

- Impianto meccanografico del 28/06/1975 (Riferito al Fig. 3, Mapp. 9, da cui deriva)

### **Osservazioni rispetto ai dati di pignoramento**

*Fig. 3, Mapp. 115*

Gli atti di pignoramento individuano gli immobili in perizia come Fig. 3, Mapp. 9, soppresso con FRAZIONAMENTO del 05/05/2016, protocollo n. CR0022016, in atti dal 05/05/2016, presentato il 05/05/2016 (n. 22016.1/2016); suddetto mappale ha generato i Mappali 115, 116 e 117; i seguenti atti di pignoramento individuano gli immobili in perizia:

- PIGNORAMENTO DI CUI ALLA TRASCRIZIONE del 08/10/2014 - Registro Particolare 25793 Registro Generale 36203 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 3468 del 15/09/2014  
a favore “banca cremonese credito cooperativo soc. coop.” e “BANCA CREMASCA credito cooperativo soc. coop.”
- PIGNORAMENTO DI CUI ALLA TRASCRIZIONE del 01/04/2015 - Registro Particolare 8652 Registro Generale 12402 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 649 del 24/02/2015  
a favore “BANCO POPOLARE soc. coop.”
- PIGNORAMENTO DI CUI ALLA TRASCRIZIONE del 21/09/2015 - Registro Particolare 25368 Registro Generale 36767 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 3186 del 11/08/2015  
a favore “SERRY FORAGGI & C. SAS.”

### **Giudizio di regolarità/ Docfa**

Il cespite, dal punto di vista tecnico, risulta vendibile.

***2.11 individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;***

### **Individuazione precedenti proprietari nel ventennio e verifica continuità nelle trascrizioni**

L'analisi della seguente documentazione:

- certificato ipotecario speciale protocollo BG 133177 del 15/10/2014, afferente l'esecuzione 308/2014 Oleificio San Giorgio;
- certificazione Notarile rilasciato dal Notaio dott.ssa Laura Genio afferente l'esecuzione 351/2014 Banca Cremonese e Cremasca;
- certificazione Notarile rilasciato dal Notaio dott.ssa Chiara Branchini afferente l'esecuzione 70/2015 Banco Popolare;
- certificazioni Notarili rilasciate dal Notaio Alberto de Torres afferente l'esecuzione 289/2015 Serry foraggi;

ha consentito di verificare le seguenti provenienze degli immobili:

*Fg. 3, Mapp. 9, poi frazionato nei Mapp. 115-116-117*

- Atto in data 09.10.1978, n°26537/8408 di Rep. Notaio Luigi Ferrigno di Crema, trascritto a Bergamo il 27.10.1978 ai nn. 21782/18219, con il quale [REDACTED] ha acquistato da [REDACTED] la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

## **DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO LOTTO 5**

### **Stato di possesso**

#### *Proprietà*

Proprietà per 1/1 sig. [REDACTED]

#### *Affitto*

Contratto di affitto di fondo rustico registrato telematicamente presso l'Ufficio di Romano di Lombardia (BG) il 11.03.2014 al n°238 serie 3T, e successivamente trascritto in forma autentica rep. 198/156 del 19.08.2014

#### *Comodato*

NO

#### *Assegnazione al coniuge*

NO

#### *Altro titolo*

NO

#### *Occupazione*

Gli immobili al momento del sopralluogo del sottoscritto in data 30.03.2017 sono risultati occupati dalla Ditta ' [REDACTED]

#### *Occupazione senza titolo*

NO

### **Individuazione dei lotti**

Considerata la natura e consistenza degli immobili di questo lotto, costituiti da terreni agricoli, si ritiene indispensabile e conveniente ai fini della vendita la creazione di diversi lotti, in quanto i singoli lotti sarebbero più appetibili sul mercato immobiliare se fossero posti in vendita separatamente.

### **Regime patrimoniale dell'esecutato**

Il Sig. \_\_\_\_\_, come si evince negli atti notarili di provenienza dei beni pignorati, ha acquistato gli immobili ora pignorati dichiarando di essere coniugato in regime di separazione dei beni

### **Cenni di convenienza economica e grado di sicurezza degli investimenti immobiliari**

Tenuto pur conto delle buone condizioni dei terreni, condotti con corrette modalità, analizzate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei fondi nel loro insieme con particolare riferimento al contratto di fondo rustico della durata residua di 37 anni alla data di stesura della presente, il sottoscritto perito estimatore ritiene che l'investimento immobiliare sia da ritenere **scarsamente appetibile**.

### **Metodo di valutazione**

Il valore di mercato determinato con il metodo sintetico per comparazione dei prezzi di vendita di beni simili per qualità, consistenza e zona di riferimento, con aggiustamenti in aumento o diminuzione in funzione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei singoli lotti in esame.

### **Probabile valore di mercato**

Pertica Creasca: 762 mq

Pertica Milanese: 654 mq

Valore € 3.800,00 / pertica Milanese, pari a c.a. 58.104 €/ha pari a 5,81 €/mq

Foglio	Mappale	Superficie			
		Ha	mq	Pertica Creasca	Pertica Milanese
3	115	01.42.66	14.266	18,72	21,81
TOT. LOTTO 5		01.42.66	14.266	18,72	21,81

*Valore di mercato del lotto VVM*

Terreno mappale 115 mq 14.266,00 x €/mq 5,81 = € 82.885,46

Mappali 116 e 117 – residuo € 11.000,00

€ 83.885,46 approssimato € 83.500,00

Valore di Vendita Forzata in assenza di contratto di affitto € 83.500,00

*Valore di Vendita Forzata in presenza di contratto di affitto*

Riduzione del valore per la presenza

di un contratto di affitto 30% = € 25.050,00 → 83.500,00 – 25.050,00 = 58.450,00 apx 58.000,00

*Valore di Vendita Forzata in presenza di contratto di affitto* € 58.000,00

### **Vincoli ed oneri gravanti sui beni in perizia**

#### Vincoli:

flg 3 mapp 9 che ha generato i mappali 115, 116, 117

- ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO NON AEDIFICANDI  
Pubblico ufficiale LUIGI FERRIGNO Repertorio 88253 del 20/01/1998  
TRASCRIZIONE del 12/02/1998 - Registro Particolare 3717 Registro Generale 4720

#### Oneri:

1 – flg 3 mapp 9 che ha generato i mappali 115, 116, 117

ipoteca iscritta a Bergamo il 20 giugno 2006 ai n.ri 39191-9371 a garanzia del mutuo stipulato con la CREDITO BERGAMASCO SPA in forza di atto in data 26/05/2006 n.85726-20760 di repertorio notaio dr. Giovanni Battista Donati, per € 3.600.000,00;

2 – flg 3 mapp 9 che ha generato i mappali 115, 116, 117

ipoteca iscritta a Bergamo il 20 febbraio 2007 ai n.ri 10982-2736 a garanzia del mutuo stipulato con CREDITO BERGAMASCO SPA in forza di atto in data 02/02/2007 n.87002-21633 di repertorio notaio dr. Giovanni Battista Donati, per € 1.000.000,00;

3 – flg 3 mapp 9 che ha generato i mappali 115, 116, 117

ipoteca iscritta a Bergamo il 14 febbraio 2008 ai n.ri 10942-1882 a garanzia del mutuo stipulato con CREDITO BERGAMASCO SPA in forza di atto in data 06/02/2008 n.88809-22866 di repertorio notaio dr. Giovanni Battista Donati, per € 700.000,00;

4 – flg 3 mapp 9 che ha generato i mappali 115, 116, 117

ipoteca iscritta a Bergamo il 05 gennaio 2010 ai n.ri 374/77 a garanzia del mutuo stipulato con BANCA CREMASCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA e BANCA CREMONESE CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA in forza di atto in

data 21/12/2009 n.91715-24827 di repertorio notaio dr. Giovanni Battista Donati, per € 4.800.000,00;

5 – flg 3 mapp 9 che ha generato i mappali 115, 116, 117

TRASCRIZIONE BERGAMO del 15/11/2013 - Registro Particolare 30190 Registro Generale 43802 Pubblico ufficiale DONATI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 96467/28028 del 14/11/2013

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

6 – flg 3 mapp 9 che ha generato i mappali 115, 116, 117

ipoteca iscritta a Bergamo il 18 dicembre 2013 ai n.ri 49160-7967 a favore di OLDRATI ANDREA in forza di decreto ingiuntivo del 11/11/2013 n.6359 di repertorio Tribunale di Bergamo, per € 44.535,33;

7 – flg 3 mapp 9 che ha generato i mappali 115, 116, 117

TRASCRIZIONE BERGAMO del 27/05/2014 - Registro Particolare 13875 Registro Generale 19099 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 112/113 del 08/04/2014

DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

8 – flg 3 mapp 9 che ha generato i mappali 115, 116, 117

LOCAZIONE ULTRANOVENNALE trascritta a Bergamo il 21 agosto 2014 ai n.ri 31892-23135, in virtù di scrittura privata autenticata in data 19 agosto 2014 ai n. 198-156 dott. Gianluca Platania a favore di SOCIETA' AGRICOLA CASTELLO srl;

9 – flg 3 mapp 9 che ha generato i mappali 115, 116, 117

TRASCRIZIONE BERGAMO del 08/10/2014 - Registro Particolare 25793 Registro Generale 36203

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 3468 del 15/09/2014

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE A FAVORE DI BANCA CREMONESE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. E BANCA CREMASCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

sino alla concorrenza di € 2.261.598,24;

10 – flg 3 mapp 9 che ha generato i mappali 115, 116, 117

TRASCRIZIONE BERGAMO del 01/04/2015 - Registro Particolare 8652 Registro Generale 12402

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 649 del 24/02/2015

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE A FAVORE DI BANCO POPOLARE SOC. COOP -  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

sino alla concorrenza di € 1.493.248,65;

11 – flg 3 mapp 9 che ha generato i mappali 115, 116, 117

TRASCRIZIONE BERGAMO del 21/09/2015 - Registro Particolare 25368 Registro Generale 36767

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 3186 del 11/08/2015

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE A FAVORE DI SERRY FORAGGI & C. SAS -  
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

sino alla concorrenza di € 11.562,61;

## **SCHEDA RIASSUNTIVA E INDICE LOTTO 6**

Diritto (pag. 147): piena proprietà dell'esecutato

L'immobile risulta occupato da società terza in forza di Contratto di affitto di fondo rustico (stipulato ai sensi dell'art. 45 della legge n. 203 del 03 maggio 1982) registrato telematicamente presso l'Ufficio di Romano di Lombardia (BG) il 11.03.2014 al n°238 serie 3T, e successivamente trascritto in forma autentica rep. 198/156 del 19.08.2014 con decorrenza dal 03.03.2014 e termine improrogabile al 02.03.2054, per la cui validità pende giudizio in Cassazione.

Bene (pag. 142): terreni agricoli

Ubicazione (pag. 142): Comune di Camisano (CR)

Stato: buone condizioni di conservazione.

Titolarità (pag. 147): I beni sono pervenuti all'Esecutato con

- Foglio 4, Mapp. 56

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/10/1996 Voltura in atti dal 04/11/1996  
Repertorio n.: 85488 Rogante: FERRIGNO Sede: CREMA Registrazione: UR Sede:  
CREMA n: 1592 del 16/10/1996 (n. 2717.1/1996)

- Foglio 4, particella 80

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/10/1996 Voltura in atti dal 04/11/1996  
Repertorio n.: 85488 Rogante: FERRIGNO Sede: CREMA Registrazione: UR Sede:  
CREMA n: 1592 del 16/10/1996 (n. 2717.1/1996)

- Foglio 4, particella 81

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/06/2004 Trascrizione in atti dal 17/06/2004  
Repertorio n.: 66304 Rogante: SCALI VINCENZO Sede: CREMA Registrazione: Sede:  
PERMUTA (n. 21148.2/2004)

Lotti (pag. 152): unico

Dati catastali pignoramento (pag.142):

Catasto Terreni

- foglio 4, Mappale 56,

Seminativo Irriguo, di Classe 3, Superficie 03are, 60ca, R.D € 1,77, R.A. € 2,14

- foglio 4, Mappale 80,

Seminativo Irriguo, di Classe 1, Superficie 1ha, 71are, 50ca, R.D € 119,57, R.A. € 128,43

138

- foglio 4, Mappale 81,

Seminativo Irriguo, di Classe 1, Superficie 55are, 80ca, R.D € 38,90, R.A. € 41,79

Confini (pag.142):

- In un sol corpo: Fg. 2 in senso orario partendo da Nord: Mapp. 57, Mapp. 82, limite al foglio, roggia con al di là particella 79, roggia con al di là particella 54.

Valore di mercato LOTTO COMPLETO in assenza di affitto (pag.154): € 176.000,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato LOTTO COMPLETO in presenza di affitto (pag.154): € 123.000,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato mapp. 56 in assenza di affitto (pag.153): € 2.750,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato mapp 56 in presenza di affitto (pag.153): € 1.900,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato mapp. 80 in assenza di affitto (pag.153): € 130.750,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato mapp 80 in presenza di affitto (pag.153): € 91.350,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato mapp. 81 in assenza di affitto (pag.153): € 42.500,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato mapp 81 in presenza di affitto (pag.153): € 29.750,00 (Valore di Vendita Forzata)

Vendibilità (pag.244): appetibile in assenza di affitto / scarsamente appetibile in caso di presenza di affitto

Motivo (pag.244): assenza / presenza di contratto di fondo rustico con decorrenza dal 03.03.2014 e termine prorogabile al 02.03.2054, con conseguente rendita puramente finanziaria e non derivante da diretta partecipazione all'Azienda da parte del possibile acquirente in caso di presenza.

Pubblicità: ordinaria

Occupazione (pag.152): occupati dalla Ditta "SOCIETA' AGRICOLA CASTELLO S.R.L."

Vincoli (pag.154): flg 4 mapp 80 e 81: vincolo non aedificandi (14/04/2009)

Oneri (pag.154): 1. ipoteca a garanzia del mutuo stipulato con CREDITO BERGAMASCO SPA (26/05/2006), per € 3.600.000,00;

2. ipoteca a garanzia del mutuo stipulato con CREDITO BERGAMASCO SPA (02/02/2007), per € 1.000.000,00;
3. ipoteca a garanzia del mutuo stipulato con CREDITO BERGAMASCO SPA (06/02/2008), per € 700.000,00;
4. ipoteca a garanzia del mutuo stipulato con BANCA CREMASCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA e BANCA CREMONESE CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA (21/12/2009), per € 4.800.000,00;
5. costituzione di fondo patrimoniale del 14/11/2013;
6. ipoteca a favore di OLDRATI ANDREA (11/11/2013), per € 44.535,33;
7. revoca atti soggetti a trascrizione del 08/04/2014;
8. locazione ultranovennale, in virtù di scrittura privata autenticata (19/08/2014) 2014 a favore di SOCIETA' AGRICOLA CASTELLO srl;
9. PIGNORAMENTO IMMOBILI (15/09/2014) a favore di BANCA CREMONESE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. E BANCA CREMASCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP, sino alla concorrenza di € € 2.261.598,24;
10. PIGNORAMENTO IMMOBILI (24/02/2015) a favore di BANCO POPOLARE SOC. COOP, sino alla concorrenza di € 1.493.248,65;
11. PIGNORAMENTO IMMOBILI (11/08/2015) a favore di SERRY FORAGGI & C. SAS, sino alla concorrenza di € 11.562,61.

## LOTTO 6

### IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

**Bene ed ubicazione:** terreni agricoli siti in Camisano (CR).

*I terreni risultano censiti al Catasto Terreni come segue:*

- *foglio 4, Mappale 56,  
Seminativo Irriguo, di Classe 3, Superficie 03are, 60ca, R.D € 1,77, R.A. € 2,14*
- *foglio 4, Mappale 80,  
Seminativo Irriguo, di Classe 1, Superficie 1ha, 71are, 50ca, R.D € 119,57, R.A. € 128,43*
- *foglio 4, Mappale 81,  
Seminativo Irriguo, di Classe 1, Superficie 55are, 80ca, R.D € 38,90, R.A. € 41,79*

*Confini, in un sol corpo:*

- *Fg. 2 in senso orario partendo da Nord: Mapp. 57, Mapp. 82, limite al foglio, roggia con al di là particella 79, roggia con al di là particella 54.*

*Accesso:*

- *Per tutti i Mappali: accesso da strada vicinale del Lizzolo, attraverso Strada Vicinale delle Piazzole;*

*Servitù:*

- *Non sono state rilevate servitù*

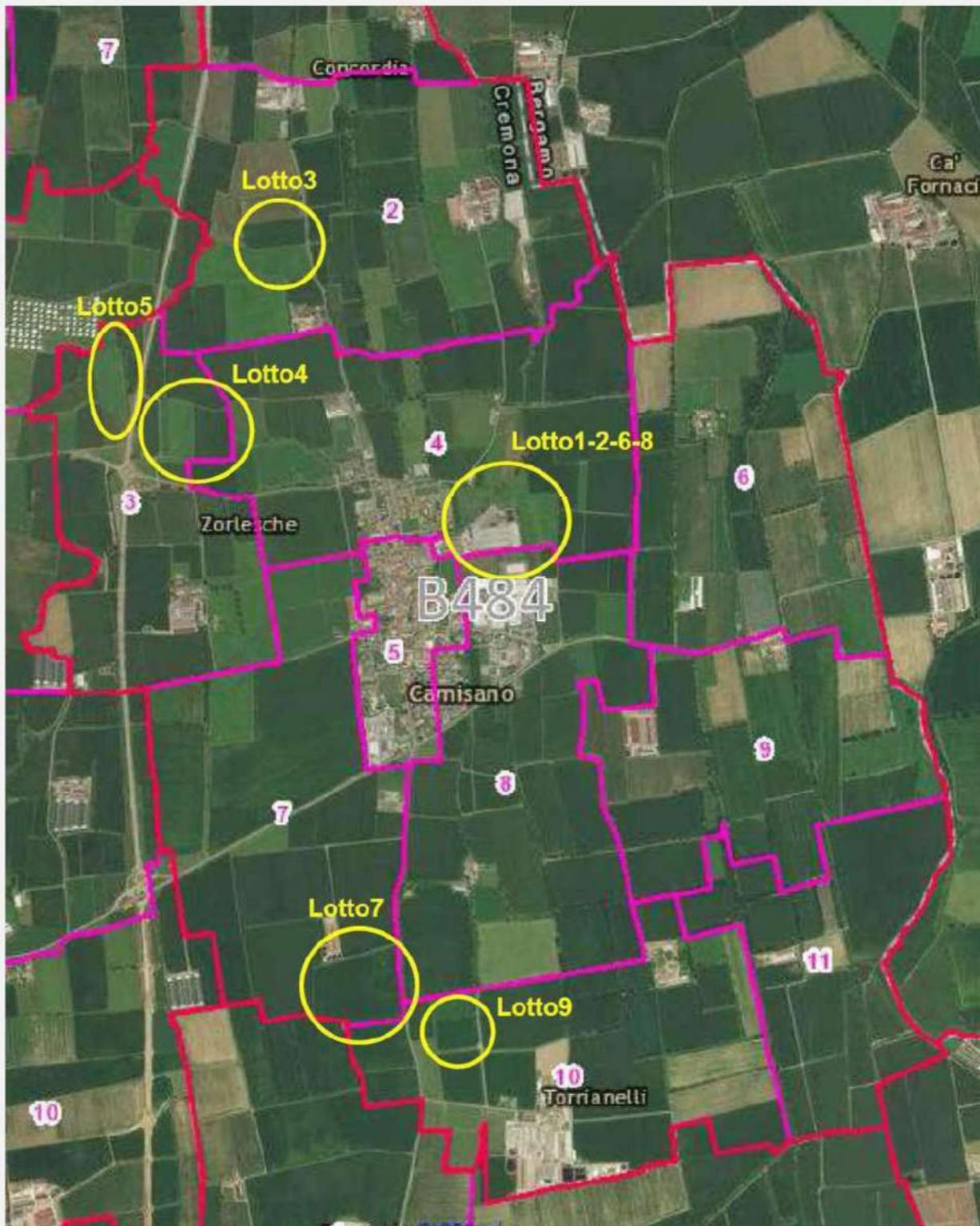
*Diritti d'acqua:*

- *foglio 4, Mapp. 56 e Mapp. 80: dall'atto di provenienza non risulta possibile ricavare nessuna informazione in merito ai diritti d'acqua; sono stati consultati quindi gli atti di provenienza precedenti, rispettivamente Atto a rogito Notaio V. Scali di Crema, del 06.10.1984, n°11485/1451 Rep., registrato a Crema il 25.10.1984 n°2877, vol.21, trascritto a Bergamo il 03.11.1984, nn. 26732/22147 e Atto a rogito Notaio V. Scali di Crema, del 16.10.1985, n°14265 Rep., registrato a Crema il 04.10.1985 n°2233, vol.22, trascritto a Bergamo il 14.10.1985, nn. 22451/15551, ma nemmeno in questi sono state trovate informazioni in merito ai diritti d'acqua; da quanto si evince dalle informazioni riportate dall'Esecutato, il Mappale in oggetto viene irrigato attraverso l'acqua del pozzo di proprietà esistente sul Fg. 4, Mapp. 79, Sub. 501;*
- *foglio 4, Mapp. 81: dall'atto di provenienza non risulta possibile ricavare nessuna informazione in merito ai diritti d'acqua; è stato consultato quindi l'atto di provenienza*

*precedente, atto di compravendita a rogito notaio dr. Luigi Ferrigno in data 1° ottobre 1996 n.85488 (trascritto a Bergamo il 12 ottobre 1996 ai n.ri 30390/22982), ma nemmeno in questo sono state trovate informazioni in merito ai diritti d'acqua; da quanto si evince dalle informazioni riportate dall'Esecutato, il Mappale in oggetto viene irrigato attraverso l'acqua del pozzo di proprietà esistente sul Fg. 4, Mapp. 79, Sub. 501;*

*Vincoli non aedificandi:*

- *foglio 4, Mapp. 80 e Mapp. 81: Notaio Donati Giovanni Battista, in data in data 14.04.2009, rep. n. 90757/24174, registrato a Crema il 30.04.2009, con il quale vengono vincolati i beni Fg. 4, Mapp. 80, Mapp. 81, Fg. 8, Mapp. 201, Mapp. 227, per complessivi HA 3.41.80.*



**DISTRIBUZIONE LOTTI SUL TERRITORIO DI CAMISANO**



**VISTA AEREA LOTTO 6**

### **Descrizione degli immobili**

#### Contesto in cui sono inseriti gli immobili

Comune di Camisano: abitanti n. 1.268 abitanti, territorio comunale di 10,95 kmq, densità abitativa di n. 115,79 abitanti /kmq, zona sismica 3, zona climatica E.

Regione agraria n. 2 Crema ed Alto Cremasco

I terreni in oggetto si trovano in zona agricola, a Nord-Est del centro abitato.

#### Descrizione immobili pignorati

Gli immobili oggetto della perizia sono due terreni agricoli ubicati a ridosso del confine Nord-Est della cascina di proprietà del Sig. [REDACTED] a Nord del Comune di Camisano.

I tre terreni presentano forma rettangolare regolare con caratteristiche pedologiche dello strato attivo di profondità di 70/100 cm, con granulometria media, buone caratteristiche chimico e chimico fisiche, associate ad un buon sistema di regimentazione delle acque. I terreni si prestano a coltivazioni foraggere e cerealicole.

*Fg. 4, Mapp. 56:*

Trattasi di terreno pianeggiante, di piccole dimensioni (360 mq), di forma irregolare, coltivato a prato stabile;

*Fg. 4, Mapp. 80:*

Trattasi di terreno pianeggiante, di buone dimensioni (17.150 mq), di forma allungata, coltivato a prato stabile;

*Fg. 4, Mapp. 81:*

Trattasi di terreno pianeggiante, di medie dimensioni (5.580 mq), di forma allungata, coltivato a prato stabile.

I fondi sono posti immediatamente ad Est del centro aziendale, lungo l'unica ipotetica area di sviluppo ulteriore dello stesso, di cui si terrà conto nella valutazione del valore.

***2.3 nel caso si tratti di quota indivisa, fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:***

- i. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;***
- ii. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;***

Non presenti

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

Il Sig. [redacted] come si evince nell'atto Notarile di provenienza dei beni pignorati, ha acquisito gli immobili ora pignorati dichiarando di essere coniugato in regime di separazione dei beni

**Diritto:** proprietà per 1/1 sig. [redacted]

**Titolarità in base ai pubblici esercizi:**

*Foglio 4, Mapp. 56*

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/10/1996 Voltura in atti dal 04/11/1996 Repertorio n.: 85488 Rogante: FERRIGNO Sede: CREMA Registrazione: UR Sede: CREMA n: 1592 del 16/10/1996 (n. 2717.1/1996)

*Foglio 4, particella 80*

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/10/1996 Voltura in atti dal 04/11/1996 Repertorio n.: 85488 Rogante: FERRIGNO Sede: CREMA Registrazione: UR Sede: CREMA n: 1592 del 16/10/1996 (n. 2717.1/1996)

*Foglio 4, particella 81*

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/06/2004 Trascrizione in atti dal 17/06/2004 Repertorio n.: 66304 Rogante: SCALI VINCENZO Sede: CREMA Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 21148.2/2004)

**2.7 verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; in caso di irregolarità urbanistiche o edilizie, indicare se esse siano sanabili o non sanabili, con stima predittiva dei costi (opere materiali e pratiche documentali amministrative); i costi andranno indicati separatamente e già decurtati dall'importo di stima finale;**

**Destinazione urbanistica e verifica della conformità urbanistica**

### Destinazione urbanistica

Come si evince dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Camisano in data 11.04.2017, prot. n°U1618, i terreni oggetto della presente perizia sono classificati:

- Fig. 4, Mapp. 56: “Ambito agricolo” ricadente nella “Rete Ecologica Regionale (RER)-Elementi di primo livello”, nella “Fascia di rispetto del reticolo idrico”;
- Fig. 4, Mapp. 80: “Ambito agricolo” ricadente nella “Rete Ecologica Regionale (RER)-Elementi di primo livello”, in “Fascia di rispetto del reticolo idrico”, parte in “Fascia di rispetto degli allevamenti”, parte in “Fascia di rispetto degli elettrodotti” e in parte in “Fascia di rispetto dei fontanili”;
- Fig. 4, Mapp. 81: “Ambito agricolo” ricadente nella “Rete Ecologica Regionale (RER)-Elementi di primo livello”, in “Fascia di rispetto degli allevamenti”, parte in “Fascia di rispetto degli elettrodotti” e in parte in “Fascia di rispetto dei fontanili”.

### Titoli autorizzativi rintracciati

Poiché trattasi di terreni agricoli, non esistono titoli autorizzativi in merito ai terreni in oggetto.

### ***2.6 predisporre certificazione energetica, se assente;***

Poiché trattasi di terreni agricoli, non è richiesto l’Attestato di Prestazione Energetica.

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

### Storia catastale

Le particelle sono attualmente censite alla Direzione Provinciale di Cremona - Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali come segue:

Comune di Camisano, Catasto Terreni

- foglio 4, Mappale 56,  
Seminativo Irriguo, di Classe 3, Superficie 03are, 60ca, R.D € 1,77, R.A. € 2,14
- foglio 4, Mappale 80,

*Seminativo Irriguo, di Classe 1, Superficie 1ha, 71are, 50ca, R.D € 119,57, R.A. € 128,43*

- *foglio 4, Mappale 81,*

*Seminativo Irriguo, di Classe 1, Superficie 55are, 80ca, R.D € 38,90, R.A. € 41,79*

#### Variazioni storiche

*Fg. 4, Mapp. 56:*

- Integrazione quadro tariffario per parificazione del 19/10/2009. Variazione introdotta in atti dal 28/01/2014
- Impianto meccanografico del 28/06/1975

*Fg. 4, Mapp. 80:*

- Impianto meccanografico del 28/06/1975

*Fg. 4, Mapp. 81:*

- Impianto meccanografico del 28/06/1975

#### **Osservazioni rispetto ai dati di pignoramento**

*Fg. 4, Mapp. 56-80-81*

I seguenti atti di pignoramento individuano correttamente gli immobili in perizia.

- PIGNORAMENTO DI CUI ALLA TRASCRIZIONE del 08/10/2014 - Registro Particolare 25793 Registro Generale 36203 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 3468 del 15/09/2014  
a favore [redacted] e [redacted]
- PIGNORAMENTO DI CUI ALLA TRASCRIZIONE del 01/04/2015 - Registro Particolare 8652 Registro Generale 12402 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 649 del 24/02/2015  
a favore [redacted]
- PIGNORAMENTO DI CUI ALLA TRASCRIZIONE del 21/09/2015 - Registro Particolare 25368 Registro Generale 36767 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 3186 del 11/08/2015  
a favore [redacted]

#### **Giudizio di regolarità/ Docfa**

Il cespite, dal punto di vista tecnico, risulta vendibile.

**2.11 individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;**

**Individuazione precedenti proprietari nel ventennio e verifica continuità nelle trascrizioni**

L'analisi della seguente documentazione:

- certificato ipotecario speciale protocollo BG 133177 del 15/10/2014, afferente l'esecuzione 308/2014 Oleificio San Giorgio;
- certificazione Notarile rilasciato dal Notaio dott.ssa Laura Genio afferente l'esecuzione 351/2014 Banca Cremonese e Cremasca;
- certificazione Notarile rilasciato dal Notaio dott.ssa Chiara Branchini afferente l'esecuzione 70/2015 Banco Popolare;
- certificazioni Notarili rilasciate dal Notaio Alberto de Torres afferente l'esecuzione 289/2015 Serry foraggi;

ha consentito di verificare le seguenti provenienze degli immobili:

*Fg. 4, Mapp. 56 e Mapp. 80*

- Atto in data 16.09.1985, n°14265/1688 di Rep. Notaio Vincenzo Scali di Crema, trascritto a Bergamo il 14.10.1985 ai nn. 22451/15551, con il quale i Sig.ri [redacted] e [redacted], hanno acquistato da [redacted], in ragione di ½ ciascuno gli immobili in oggetto;
- Atto in data 01.10.1996, n°85488/22220 di Rep. Notaio Luigi Ferrigno di Crema, trascritto a Bergamo il 12.10.1996 ai nn. 30390/22982, con il quale il Sig. [redacted] ha acquistato da [redacted], gli immobili in oggetto;

*Fg. 4, Mapp. 81*

- Atto in data 06.10.1984, n°11485/1451 di Rep. Notaio Vincenzo Scali di Crema, trascritto a Bergamo il 03.11.1984 ai nn. 26731/22146, con il quale [redacted]

la piena proprietà dell'immobile in oggetto, in ragione di ragione di metà ciascuno, fatta avvertenza che in pari data, ai nn. 26732/22147, è stata trascritta la dichiarazione di destinazione dell'immobile acquistato ad attività professionale con la relativa conferma del coniuge di

, il lutto ai fine dell'esclusione dal regime della comunione legale, ai sensi e per gli effetti dell'art. 179 lett. d) c.c., della quota di  $\frac{1}{2}$  (un mezzo) acquistata da di detto bene;

- Atto in data 01.10.1996, n°85488/22220 di Rep. Notaio Luigi Ferrigno di Crema, trascritto a Bergamo il 12.10.1996 ai nn. 30390/22982, con il quale ha acquistato la piena proprietà dell'immobile in oggetto;
- Atto di permuta in data 08.06.2004, n°66304 di Rep. Notaio Vincenzo Scali di Crema, trascritto a Bergamo il 16.06.2004 ai nn. 31279/21148, con il quale è stata attribuita a la piena proprietà dell'immobile in oggetto.

**Descrizione degli immobili**

Contesto in cui sono inseriti gli immobili

Comune di Camisano: abitanti n. 1.268 abitanti, territorio comunale di 10,95 kmq, densità abitativa di n. 115,79 abitanti /kmq, zona sismica 3, zona climatica E.

Regione agraria n. 2 Crema ed Alto Cremasco

I terreni in oggetto si trovano in zona agricola, a Nord-Est del centro abitato.

Descrizione immobili pignorati

Gli immobili oggetto della perizia sono due terreni agricoli ubicati a ridosso del confine Nord-Est della cascina di proprietà del Sig. [REDACTED], a Nord del Comune di Camisano.

I tre terreni presentano forma regolare con caratteristiche pedologiche dello strato attivo di profondità di 50/70 cm, con granulometria media, buone caratteristiche chimico e chimico fisiche, associate ad un buon sistema di regimentazione delle acque. I terreni si prestano a coltivazioni foraggere e cerealicole.

I terreni assommano ad un'area cuscinetto posta fra il centro aziendale e la zona a destinazione produttivo – artigianale a Sud, di scarse caratteristiche agrotecniche ma suscettibile ad essere utilizzato in un'ipotetica espansione del centro aziendale.

*Fg. 8, Mapp. 201:*

Trattasi di terreno pianeggiante, di modeste dimensioni (4.250 mq), di forma rettangolare, coltivato a erba medica;

*Fg. 8, Mapp. 223:*

Trattasi di terreno pianeggiante, di modeste dimensioni (2.290 mq), di forma rettangolare, coltivato a erba medica;

*Fg. 8, Mapp. 227:*

Trattasi di terreno pianeggiante, di modeste dimensioni (7.200 mq), di forma pressoché quadrata, coltivato a erba medica.

**2.3 nel caso si tratti di quota indivisa, fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:**

*i. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*  
*ii. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;*

Non presenti

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

Il Sig. [REDACTED] ha acquisito gli immobili ora pignorati dichiarando di essere coniugato in regime di separazione dei beni

**Diritto:** proprietà per 1/1 sig. [REDACTED]

**Titolarità in base ai pubblici esercizi:**

*Foglio 8, Mapp. 201*

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/06/2004 Trascrizione in atti dal 17/06/2004 Repertorio n.: 66304 Rogante: SCALI VINCENZO Sede: CREMA Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 21148.2/2004)

*Foglio 8, Mapp. 223*

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 05/01/2010 Repertorio n.: 91714 Rogante: DONATI GIOVANNI BATTISTA Sede: CREMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 291.1/2010)

*Foglio 8, Mapp. 227*

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/12/1992 Voltura in atti dal 15/12/1993 Repertorio n.: 74735 Rogante: FERRIGNO Sede: CREMA Registrazione: UR Sede: CREMA n: 1663 del 21/12/1992 (n. 48.2/1993)

**2.7 verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; in caso di irregolarità urbanistiche o edilizie, indicare se esse siano sanabili o non sanabili, con stima predittiva dei costi (opere**

*materiali e pratiche documentali amministrative); i costi andranno indicati separatamente e già decurtati dall'importo di stima finale;*

### **Destinazione urbanistica e verifica della conformità urbanistica**

#### Destinazione urbanistica

Come si evince dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Camisano in data 11.04.2017, prot. n°U1618, i terreni oggetto della presente perizia sono classificati:

- Fg. 8, Mapp. 201 e Mapp. 223: “Ambito agricolo di rispetto paesistico” ricadente nella “Fascia di rispetto degli allevamenti”, con parte nella “Fascia di rispetto degli elettrodotti”;
- Fg. 8, Mapp. 227: “Ambito agricolo di rispetto paesistico” ricadente nella “Fascia di rispetto degli allevamenti”, con parte in “Viabilità di progetto” e parte nella “Fascia di rispetto degli elettrodotti”;

#### Titoli autorizzativi rintracciati

Poiché trattasi di terreni agricoli, non esistono titoli autorizzativi in merito ai terreni in oggetto.

### **2.6 predisporre certificazione energetica, se assente;**

Poiché trattasi di terreni agricoli, non è richiesto l'Attestato di Prestazione Energetica.

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

### **Storia catastale**

Le particelle sono attualmente censite alla Direzione Provinciale di Cremona - Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali come segue:

Comune di Camisano, Catasto Terreni

- *foglio 8, Mappale 201,  
Prato Irriguo, di Classe 1, Superficie 42are, 50ca, R.D € 40,61, R.A. € 30,73*
- *foglio 8, Mappale 223,  
Prato Irriguo, di Classe 1, Superficie 22are, 90ca, R.D € 21,88, R.A. € 16,56*
- *foglio 8, Mappale 227,  
Prato Irriguo, di Classe 1, Superficie 72are, 00ca, R.D € 68,79, R.A. € 52,06*

### **Variazioni storiche**

*Fg. 8, Mapp. 201:*

- FRAZIONAMENTO del 20/04/2004 protocollo n.CR0027887 in atti dal 20/04/2004 (n. 27887.1/2004)
- FRAZIONAMENTO del 31/10/1992 in atti dal 06/11/1992 (n. 11031.1/1992) (Riferito al Fg. 8, Mapp. 190, da cui deriva)
- Impianto meccanografico del 28/06/1975 (Riferito al Fg. 8, Mapp. 1, da cui deriva)

*Fg. 8, Mapp. 223:*

- FRAZIONAMENTO del 03/11/2006 protocollo n.CR0068646 in atti dal 03/11/2006 (n. 68646.1/2006)
- FRAZIONAMENTO del 01/09/2005 protocollo n. CR0056925 in atti dal 01/09/2005 (n. 56925.1/2005) (Riferito al Fg. 8, Mapp. 210, da cui deriva)
- FRAZIONAMENTO del 20/04/2004 protocollo n. CR0027887 in atti dal 20/04/2004 (n. 27887.1/2004) (Riferito al Fg. 8, Mapp. 202, da cui deriva)

- FRAZIONAMENTO del 31/10/1992 in atti dal 06/11/1992 (n. 11031.1/1992) (Riferito al Fig. 8, Mapp. 190, da cui deriva)
- Impianto meccanografico del 28/06/1975 (Riferito al Fig. 8, Mapp. 1, da cui deriva)

*Fig. 8, Mapp. 227:*

- FRAZIONAMENTO del 03/11/2006 protocollo n.CR0068640 in atti dal 03/11/2006 (n. 68640.1/2006)
- VARIAZIONE GEOMETRICA del 25/10/2006 protocollo n. CR0066997 in atti dal 26/10/2006 P.66512/06 RETTIFICA SUPERFICIE (n. 66512.1/2006) (Riferito al Fig. 8, Mapp. 217, da cui deriva)
- FRAZIONAMENTO del 01/09/2005 protocollo n. CR0056923 in atti dal 01/09/2005 (n. 56923.1/2005) (Riferito al Fig. 8, Mapp. 217, da cui deriva)
- FRAZIONAMENTO del 31/10/1992 in atti dal 06/11/1992 (n. 11031.1/1992) (Riferito al Fig. 8, Mapp. 189, da cui deriva)
- Impianto meccanografico del 28/06/1975 (Riferito al Fig. 8, Mapp. 1, da cui deriva)

#### **Osservazioni rispetto ai dati di pignoramento**

*Fig. 4, Mapp. 201-223-227*

I seguenti atti di pignoramento individuano correttamente gli immobili in perizia.

- PIGNORAMENTO DI CUI ALLA TRASCRIZIONE del 08/10/2014 - Registro Particolare 25793 Registro Generale 36203 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 3468 del 15/09/2014  
a favore “BANCA CREMONESE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.” e  
“BANCA CREMASCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.”
- PIGNORAMENTO DI CUI ALLA TRASCRIZIONE del 21/09/2015 - Registro Particolare 25368 Registro Generale 36767 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 3186 del 11/08/2015  
a favore “SERRY FORAGGI & C. SAS.”

#### **Giudizio di regolarità/ Docfa**

Il cespite, dal punto di vista tecnico, risulta vendibile