

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 2 mapp 116, 119

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 2 mapp 116, 119

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 2 mapp 116, 119

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 2 mapp 116, 119

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 2 mapp 116, 119

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 2 mapp 116, 119

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 2 mapp 176

TRASCRIZIONE BERGAMO del 22/08/2014 - Registro Particolare 23147 Registro Generale 31917

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 3187/2014 del 14/08/2014

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE A FAVORE DI OLEIFICIO SAN GIORGIO

VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI sino alla concorrenza di € 74.828,29

10 – flg 2 mapp 116, 119

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;

11 – flg 2 mapp 116, 119

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;

12 – flg 2 mapp 116, 179, 119

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;

## **SCHEMA RIASSUNTIVA E INDICE LOTTO 4**

Diritto (pag. 113): 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. 108): terreni agricoli

Ubicazione (pag. 108): Comune di Camisano (CR)

Stato: buone condizioni di conservazione.

Titolarità (pag. 113): I beni sono pervenuti all'Esecutato con

- Foglio 3, Mapp. 26, Mapp. 27, Mapp. 36

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/06/2004 Trascrizione in atti dal 17/06/2004  
Repertorio n.: 66304 Rogante: SCALI VINCENZO Sede: CREMA Registrazione: Sede:  
DIVISIONE (n. 21147.1/2004)

- Foglio 3, Mapp. 28

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/10/1968 n. 7397/2603 Trascrizione in atti dal  
19/11/1968 Repertorio n.: 19950/15175 Rogante: VITO GIANI' Sede: CREMA

- Foglio 3, Mapp. 29

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/03/1973 n. 17694/11643 Trascrizione in atti dal  
07/04/1973 Repertorio n.: 10472/8844 Rogante: ██████████ Sede: CREMA

Lotti (pag. 118): unico

Dati catastali pignoramento (pag.108):

Catasto Terreni

- foglio 3, Mappale 26,

Seminativo Irriguo, di Classe 1, Superficie 22are, 30ca, R.D € 15,55, R.A. € 16,70

- foglio 3, Mappale 27,

Seminativo Irriguo, di Classe 1, Superficie 93are, 90ca, R.D € 65,47, R.A. € 70,32

- foglio 3, Mappale 28,

Seminativo Irriguo, di Classe 1, Superficie 92are, 00ca, R.D € 64,14, R.A. € 68,90

- foglio 3, Mappale 29,  
Seminativo Irriguo, di Classe 1, Superficie 2ha, 70are, 50ca, R.D € 188,60, R.A. € 202,57
- foglio 3, Mappale 36,  
Seminativo Irriguo, di Classe 3, Superficie 03are, 50ca, R.D € 1,36, R.A. € 2,08

Confini (pag.108):

- In un sol corpo: Fg. 2 in senso orario partendo da Nord: cavo irriguo con al di là Mapp. 15, limite di foglio, cavo Fontanello e con al di là Mapp. 211 e Mapp. 25.

Valore di mercato LOTTO COMPLETO in assenza di affitto (pag.120): € 280.000,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato LOTTO COMPLETO in presenza di affitto (pag.120): € 196.000,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato mapp. 26 in assenza di affitto (pag.119): € 12.900,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato mapp 26 in presenza di affitto (pag.119): € 9.030,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato mapp. 27 in assenza di affitto (pag.119): € 54.550,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato mapp 27 in presenza di affitto (pag.119): € 38.185,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato mapp. 28 in assenza di affitto (pag.119): € 53.400,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato mapp 28 in presenza di affitto (pag.119): € 37.380,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato mapp. 29 in assenza di affitto (pag.119): € 157.150,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato mapp 29 in presenza di affitto (pag.119): € 110.005,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato mapp. 36 in assenza di affitto (pag.119): € 2.000,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato mapp. 36 in presenza di affitto (pag.119): € 1.400,00 (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 improrogabile 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.118): occupati dalla Ditta "SOCIETA' AGRICOLA CASTELLO S.R.L."

Vincoli (pag.120): flg 3 mapp 28, 29: vincolo non aedificandi (20/01/1998)

- Oneri (pag.120):
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 4

### IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

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

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

- *foglio 3, Mappale 26,  
Seminativo Irriguo, di Classe 1, Superficie 22are, 30ca, R.D € 15,55, R.A. € 16,70*
- *foglio 3, Mappale 27,  
Seminativo Irriguo, di Classe 1, Superficie 93are, 90ca, R.D € 65,47, R.A. € 70,32*
- *foglio 3, Mappale 28,  
Seminativo Irriguo, di Classe 1, Superficie 92are, 00ca, R.D € 64,14, R.A. € 68,90*
- *foglio 3, Mappale 29,  
Seminativo Irriguo, di Classe 1, Superficie 2ha, 70are, 50ca, R.D € 188,60, R.A. € 202,57*
- *foglio 3, Mappale 36,  
Seminativo Irriguo, di Classe 3, Superficie 03are, 50ca, R.D € 1,36, R.A. € 2,08*

*Confini, in un sol corpo:*

- *Fg. 2 in senso orario partendo da Nord: cavo irriguo con al di là Mapp. 15, limite di foglio, cavo Fontanello e con al di là Mapp. 211 e Mapp. 25.*

*Accesso:*

- *Per tutti i mappali: accesso da SP16, attraverso Strada di servizio a Sud dei terreni;*

*Servitù:*

- *Non sono state rilevate servitù*

*Diritti di acqua:*

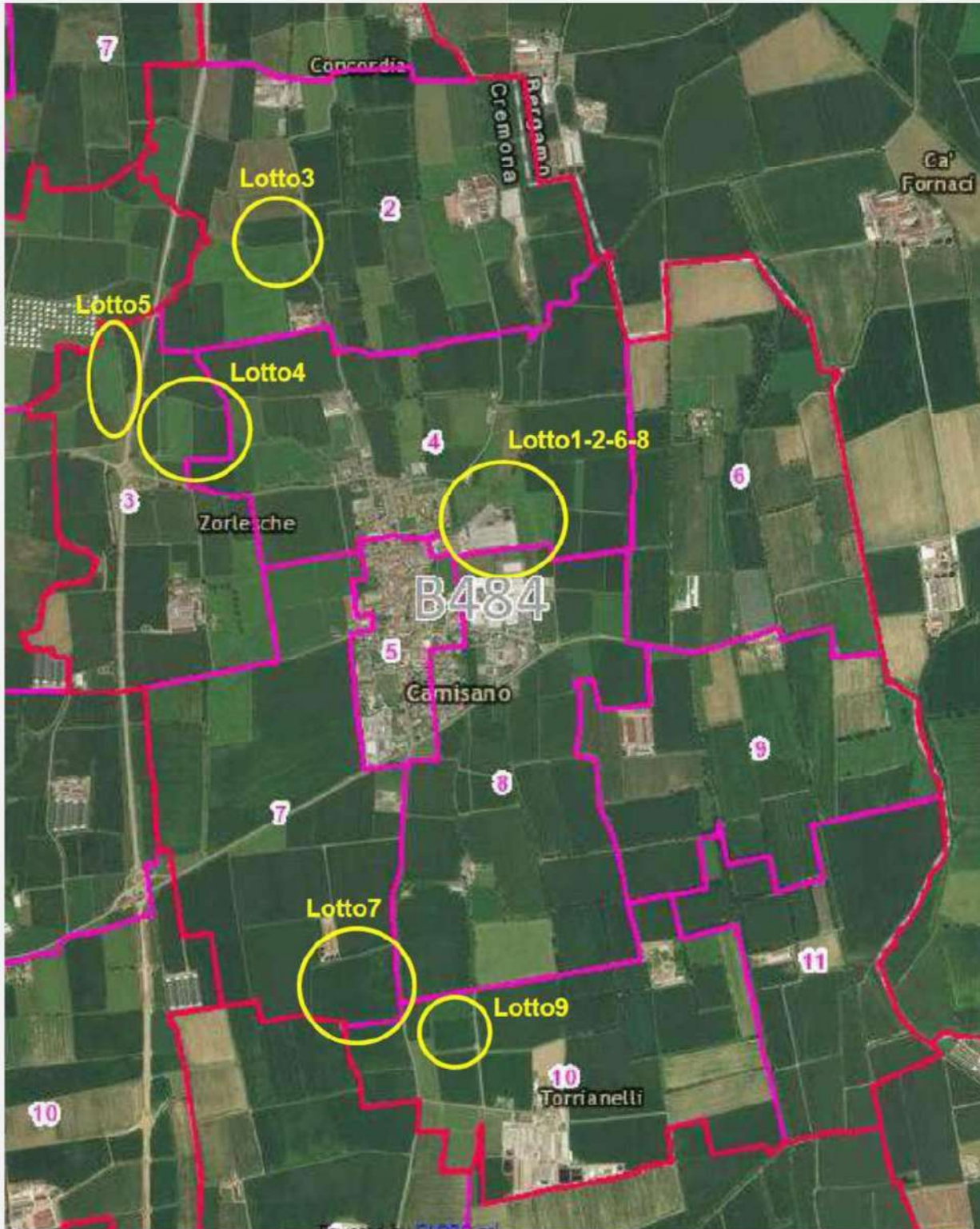
- *foglio 3, Mapp. 26, Mapp. 27 e Mapp. 36: dall'atto di provenienza non risulta possibile ricavare nessuna informazione in merito ai diritti d'acqua; è stato consultato quindi l'atto di provenienza precedente, atto a rogito Notaio Dr. Luigi Luosi di data 05.01.1976, n.4224 di repertorio (registrato a Romano di Lombardia il 19.01.1976 al n.130 vol.126 e trascritto a Bergamo il 21.01.1976 ai n.ri 1888/1654), ma nemmeno in questo si sono trovate informazioni in merito ai diritti d'acqua; da quanto si evince dalle informazioni riportate dall'Esecutato, i Mappali in oggetto vengono irrigati attraverso l'acqua del pozzo di proprietà di cui al Fg. 2, Mapp. 176;*

- foglio 3, Mapp. 28: dall'atto di provenienza non risulta possibile ricavare nessuna informazione in merito ai diritti d'acqua; da quanto si evince dalle informazioni riportate dall'Esecutato, i Mappali in oggetto vengono irrigati attraverso l'acqua del pozzo di proprietà di cui al Fig. 2, Mapp. 176;
- foglio 3, Mapp. 29: dall'atto di provenienza non risulta possibile ricavare nessuna informazione in merito ai diritti d'acqua; inoltre, in tale atto, non viene citato il precedente atto di provenienza in quanto proprietà precedente al ventennio; da quanto si evince dalle informazioni riportate dall'Esecutato, i Mappali in oggetto vengono irrigati attraverso l'acqua del pozzo di proprietà di cui al Fig. 2, Mapp. 176;

*Vincoli non aedificandi:*

- foglio 3, Mapp. 26 e Mapp. 27: Notaio ██████████, in data 15 aprile 1988, rep. n. 38362, registrato a Crema il 20 aprile 1988, con il quale vengono vincolati i beni Fig. 5, Mapp. 36, Mapp. 37, Mapp. 38, Mapp. 39, Mapp. 75, Mapp. 132, Fig. 2, Mapp. 62, Mapp. 63, Mapp. 56, Mapp. 57, Mapp. 119, Fig. 3, Mapp. 26, Mapp.27, Fig. 8, Mapp. 9, Mapp. 8, Fig. 4, Mapp. 62, per complessivi HA 12.92.81.
- foglio 3, Mapp. 28 e Mapp. 29: Notaio Luigi Ferrigno, in data 20 gennaio 1998, rep. n. 88253, registrato a Crema il 29 gennaio 1998, con il quale vengono vincolati i beni Fig. 2, Mapp. 116, Mapp. 61, Mapp. 90, Fig. 3, Mapp. 9, Mapp. 29, Mapp. 28, per HA 10.81.10.





**DISTRIBUZIONE LOTTI SUL TERRITORIO DI CAMISANO**



*VISTA AEREA LOTTO 4*

### **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-Ovest del centro abitato.

#### Descrizione immobili pignorati

Gli immobili oggetto della perizia sono cinque terreni agricoli ubicati in zona agricola a Nord-Ovest del Comune di Camisano.

I 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. 3, Mapp. 26:*

Trattasi di terreno pianeggiante, di modeste dimensioni (2.230 mq), di forma allungata, coltivato a prato stabile;

*Fg. 3, Mapp. 27:*

Trattasi di terreno pianeggiante, di medie dimensioni (9.390 mq), di forma allungata, coltivato a prato stabile;

*Fg. 3, Mapp. 28:*

Trattasi di terreno pianeggiante, di medie dimensioni (9.200 mq), di forma allungata, coltivato a prato stabile;

*Fg. 3, Mapp. 29:*

Trattasi di terreno pianeggiante, di buone dimensioni (27.050 mq), di forma allungata, coltivato a mais;

*Fg. 3, Mapp. 36:*

Trattasi di terreno pianeggiante, di ridotte dimensioni (350 mq), coltivato a prato stabile.

**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 3, Mapp. 26, Mapp. 27, Mapp. 36*

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/06/2004 Trascrizione in atti dal 17/06/2004  
Repertorio n.: 66304 Rogante: SCALI VINCENZO Sede: CREMA Registrazione: Sede:  
DIVISIONE (n. 21147.1/2004)

*Foglio 3, Mapp. 28*

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 19/10/1968 n. 7397/2603 Trascrizione in atti dal  
19/11/1968 Repertorio n.: 19950/15175 Rogante: VITO GIANI' Sede: CREMA

*Foglio 3, Mapp. 29*

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 11/03/1973 n. 17694/11643 Trascrizione in atti dal  
07/04/1973 Repertorio n.: 10472/8844 Rogante: ANGELO SEVERGNINI Sede: CREMA

**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. 3, Mapp. 26, Mapp. 27, Mapp. 28 e Mapp. 36: “Ambito agricolo” ricadente nella “Rete Ecologica Regionale (RER)-Elementi di primo livello”;
- Fg. 3, Mapp. 29: “Ambito agricolo” ricadente nella “Rete Ecologica Regionale (RER)-Elementi di primo livello”, con parte in “Fascia di rispetto del reticolo idrico”.

#### 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 3, Mappale 26,  
Seminativo Irriguo, di Classe 1, Superficie 22are, 30ca, R.D € 15,55, R.A. € 16,70

- foglio 3, Mappale 27,  
*Seminativo Irriguo, di Classe 1, Superficie 93are, 90ca, R.D € 65,47, R.A. € 70,32*
- foglio 3, Mappale 28,  
*Seminativo Irriguo, di Classe 1, Superficie 92are, 00ca, R.D € 64,14, R.A. € 68,90*
- foglio 3, Mappale 29,  
*Seminativo Irriguo, di Classe 1, Superficie 2ha, 70are, 50ca, R.D € 188,60, R.A. € 202,57*
- foglio 3, Mappale 36,  
*Seminativo Irriguo, di Classe 3, Superficie 03are, 50ca, R.D € 1,36, R.A. € 2,08*

#### Variazioni storiche

*Fg. 3, Mapp. 26:*

- Impianto meccanografico del 28/06/1975

*Fg. 3, Mapp. 27:*

- Impianto meccanografico del 28/06/1975

*Fg. 3, Mapp. 28:*

- Impianto meccanografico del 28/06/1975

*Fg. 3, Mapp. 29:*

- Impianto meccanografico del 28/06/1975

*Fg. 3, Mapp. 36:*

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

#### Osservazioni rispetto ai dati di pignoramento

*Fg. 3, Mapp. 26, Mapp. 27, Mapp. 28, Mapp. 29 e Mapp. 36*

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 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:

*Fig. 3, Mapp. 26, Mapp. 27 e Mapp. 36*

- Scrittura privata autenticata nelle firme in data 05.01.1976 al n°4224 di Rep. Notaio Luigi Luosi di Fontanella (BG), trascritto a Bergamo il 21.01.1976 ai nn. 1888/1654, con il quale

\_\_\_\_\_ hanno acquistato dal Fondo di Rotazione istituito presso il Ministero dell'Agricoltura e delle foreste ai sensi dell'art. 16 della Legge 590 del 1965, gli immobili in oggetto, soggetti a vincolo di indivisibilità trentennale;

- Atto di divisione in data 08.06.2004, n°66304 di Rep. Notaio Vincenzo Scali di Crema, trascritto a Bergamo il 16.06.2004 ai nn. 31278/21147, con il quale a \_\_\_\_\_ i è stata attribuita la piena proprietà dei suddetti immobili. In argomento, si precisa che la divisione è stata attuata in quanto il vincolo di indivisibilità trentennale trascritto a Bergamo (contestualmente all'atto di acquisto) il 21.01.1976 ai nn. 1888/1654 è divenuto inefficace essendo stato ridotto da 30 a 15 anni in forza dell'art. 11 del D.lgs. 18.05.2001, n°228;

*Fg. 3, Mapp. 28*

- Atto in data 19.10.1968, n°7397/2603 di Rep. Notaio Vito Giani di Crema, trascritto a Bergamo il 19.11.1968 ai nn. 19950/15175, con il quale \_\_\_\_\_ i ha acquistato \_\_\_\_\_, l'immobile in oggetto;

*Fg. 3, Mapp. 29*

- Atto in data 11.03.1973, n°17694/11643 di Rep. Notaio \_\_\_\_\_ di Crema, trascritto a Bergamo il 07.04.1973 ai nn. 10472/8844, con il quale \_\_\_\_\_ ha acquistato da \_\_\_\_\_, l'immobile in oggetto.



## **DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO LOTTO 4**

### **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 "SOCIETA' AGRICOLA CASTELLO S.R.L."

*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. [redacted] 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 |        |                    |                     | Valore                        |                             |
|--------------|---------|------------|--------|--------------------|---------------------|-------------------------------|-----------------------------|
|              |         | Ha         | mq     | Pertica<br>Creasca | Pertica<br>Milanese | senza affitto<br>approssimato | con affitto<br>approssimato |
| 3            | 26      | 00.22.30   | 2.230  | 2,92               | 3,40                | € 12.900,00                   | € 9.030,00                  |
| 3            | 27      | 00.93.90   | 9.390  | 12,32              | 14,35               | € 54.550,00                   | € 38.185,00                 |
| 3            | 28      | 00.92.00   | 9.200  | 12,03              | 14,06               | € 53.400,00                   | € 37.380,00                 |
| 3            | 29      | 02.70.50   | 27.050 | 35,49              | 41,36               | € 157.150,00                  | € 110.005,00                |
| 3            | 36      | 00.03.50   | 350    | 0,45               | 0,53                | € 2.000,00                    | € 1.400,00                  |
| TOT. LOTTO 4 |         | 04.82.20   | 48.220 | 63,21              | 69,70               | € 280.000,00                  | € 196.000,00                |

*Valore di mercato del lotto VVM*

Terreni mq 48.220,00 x €/mq 5,81 = € 280.158,20 approssimato € 280.000,00

Valore di Vendita Forzata in assenza di contratto di affitto € 280.000,00

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

Riduzione del valore per la presenza

di un contratto di affitto 30% = € 84.000,00 → 280.000,00 – 84.000,00 = 196.000,00

Valore di Vendita Forzata in presenza di contratto di affitto € 196.000,00

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

#### Vincoli:

flg 3 mapp 28, 29

- 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 26, 27, 28, 29, 36

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 26, 27, 28, 29, 36

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 26, 27, 28, 29, 36

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 26, 27, 28, 29, 36

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 26, 27, 28, 29, 36

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 26, 27, 28, 29, 36

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 26, 27, 28, 29, 36

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 26, 27, 28, 29, 36

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 26, 27, 28, 29, 36

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 26, 27, 28, 29, 36

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 26, 27, 28, 29, 36

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 5**

Diritto (pag. 130): 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. 125): terreni agricoli

Ubicazione (pag. 125): Comune di Camisano (CR)

Stato: buone condizioni di conservazione.

Titolarità (pag. 130): I beni sono pervenuti all'Esecutato con

- Foglio 3, Mapp. 115

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/10/1978 Voltura in atti dal 06/06/1979  
Repertorio n.: 26537 Rogante: FERRIGNO L Sede: CREMA Registrazione: UR Sede:  
CREMA

Volume: 9 n: 3237 del 17/10/1978 (n. 479)

Lotti (pag. 134): unico

Dati catastali pignoramento (pag.125):

Catasto Terreni

- foglio 3, Mappale 115,

Seminativo Irriguo, di Classe 2, Superficie 01ha, 42are, 66ca, R.D € 69,99, R.A. € 95,78

Confini (pag.125):

- In un sol corpo: Fg. 3 in senso orario partendo da Nord: limite di foglio, cavo irriguo con al di là Mapp. 118, Mapp. 121, Mapp. 148, Mapp. 147, Mapp. 116, cavo irriguo con al di là strada di servizio, e Mapp. 8.

Valore di mercato LOTTO COMPLETO in assenza di affitto (pag.135): € 83.500,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato LOTTO COMPLETO in presenza di affitto (pag.136): € 58.000,00 (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 improrogabile 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.134): occupati dalla Ditta "SOCIETA' AGRICOLA CASTELLO S.R.L."

Vincoli (pag.136): flg 3 mapp 9 che ha generato i mappali 115, 116, 117: vincolo non aedificandi (20/01/1998)

- Oneri (pag.136):
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 5

### IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

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

**Gli atti di pignoramento individuano il Fg. 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 seguenti Mappali:**

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

- *foglio 3, Mappale 115,*  
*Seminativo Irriguo, di Classe 2, Superficie 01ha, 42are, 66ca, R.D € 69,99, R.A. € 95,78*
- *foglio 3, Mappale 116,*  
*Seminativo Irriguo, di Classe 2, Superficie 05are, 69ca, R.D € 2,79, R.A. € 3,82*
- *foglio 3, Mappale 117,*  
*Seminativo Irriguo, di Classe 2, Superficie 12are, 15ca, R.D € 5,96, R.A. € 8,16*

In realtà l'unico immobile che assume a terreno agricolo ancora di proprietà dell'Esecutato è il mappale individuato al n. 115, in quanto il mappale n. 116 assume a strada sterrata di accesso ai fondi agricoli, ed il mappale 117 assume ad area di pertinenza e sede stradale della SP 591 e sono entrambi di proprietà della Provincia di Cremona in forza del Decreto di esproprio prot. SDP-U-1805-433-SE-MMA del 28/05/2018 (**vedi Allegato N02 corpo B**).

*Confini, in un sol corpo mappale 115:*

- *In un sol corpo: Fg. 3 in senso orario partendo da Nord: limite di foglio, cavo irriguo con al di là Mapp. 118, Mapp. 121, Mapp. 148, Mapp. 147, Mapp. 116, cavo irriguo con al di là strada di servizio, e Mapp. 8.*

*Accesso:*

- *accesso da strada vicinale, attraverso Strada di servizio;*

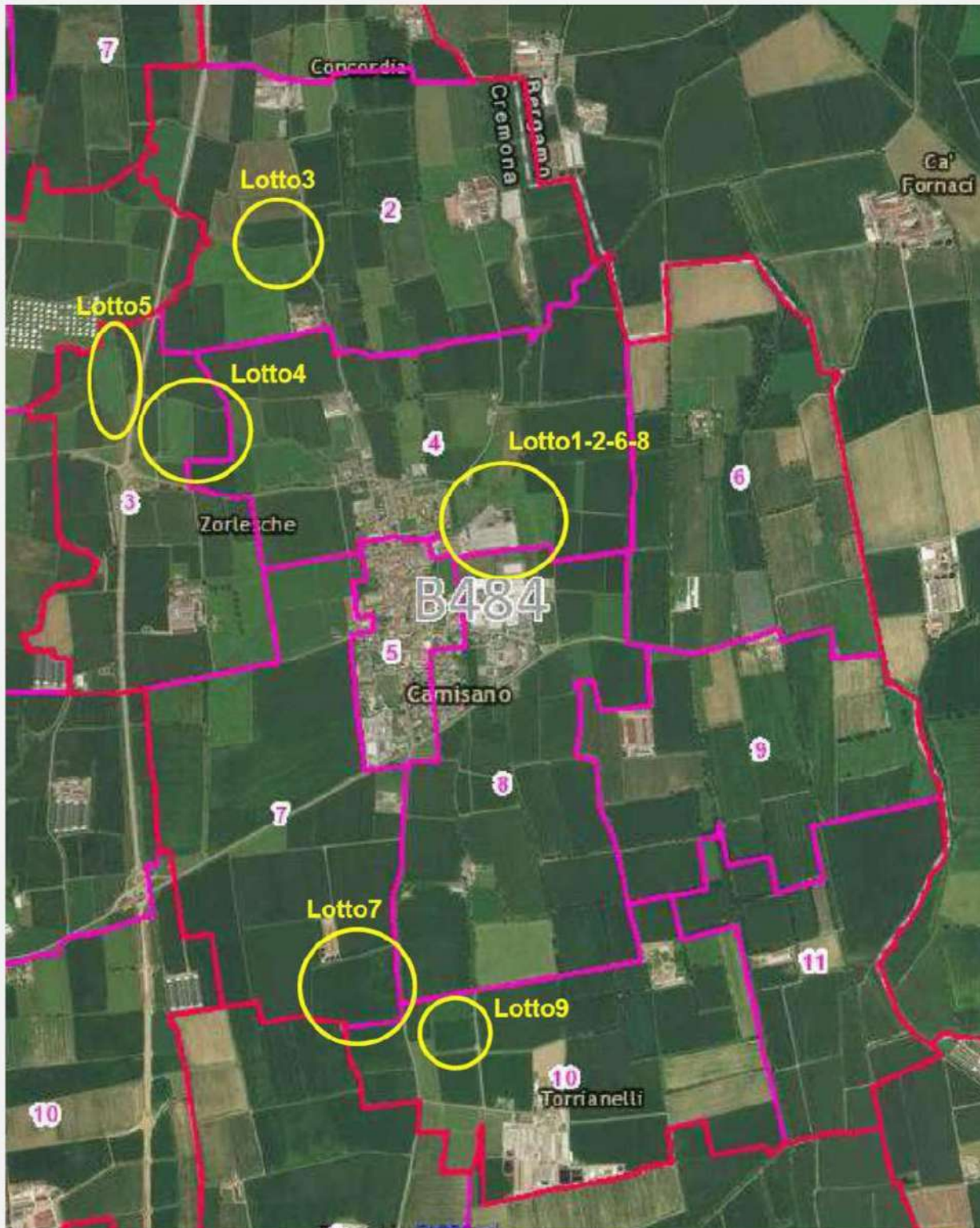
*Servitù:*

- *Non sono state rilevate servitù*

*Diritti di acqua:*

- *dall'atto di provenienza si evince che i terreni in oggetto non hanno diritto di acqua di irrigazione; da quanto si evince dalle informazioni riportate dall'Esecutato, il Mappale in oggetto viene irrigato attraverso l'acqua del pozzo di proprietà di cui al Fg. 2, Mapp. 176;*





**DISTRIBUZIONE LOTTI SUL TERRITORIO DI CAMISANO**