accumulati, di spianamento dei mucchi di terra e ghiaia presenti e della vegetazione selvatica; a fronte di tali interventi sarà possibile invocare il dissequestro degli immobili.

Come da atti di provenienza i terreni in questione sono gravati anche da Servitù di metanodotto, in favore di E-ON Energia (ex SEI-GAS titolare della Servitù) e della Soc. SNAM.

Per E-ON Energia si tratta di un condotto di gas a media pressione; grazie ad un sopralluogo sul posto con un addetto della ditta E-ON Energia e ad una planimetria rilasciata dalla ditta, con sedi in Cremona ed in Casalmaggiore, è stato possibile individuare il tracciato del condotto interrato; condotto che taglia diagonalmente il lotto in mappa con il n. 95 in angolo Sud – Ovest e poi corre parallelamente al confine Sud – Ovest a circa 4 ml. dal presumibile confine.

Anche la SNAM, appositamente interpellata, ha trasmesso analogo planimetria, in forma ufficiosa, dei luoghi con indicato il tracciato del percorso del metanodotto ad alta pressione; tale tracciato taglia anch'esso il lotto in mappa con il n. 95 in angolo Sud – Ovest ma in misura molto più limitata che non il condotto di E-ON Energia; oltre a ciò da informazioni fornite pare che la stessa SNAM abbia intenzione di dimettere l'attuale condotta avendo in progetto ed anche già in corso di realizzazione una nuova linea con percorso diverso; in tal caso sarà possibile fare istanza per l'estinzione della servitù, da formalizzarsi con atto notarile a carico della parte richiedente. Entrambe le ditte si sono dichiarate disponibili, dietro richiesta, a picchettare con precisione i tracciati dei metanodotti.

Dalla lettura delle planimetrie fornite dalle due ditte sopra menzionate e dal loro raffronto con il reale stato dei luoghi, la potenzialità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico vigente sul lotto di cui al mappale 95 non pare compromessa dall'esistenza delle servitù di metanodotto.

### **Negozi con cantina e posto auto scoperto in Pieve San Giacomo**

Le unità di cui trattasi fanno anch'esse parte di un complesso a destinazione prevalentemente residenziale, di tipo condominiale, realizzato tramite un intervento di recupero edilizio e ristrutturazione, negli anni dal 2001 al 2004, di un preesistente vecchio fabbricato.

L'intero complesso è di tipo a corte ed è situato con il fronte Nord lungo la Via Postumia, strada provinciale, e con il fronte Ovest lungo la Via Patrioti che, staccandosi dalla provinciale porta al centro del paese.

L'ingresso al negozio è posto sulla Via Patrioti lungo la quale si affacciano altri tre negozi; l'accesso invece al posto macchina scoperto avviene dalla Via Postumia attraverso cancello carraio automatizzato, al cui fianco è posto anche un cancello pedonale; la cantina è raggiungibile dalla corte comune attraverso atrio di disimpegno del vano scale al piano terra.

Il negozio è dotato di una vetrina sulla Via Patrioti costituita da serramento in ferro tinteggiato di colore grigio con vetrata isolante, vetrina formata da un elemento fisso centrale e due battenti laterali.

Il complesso è a due piani fuori terra per la parte allineata lungo la Via Patrioti e a tre piani per quella lungo la Via Postumia.

Strutturalmente il complesso presenta fondazioni continue a nastro e plinti isolati; murature di elevazioni in laterizio rivestite con intonaco semicivile tinteggiato di colore chiaro; solai intermedi fra i piani in laterocemento; copertura con tetto in muricci e tavelloni e soprastante manto in tegole; gronda esterna in getto di cls armato a sbalzo; i serramenti esterni, finestra del bagno e porta finestra di uscita sul cortile comune sono in legno tipo hemlock con vetrate isolanti e griglie in legno di chiusura; per la porta finestra la griglia è dotata anche di serratura.

Lattoneria per canali di gronda e pluviali in lamiera di rame; il cortile interno è pavimentato in bettonelle con posti macchina segnati con righe bianche e numerazione; quello di proprietà del Fallimento è contrassegnato dal n. 13.

Il negozio è di forma pressoché rettangolare con una profondità media di circa 10 metri ed una larghezza di ml. 7 per la parte verso strada e 5 per quella verso il cortile; l'altezza netta interna è di ml. 3,08; le pareti ed i soffitti sono tinteggiati di bianco e il pavimento è in piastrelle di gres di colore grigio chiaro delle dimensioni di 30x30 posate a correre; battiscopa in legno; impianto elettrico completo e sotto traccia; impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas di tipo pensile combinata per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria; la distribuzione del calore avviene a mezzo di n. 2 ventilconvettori nel negozio e un radiatore a piastra nel locale antibagno. I servizi sono costituiti da un ampio antibagno con lavabo e caldaia e da un servizio con solo wc; questi due ambienti sono pavimentati e rivestiti con piastrelle da cm 20x20 in ceramica bianca e fasce colorate di azzurro; rivestimento fino a ml. 2; le due porte, dell'antibagno e del bagno sono del tipo tamburato cieco tinta noce tanganika.

La cantina è costituita da un piccolo locale, privo di finestre, al piano terra cui si accede, tramite porta REI, da un corridoio comune collegato al vano scale condominiale.

Il posto macchina scoperto è situato su cortile condominiale e, come sopra detto, individuato con il n. 13.

Il negozio, la cantina ed il posto macchina sono liberi e disponibili.

### **STIMA DEL VALORE DI MERCATO**



Ai fini estimativi si è applicato il metodo del confronto, attingendo a fonti in loco e alla pubblicistica di settore, in particolare alle fonti seguenti:

1. Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2009 – Provincia di Cremona, Comune di Corte De' Cortesi con Cignone, Fascia/Zona centrale / Intero territorio urbano, microzona catastale 1 – Tipologia prevalente Abitazioni civili
2. Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2009 – Provincia di Cremona, Comune di Pieve San Giacomo, Fascia/Zona centrale / Intero territorio urbano, microzona catastale 1 – Tipologia prevalente Abitazioni civili
3. Consulente Immobiliare 15 giugno 2010 ed. Il Sole24Ore Milano n. 862, Mercato e investimenti, Primavera 2010; in particolare per i principi estimativi di carattere generale
4. Fonti dirette in loco – Agenzie immobiliari

Sulla scorta delle indagini svolte, verificato lo stato degli immobili e la loro localizzazione, le caratteristiche oggettive ed in particolare quanto è stato oggetto di descrizione, tenuto conto della modalità di vendita nell'ambito della presente procedura, delle quotazioni medie rilevate sul posto e dalle fonti citate, si ritiene congruo e attendibile il valore di stima a corpo degli immobili come risultante dai seguenti quadri:

**Per l'alloggio ed il box in Comune di Corte De' Cortesi con Cignone:**

la stima per l'immobile si basa sulla consistenza accertata dalla documentazione sia tecnico amministrativa che catastale e dalle caratteristiche costruttive del complesso immobiliare del quale è parte; prescinde dall'accertamento delle

caratteristiche interne. Quando l'alloggio sarà ispezionabile si potrà eventualmente integrare o rettificare la stima, calcolando anche il valore degli arredi in esso contenuti e di proprietà del Fallimento;

**valore corrente di mercato**

destinazione	superficie (mq.)	valore unitario (€/mq.)	valore (€)
appartamento	95,80	1.100,00	105.380,00
box	10,00	1.100,00	11.000,00

In considerazione che l'alloggio è locato e che devono essere avviate le procedure di sfratto, oltre a quanto già in premessa esposto, si possono ritenere congrui i valori di stima a corpo in ragione di:

destinazione	valore di stima (€)
appartamento	85.000,00
box	9.000,00

**Per i terreni in Comune di Corte De' Cortesi con Cignone:**

a destinazione agricola – mappali 97 e 99

per la loro valutazione ci si riferisce ai Valori Agricoli Medi (VAM) per l'anno 2010 approntati dalla Commissione Espropri della Provincia di Cremona; il valore unitario per la regione agraria n. 4 e per la coltura *seminativo irriguo* è di € 52.000,00/ha, pari a € 5,20/mq.

Adottando il criterio della normativa sugli espropri nel caso di accordo bonario riguardo all'iter espropriativo, si può procedere al raddoppio del valore unitario; questo comporta il seguente

**valore corrente di mercato**

destinazione	mappale	superficie (mq.)	valore (€/mq.)	VAM (€)	VAM x 2 (€)
area agricola	97	3.400,00	5,20	17.680,00	
area agricola	99	1.611,00	5,20	8.377,20	
sommano		5.011,00		26.057,20	<b>52.114,40</b>

a destinazione produttiva – mappale 95

in applicazione delle norme previste dallo strumento urbanistico vigente sono realizzabili, indipendentemente dai vincoli di servitù sopra richiamati, mq. 3.000 circa di slp; secondo i prezzi medi di mercato correnti in zona per edifici a destinazione produttiva in ragione prudenzialmente di €/mq. 700,00, il valore di mercato del compendio comprensivo dell'area e del fabbricato su di essa in ipotesi realizzato, sarebbe pari a circa € 2.100.000,00; valutando l'incidenza dell'area nuda in ragione del 13%, vista la localizzazione e l'ambito territoriale, si ricava un valore della stessa in € 2.100.000,00 x 13% = **€ 273.000,00**.

Sommando quanto stimato per i terreni agricoli con quanto considerato per il terreno edificabile, si ricava un valore complessivo di € 325.114,40.

Ciò detto, considerando la circostanza della procedura del sequestro penale in corso, le attività necessarie per la liberazione da tale vincolo, l'intervento di parziale bonifica dell'area e l'eliminazione dei materiali su di essa accumulati, si ritiene ragionevolmente di stimare il reale valore praticabile nella situazione oggi esistente nella misura di **€ 275.000,00**.

**Per il negozio, la cantina e il posto auto scoperto in Comune di Pieve San**

**Giacomo:**

**valore corrente di mercato**

destinazione	superficie (mq.)	valore unitario (€/mq.)	valore di mercato (€)
negozio	68,11	1.300,00	88.543,00
cantina	1,80	1.300,00	2.340,00
posto auto	3,12	1.300,00	4.056,00

In considerazione della procedura e modalità di vendita si possono ritenere congrui i valori di stima a corpo in ragione di:

destinazione	valore di stima (€)
negozio	<b>80.000,00</b>
cantina	<b>2.000,00</b>
posto auto	<b>3.600,00</b>

Riepilogando i valori di stima risultano come segue:

#### **in comune di Corte De' Cortesi con Cignone**

- appartamento censito in Catasto Fabbricati sezione urbana foglio 5 mappale 48 sub 7 **€ 85.000,00 (ottantacinquemila/00 euro)**
- box censito in Catasto Fabbricati sezione urbana foglio 5 mappale 48 sub 2 **€ 9.000,00 (novemila/00 euro)**
- terreni distinti dai mappali 95 – 97 – 99 del foglio 4 in C.T., in parte agricoli ed in parte edificabili, **€ 275.000,00 (duecentosettantacinquemila/00 euro)**

#### **in comune di Pieve San Giacomo**

- negozio censito in Catasto Fabbricati sezione urbana foglio 8 mappale 27 sub 553 **€ 80.000,00 (ottantamila/00 euro)**
- cantina censita in Catasto Fabbricati sezione urbana foglio 8 mappale 27 sub 533 **€ 2.000,00 (duemila/00 euro)**

- posto auto scoperto censito in Catasto Fabbricati sezione urbana foglio 8 mappale 27 sub 520 € 3.600,00 (tremilaseicento/00 euro)

**Dichiarazioni ex D.L. 78 del 31 maggio 2010 - art. 19 - comma 14**

**Circolari dell'Agazia del Territorio**

**n. 2/T del 09.07.2010 e n. 3 del 10.08.2010**

In riferimento al D.L. in oggetto e alle istruzioni degli uffici, il sottoscritto perito, essendo fornito dei requisiti prescritti dalla normativa vigente, tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, fornisce la seguente attestazione di conformità delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi e agli elementi in banca dati catastale e ipotecaria:

le planimetrie catastali delle unità immobiliari site in **Corte De' Cortesi con Cignone** e distinte in Catasto Fabbricati al foglio 5 con gli identificativi:

- **particella 48 sub 7 Cat. A/2**, appartamento ai piani terra e primo
- **particella 48 sub 2 Cat. C/6** autorimessa al piano terra

sono state depositate presso gli Uffici Catastali di Cremona il 16.06.2005 al prot. CR0041762.

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari site in **Pieve San Giacomo** e distinte in Catasto Fabbricati al foglio 8 con gli identificativi:

- **particella 27 sub 553 Cat. C/1** negozio al piano terra
- **particella 27 sub 533 Cat. C/2** cantina al piano terra
- **particella 27 sub 520 Cat. C/6** posto auto scoperto su corte al piano terra

sono state depositata presso gli Uffici Catastali di Cremona il 27.10.2004 al prot. CR0076435; alle stesse è stato allegato l'elaborato di dimostrazione grafica dei subalterni.

\*\*\*\*\*

Dalle indagini svolte presso i pubblici uffici, della Pubblicità Immobiliare dell'Agencia del Territorio di Cremona, è stata verificata anche l'esatta corrispondenza fra gli intestati al Catasto e quelli risultanti nei registri immobiliari.

**ESTREMI PER IL CALCOLO DELL'ICI DI LEGGE**

In base ai regolamenti vigenti nel comune di **Corte De' Cortesi con Cignone** l'aliquota ordinaria è fissata nella misura del 6/1000; il coefficiente per la determinazione del valore ai fini ICI per i fabbricati classificati nel gruppo catastale A e C/6 è pari a 100; ne consegue il calcolo come da schema seguente:

u.i.u.	cat.	rendita cat. (€)	Rivalut.	moltiplicatore	valore (€)	aliquota ICI	imposta (€)
sub 7	A/2	340,86	5%	100	35.790,30	6/1000	214,74
sub 2	C/6	39,97	5%	100	4.196,85	6/1000	25,18

Per i terreni agricoli lo schema è come nel seguito:

u.i.u.	R.D. (€)	Rivalut.	moltiplicatore	valore (€)	aliquota ICI	imposta (€)
mapp. 97	27,22	25%	75	2.551,87	6/1000	15,31
mapp. 99	12,90	25%	75	1.209,37	6/1000	7,26

Per il terreno edificabile il valore cui applicare l'imposta è costituito dal valore venale o di stima; considerato il valore di mercato sopra stimato in **€ 273.000,00**, allo stesso va applicata una % di riduzione pari al 15,41 per i motivi sopra esposti,

riduzione globale sul compendio dei terreni,  $(325,114,40 - 275.000,00 = 50.114,40$   
/  $325.114,40 \cdot 100$ ), si ricava un imponibile ai fini ICI di € 273.000,00 – (273.000,00  
\* 15,41%) € 230.930,70:

u.i.u.	valore (€)	aliquota ICI	imposta (€)
mapp. 95	230.930,70	6/1000	1.385,58

Brescia, 16 novembre 2010

In fede il perito

Arch. Eugenio Acchiappati

#### **elenco allegati**

che vengono rimessi al Curatore

Visura storica per immobile in Corte de' Cortesi A/2 f. 5 mapp. 48 sub 7

Visura storica per immobile in Corte de' Cortesi C/6 f. 5 mapp. 48 sub 2

Visura storica per immobile in Corte de' Cortesi A/2 f. 15 mapp. 48 sub 7 sopr.

Visura storica per immobile in Corte de' Cortesi C/6 f. 15 mapp. 48 sub 2 sopr.

Visura per soggetto in Corte de' Cortesi e Pieve San Giacomo Catasto Fabbricati

Visura storica per immobile in Corte de' Cortesi Catasto Terreni f. 5 mapp. 48

Planimetrie catastali Corte de' Cortesi f. 5 mapp. 48 sub 7 e sub 2

Estratto di mappa Corte de' Cortesi foglio 5 scala 1:1000

Estratto di mappa Corte de' Cortesi foglio 4 scala 1:2000 per mapp. 95 – 99 - 97

Visura storica per immobile in Corte de' Cortesi Catasto Terreni f. 4 mapp. 95

Visura storica per immobile in Corte de' Cortesi Catasto Terreni f. 4 mapp. 97

Visura storica per immobile in Corte de' Cortesi Catasto Terreni f. 4 mapp. 99

Visura per soggetto in Corte de' Cortesi Catasto Terreni

Visura storica per immobile in Pieve San Giacomo Catasto Fabbricati f. 8 mapp. 27  
sub 553

Visura storica per immobile in Pieve San Giacomo Catasto Fabbricati f. 8 mapp. 27  
sub 533

Visura storica per immobile in Pieve San Giacomo Catasto Fabbricati f. 8 mapp. 27 sub 520

Visura storica per immobile in Pieve San Giacomo Catasto Terreni f. 8 mapp. 27

Visura per soggetto Pieve San Giacomo

Estratto di mappa Pieve San Giacomo foglio 8 scala 1:1000

Planimetrie catastali Pieve San Giacomo f. 8 mapp. 27 sub 553 – 533 – 520

Elaborato di subalternazione f. 8 mapp. 27

Copia atto di provenienza appartamento + box in Corte de' Cortesi

Annotazione R.G. 12673 R.P. 2527 del 19.11.2005 frazion. quota

Annotazione R.G. 12674 R.P. 2528 del 19.11.2005 restrizione beni

Nota di Iscrizione R.G. 1727 R.P. 448 del 24.02.2005 annotata come sopra

Nota di Trascrizione R.G. 10404 R.P. 5748 del 28.09.2005

Nota di Trascrizione R.G. 5678 R.P. 3838 del 16.09.1982

Nota di Trascrizione R.G. 1837 R.P. 1319 del 09.03.1990

Nota di Trascrizione R.G. 4543 R.P. 2910 del 15.05.2001

Nota di Trascrizione R.G. 3192 R.P. 2153 del 21.03.2003

Nota di Trascrizione R.G. 12410 R.P. 7261 del 02.12.2004

Nota di Trascrizione R.G. 4934 R.P. 3310 del 04.07.1994

Nota di Trascrizione R.G. 1911 R.P. 1359 del 24.03.1982

Nota di Trascrizione R.G. 4895 R.P. 3395 del 07.07.1993

Nota di Trascrizione R.G. 926 R.P. 681 del 14.02.1995

Nota di Trascrizione R.G. 5728 R.P. 3827 del 01.08.1987

Copia atto di provenienza negozio + cantina + posto auto in Pieve San Giacomo

Nota di Trascrizione R.G. 10043 R.P. 5222 del 01.08.2007

Nota di Trascrizione R.G. 2014 R.P. 1473 del 05.04.1983

Nota di Trascrizione R.G. 3013 R.P. 2085 del 21.04.1990

Nota di Trascrizione R.G. 13077 R.P. 8628 del 23.12.2002

Nota di Trascrizione R.G. 13078 R.P. 8629 del 23.12.2002

Nota di Trascrizione R.G. 5209 R.P. 3203 del 01.06.2010 sentenza di fallimento

Nota di Iscrizione R.G. 10405 R.P. 2653 del 28.09.2005

Nota di Iscrizione R.G. 4171 R.P. 1117 del 05.04.2007

Nota di Trascrizione R.G. 6426 R.P. 3299 del 22.05.2007

Nota di Iscrizione R.G. 7955 R.P. 1587 del 03.09.2009



Nota di Iscrizione R.G. 9520 R.P. 2012 del 27.10.2009  
Nota di Iscrizione R.G. 4770 R.P. 1040 del 19.05.2010  
Nota di Iscrizione R.G. 3874 R.P. 737 del 03.04.2003  
C.E. n. 65/2003 Corte de' Cortesi  
Voltura prot. 3681 del 02.12.2004 della C.E. n. 65/2003 Corte de' Cortesi  
DIA prot. 1324 del 07.04.2005 in variante alla C.E. n. 65/2003 Corte de' Cortesi  
Certificato di Agibilità prot. 3230 del 20.09.2005 Corte de' Cortesi  
Stralcio tavole di progetto ex variante alla C.E. n. 65/2003 Corte de' Cortesi  
Estratto mappa terreni con tracciato metanodotto SNAM Corte de' Cortesi  
Estratto mappa terreni con tracciato metanodotto E-ON RETI Corte de' Cortesi  
C.D.U. Corte de' Cortesi + stralcio P.R.G.  
C.E. 23/2002 Pieve San Giacomo  
Voltura prot. 437 del 29.03.2003 della C.E. n. 23/2002 Pieve San Giacomo  
DIA prot. 717 del 02.03.2004 in variante alla C.E. n. 23/2002 Pieve San Giacomo  
DIA prot. 4159 del 11.12.2004 in variante alla C.E. n. 23/2002 Pieve San Giacomo  
DIA prot. 4215 del 16.12.2004 in variante alla C.E. n. 23/2002 Pieve San Giacomo  
Richieste e certificato di agibilità prot. 4214 del 17.01.2005 e 1842 del 24.06.2005  
Stralcio tavole Pieve San Giacomo  
Documentazione fotografica  
Attestato di certificazione Energetica per negozio in Pieve San Giacomo

### **VERBALE DI ASSEVERAZIONE**

Brescia, nella Cancelleria della Volontaria Giurisdizione del Tribunale Ordinario di Brescia, il giorno diciannove del mese di novembre dell'anno 2010, avanti al Cancelliere sottoscritto si è presentato personalmente l'arch. Eugenio Acchiappati, nato a Iseo (BS) il 04.02.1945, residente a Brescia in Via Corsica 114 e con studio in Brescia in Via F. Carini 4, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 189 e al Registro dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia Cat. II Industriale al n. 54; il tecnico

chiede di asseverare con giuramento la perizia di stima sui beni immobili costituiti da:

appartamento con box, terreno edificabile e terreni agricoli, immobili tutti situati in Comune di Corte de' Cortesi con Cignone (Cr);

negozio con cantina e posto auto scoperto situato in Comune di Pieve San Giacomo (Cr).

La perizia di stima è stata redatta in adempimento dell'incarico conferito al perito arch. Eugenio Acchiappati dal Dottor Andrea Astori in veste di Curatore del Fallimento n. Fallimento n. 120/2010 TOP BETON S.r.l. con sede in Corte De' Cortesi con Cignone (CR).

Noi Cancelliere, premesse le ammonizioni di rito, deferiamo il giuramento che si presta nella forma di legge, ripetendo le parole:

**“Giuro di aver proceduto fedelmente alle operazioni commessemi al solo scopo di far conoscere la verità”.**

Il Cancelliere

Il Perito Arch. Eugenio Acchiappati

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**Sezione Fallimentare  
Fallimento n. 120/2010**

**TOP BETON S.r.l.**  
con sede in Corte De' Cortesi con Cignone (CR)

c.f. 00987230190

**Giudice Delegato: Dott. RAFFAELE DEL PORTO**

**Curatore: Dott. ANDREA ASTORI**

**PERIZIA ASSEVERATA**

**RELAZIONE DI STIMA DEGLI IMMOBILI ACQUISITI ALLA**

**MASSA DEL FALLIMENTO**

**Perito: arch. Eugenio Acchiappati Via F. Carini 4 25121 Brescia**

**Sommario**

Premessa e quesito	pag. 2
Individuazione catastale	pag. 4
Relazione catastale storica ventennale	pag. 7
Provenienzae relazione storica ventennale	pag. 12
Carichi pregiudizievoli	pag. 27
Coerenze	pag. 32
Consistenza	pag. 34
Regolarità urbanistico - edilizia	pag. 36
Certificazione energetica	pag. 40
Sintetica descrizione	pag. 41
Stima del valore di mercato	pag. 47
Estremi per il calcolo dell'ICI di legge	pag. 53
Elenco allegati	pag. 54

### **PREMESSA E QUESITO**

Il Dott. Andrea Astori, libero professionista con studio in Brescia in Via San Giovanni Bosco 1/e, nominato Curatore del Fallimento in epigrafe dalla Sezione Fallimentare del Tribunale di Brescia con sentenza n. 120/10, verificata l'esistenza di beni immobili siti in provincia di Cremona nei comuni di Corte De' Cortesi con Cignone e Pieve San Giacomo, intestati alla ditta fallita, con comunicazione del 08 giugno 2010 conferiva al sottoscritto l'incarico di Perito estimatore per la valutazione degli immobili, richiedendo espressamente lo svolgimento delle seguenti operazioni:

- ***accertare e individuare i beni immobili in Corte De' Cortesi con Cignone e Pieve San Giacomo di proprietà del Fallimento Top Beton S.r.l., in persona dell'Amministratore Unico Sig. Oliverio Megna Carmine***
- ***determinare il valore corrente di mercato di detti beni con riferimento alla vendita in sede fallimentare***
- ***individuare eventuali contratti di locazione, contratti preliminari, trascrizioni e iscrizioni gravanti sulle unità immobiliari***
- ***descrivere in ordine di successione cronologico tutte le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, gravanti sui beni immobili di proprietà del Fallimento in epigrafe***
- ***accertare lo stato degli immobili in relazione alla disciplina urbanistica vigente nei Comuni di Corte De' Cortesi con Cignone e Pieve San Giacomo***

- ***procurare la documentazione specifica necessaria per la vendita (documentazione catastale, estremi per il calcolo dell'ICI di legge, coerenze)***
- ***ricostruire storicamente, con estensione al ventennio precedente la data del Fallimento, la situazione catastale e la provenienza***

Il Curatore assegnava termine per il deposito della relazione di giorni 90 dalla data di affidamento dell'incarico; il numero degli immobili e la complessità della cronistoria relativa alla proprietà comportavano uno slittamento del termine.

Il sottoscritto arch. Eugenio Acchiappati, nato a Iseo il 04.02.1945, residente a Brescia in Via Corsica 114 e con studio in Via F. Carini 4, libero professionista iscritto all'Ordine degli Architetti P.P.C. di Brescia al n. 189 e all'Albo dei Consulenti Tecnici di Codesto Tribunale al n. 54 Categoria II Industriale, s'impegnava nei confronti del Curatore Dott. Astori a svolgere le operazioni sopra descritte e **s'impegnava anche ad asseverare con giuramento la presente perizia tecnica di stima, edotto dell'importanza del giuramento e delle pene comminate dal Codice Penale nonché delle responsabilità sancite dall'art. 64 del Codice di Procedura Civile.**

A seguito dell'incarico il sottoscritto procedeva ad acquisire la documentazione necessaria, di tipo ipotecario - catastale e urbanistica, presso gli Uffici dell'Agenzia del Territorio, gli Uffici Comunali, i notai roganti; effettuava ispezione agli immobili e si procurava gli elementi documentali per la stima dei beni.

Completate tutte le operazioni preliminari è ora in grado di relazionare quanto segue.

\*\*\*\*\*

Il Fallimento in epigrafe, a seguito degli accertamenti di tipo ipocatastale effettuati con accesso ai Pubblici Uffici, è risultato essere proprietario dei seguenti beni in Provincia di Cremona:

**in Comune di Corte De' Cortesi con Cignone:**

piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:

1. n. 1 appartamento su due piani, terra e primo, e n. 1 autorimessa singola al piano terra; unità comprese in un fabbricato di civile abitazione di più ampia consistenza e di tipo condominiale, in Via Giuseppe Garibaldi 61, e distinto al NCEU Sez Urbana foglio 5 mappali 48 sub 7 e 48 sub 2, oltre a parti comuni condominiali;
2. compendio di terreni in parte in zona agricola ed in parti in quella produttiva esistente, con accesso da Via Aldo Moro, distinti in Catasto Terreni al foglio 4 con i mappali 95 – 97 - 99;

**ed in Comune di Pieve San Giacomo:**

piena proprietà per la quota di 1/1 dei seguenti immobili:

- n. 1 negozio al piano terra, con cantina e posto auto scoperto; unità comprese in un fabbricato di civile abitazione di più ampia consistenza e di tipo condominiale, in Via Postumia angolo Via Patrioti, e distinte in Catasto Fabbricati alla Sezione Urbana foglio 8 mappali 27 sub 553, sub 520 e sub 533, oltre a parti comuni condominiali.

**INDIVIDUAZIONE CATASTALE**

**Comune di Corte De' Cortesi con Cignone - codice D056 - Provincia di**

**Cremona**

**Catasto Fabbricati - Sezione Urbana Foglio 5**

- **particella 48 sub 7 Cat. A/2 - classe 3 - Cons. vani 6 - Rendita € 340,86**

**Via Giuseppe Garibaldi snc piano T - 1**

trattasi di appartamento ai piani terra e primo, i cui dati censuari sono desumibili da  
Variazione per *variazione foglio* del 17.03.2006 n. 1917.1/2006 prot. CR0017045;  
Intestazione: TOP BETON S.R.L. con sede in Borgo San Giacomo, proprietà per  
1/1; planimetria depositata presso gli Uffici Catastali di Cremona il 16.06.2005 al  
prot. CR0041762

- **particella 48 sub 2 Cat. C/6 - classe 4 - Cons. mq. 18 - Rendita € 39,97**

**Via Giuseppe Garibaldi snc piano T**

trattasi di autorimessa al piano terra, i cui dati censuari sono desumibili da  
Variazione per *variazione foglio* del 17.03.2006 n. 1917.1/2006 prot. CR0017045;  
Intestazione: TOP BETON S.R.L. con sede in Borgo San Giacomo, proprietà per  
1/1; planimetria depositata presso gli Uffici Catastali di Cremona il 16.06.2005 al  
prot. CR0041762

**Catasto Terreni - Foglio 4**

- **Particella 95 seminativo irriguo classe 2 Ha. 00.30.80 R.D. € 24,66  
R.A. € 30,22**
- **Particella 97 seminativo irriguo classe 2 Ha. 00.34.00 R.D. € 27,22  
R.A. € 33,36**
- **Particella 99 seminativo irriguo classe 2 Ha. 00.16.11 R.D. € 12,90  
R.A. € 15,81**

con individuazione catastale derivante da Tipo di Frazionamento del 29.06.1994 n. 7796.3/1994

terreni intestati a: TOP BETON S.R.L. con sede in Corte De' Cortesi, proprietà per 1000/1000

\*\*\*\*\*

Le unità immobiliari urbane sopra individuate, appartamento con autorimessa, sono comprese all'interno di un fabbricato che in **Catasto Terreni** è distinto al

- **foglio 5 particella 48 Ente Urbano di Ha. 00.05.72**

derivante da Tipo Mappale del 10.05.2005 n. 31626.1/2005 prot. CR0031626

### **Comune di Pieve San Giacomo - codice G651 - Provincia di Cremona**

#### **Catasto Fabbricati - Sezione Urbana Foglio 8**

- **particella 27 sub 553 Cat. C/1 - classe 4 - Cons. mq. 57 - Rendita € 682,96 Via Patrioti piano T**

trattasi di negozio al piano terra, i cui dati censuari sono desumibili da Variazione nel classamento del 27.10.2005 n. 13992.1/2005 prot. CR0070925;

Intestazione: TOP BETON S.R.L. con sede in Borgo San Giacomo, proprietà per 1/1;

- **particella 27 sub 533 Cat. C/2 - classe 5 - Cons. mq. 2 - Rendita € 2,89 Via Patrioti piano T**

trattasi di cantina al piano terra, i cui dati censuari sono desumibili da Variazione nel classamento del 27.10.2005 n. 13992.1/2005 prot. CR0070925;

Intestazione: TOP BETON S.R.L. con sede in Borgo San Giacomo, proprietà per 1/1;



- **particella 27 sub 520 Cat. C/6 - classe 1 - Cons. mq. 13 - Rendita € 23,50 Via Postumia piano T**

trattasi di posto auto scoperto su corte al piano terra, i cui dati censuari sono desumibili da Variazione nel classamento del 27.10.2005 n. 13992.1/2005 prot. CR0070925;

Intestazione: TOP BETON S.R.L. con sede in Borgo San Giacomo, proprietà per 1/1;

le planimetrie delle u.i.u. sopra individuate sono state depositata presso gli Uffici Catastali di Cremona il 27.10.2004 al prot. CR0076435; alle stesse in sede di deposito è stato allegato l'elaborato di dimostrazione grafica dei subalterni.

\*\*\*\*\*

Le unità immobiliari urbane sopra individuate, negozio con cantina e posto auto, sono comprese all'interno di un fabbricato che in **Catasto Terreni** è distinto al

- **foglio 8 particella 27 Ente Urbano di Ha. 00.18.18**

derivante da Tipo Mappale del 26.08.2004 n. 59735.1/2004 prot. CR0059735

## **RELAZIONE CATASTALE STORICA VENTENNALE**

### **Immobili in Comune di Corte De' Cortesi con Cignone**

#### **Catasto Fabbricati - Sezione Urbana Foglio 5**

- **particella 48 sub 7 Cat. A/2**
- **particella 48 sub 2 Cat. C/6**

il fabbricato all'interno del quale sono oggi ricomprese le unità di proprietà del Fallimento in epigrafe e oggetto di stima, alla data dell'impianto meccanografico

del 17.02.1976 era distinto in Catasto Terreni al foglio 5 con l'identificativo

- **particella 48 Fabbricato Rurale di Ha. 00.01.60**

con tabella di variazione del 10.05.2005 n. 31626.1/2005 prot. CR0031626 e contestuale Tipo Mappale in pari data e con il medesimo protocollo, l'identificativo diventava

- **particella 48 Fabbricato Rurale di Ha. 00.05.72**

con la soppressione delle particelle 612 – 610 – 461 – 459; e quindi con il passaggio dell'unità in Catasto Fabbricati l'identificativo diventava

- **particella 48 Ente Urbano di Ha. 00.05.72**

con Costituzione di nuova u.i.u. del 16.06.2005 n. 3046.1/2005 prot. CR0041762 venivano allibrate le unità, unitamente a quelle dell'intero condominio, distinte al foglio 15 del Catasto Fabbricati con gli identificativi

- **foglio 15 particella 48 sub 7 Cat. A/2 classe 3 vani 6 Rendita € 340,86**

per l'appartamento e

- **foglio 15 particella 48 sub 2 Cat. C/6 classe 4 mq. 18 Rendita € 39,97**

per l'autorimessa singola, box;

per variazione avente per oggetto la modifica di foglio del 17.03.2006 n. 1917.1/2006 prot. CR0017045 venivano soppressi gli identificativi di cui sopra e sostituiti con:

- **foglio 5 particella 48 sub 7 Cat. A/2 classe 3 vani 6 Rendita € 340,86**

per l'appartamento e

- **foglio 5 particella 48 sub 2 Cat. C/6 classe 4 mq. 18 Rendita € 39,97**

per l'autorimessa singola, box;

#### **Catasto Terreni Foglio 4**

- **Particella 95**

- **Particella 97**
- **Particella 99**

alla data dell'Impianto Meccanografico del 17.02.1976 il terreno oggi distinto dalle particelle 95 e 99 era parte di appezzamento di maggior consistenza distinto al foglio 4 con l'identificativo

- **particella 50 Semin Irrig classe 2 di Ha. 06.44.80 R.D. £. 999.440 R.A. £. 1.225.120**

con Tipo di Frazionamento del 05.07.1978 n. 880 l'identificativo variava in

- **particella 50 Semin Irrig classe 2 di Ha. 05.93.40 R.D. £. 919.770 R.A. £. 1.127.460**

con Tipo di Frazionamento del 29.06.1979 n. 1180 l'identificativo variava in

- **particella 50 Semin Irrig classe 2 di Ha. 05.70.50 R.D. £. 884.275 R.A. £. 1.083.950**

con Tipo di Frazionamento del 18.09.1984 n. 285384 si originavano due distinti terreni con gli identificativi

- **particella 71 Semin Irrig classe 2 di Ha. 01.30.50 R.D. £. 202.275 R.A. £. 247.950**
- **particella 76 Semin Irrig classe 2 di Ha. 00.17.50 R.D. £. 27.125 R.A. £. 33.250**

e contestualmente al T.F. variavano le particelle 50 – 72 – 73 – 74;

con Tipo di Frazionamento del 29.06.1994 n. 7796 gli identificativi, previa soppressione degli identificativi 71 - 76 e variazione dei n. 94 - 98, variavano in

- **particella 95 Semin Irrig classe 2 di Ha. 00.30.80 R.D. € 24,66 R.A. € 30,22**

- **particella 99 Semin Irrig classe 2 di Ha. 00.16.11 R.D. € 12,90 R.A. € 15,81**

\*\*\*\*\*

alla data dell'Impianto Meccanografico del 17.02.1976 il terreno oggi distinto dalla particella 97 era parte di appezzamento di maggior consistenza distinto al foglio 4 con l'identificativo

- **particella 7 Semin Irrig classe 2 di Ha. 02.00.70 R.D. £. 311.085 R.A. £. 381.330**

con Tipo di Frazionamento del 18.09.1984 n. 285384 si riduceva la consistenza e variava l' identificativo in

- **particella 75 Semin Irrig classe 2 di Ha. 01.55.70 R.D. £. 241.335 R.A. £. 295.830**

con Tipo di Frazionamento del 29.06.1994 n. 7796 l'identificativo, previa soppressione dell' identificativo 75 e variazione del n. 96, variava in

- **particella 97 Semin Irrig classe 2 di Ha. 00.34.00 R.D. € 27,22 R.A. € 33,36**

### **Immobili in Comune di Pieve San Giacomo**

#### **Catasto Fabbricati - Sezione Urbana Foglio 8**

- **particella 27 sub 553 Cat. C/1**
- **particella 27 sub 533 Cat. C/2**
- **particella 27 sub 520 Cat. C/6**

le unità immobiliari sopra elencate fanno parte di un complesso condominiale realizzato con un intervento di ristrutturazione (divisione – fusione – demolizione parziale – ristrutturazione) di un fabbricato esistente, il quale alla data dell'Impianto

meccanografico del Catasto Fabbricati, 30.06.1987, era individuato al foglio 8 con i seguenti identificativi:

particelle 27 sub 5 – sub 9 – sub 10 – sub 11 – sub 12 – sub 13

particelle 30 sub 6 – sub 13 – sub 14 – sub 11 – sub 12 – sub 15 – sub 16

particelle 28 – 29 - 414

con la Denuncia di Variazione, per l'intervento sopra specificato di divisione – fusione – demolizione parziale – ristrutturazione, del 27.10.2004 n. 10818.1/2004 prot. CR0076435, venivano soppressi gli identificativi dell'originario fabbricato oggetto d'intervento e si originavano le u.i.u. distinte dagli identificativi:

particelle 27 sub 9 – sub 10 – sub 11 – sub 12 – sub 13 – e dal sub 501 al sub 576

particelle 30 sub 13 – sub 14 – sub 11 – sub 12 – sub 15 – sub 16

particelle 28 – 29 – 414

fra le quali erano ricomprese quelle sub 553 – sub 533 – sub 520 che identificano la proprietà del Fallimento Top Beton.

Con Variazione di classamento del 27.10.2005 n. 13992.1/2005 prot. CR0070925 venivano riconfermate le rendite attribuite in sede di citata Variazione del 2004.

In Catasto Terreni l'immobile di cui trattasi alla data dell'Impianto Meccanografico del 15.04.1977 era già classificato come Ente Urbano di Ha. 00.04.00 con l'identificativo 27 del foglio 8;

Con Variazione del 26.08.2004 n. 59735.1/2004 prot. CR0059735, Tipo Mappale per l'inserimento nelle mappe del Catasto Terreni dell'immobile ristrutturato, la particella 27 diventava della consistenza di Ha. 00.18.18 per la fusione in essa delle particelle 28 – 29 – 30 – 414 – 415 – 416.

## **PROVENIENZA e RELAZIONE STORICA VENTENNALE**

Formalità rilevate presso gli Uffici della Pubblicità Immobiliare, Conservatoria dei R.R.I.I., dell'Agenzia del Territorio di Cremona, e studi dei notai roganti; riguardo agli immobili come di seguito distinti:

### **in Corte De' Cortesi con Cignone**

#### **Catasto Fabbricati - Sezione Urbana Foglio 5**

**particella 48 sub 7 Cat. A/2**

**particella 48 sub 2 Cat. C/6**

l'appartamento ed il box in esame sono di proprietà della Soc. TOP BETON S.r.l. in forza dell'atto di compravendita in autentica del Notaio Guido Cirilli in Quinzano d'Oglio rep. 16340 racc. 3748 del 23 settembre 2005, registrato a Brescia il 27.09.2005 al n. 7660 Serie 1T e trascritto a Cremona il 28.09.2005 ai n.i di R.G. 10440 e di R.P. 5748.

Con tale atto certo Signor Fappani Vittorio nato a Quinzano d'Oglio il 13 marzo 1964, in qualità di titolare della omonima ditta individuale, aveva venduto alla Soc. TOP BETON S.r.l. con sede in Borgo San Giacomo e rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione Signor Pisaroni Stefano, che aveva accettato ed acquistato, le unità immobiliari costituite da “ – *appartamento ad uso di civile abitazione, composto da soggiorno, cucina, servizio e disimpegno al piano terra; due camere, servizio, ripostiglio e disimpegno al primo piano, con piccolo plateatico verso la corte interna comune ed annessa autorimessa pertinenziale al piano terra.....unità....attualmente censite nel Catasto Fabbricati del Comune di Corte De' Cortesi con Cignone in forza di Denuncia di Variazione per nuova*

*costruzione a seguito di ristrutturazione presentata in data 16 giugno 2005 n. 3046.1/2005 prot. CR0041762 come segue:*

*- foglio 15 mappale 48 sub 7 Via Giuseppe Garibaldi snc Piano T Categoria A/2 classe 3 vani 6 Rendita Catastale €. 340,86*

*- foglio 15 mappale 48 sub 2 Via Giuseppe Garibaldi snc Piano T Categoria C/6 classe 4 mq. 18 Rendita Catastale €. 39,97*

*costituisce accessorio comune la particella:*

*foglio 15 mappale 48 sub 9 B.N.C. (cortile) comune ai subalterni da 1 a 8.....”;*

*l'immobile era dichiarato “.....libero da iscrizioni, trascrizioni di pregiudizio, privilegi anche erariali, oneri in genere, debiti e liti, ad eccezione dell'ipoteca iscritta a Cremona in data 24.02.2005 ai numeri 1727/448 a garanzia del finanziamento di cui in premessa che, con riferimento alle unità compravendute, risulta solo formalmente accesa e non pregiudizievole, in quanto già assentita di svincolo dalle stesse con atto a mio rogito in data odierna sopra citato..(n. di rep. 16339 racc. 3747)”;* il frazionamento di quota e la restrizione dei beni, con svincolo delle u.i.u. in esame dall'ipoteca citata, sono state oggetto di annotazioni R.G. 12673 R.P. 2527 e R.G. 12674 e R.P. 2528, entrambe del 19.11.2005.

Il prezzo della compravendita, dichiarato in atto, è stato di € 102.181,82.

A far data anteriormente al ventennio il fabbricato all'interno del quale sono ricomprese le unità oggetto di stima, originariamente vecchia cascina cadente, era stato oggetto delle seguenti formalità:

**1)**

- **trascrizione R.G. 5678 R.P. 3838 del 16 settembre 1982**

relativa alla Denuncia di Successione in morte di Calza Giacomina, nata a Corte De' Cortesi il 08.10.1909; successione apertasi il 21.05.1982, registrata a Cremona al n. 36 Vol. 933, a favore di:

Sordi Maria Luisa, nata a Corte de' Cortesi il 25.05.1932, figlia, per la quota di 1/3

Sordi Rosa Maria, nata a Casalbuttano il 21.11.1946, figlia, per la quota di 1/3

Sordi Carlo, nato a Quinzano d'Oglio il 01.10.1964, nipote, per la quota di 1/6

Sordi Denise, nata a Corte De' Cortesi il 04.08.1968, nipote, per la quota di 1/6

sull'immobile censito nel C.T. alla partita 1466 foglio 5 mappali 48 – 49 – 458 - 459

## 2)

- **trascrizione R.G. 1837 R.P. 1319 del 09 marzo 1990**

relativa ad atto di compravendita in autentica del Notaio Rizzi Virgilio rep. 109947 racc. 6854 del 08.02.1990, registrato a Cremona il 27.02.1990 al n. 452 Serie 1V Pubblici, a favore di:

Ferrari Gianmario, nato a Cremona il 19.05.1953

Buttafuoco Giulia, nata a Azzanello il 26.03.1956

in comune pro indiviso per un mezzo ciascuno

contro:

Sordi Maria Luisa, Sordi Rosa Maria, Sordi Carlo, Sordi Denise, per le loro quote sull'immobile *fabbricato rurale con annesso cortile in pessimo stato e pericolante in Corte De' Cortesi Via Matteotti in località Cignone*, nel N.C.T.R. al foglio 5 con i mappali 48 – 459 – 610 – 611 – 612 – 613.

## 3)

- **trascrizione R.G. 4543 R.P. 2910 del 15 maggio 2001**



relativa ad atto di compravendita in autentica del Notaio Rizzi Virgilio rep. 155903 racc. 14992 del 18.04.2001, registrato a Cremona il 03.05.2001 al n. 1052, a favore di:

Impresa Edile F.Ili Pizzamiglio di Geom. Gianluigi e Geom. Roberto S.n.c.

Con sede in Quinzano d'Oglio, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

contro:

Ferrari Gianmario e Buttafuoco Giulia per la quota di un mezzo ciascuno

sul Fabbricato Rurale censito in Catasto Terreni al foglio 5 con i mappali 48 – 459 – 610 – 612 – 461.

#### **4)**

- **trascrizione R.G. 3192 R.P. 2153 del 21 marzo 2003**

relativa ad atto di compravendita in autentica del Notaio Cirilli Guido rep. 9934 racc. 928 del 04.03.2003, registrato a Verolanuova il 11.03.2003 al n. 682 Serie 1T, a favore di:

Immobiliare Sant'Andrea S.r.l. con sede in Quinzano d'Oglio, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

contro:

Impresa Edile F.Ili Pizzamiglio di Geom. Gianluigi e Geom. Roberto S.n.c.

Con sede in Quinzano d'Oglio

sul Fabbricato Rurale censito in Catasto Terreni al foglio 5 con i mappali 48 – 459 – 610 – 612 – 461.

#### **5)**

- **trascrizione R.G. 12410 R.P. 7261 del 02 dicembre 2004**

relativa ad atto di compravendita in autentica del Notaio Cirilli Guido rep. 14457 racc. 2833 del 29.11.2004, registrato a Brescia il 30.11.2004 al n. 8511, a favore di:

Fappani Vittorio con sede a Quinzano d'Oglio, per la quota di 1/1 del diritto di proprietà in regime di separazione dei beni

contro:

Immobiliare Sant'Andrea S.r.l. con sede in Quinzano d'Oglio

sul Fabbricato Rurale censito in Catasto Terreni al foglio 5 con i mappali 48 – 459 – 610 – 612 – 461.

Dal soggetto *a favore* Fappani Vittorio, l'immobile di cui trattasi costituito dalle due unità immobiliari ricomprese nel fabbricato ristrutturato, passava alla Soc. TOP BETON S.r.l. con l'atto di provenienza riportato in apertura di capitolo.

### **in Corte De' Cortesi con Cignone**

#### **Catasto Terreni Foglio 4**

- **Particella 95**
- **Particella 97**
- **Particella 99**

#### **Particella 95**

Il terreno di cui trattasi è di proprietà della Soc. TOP BETON S.r.l. in forza dell'atto di compravendita in autentica del Notaio Giuseppe Leggeri in Cremona rep. 39339 racc. 5315 del 02 luglio 1994, trascritto a Cremona il 04.07.1994 ai n.i di R.G. 4934 e di R.P. 3310.

Con tale atto i Signori:

Piva Angela Maria nata a Corte d' Cortesi il 24 maggio 1931

Piva Elisa nata a Corte d' Cortesi il 18 ottobre 1937

Piva Guglielmo nato a Corte De' Cortesi il 14 gennaio 1944, in regime di separazione dei beni

Piva Angelo nato a Tirano il 10 novembre 1932, in regime di separazione dei beni comproprietari in ragione di 1/4° ciascuno

avevano venduto alla Soc. TOP BETON S.r.l. con sede in Corte De' Cortesi con Cignone in Via Aldo Moro, che aveva accettato e acquistato, *“l'appezzamento di terreno sito in località Cignone e censito nel N.C.T.R. alla partita 1379 come segue:*

*foglio 4 mappale 95 di ettari 0.30.80, seminativo irriguo di classe 2, R.D. £. 47.740 R.A. £. 58.520 (già mappale 71/B). Detto mappale deriva dal frazionamento dell'originario mappale 71 di ettari 1.30.50 eseguito con il Tipo n. 7796 approvato dall'U.T.E. di Cremona il 16 giugno 1994 e già inserito in atti catastali.....Servitù:*

*.....2) passiva di metanodotto a favore della “ SEI –GAS S.p.a.” (ora E-ON RETI di Cremona) concessionaria della gestione del servizio di distribuzione gas – metano nel Comune di Corte De' Cortesi per una tubazione convogliante gas – metano, in acciaio, del diametro di cm. 8 interrata ad una profondità di metri 1,30 circa che attraversa l'area in oggetto diagonalmente ed in estremo sud – ovest rendendola inedificabile per una fascia di ml. 1 (uno) dalle generatrici esterne della tubazione.*

*3) passiva di metanodotto a favore della SNAM S.p.a. per una tubazione in acciaio del diametro di cm. 20 interrata ad una profondità di metri 1 circa che attraversa l'area in oggetto diagonalmente ed in estremo sud – ovest, rendendola inedificabile per una fascia di ml. 30 a cavallo della medesima tubazione.*

*Detta servitù venne costituita con atto autentico nelle firme dal Dr. Mario Di Stefano, notaio in Crema in data 28 maggio 1962 n. 8591 di rep., registrato a Crema il 12 giugno 1962 al n. 7150 Vol. 147 Mod. II, trascritto a Cremona il 16 giugno 1962 al n. 3008/2036.”*

Le altre Servitù citate in atto sono superate dalla trasformazione dei luoghi e delle proprietà.

Prezzo della compravendita dichiarato in atto £. 105.000.000.

I venditori Signori Piva erano proprietari del terreno di cui sopra in forza delle seguenti formalità:

**1)**

• **Trascrizione R.G. 1911 R.P. 1359 del 24 marzo 1982**

relativa alla Denuncia di Successione in morte di Piva Ercole, nato a Cremona il 28.03.1896 e deceduto a Brescia il 25.05.1981; Denuncia di Successione registrata a Cremona il 17.11.1981 al n. 10 vol. 924; ai citati signori Piva era pervenuta per successione paterna la quota fra loro indivisa di 2/3 del terreno di cui trattasi; allora distinto dal mappale di maggior consistenza 50 al foglio 4 di Ha. 05.70.50; la restante quota di 1/3 era pervenuta al coniuge superstite Signora Piani Irma.

**2)**

• **Trascrizione R.G. 4895 R.P. 3395 del 07 luglio 1993**

relativa alla Denuncia di Successione in morte di Piani Irma, nata a Tirano il 07.03.2007 e deceduta il 15.12.1991; Denuncia di Successione registrata a Cremona il 15.06.1992 al n. 17 vol. 1093; ai citati signori Piva era pervenuta per successione materna in forza di legge la quota fra loro indivisa di 1/3 del terreno di cui trattasi; allora distinto dal mappale di maggior consistenza 71 al foglio 4 di Ha.

01.30.50; della restante quota di 2/3 gli stessi erano già proprietari per la successione paterna di cui sopra; con la successione materna la proprietà era della quota intera pro indiviso.

### **Particella 97 e Particella 99**

Il terreno distinto dagli identificativi 97 e 99 del foglio 4 N.C.T.R. è di proprietà della Soc. TOP BETON S.r.l. con sede legale in Corte De' Cortesi con Cignone in Via Aldo Moro in forza dell'atto di compravendita in autentica del Notaio Giuseppe Leggeri in Cremona rep. 40789 racc. 5590 del 11 febbraio 1995, trascritto a Cremona il 14.02.1995 ai n.i di R.G. 926 e di R.P. 681.

Con tale atto il Signor:

Piva Guglielmo nato a Corte d' Cortesi il 14 gennaio 1944, in regime di separazione dei beni

aveva venduto alla Soc. TOP BETON S.r.l. con sede in Corte De' Cortesi con Cignone in Via Aldo Moro, che aveva accettato e acquistato, “ *l'appezzamento di terreno agricolo sito in località Cignone della superficie catastale di mq. 5.011 (metri quadrati cinquemilaundici) e censito al N.C.T.R. del suddetto Comune alla partita 1818, come segue:*

*foglio 4 mappale 97 di ettari 0.34.00, seminativo irriguo di 2 classe, R.D. £. 52.700  
R.A. £. 64.600*

*foglio 4 mappale 99 di ettari 0.16.11, seminativo irriguo di 2 classe, R.D. £. 24.990  
R.A. £. 30.609.....Servitù .....2) passiva per passaggio tubazione gas metano a favore della SEI – GAS (ora E-ON RETI di Cremona) a servizio zona artigianale 3) passiva di passaggio d'acqua nel fosso di nord a favore delle ragioni Brugnini.....”*

Prezzo della compravendita dichiarato in atto £. 35.000.000.

Il venditore Signor Piva Guglielmo era proprietario del terreno di cui sopra in forza della seguente formalità:

**1)**

- **Trascrizione R.G. 5728 R.P. 3827 del 01 agosto 1987**

relativa all'atto di compravendita in autentica del Notaio Giuseppe Leggeri in Cremona rep. 17957 racc. 2394 del 14 luglio 1987, registrato a Cremona il 24.07.1987 al n. 430 Serie 1 V Pubblici.

Con tale atto il Signor:

Piva Angelo nato a Tirano il 10.11.1932 coniugato in regime di separazione dei beni, aveva venduto al fratello

Piva Guglielmo nato a Corte d' Cortesi il 14 gennaio 1944, coniugato in regime di separazione dei beni

in Corte De' Cortesi con Cignone il podere costituito fra l'altro anche dai terreni agricoli distinti al N.C.T.R. foglio 4 mappale 75 seminativo irriguo di 2 classe, di ettari 0.17.50 R.D. £. 241.335 R.A. £. 295.830, terreno che all'epoca era comprensivo di quelli oggi distinti al medesimo foglio dai mappali 97 e 99.

### **in Pieve San Giacomo**

#### **Catasto Fabbricati - Sezione Urbana Foglio 8**

- **particella 27 sub 553 Cat. C/1**
- **particella 27 sub 533 Cat. C/2**
- **particella 27 sub 520 Cat. C/6**

il negozio con la cantina ed il posto auto scoperto in esame sono di proprietà della Soc. TOP BETON S.r.l. in forza dell'atto di compravendita in autentica del Notaio

Roberto Santarpia in Orzinuovi rep. 73706 racc. 20929 del 25 luglio 2007, registrato a Brescia il 30.07.2007 al n. 10427 e trascritto a Cremona il 01.08.2007 ai n.i di R.G. 10043 e di R.P. 5222.

Con tale atto la Soc. Del Colle S.r.l. con sede in Orzinuovi in Via San Martino 20, a mezzo del legale rappresentante Signora Mercandelli Michelina, aveva venduto alla Soc. TOP BETON S.r.l. con sede in Borgo San Giacomo e rappresentata dal Presidente del Consiglio di Amministrazione Signor Pisaroni Stefano, che aveva accettato ed acquistato, *“il diritto di piena proprietà inerente i seguenti beni immobili siti in Comune di PIEVE SAN GIACOMO (CR), via Patrioti n. 3 e via Postumia n. 7 e precisamente:*

*a) - porzione di fabbricato adibita a negozio, sita al piano terra e composta da un grande vano, WC e disimpegno.*

*Accessorio comune: ripostiglio;*

*b) - locale adibito a cantina posto al piano terra.*

*Accessori comuni: corridoio e ripostiglio;*

*c) - posto auto scoperto sito al piano terra.*

*Accessorio comune: ripostiglio.*

*Costituisce pertinenza a tutte le predette unità immobiliari area adibita a corte comune inferiore a mq. 5.000.*

*Dette unità immobiliari risultano censite all'Ufficio del Territorio - Catasto Fabbricati, Comune di Pieve San Giacomo nel seguente modo:*

*a) - Foglio 8 (otto), Mappale 27 (ventisette), sub. 553 (cinquecentocinquantatre), in via Patrioti num. c.m., piano T, Cat. C/1, Cl. 4, mq. 57, sup. cat. mq. 64, Rendita catastale euro 682,96.*

*Accessorio comune: mappale 27 (ventisette) sub. 501 (cinquecentouno);*

b) - Foglio 8 (otto), Mappale 27 (ventisette), sub. 533 (cinquecentotrentatre), in via Postumia num. c.m., piano T, Cat. C/2, Cl. 5, mq. 2, sup. cat. mq. 3, Rendita Catastale euro 2,89.

Accessori comuni: mappale 27 (ventisette) subb. 501 (cinquecentouno) e 504 (cinquecentoquattro);

c) - Foglio 8 (otto), Mappale 27 (ventisette), sub. 520 (cinquecentoventi), in via Postumia num. c.m., piano T, Cat. C/6, Cl. 1, mq. 13, sup. cat. mq. 13, Rendita Catastale euro 23,50.

Accessorio comune: mappale 27 (ventisette) sub. 501 (cinquecentouno).

Confini del negozio: nord, mappale 27 sub. 554; est, mappale 27 sub. 501; sud, mappale 27 sub. 552; ovest, via Patrioti.

Confini della cantina: nord, mappale 27 subb. 504 e 546; est, mappale 27 sub. 526; ovest, mappale 27 sub. 504.

Confini del posto auto: nord, mappale 27 sub. 521; est ed ovest, mappale 27 sub. 501; sud, mappale 27 sub. 519.....

Il prezzo è stato di comune accordo convenuto tra le parti in complessivi euro 75.000,00 (settantacinquemila virgola zero zero), gravato da I.V.A. come per legge.....il prezzo come sopra convenuto -unitamente all'IVA sul totale corrispettivo, e così per un totale di euro 82.500,00 (ottantaduemilacinquecento virgola zero zero)- viene regolato nel seguente modo: - quanto alla somma di euro 7.500,00 (settemilacinquecento virgola zero zero), inerenti l'IVA sul totale corrispettivo.....- quanto ai residuali euro 75.000,00 (settantacinquemila virgola zero zero), la parte acquirente, con il consenso della parte venditrice, si accolla e fa propria la residua quota di pari importo di mutuo di originari euro 1.200.000,00 (unmilione duecentomila virgola zero zero) concesso dalla Cassa Padana Banca di



*Credito Cooperativo s.c.r.l. con atto a mio rogito in data 24 marzo 2003 n. 56.387 di rep. e n. 12.930 di racc., registrato a Brescia2 in data 1 aprile 2003 al n. 2321 S.1T. In forza di atto di riduzione di somma in data 21 dicembre 2004 n. 64.965 di rep. e n. 16.201 di racc., registrato a Brescia 2 il 27 dicembre 2004 al n. 103731/471, annotato a Cremona il 14 marzo 2005 ai nn. 2358/342 di formalità, la somma mutuata veniva ridotta di euro 85.000,00 (ottantacinquemila virgola zero zero); in forza di atto di svincolo ipotecario e riduzione di somma a mio rogito in data 5 dicembre 2005 n. 68.681 di rep. e n. 17.945 di racc., registrato a Brescia 2 il 9 dicembre 2005 al n. 5882 S.1, annotato a Cremona il 24 gennaio 2006 ai nn. 673/127 di formalità, la somma mutuata veniva ridotta di euro 50.000,00 (cinquantamila virgola zero zero); inoltre, con atto di svincolo ipotecario e riduzione di mutuo a mio rogito in data 15 marzo 2007 n. 72.790 di rep. e n. 20.240 di racc., registrato a Brescia 2 il 20 marzo 2007 al n. 1410 S.1, annotato a Cremona il 4 maggio 2007 ai nn. 5587/1295 di formalità, la somma mutuata veniva ulteriormente ridotta di euro 110.000,00 (centodiecimila virgola zero zero). Mediante lettera rilasciata in data 24 luglio 2007 la Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo s.c.r.l. ha dichiarato che il debito residuo inerente l'ipoteca suddetta ammonta attualmente ad euro 75.000,00 (settantacinquemila virgola zero zero); la parte acquirente dichiara di ben conoscere ed accettare la suddetta lettera per averne ricevuto copia in precedenza.....”.*

A far data anteriormente al ventennio il fabbricato all'interno del quale sono ricomprese le unità oggetto di stima era stato oggetto delle seguenti formalità:

**1)**

- **Trascrizione R.G. 2014 R.P. 1473 del 05 aprile 1983**

relativa all'atto di compravendita in autentica del Notaio Ambrogio Squintani in Pizzighettone rep. 11980 racc. 1338 del 07 marzo 1983;

con tale atto i Signori:

Lanzoni Franco nato a Pieve San Giacomo il 27.10.1929

Ferrera Giuseppina nata a Teora il 18 novembre 1936

avevano venduto ai Signori:

Iori Vittorio nato a Piacenza il 20.06.1924

Valenti Cecilia nata ad Asola il 03.11.1929

che avevano accettato ed acquistato l'usufrutto, e a

Iori Giovanni nato a Pessina Cremonese il 05.12.1955

che aveva accettato ed acquistato la nuda proprietà del seguente bene così censito:

Comune di Pieve San Giacomo N.C.E.U. partita 186

Foglio 8 mappali 27/5 e 30/6 Via Mantova 4/F PT. - 1 Cat. A4 cl. 1 vani 4,5 R.C. £. 247.

## 2)

- **Trascrizione R.G. 3013 R.P. 2085 del 21 aprile 1990**

relativa all'atto di compravendita in autentica del Notaio Giuseppe Chieffi in Cremona rep. 27083 racc. 6255 del 30 marzo 1990, registrato a Cremona il 12 aprile 1990 al n. 772 Serie 1 V Pubblici;

con tale atto i Signori:

Portesani Luigi nato a Pieve San Giacomo il 31.12.1909

Portesani Maria Grazia nata a Pieve San Giacomo il 08.12.1948

Portesani Flavio nato a Pieve San Giacomo il 10.10.1964

avevano venduto il primo per l'usufrutto generale e gli altri due per la nuda proprietà ai Signori:

Salti Giuseppe nato a Gadesco Pieve Delmona il 09.06.1943

Antonioli Maria nata Gadesco Pieve Delmona il 03.05.1945

che avevano accettato ed acquistato il seguente bene così censito:

in Comune di Pieve San Giacomo, appezzamento di terreno con sovrastante fabbricato rustico, della sup. catastale di mq. 434, da allibrarsi al N.C.E.U.

Foglio 8 mappale 31 Via Postumia 7/A piani T. - 1, in forza della scheda catastale registrata all'U.T.E. di Cremona il 14 marzo 1990 al n. 669/B di prot.

### **3)**

- **Trascrizione R.G. 13077 R.P. 8628 del 23 dicembre 2002**

relativa all'atto di compravendita in autentica del Notaio Roberto Santarpia in Orzinuovi rep. 55198 racc. 12386 del 03.12.2002;

con tale atto i Signori:

Salti Giuseppe nato a Gadesco Pieve Delmona il 09.06.1943

Antonioli Maria nata Gadesco Pieve Delmona il 03.05.1945

entrambi per la quota di 1/2 ciascuno del diritto di proprietà in regime di comunione legale riguardo all'unità negoziale n. 1 e per la quota di 4/10 ciascuno del diritto di proprietà in regime di comunione legale

avevano venduto alla

Soc. Del Colle S.r.l. con sede in Orzinuovi

che aveva accettato ed acquistato l'intero riguardo all'unità negoziale n.1 e la quota di 8/10 riguardo a quella n. 2, i seguenti immobili così censiti:

unità negoziale n. 1: foglio 8

mappale 27 sub 9 – mappale 28 graffati

mappale 30 sub 16

mappale 27 sub 10 – mappale 30 sub 13 – 414 graffati

mappale 30 sub 12

mappale 30 sub 11

mappale 30 sub 15

mappale 27 sub 11

mappale 27 sub 12 – mappale 29 – mappale 30 sub 14 graffati

mappale 27 sub 13

mappale 30 sub 1 Catasto Terreni

mappale 416 Catasto Terreni

unità negoziale n. 2: foglio 8

mappale 415 Catasto Terreni

#### 4)

- **Trascrizione R.G. 13078 R.P. 8629 del 23 dicembre 2002**

relativa all'atto di compravendita in autentica del Notaio Roberto Santarpia in Orzinuovi rep. 55198 racc. 12386 del 03.12.2002;

con tale atto i Signori:

Iori Giovanni nato a Pessina Cremonese il 05.12.1955

per le quote di 1/2 della nuda proprietà in regime di bene personale

per le quote di 1/2 della proprietà in regime di bene personale

sull'unità negoziale n. 1 e

per le quote di 1/10 della nuda proprietà in regime di bene personale

per le quote di 1/10 della proprietà in regime di bene personale

sull'unità negoziale n. 2

Valenti Cecilia nata ad Asola il 03.11.1929

per il diritto di usufrutto sulla quota di 1/2 sull'unità negoziale n. 1 e per lo stesso diritto sulla quota di 1/10 sull'unità negoziale n. 2

avevano venduto alla

Soc. Del Colle S.r.l. con sede in Orzinuovi

che aveva accettato ed acquistato l'intero del diritto di proprietà riguardo all'unità negoziale n.1 e la quota di 2/10 del diritto di proprietà riguardo a quella n. 2, i seguenti immobili così censiti:

unità negoziale n. 1: foglio 8

mappale 27 sub 5 – mappale 30 sub 6 graffati

unità negoziale n. 2: foglio 8

mappale 415 Catasto Terreni

\*\*\*\*\*

La Soc. Del Colle S.r.l. parte acquirente nei due atti sopra riportati del 2002, a seguito di ristrutturazione dell'immobile oggetto dei trasferimenti e della costituzione delle nuove u.i.u. aveva poi venduto le unità oggetto di stima alla Soc. TOP Beton con l'atto più sopra riportato del 2007.

\*\*\*\*\*

Per la cronistoria della proprietà di cui sopra si rinvia anche alle copie degli atti menzionati e alle Note di Trascrizione che si allegano; sulla scorta di tali documenti risultano riscontrati come regolari i passaggi di proprietà avvenuti nel ventennio anteriore alla data della sentenza di Fallimento.

**CARICHI PREGIUDIZIEVOLI**

Le Formalità sono state rilevate presso l'Agenzia del Territorio - Ufficio della pubblicità immobiliare di Cremona.

Gli immobili oggetto della presente relazione, fabbricati e terreni, sono liberi da vincoli e gravami pregiudizievoli ad eccezione di quanto segue:

- **Ipoteca Volontaria - iscritta R.G. 10405 R.P. 2653 del 28.09.2005**

derivante da Concessione a Garanzia di mutuo per atto notarile pubblico del notaio Guido Cirilli rep. 16341 racc. 3749 del 23.09.2005; per capitale di € 80.000,00 al tasso di interesse annuo del 3,408%, somma iscritta comprensiva di capitale, spese, interessi, ecc. di € 120.000,00, durata anni 10;

a favore di: Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a. con sede in Parma

contro: TOP BETON S.r.l. con sede in Borgo San Giacomo

grava sugli immobili costituiti da appartamento ed autorimessa in Corte De' Cortesi con Cignone, censiti in Catasto Fabbricati al foglio 15 (ora 5) con i mappali:

48 sub 7 – A/2 e 48 sub 2 – C/6.

- **Ipoteca Volontaria - iscritta R.G. 4171 R.P. 1117 del 05.04.2007**

derivante da Concessione a Garanzia di mutuo per atto notarile pubblico del notaio Umberto Ponti rep. 44986 racc. 20460 del 04.04.2007; per capitale di € 230.000,00 al tasso di interesse annuo del 5,545%, somma iscritta comprensiva di capitale, spese, interessi, ecc. di € 460.000,00, durata anni 7;

a favore di: Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo – Soc. Coop. a r.l. con sede a Leno

contro: TOP BETON S.r.l. con sede in Borgo San Giacomo

grava sugli immobili costituiti da terreni in Corte De' Cortesi con Cignone, censiti in Catasto Terreni al foglio 4 con i mappali:

95 di Ha. 00.30.80 – 97 di Ha. 00.34.00 – 99 di Ha. 00.16.11.

- **Verbale di pignoramento immobili – trascritto R.G. 6426 R.P. 3299 del 22.05.2007**

derivante da Atto Giudiziario rep. 808 del 28.04.2007 Tribunale di Cremona, atto esecutivo o cautelare;

a favore di: S.N.C. Cavagnini di Mobelli & C. con sede in Verolanuova

contro: TOP BETON S.r.l. con sede in Borgo San Giacomo

grava sugli immobili costituiti da terreni in Corte De' Cortesi con Cignone, censiti in Catasto Terreni al foglio 4 con i mappali: 95 di Ha. 00.30.80 – 97 di Ha. 00.34.00 – 99 di Ha. 00.16.11 e su quelli costituiti da appartamento ed autorimessa in Corte De' Cortesi con Cignone, censiti in Catasto Fabbricati al foglio 5 con i mappali: 48 sub 7 – A/2 e 48 sub 2 – C/6.

- **Ipoteca Giudiziale - iscritta R.G. 7955 R.P. 1587 del 03.09.2009**

derivante da Atto Giudiziario – Decreto Ingiuntivo rep. 729 del 21.08.2009, Tribunale di Cremona; per capitale di € 64.391,25 al tasso di interesse annuo del 10,75%, somma iscritta comprensiva di capitale, spese, interessi, ecc. di € 80.000,00;

a favore di: Banca Popolare dell'Emilia Romagna – Soc. Coop. a r.l. con sede a Modena

contro: TOP BETON S.r.l. con sede in Borgo San Giacomo

grava sugli immobili costituiti da terreni in Corte De' Cortesi con Cignone, censiti in Catasto Terreni al foglio 4 con i mappali:

95 di Ha. 00.30.80 – 97 di Ha. 00.34.00 – 99 di Ha. 00.16.11, unità negoziale n. 3;  
su quelli costituiti da appartamento ed autorimessa in Corte De' Cortesi con Cignone, censiti in Catasto Fabbricati al foglio 5 con i mappali:

48 sub 7 – A/2 e 48 sub 2 – C/6; unità negoziale n. 2;

su quelli costituiti da negozio con cantina e posto auto scoperto in Pieve San Giacomo, censiti in Catasto Fabbricati al foglio 8 con i mappali:

27 sub 553 – C/1, 27 sub 533 – C/2, 27 sub 520 – C/6; unità negoziale n. 4;

grava anche sui beni del coobligato Pisaroni Lorenzo per la quota di 1/2 su negozio in Cremona distinto in Catasto Fabbricati al foglio 88 mappale 715 sub 501.

- **Ipoteca Legale - iscritta R.G. 9520 R.P. 2012 del 27.10.2009**

derivante da Atto Amministrativo rep. 14258/22 del 14.10.2009, a norma art. 77 dpr. 29.09.1973 n. 602; per capitale di € 163.710,23 al tasso di interesse annuo del 6,836%, somma iscritta comprensiva di capitale, spese, interessi, ecc. di € 327.420,46;

a favore di: Equitalia Esatri S.p.a. con sede in Milano

contro: TOP BETON S.r.l. con sede in Borgo San Giacomo

grava sugli immobili costituiti da negozio con cantina e posto auto scoperto in Pieve San Giacomo, censiti in Catasto Fabbricati al foglio 8 con i mappali:

27 sub 553 – C/1, 27 sub 533 – C/2, 27 sub 520 – C/6.

- **Ipoteca Giudiziale - iscritta R.G. 4770 R.P. 1040 del 19.05.2010**



derivante da Atto Giudiziario – Decreto Ingiuntivo rep. 423 del 10.02.2010,  
Tribunale di Parma; per somma iscritta di € 100.000,00;  
a favore di: Cassa di Risparmio di Parma e Piacenza S.p.a. con sede in Parma  
contro: TOP BETON S.r.l. con sede in Corte De' Cortesi  
grava sugli immobili costituiti da terreni in Corte De' Cortesi con Cignone, censiti in  
Catasto Terreni al foglio 4 con i mappali:  
95 di Ha. 00.30.80 – 97 di Ha. 00.34.00 – 99 di Ha. 00.16.11, unità negoziale n. 3;  
su quelli costituiti da appartamento ed autorimessa in Corte De' Cortesi con  
Cignone, censiti in Catasto Fabbricati al foglio 5 con i mappali:  
48 sub 7 – A/2 e 48 sub 2 – C/6; unità negoziale n. 2;  
su quelli costituiti da negozio con cantina e posto auto scoperto in Pieve San  
Giacomo, censiti in Catasto Fabbricati al foglio 8 con i mappali:  
27 sub 553 – C/1, 27 sub 533 – C/2, 27 sub 520 – C/6; unità negoziale n. 4;  
grava anche sui beni del coobligato Pisaroni Lorenzo per la quota di 1/2 su  
negozio in Cremona distinto in Catasto Fabbricati al foglio 88 mappale 715 sub  
501.

- **Ipoteca Volontaria - iscritta R.G. 3874 R.P. 737 del 03.04.2003**

derivante da Concessione a Garanzia di mutuo per atto notarile pubblico del notaio  
Roberto Santarpia rep. 56387 racc. 12930 del 24.03.2003; per capitale di €  
1.200.000,00 al tasso di interesse annuo del 4.141%, somma iscritta comprensiva  
di capitale, spese, interessi, ecc. di € 2.400.000,00, durata anni 16 e mesi 6;  
a favore di: Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo – Soc. Coop. a r.l. con  
sede a Leno  
contro: DEL COLLE S.r.l. con sede in Orzinuovi

grava sul complesso condominiale costituito da abitazioni, negozi, magazzini, posti auto e terreni in Pieve San Giacomo, censiti in Catasto Fabbricati con più u.i.u. e in quello dei Terreni, tutti al foglio 8, originari mappali di quelli di nuova costituzione, fra i quali quelli ora di proprietà della TOP BETON S.r.l. mappali 27 sub 553 – C/1, 27 sub 533 – C/2, 27 sub 520 – C/6; **l'ipoteca è stata accollata alla TOP BETON S.r.l. per la quota di € 75.000,00 con l'atto di compravendita in autentica del Notaio Roberto Santarpia in Orzinuovi rep. 73706 racc. 20929 del 25 luglio 2007, registrato a Brescia il 30.07.2007 al n. 10427 e trascritto a Cremona il 01.08.2007 ai n.i di R.G. 10043 e di R.P. 5222; più sopra riportato.**

\*\*\*\*\*

La formalità riguardante la sentenza di Fallimento è costituita dalla

- **Nota di Trascrizione R.G. 5209 R.P. 3203 del 01.06.2010**

relativa ad Atto Giudiziario del Tribunale di Brescia rep. 121/2010 del 12.05.2010, Sentenza Dichiarativa di Fallimento

a favore della Massa dei Creditori del Fallimento Top Beton S.r.l.

contro Top Beton S.r.l.

sugli immobili più sopra individuati e descritti, in Corte de' Cortesi con Cignone ed in Pieve San Giacomo (Cr).

## **COERENZE**

**Immobili in Corte De' Cortesi con Cignone**

**Catasto Fabbricati - Sezione Urbana Foglio 5**

**particelle 48 sub 7 Cat. A/2 e sub 2 Cat. C/6**

**per l'appartamento ai piani terra e primo con porzione di corte esclusiva al piano terra**

A Nord Via Giuseppe Garibaldi, ad Est altro appartamento ai piani terra e primo con porzione di corte esclusiva al piano terra, a Sud cortile comune, ad Ovest altro appartamento ai piani terra e primo con porzione di corte esclusiva al piano terra.

**per il box al piano terra**

A Nord box di altra proprietà, ad Est area scoperta distinta dal mappale 51 del foglio 5 in Catasto Terreni, a Sud box di altra proprietà, ad Ovest cortile comune.

#### **Catasto Terreni Foglio 4**

- **Particella 95**
- **Particella 97**
- **Particella 99**

il terreno costituito dai tre mappali considerati unitariamente confina, procedendo da Nord ed Est in senso orario:

terreni in mappa con il n. 205 di proprietà Piva Guglielmo, con il n. 202 – 98 e 162, quest'ultimo con sopratante capannone artigianale, di proprietà Mazzolari Graziano, con il n. 189 di proprietà Casali e Piva ma in realtà strada di lottizzazione Via Aldo Moro, con il n. 88 di proprietà Calcestruzzi Crescini, con il n. 86 - 85 - 7 di proprietà Autotrasporti Diesse Trans S.r.l.; per il mappale 97 in lato Nord – Ovest tramite canale irriguo con terreno di terzi.

#### **in Pieve San Giacomo**

#### **Catasto Fabbricati - Sezione Urbana Foglio 8**

**particelle 27 sub 553 Cat. C/1 - sub 533 Cat. C/2 - sub 520 Cat. C/6**

per il negozio sub 553

a Nord altro negozio distinto dal sub 554, ad Est cortile comune distinto dal sub 501, a Sud altro negozio distinto dal sub 552, ad Ovest Via Patrioti;

per la cantina sub 533

a Nord in parte altra cantina distinta dal sub 546 ed in parte passaggio comune distinto dal sub 504, ad Est box distinto dal sub 528, a Sud con muratura esterna roggia irrigua, ad Ovest passaggio comune distinto dal sub 504;

per il posto auto sub 520

a Nord altro posto auto distinto dal sub 521, ad Est cortile comune distinto dal sub 50, a Sud altro posto auto distinto dal sub 519, ad Ovest passaggio comune su corte distinta dal sub 501.

## **CONSISTENZA**

Per superficie commerciale si intende quella lorda interna, di calpestio e con l'ingombro delle tramezze, comprensiva anche di quella dei muri esterni e di metà dell'ingombro di quelli divisorii con adiacenti unità immobiliari;

le superfici sono state rilevate sia dalle planimetrie catastali che dagli elaborati grafici esaminati ed acquisiti presso gli Uffici Tecnici dei Comuni di Corte De' Cortesi con Cignone che di Pieve San Giacomo, previa la verifica ed il confronto dei dati cartografici con la realtà dei luoghi; le consistenze commerciali risultano dalla tabella seguente, compilata anche con l'applicazione di adeguati coefficienti riduttivi per le diverse tipologie dei locali accessori; il riferimento normativo per il computo delle consistenze è dato dalla Norma UNI 10750 del 2005;

### **Immobili in Corte De' Cortesi con Cignone**

### **Catasto Fabbricati - Sezione Urbana Foglio 5**

**particelle 48 sub 7 Cat. A/2 e sub 2 Cat. C/6**

	Mq.	Coeff.	<b>Mq.</b>
Appartamento ai piani T. e 1° - sub 7	93,00	100%	93,00
Corte esclusiva	11,20	25%	2,80
<b>Consistenza commerciale</b>			<b>95,80</b>

	Mq.	Coeff.	<b>Mq.</b>
Box al piano terra - sub 2	20,00	50%	10,00
<b>Consistenza commerciale</b>			<b>10,00</b>

Per l'appartamento in Corte De' Cortesi con Cignone è valutabile una consistenza commerciale di mq. 96,00; per il box di mq. 10,00.

### **Catasto Terreni Foglio 4**

**Terreni di cui alle particelle 95 – 97 - 99**

Ai fini della consistenza si tiene conto della Superficie desunta dai documenti catastali; da cui per il terreno in mappa con il n. 95 la consistenza è di mq. 3.022, per quello con il 97 è di mq. 3.336 e per quello con il n. 99 è di mq. 1.581.

### **Immobili in Pieve San Giacomo**

#### **Catasto Fabbricati - Sezione Urbana Foglio 8**

**particelle 27 sub 553 Cat. C/1 - sub 533 Cat. C/2 - sub 520 Cat. C/6**

	Mq.	Coeff.	<b>Mq.</b>
Negozi al piano terra sub - 553	68,11	100%	68,11
<b>Consistenza commerciale</b>			<b>68,11</b>

	Mq.	Coeff.	<b>Mq.</b>
--	-----	--------	------------

Cantina al piano terra - sub 533	3,60	50%	1,80
<b>Consistenza commerciale</b>			<b>1,80</b>

	Mq.	Coeff.	<b>Mq.</b>
Posto auto scoperto al piano terra - sub 520	12,50	25%	3,12
<b>Consistenza commerciale</b>			<b>3,12</b>

Per il negozio in Pieve San Giacomo è valutabile una consistenza commerciale di mq. 68,00; per la cantina di mq. 1,80, per il posto auto scoperto di mq. 3,00.

### **REGOLARITA' URBANISTICO - EDILIZIA**

#### **Ambito Urbanistico**

#### **Catasto Terreni Foglio 4**

#### **Terreni di cui alle particelle 95 – 97 - 99**

Ai sensi del vigente strumento urbanistico **il lotto distinto dal mappale 95** è compreso in Zona “D” – *D1 produttiva esistente*; per tali zone le Norme Tecniche di Attuazione N.T.A. dello strumento urbanistico all’ Art. 33, *Zona Omogenea “D” Produttiva – sottozona “D1” – Produttivo esistente*, consentono i seguenti interventi edificatori:

- a) *edifici ed attrezzature per l'attività produttiva, artigianale e di piccola e media industria, non nociva e non molesta, magazzini e depositi di prodotti non nocivi, esposizione e vendita dei prodotti dell'industria e dell'artigianato; locali di pertinenza alla attività principale destinati a magazzino, ad uffici e archivio;*

- b) *a diretto servizio delle attività concesse, è ammessa, per ogni singola attività, la residenza con superficie utile abitabile (Su) non superiore a mq. 110 ed una superficie per accessori (Snr) pari a mq. 20 max. e purché l'appartamento sia ricavato nel corpo principale dell'edificio e l'abitazione sia destinata al titolare od al personale dipendente dell'attività stessa;*
- c) *edifici ed attrezzature per le attività commerciali e pertinenti uffici, nonché locali e/o spazi per magazzini e depositi in genere con superficie inferiore a mq. 450, commercio all'ingrosso con superficie di attività non superiore a mq. 950;*

*Sono esclusi fabbricati destinati a discoteche e disco bar e club privati ad analoga funzione, attività associative e culturali, esercizi di vicinato, le medie e grandi strutture di vendita, i supermercati e grandi magazzini, i magazzini e depositi commerciali in genere con superficie superiore a mq. 450, le costruzioni residenziali e, in modo specifico si ritengono non ammissibili i seguenti G.F. ....dell'art. 10 delle N.T.A.*

Gli 4) indici edificatori prevedono:

indice di copertura (R.c.) 60% di S.f. (compreso sup. coperta per abitazione concessa),  
indice di utilizzazione fondiaria pari a mq./mq. 1 di S.f.; distanza dai confini: m. 5,00, distanza dalle strade m. 7,50 ovvero esistente, distanza dai fabbricati m. 10,00 ovvero in aderenza o pari all'edificio più alto, distanza dalle Rogge m. 15,00, altezza max degli edifici m. 10, superficie permeabile a giardino, cortile e spazi liberi, minimo 15% di S.f.;

5) per le attività produttive all'interno di ogni lotto deve essere in ogni caso riservata a parcheggio la dotazione minima del 15% di superficie fondiaria;

6) all'interno di ogni lotto il 10% della superficie fondiaria deve essere sistemata a verde con essenze autoctone di alto e medio fusto.

#### **I lotti distinti dai mappali 97 e 99**

sono compresi in *Zona Omogenea "E" : Usi Agricoli – sottozona E1 – Agricola vincolata inedificabile*; le norme di riferimento sono quelle di cui all'art. 36 delle N.T.A. alle quali si rinvia.

Per quanto concerne i terreni si rinvia al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Corte De' Cortesi Con Cignone, che è allegato alla presente relazione; certificato prot. 2748 del 17.09.2010.

#### **Ambito Edilizio**

**L'appartamento ed il box in Corte De' Cortesi con Cignone** fanno parte di un più consistente fabbricato la cui originaria costruzione era stata iniziata in data anteriore al giorno 1° settembre 1967; tale fabbricato è stato successivamente ristrutturato in conformità alla Concessione Edilizia n. 65 prot. 658 in data 10.07.2003 rilasciata a Immobiliare Sant'Andrea; la C.E. è stata volturata il 02.12.2004 con il n. 3681 di prot. in favore di Fappani Vittorio; successivamente veniva depositata D.I.A. in variante alla citata C.E. presentata in data 07 aprile 2005 n. 1324 di Prot. Sugli immobili di cui alla presente relazione non sono stati eseguiti altri interventi edilizi per i quali fossero necessari Permessi, Concessioni, Licenze od Autorizzazioni edilizie.

Il Certificato di Agibilità è stato rilasciato il 20.09.2005 con il prot. 3.230 in riferimento alla pratica edilizia n. 65/2003.

Verificata la sostanziale corrispondenza fra la documentazione sia di tipo catastale che di tipo amministrativo con lo stato dei luoghi, si è potuta accertare la piena



conformità dell'immobile di cui trattasi ai titoli edilizi in atti del Comune di Corte de' Cortesi con Cignone; per questo motivo non sussistono ostacoli alla libera commercializzazione degli immobili di cui trattasi.

**Il negozio, la cantina ed il posto auto scoperto in Pieve San Giacomo** fanno parte di un più consistente fabbricato i cui lavori di costruzione erano stati iniziati in data anteriore al giorno 1° settembre 1967; successivamente sull'immobile sono stati eseguiti interventi di ristrutturazione in forza della Concessione Edilizia n. 49 dell'anno 1978 ed autorizzazione n. 8/79 dell'anno 1979.

Lo stesso complesso immobiliare è stato poi oggetto di un'ulteriore ristrutturazione con parziale cambio di destinazione d'uso, lavori per i quali era stata rilasciata la Concessione edilizia in data 18 giugno 2002 n. 23/2002, pratica n. 26/2001, intestata a certi Antonioli Maria, Salti Giuseppe, Iori Giovanni e Valenti Cecilia; C.E. ritirata il 09.01.2003 e successivamente volturata a nome della Soc. Del Colle S.r.l. in data 29.03.2003 n. 437 di prot. Per tutti gli immobili compravenduti è stata poi presentata al Comune di Pieve San Giacomo una D.I.A. in data 02.03.2004 prot. 717. In particolare per l'unità destinata a negozio è stata presentata al Comune ulteriore D.I.A. in data 11.12.2004 prot. 4159; per le unità destinate a cantina e a posto auto è stata presentata ulteriore D.I.A. in variante alla Concessione Edilizia e alla D.I.A. sopra indicate, inerente ad opere interne, con prot. n. 4215 in data 16.12.2004.

Successivamente sugli immobili di cui trattasi non sono stati eseguiti interventi per i quali fossero necessari altri titoli edilizi.

La domanda per il rilascio del certificato di agibilità riguardante il negozio è stata depositata presso gli uffici comunali il 16.12.2004 con il prot. 4214; l'agibilità

s'intende attestata come risulta dalla comunicazione rilasciata dal Comune il 17.01.2005 prot. 4214; quella riguardante la cantina ed il posto auto la domanda era stata presentata il 23.05.2005 con il prot. 1.842; l'agibilità s'intende attestata come risulta dalla comunicazione rilasciata dal Comune il 24.06.2005 mediante la quale tali immobili venivano dichiarati agibili.

Verificata la sostanziale corrispondenza fra la documentazione sia di tipo catastale che di tipo amministrativo con lo stato dei luoghi, si è potuta accertare la piena conformità dell'immobile di cui trattasi ai titoli edilizi in atti del Comune di Pieve San Giacomo; per questo motivo non sussistono ostacoli alla libera commercializzazione degli immobili di cui trattasi.

Si rimanda agli allegati: Certificato di Destinazione Urbanistica più sopra citato e alle copie dei titoli edilizi menzionati.

### **CERTIFICAZIONE ENERGETICA**

Per il negozio in Comune di **Pieve San Giacomo** si allega l'Attestato di Certificazione Energetica, da prodursi obbligatoriamente in sede di trasferimento dell'immobile secondo la vigente legislazione regionale (D.G.R. n. 8745 del 22.12.2008 punto 9.3 e 9.4, in materia di certificazione energetica degli edifici); l'Attestato prot. CENED n. 19075-000014/10 e protocollato presso il Comune di Pieve San Giacomo in data 04.10.2010 al n. 4528, è stato predisposto dall'Arch. Chiara Acchiappati, accreditata presso CENED al n. 5561.

Per la cantina, trattandosi di unità non provvista di impianto termico, si allega la dichiarazione di non necessità dell'ACE ai sensi di legge.

Per l'appartamento in Comune di Corte De' Cortesi Con Cignone il documento verrà predisposto non appena sarà possibile accedere all'interno dello stesso per le ispezioni necessarie ai fini della certificazione.

### **SINTETICA DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

A seguito dei sopralluoghi effettuati si riferisce quanto segue.

#### **Appartamento ed box in Corte De' Cortesi con Cignone**

Le unità di cui trattasi fanno parte di un complesso a destinazione residenziale, di tipo condominiale, realizzato tramite un intervento di recupero edilizio e ristrutturazione, negli anni dal 2003 al 2005, di un preesistente vecchio fabbricato.

L'intero complesso è di tipo a corte ed è situato in lato Nord – Est dell'incrocio fra la Via Giuseppe Garibaldi e la Via Giacomo Matteotti, toponimo quest'ultimo della Strada Provinciale n. 86 nel tratto che attraversa il centro abitato di Corte De' Cortesi.

L'ingresso alle abitazioni, fra cui quella in esame, è sul fronte Nord lungo la citata Via G. Garibaldi; sul medesimo fronte si apre anche il varco carraio per l'accesso alla corte interna ed ai box.

Il complesso è a due piani fuori terra per la parte di abitazioni e ad un solo piano per il corpo dei box. Con fondazioni continue a nastro e plinti isolati; murature di elevazioni in laterizio di tipo porizzato rivestite con intonaco semicivile tinteggiato di giallo; solai intermedi fra i piani in laterocemento ad elementi semiprefabbricati; copertura con tetto in muricci e tavelloni e soprastante manto in tegole; gronda

esterna in travetti di legno e assito; materassino isolante posato sull'estradosso dell'ultimo solaio; serramenti esterni, finestre e porte finestre, in legno tipo hemlock con vetrate isolanti e griglie in legno di chiusura; la finestra al piano terra è fornita di inferriata; il portoncino d'ingresso sul fronte strada è di tipo blindato con pannellatura esterna in essenza di noce chiaro; lattoneria per canali di gronda e pluviali in lamiera di rame. Il cortile interno è pavimentato in bettonelle; allo stesso si accede dalla Via Garibaldi attraverso un androne comune chiuso da cancello in ferro a due battenti e con comando a distanza. Il corpo dei box si sviluppa in senso ortogonale rispetto al corpo di abitazioni in lato est della corte interna; si tratta di un corpo ad un solo piano fuori terra, con murature di elevazione in laterizio intonacate al semicivile, pavimenti interni ai box in gres, copertura costituita da tetto a capanna con struttura in legno e soprastante manto in tegole di cotto, basculanti in lamiera tinteggiata di marron scuro.

Sul fronte verso la corte interna e al piano terra dell'alloggio è presente una piccola porzione di cortiletto esclusivo, recintato con basso muretto e soprastante cancellata di tipo prefabbricato in ferro zincato. Sulla facciata verso la corte è alloggiata in apposita nicchia la caldaia autonoma per l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria.

Non è possibile procedere alla descrizione delle finiture interne dell'alloggio in quanto lo stesso è affittato con regolare contratto di locazione ad un soggetto ora irreperibile; il contratto porta la data del 30 settembre 2008 ed è stato registrato presso l' Agenzia delle Entrate di Brescia, sezione staccata di Orzinuovi il 02 ottobre 2008 al n. 9843 Serie 5.

Dalla documentazione di tipo catastale e amministrativo si può comunque accertare che l'alloggio è composto, al piano terra, da un soggiorno – ingresso,

una cucina abitabile ed un bagno con antibagno – ripostiglio; al piano primo, raggiungibile con una rampa di scale, da una camera doppia, una singola, un bagno di ampie dimensioni ed un atrio notte con piccolo ripostiglio. Le altezze nette interne sono di ml. 2,70 per l'alloggio e di ml. 2,50 media per il box.

### **Terreni in Corte De' Cortesi con Cignone**

Si tratta di un compendio di terreni situati nella zona industriale del paese, costituiti da una striscia dello sviluppo in lunghezza di circa ml. 216 per il lato maggiore e di circa ml. 185 per quello minore, per una larghezza di ml. 40,00. La striscia di terreno è attestata con il lato corto lungo la via Aldo Moro, strada pubblica della lottizzazione industriale. L'intero compendio, come più sopra descritto, è costituito dal lotto, in mappa con il n. 95, a destinazione produttiva situato con accesso diretto sulla pubblica via e da un lotto, in mappa con i n. 99 e 97, a destinazione agricola. In dipendenza della servitù a carico del lotto verso strada, mappale 95, in favore di quello costituito dai mappali 97 e 99 per lo scarico dei prodotti e le lavorazioni agricole, servitù descritta e richiamata negli atti di provenienza, va tenuto presente che in caso di future vendite separate il lotto a destinazione produttiva deve garantire, anche se un domani edificato, a quelli agricoli l'accesso alla pubblica via.

I terreni sono, come detto, accessibili dal fronte Sud – Est dalla Via Aldo Moro; lungo la pubblica via esiste una recinzione costituita da rete in ferro plasticato e anche un vecchio cancello a battente attualmente bloccato e inservibile.

In lato Nord – Est verso un adiacente lotto edificato con un capannone artigianale esiste lungo tutto il confine del lotto edificabile, il mappale 95, una recinzione metallica messa, con piantini e rete in ferro, in opera su un basso muretto in getto

a vista; proseguendo invece lungo i lotti agricoli non si è accertata l'esistenza di recinzione o di altri manufatti che individuino l'esatta linea di confine.

Lungo invece l'allineamento in lato Sud – Ovest esiste un breve tratto di recinzione costituita da piantini prefabbricati in cls con rete metallica; oltre questa la recinzione è stata divelta ed è ora assente; la linea di confine e di separazione dall'adiacente terreno sul quale insiste un impianto di betonaggio con aree di manovra è vagamente individuabile da un filare di alberatura selvatica e da un residuo canale irriguo ora asciutto e dismesso.

I terreni nel loro complesso sono pianeggianti, coperti a tratti da vegetazione incolta e di fatto inutilizzati; su parte degli stessi sono accumulati mucchi di sabbia e ghiaia oltre che macerie di risulta da cantieri edili.

Gli stessi terreni sono in passato stati utilizzati illecitamente come discarica di materiali vari, in assenza di qualsivoglia autorizzazione; per tale ragione sono intervenuti i Carabinieri del Nucleo Operativo Ecologico di Brescia, dipendente dal Comando Carabinieri per la Tutela dell'Ambiente; sia l'area che i rifiuti su di essa accumulati sono ora sottoposti a sequestro penale per disposizione della Procura della Repubblica presso il Tribunale di Cremona; in loco sono apposti i cartelli di sequestro, con la data del 08 giugno 2010 e a ordine del Comandante Capitano Roberto Migliori; il procedimento penale suddetto è rubricato al n. 1444/10 R.G.R. e in carico al Sostituto Procuratore Dott. Messina.

I terreni sono liberi di qualsiasi costruzione e non sono utilizzati neppure per la parte a destinazione agricola. Per il loro recupero e utilizzo saranno necessari interventi di sgombero dei rifiuti accumulati, di spianamento dei mucchi di terra e ghiaia presenti e della vegetazione selvatica; a fronte di tali interventi sarà possibile invocare il dissequestro degli immobili.

Come da atti di provenienza i terreni in questione sono gravati anche da Servitù di metanodotto, in favore di E-ON Energia (ex SEI-GAS titolare della Servitù) e della Soc. SNAM.

Per E-ON Energia si tratta di un condotto di gas a media pressione; grazie ad un sopralluogo sul posto con un addetto della ditta E-ON Energia e ad una planimetria rilasciata dalla ditta, con sedi in Cremona ed in Casalmaggiore, è stato possibile individuare il tracciato del condotto interrato; condotto che taglia diagonalmente il lotto in mappa con il n. 95 in angolo Sud – Ovest e poi corre parallelamente al confine Sud – Ovest a circa 4 ml. dal presumibile confine.

Anche la SNAM, appositamente interpellata, ha trasmesso analogo planimetria, in forma ufficiosa, dei luoghi con indicato il tracciato del percorso del metanodotto ad alta pressione; tale tracciato taglia anch'esso il lotto in mappa con il n. 95 in angolo Sud – Ovest ma in misura molto più limitata che non il condotto di E-ON Energia; oltre a ciò da informazioni fornite pare che la stessa SNAM abbia intenzione di dimettere l'attuale condotta avendo in progetto ed anche già in corso di realizzazione una nuova linea con percorso diverso; in tal caso sarà possibile fare istanza per l'estinzione della servitù, da formalizzarsi con atto notarile a carico della parte richiedente. Entrambe le ditte si sono dichiarate disponibili, dietro richiesta, a picchettare con precisione i tracciati dei metanodotti.

Dalla lettura delle planimetrie fornite dalle due ditte sopra menzionate e dal loro raffronto con il reale stato dei luoghi, la potenzialità edificatoria prevista dallo strumento urbanistico vigente sul lotto di cui al mappale 95 non pare compromessa dall'esistenza delle servitù di metanodotto.

### **Negozi con cantina e posto auto scoperto in Pieve San Giacomo**

Le unità di cui trattasi fanno anch'esse parte di un complesso a destinazione prevalentemente residenziale, di tipo condominiale, realizzato tramite un intervento di recupero edilizio e ristrutturazione, negli anni dal 2001 al 2004, di un preesistente vecchio fabbricato.

L'intero complesso è di tipo a corte ed è situato con il fronte Nord lungo la Via Postumia, strada provinciale, e con il fronte Ovest lungo la Via Patrioti che, staccandosi dalla provinciale porta al centro del paese.

L'ingresso al negozio è posto sulla Via Patrioti lungo la quale si affacciano altri tre negozi; l'accesso invece al posto macchina scoperto avviene dalla Via Postumia attraverso cancello carraio automatizzato, al cui fianco è posto anche un cancello pedonale; la cantina è raggiungibile dalla corte comune attraverso atrio di disimpegno del vano scale al piano terra.

Il negozio è dotato di una vetrina sulla Via Patrioti costituita da serramento in ferro tinteggiato di colore grigio con vetrata isolante, vetrina formata da un elemento fisso centrale e due battenti laterali.

Il complesso è a due piani fuori terra per la parte allineata lungo la Via Patrioti e a tre piani per quella lungo la Via Postumia.

Strutturalmente il complesso presenta fondazioni continue a nastro e plinti isolati; murature di elevazioni in laterizio rivestite con intonaco semicivile tinteggiato di colore chiaro; solai intermedi fra i piani in laterocemento; copertura con tetto in muricci e tavelloni e soprastante manto in tegole; gronda esterna in getto di cls armato a sbalzo; i serramenti esterni, finestra del bagno e porta finestra di uscita sul cortile comune sono in legno tipo hemlock con vetrate isolanti e griglie in legno di chiusura; per la porta finestra la griglia è dotata anche di serratura.



Lattoneria per canali di gronda e pluviali in lamiera di rame; il cortile interno è pavimentato in bettonelle con posti macchina segnati con righe bianche e numerazione; quello di proprietà del Fallimento è contrassegnato dal n. 13.

Il negozio è di forma pressoché rettangolare con una profondità media di circa 10 metri ed una larghezza di ml. 7 per la parte verso strada e 5 per quella verso il cortile; l'altezza netta interna è di ml. 3,08; le pareti ed i soffitti sono tinteggiati di bianco e il pavimento è in piastrelle di gres di colore grigio chiaro delle dimensioni di 30x30 posate a correre; battiscopa in legno; impianto elettrico completo e sotto traccia; impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas di tipo pensile combinata per riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria; la distribuzione del calore avviene a mezzo di n. 2 ventilconvettori nel negozio e un radiatore a piastra nel locale antibagno. I servizi sono costituiti da un ampio antibagno con lavabo e caldaia e da un servizio con solo wc; questi due ambienti sono pavimentati e rivestiti con piastrelle da cm 20x20 in ceramica bianca e fasce colorate di azzurro; rivestimento fino a ml. 2; le due porte, dell'antibagno e del bagno sono del tipo tamburato cieco tinta noce tanganika.

La cantina è costituita da un piccolo locale, privo di finestre, al piano terra cui si accede, tramite porta REI, da un corridoio comune collegato al vano scale condominiale.

Il posto macchina scoperto è situato su cortile condominiale e, come sopra detto, individuato con il n. 13.

Il negozio, la cantina ed il posto macchina sono liberi e disponibili.

### **STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

Ai fini estimativi si è applicato il metodo del confronto, attingendo a fonti in loco e alla pubblicistica di settore, in particolare alle fonti seguenti:

1. Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2009 – Provincia di Cremona, Comune di Corte De' Cortesi con Cignone, Fascia/Zona centrale / Intero territorio urbano, microzona catastale 1 – Tipologia prevalente Abitazioni civili
2. Osservatorio Immobiliare OMI dell'Agenzia del Territorio, 2° Semestre 2009 – Provincia di Cremona, Comune di Pieve San Giacomo, Fascia/Zona centrale / Intero territorio urbano, microzona catastale 1 – Tipologia prevalente Abitazioni civili
3. Consulente Immobiliare 15 giugno 2010 ed. Il Sole24Ore Milano n. 862, Mercato e investimenti, Primavera 2010; in particolare per i principi estimativi di carattere generale
4. Fonti dirette in loco – Agenzie immobiliari

Sulla scorta delle indagini svolte, verificato lo stato degli immobili e la loro localizzazione, le caratteristiche oggettive ed in particolare quanto è stato oggetto di descrizione, tenuto conto della modalità di vendita nell'ambito della presente procedura, delle quotazioni medie rilevate sul posto e dalle fonti citate, si ritiene congruo e attendibile il valore di stima a corpo degli immobili come risultante dai seguenti quadri:

**Per l'alloggio ed il box in Comune di Corte De' Cortesi con Cignone:**

la stima per l'immobile si basa sulla consistenza accertata dalla documentazione sia tecnico amministrativa che catastale e dalle caratteristiche costruttive del complesso immobiliare del quale è parte; prescinde dall'accertamento delle

caratteristiche interne. Quando l'alloggio sarà ispezionabile si potrà eventualmente integrare o rettificare la stima, calcolando anche il valore degli arredi in esso contenuti e di proprietà del Fallimento;

**valore corrente di mercato**

destinazione	superficie (mq.)	valore unitario (€/mq.)	valore (€)
appartamento	95,80	1.100,00	105.380,00
box	10,00	1.100,00	11.000,00

In considerazione che l'alloggio è locato e che devono essere avviate le procedure di sfratto, oltre a quanto già in premessa esposto, si possono ritenere congrui i valori di stima a corpo in ragione di:

destinazione	valore di stima (€)
appartamento	85.000,00
box	9.000,00

**Per i terreni in Comune di Corte De' Cortesi con Cignone:**

a destinazione agricola – mappali 97 e 99

per la loro valutazione ci si riferisce ai Valori Agricoli Medi (VAM) per l'anno 2010 approntati dalla Commissione Espropri della Provincia di Cremona; il valore unitario per la regione agraria n. 4 e per la coltura *seminativo irriguo* è di € 52.000,00/ha, pari a € 5,20/mq.

Adottando il criterio della normativa sugli espropri nel caso di accordo bonario riguardo all'iter espropriativo, si può procedere al raddoppio del valore unitario; questo comporta il seguente

**valore corrente di mercato**

destinazione	mappale	superficie (mq.)	valore (€/mq.)	VAM (€)	VAM x 2 (€)
area agricola	97	3.400,00	5,20	17.680,00	
area agricola	99	1.611,00	5,20	8.377,20	
sommano		5.011,00		26.057,20	<b>52.114,40</b>

a destinazione produttiva – mappale 95

in applicazione delle norme previste dallo strumento urbanistico vigente sono realizzabili, indipendentemente dai vincoli di servitù sopra richiamati, mq. 3.000 circa di slp; secondo i prezzi medi di mercato correnti in zona per edifici a destinazione produttiva in ragione prudenzialmente di €/mq. 700,00, il valore di mercato del compendio comprensivo dell'area e del fabbricato su di essa in ipotesi realizzato, sarebbe pari a circa € 2.100.000,00; valutando l'incidenza dell'area nuda in ragione del 13%, vista la localizzazione e l'ambito territoriale, si ricava un valore della stessa in € 2.100.000,00 x 13% = **€ 273.000,00**.

Sommando quanto stimato per i terreni agricoli con quanto considerato per il terreno edificabile, si ricava un valore complessivo di € 325.114,40.

Ciò detto, considerando la circostanza della procedura del sequestro penale in corso, le attività necessarie per la liberazione da tale vincolo, l'intervento di parziale bonifica dell'area e l'eliminazione dei materiali su di essa accumulati, si ritiene ragionevolmente di stimare il reale valore praticabile nella situazione oggi esistente nella misura di **€ 275.000,00**.

**Per il negozio, la cantina e il posto auto scoperto in Comune di Pieve San**

**Giacomo:**

**valore corrente di mercato**

destinazione	superficie (mq.)	valore unitario (€/mq.)	valore di mercato (€)
negozio	68,11	1.300,00	88.543,00
cantina	1,80	1.300,00	2.340,00
posto auto	3,12	1.300,00	4.056,00

In considerazione della procedura e modalità di vendita si possono ritenere congrui i valori di stima a corpo in ragione di:

destinazione	valore di stima (€)
<b>negozio</b>	<b>80.000,00</b>
<b>cantina</b>	<b>2.000,00</b>
<b>posto auto</b>	<b>3.600,00</b>

Riepilogando i valori di stima risultano come segue:

#### **in comune di Corte De' Cortesi con Cignone**

- appartamento censito in Catasto Fabbricati sezione urbana foglio 5 mappale 48 sub 7 **€ 85.000,00 (ottantacinquemila/00 euro)**
- box censito in Catasto Fabbricati sezione urbana foglio 5 mappale 48 sub 2 **€ 9.000,00 (novemila/00 euro)**
- terreni distinti dai mappali 95 – 97 – 99 del foglio 4 in C.T., in parte agricoli ed in parte edificabili, **€ 275.000,00 (duecentosettantacinquemila/00 euro)**

#### **in comune di Pieve San Giacomo**

- negozio censito in Catasto Fabbricati sezione urbana foglio 8 mappale 27 sub 553 **€ 80.000,00 (ottantamila/00 euro)**
- cantina censita in Catasto Fabbricati sezione urbana foglio 8 mappale 27 sub 533 **€ 2.000,00 (duemila/00 euro)**

- posto auto scoperto censito in Catasto Fabbricati sezione urbana foglio 8 mappale 27 sub 520 € 3.600,00 (tremilaseicento/00 euro)

**Dichiarazioni ex D.L. 78 del 31 maggio 2010 - art. 19 - comma 14**

**Circolari dell'Agazia del Territorio**

**n. 2/T del 09.07.2010 e n. 3 del 10.08.2010**

In riferimento al D.L. in oggetto e alle istruzioni degli uffici, il sottoscritto perito, essendo fornito dei requisiti prescritti dalla normativa vigente, tecnico abilitato alla presentazione degli atti di aggiornamento catastale, fornisce la seguente attestazione di conformità delle planimetrie catastali allo stato dei luoghi e agli elementi in banca dati catastale e ipotecaria:

le planimetrie catastali delle unità immobiliari site in **Corte De' Cortesi con Cignone** e distinte in Catasto Fabbricati al foglio 5 con gli identificativi:

- **particella 48 sub 7 Cat. A/2**, appartamento ai piani terra e primo
- **particella 48 sub 2 Cat. C/6** autorimessa al piano terra

sono state depositate presso gli Uffici Catastali di Cremona il 16.06.2005 al prot. CR0041762.

Le planimetrie catastali delle unità immobiliari site in **Pieve San Giacomo** e distinte in Catasto Fabbricati al foglio 8 con gli identificativi:

- **particella 27 sub 553 Cat. C/1** negozio al piano terra
- **particella 27 sub 533 Cat. C/2** cantina al piano terra
- **particella 27 sub 520 Cat. C/6** posto auto scoperto su corte al piano terra

sono state depositata presso gli Uffici Catastali di Cremona il 27.10.2004 al prot. CR0076435; alle stesse è stato allegato l'elaborato di dimostrazione grafica dei subalterni.

\*\*\*\*\*

Dalle indagini svolte presso i pubblici uffici, della Pubblicità Immobiliare dell'Agencia del Territorio di Cremona, è stata verificata anche l'esatta corrispondenza fra gli intestati al Catasto e quelli risultanti nei registri immobiliari.

**ESTREMI PER IL CALCOLO DELL'ICI DI LEGGE**

In base ai regolamenti vigenti nel comune di **Corte De' Cortesi con Cignone** l'aliquota ordinaria è fissata nella misura del 6/1000; il coefficiente per la determinazione del valore ai fini ICI per i fabbricato classificati nel gruppo catastale A e C/6 è pari a 100; ne consegue il calcolo come da schema seguente:

u.i.u.	cat.	rendita cat. (€)	Rivalut.	moltiplicatore	valore (€)	aliquota ICI	imposta (€)
sub 7	A/2	340,86	5%	100	35.790,30	6/1000	214,74
sub 2	C/6	39,97	5%	100	4.196,85	6/1000	25,18

Per i terreni agricoli lo schema è come nel seguito:

u.i.u.	R.D. (€)	Rivalut.	moltiplicatore	valore (€)	aliquota ICI	imposta (€)
mapp. 97	27,22	25%	75	2.551,87	6/1000	15,31
mapp. 99	12,90	25%	75	1.209,37	6/1000	7,26

Per il terreno edificabile il valore cui applicare l'imposta è costituito dal valore venale o di stima; considerato il valore di mercato sopra stimato in **€ 273.000,00**, allo stesso va applicata una % di riduzione pari al 15,41 per i motivo sopra esposti,

riduzione globale sul compendio dei terreni,  $(325,114,40 - 275.000,00 = 50.114,40 / 325.114,40 * 100)$ , si ricava un imponibile ai fini ICI di € 273.000,00 – (273.000,00 \* 15,41%) € 230.930,70:

u.i.u.	valore (€)	aliquota ICI	imposta (€)
mapp. 95	230.930,70	6/1000	1.385,58

Brescia, 16 novembre 2010

In fede il perito

Arch. Eugenio Acchiappati

#### **elenco allegati**

che vengono rimessi al Curatore

Visura storica per immobile in Corte de' Cortesi A/2 f. 5 mapp. 48 sub 7

Visura storica per immobile in Corte de' Cortesi C/6 f. 5 mapp. 48 sub 2

Visura storica per immobile in Corte de' Cortesi A/2 f. 15 mapp. 48 sub 7 sopr.

Visura storica per immobile in Corte de' Cortesi C/6 f. 15 mapp. 48 sub 2 sopr.

Visura per soggetto in Corte de' Cortesi e Pieve San Giacomo Catasto Fabbricati

Visura storica per immobile in Corte de' Cortesi Catasto Terreni f. 5 mapp. 48

Planimetrie catastali Corte de' Cortesi f. 5 mapp. 48 sub 7 e sub 2

Estratto di mappa Corte de' Cortesi foglio 5 scala 1:1000

Estratto di mappa Corte de' Cortesi foglio 4 scala 1:2000 per mapp. 95 – 99 - 97

Visura storica per immobile in Corte de' Cortesi Catasto Terreni f. 4 mapp. 95

Visura storica per immobile in Corte de' Cortesi Catasto Terreni f. 4 mapp. 97

Visura storica per immobile in Corte de' Cortesi Catasto Terreni f. 4 mapp. 99

Visura per soggetto in Corte de' Cortesi Catasto Terreni

Visura storica per immobile in Pieve San Giacomo Catasto Fabbricati f. 8 mapp. 27 sub 553

Visura storica per immobile in Pieve San Giacomo Catasto Fabbricati f. 8 mapp. 27 sub 533



Visura storica per immobile in Pieve San Giacomo Catasto Fabbricati f. 8 mapp. 27 sub 520

Visura storica per immobile in Pieve San Giacomo Catasto Terreni f. 8 mapp. 27

Visura per soggetto Pieve San Giacomo

Estratto di mappa Pieve San Giacomo foglio 8 scala 1:1000

Planimetrie catastali Pieve San Giacomo f. 8 mapp. 27 sub 553 – 533 – 520

Elaborato di subalternazione f. 8 mapp. 27

Copia atto di provenienza appartamento + box in Corte de' Cortesi

Annotazione R.G. 12673 R.P. 2527 del 19.11.2005 frazion. quota

Annotazione R.G. 12674 R.P. 2528 del 19.11.2005 restrizione beni

Nota di Iscrizione R.G. 1727 R.P. 448 del 24.02.2005 annotata come sopra

Nota di Trascrizione R.G. 10404 R.P. 5748 del 28.09.2005

Nota di Trascrizione R.G. 5678 R.P. 3838 del 16.09.1982

Nota di Trascrizione R.G. 1837 R.P. 1319 del 09.03.1990

Nota di Trascrizione R.G. 4543 R.P. 2910 del 15.05.2001

Nota di Trascrizione R.G. 3192 R.P. 2153 del 21.03.2003

Nota di Trascrizione R.G. 12410 R.P. 7261 del 02.12.2004

Nota di Trascrizione R.G. 4934 R.P. 3310 del 04.07.1994

Nota di Trascrizione R.G. 1911 R.P. 1359 del 24.03.1982

Nota di Trascrizione R.G. 4895 R.P. 3395 del 07.07.1993

Nota di Trascrizione R.G. 926 R.P. 681 del 14.02.1995

Nota di Trascrizione R.G. 5728 R.P. 3827 del 01.08.1987

Copia atto di provenienza negozio + cantina + posto auto in Pieve San Giacomo

Nota di Trascrizione R.G. 10043 R.P. 5222 del 01.08.2007

Nota di Trascrizione R.G. 2014 R.P. 1473 del 05.04.1983

Nota di Trascrizione R.G. 3013 R.P. 2085 del 21.04.1990

Nota di Trascrizione R.G. 13077 R.P. 8628 del 23.12.2002

Nota di Trascrizione R.G. 13078 R.P. 8629 del 23.12.2002

Nota di Trascrizione R.G. 5209 R.P. 3203 del 01.06.2010 sentenza di fallimento

Nota di Iscrizione R.G. 10405 R.P. 2653 del 28.09.2005

Nota di Iscrizione R.G. 4171 R.P. 1117 del 05.04.2007

Nota di Trascrizione R.G. 6426 R.P. 3299 del 22.05.2007

Nota di Iscrizione R.G. 7955 R.P. 1587 del 03.09.2009

Nota di Iscrizione R.G. 9520 R.P. 2012 del 27.10.2009  
Nota di Iscrizione R.G. 4770 R.P. 1040 del 19.05.2010  
Nota di Iscrizione R.G. 3874 R.P. 737 del 03.04.2003  
C.E. n. 65/2003 Corte de' Cortesi  
Voltura prot. 3681 del 02.12.2004 della C.E. n. 65/2003 Corte de' Cortesi  
DIA prot. 1324 del 07.04.2005 in variante alla C.E. n. 65/2003 Corte de' Cortesi  
Certificato di Agibilità prot. 3230 del 20.09.2005 Corte de' Cortesi  
Stralcio tavole di progetto ex variante alla C.E. n. 65/2003 Corte de' Cortesi  
Estratto mappa terreni con tracciato metanodotto SNAM Corte de' Cortesi  
Estratto mappa terreni con tracciato metanodotto E-ON RETI Corte de' Cortesi  
C.D.U. Corte de' Cortesi + stralcio P.R.G.  
C.E. 23/2002 Pieve San Giacomo  
Voltura prot. 437 del 29.03.2003 della C.E. n. 23/2002 Pieve San Giacomo  
DIA prot. 717 del 02.03.2004 in variante alla C.E. n. 23/2002 Pieve San Giacomo  
DIA prot. 4159 del 11.12.2004 in variante alla C.E. n. 23/2002 Pieve San Giacomo  
DIA prot. 4215 del 16.12.2004 in variante alla C.E. n. 23/2002 Pieve San Giacomo  
Richieste e certificato di agibilità prot. 4214 del 17.01.2005 e 1842 del 24.06.2005  
Stralcio tavole Pieve San Giacomo  
Documentazione fotografica  
Attestato di certificazione Energetica per negozio in Pieve San Giacomo

### **VERBALE DI ASSEVERAZIONE**

Brescia, nella Cancelleria della Volontaria Giurisdizione del Tribunale Ordinario di Brescia, il giorno diciannove del mese di novembre dell'anno 2010, avanti al Cancelliere sottoscritto si è presentato personalmente l'arch. Eugenio Acchiappati, nato a Iseo (BS) il 04.02.1945, residente a Brescia in Via Corsica 114 e con studio in Brescia in Via F. Carini 4, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Brescia al n. 189 e al Registro dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia Cat. II Industriale al n. 54; il tecnico

chiede di asseverare con giuramento la perizia di stima sui beni immobili costituiti da:

appartamento con box, terreno edificabile e terreni agricoli, immobili tutti situati in Comune di Corte de' Cortesi con Cignone (Cr);

negozio con cantina e posto auto scoperto situato in Comune di Pieve San Giacomo (Cr).

La perizia di stima è stata redatta in adempimento dell'incarico conferito al perito arch. Eugenio Acchiappati dal Dottor Andrea Astori in veste di Curatore del Fallimento n. Fallimento n. 120/2010 TOP BETON S.r.l. con sede in Corte De' Cortesi con Cignone (CR).

Noi Cancelliere, premesse le ammonizioni di rito, deferiamo il giuramento che si presta nella forma di legge, ripetendo le parole:

**“Giuro di aver proceduto fedelmente alle operazioni commessemi al solo scopo di far conoscere la verità”.**

Il Cancelliere

Il Perito Arch. Eugenio Acchiappati