

AREA – area di sedime e piazzali

Il cento aziendale insiste su un'area di complessivi 4ha.40are.00ca (mq 43.400,00), di cui c.a mq 20.300,00 occupati dagli edifici e strutture di cui sopra, mentre la rimanente area libera è stata mantenuta in parte a terreno agricolo (mq 9.450,00), in parte adibita a piazzali di manovra e strade di collegamento interne al centro aziendale, tutte pavimentate con pavimentazione quale battuto di cemento (mq 7.200,00) e conglomerato bituminoso (mq 6.450,00).

Costo di appalto chiavi in mano al nuovo

Area sedime

Si tratta di area agricola a tutti gli effetti e pertanto si adotta un valore pari ad €/mq 6,00

Area pavimentata a calcestruzzo

Si tratta di area pavimentata con massetto armato in calcestruzzo realizzato su cassonetto stradale e dotato di impiantistica interrata, per cui si adotta un valore pari ad €/mq 40,00, comprendente i coefficienti di vetusta e di conservazione.

Area pavimentata in conglomerato bituminoso

Si tratta di area pavimentata con conglomerato bituminoso di base realizzato su cassonetto stradale e dotato di impiantistica interrata, per cui si adotta un valore pari ad €/mq 30,00, comprendente i coefficienti di vetusta e di conservazione.

Dunque:

Area sedime

mq 43.400,00 x €/mq 6,00 = € 260.400,00

Area pavimentata a calcestruzzo

mq 7.200,00 x €/mq 40,00 = € 288.000,00

Area pavimentata con conglomerato bituminoso

mq 6.450,00 x €/mq 30,00 = € 193.500,00

All'interno della suddetta area occorre delimitare il Mapp. 343, di superficie libera di complessivi 5are.40ca (mq 540,00), interamente adibita a piazzale di manovra interno al centro aziendale, tutta pavimentata in battuto di cemento.

Costo di appalto chiavi in mano al nuovo

Area sedime

Si tratta di area agricola a tutti gli effetti e pertanto si adotta un valore pari ad €/mq 6,00

Area pavimentata a calcestruzzo

Si tratta di area pavimentata con massetto armato in calcestruzzo realizzato su cassonetto stradale e dotato di impiantistica interrata, per cui si adotta un valore pari ad €/mq 40,00, comprendente i coefficienti di vetusta e di conservazione.

Dunque:

Area sedime mappale 543

mq 540,00 x €/mq 6,00 = € 3.240,00

Area pavimentata a calcestruzzo mappale 543

mq 540,00 x €/mq 40,00 = € 21.600,00

POZZO IRRIGUO

Il cento aziendale contempla un pozzo irriguo (VEDI QUADRO C SCHEDA CATASTALE foglio 4 mappale 79 sub. 504 – *ALLEGATO 02 Planimetria catastali e denuncia variazioni*), del diametro di mm 400 e dotato di pompa elettrica, utilizzato per l'irrigazione dei fondi dell'esecutato.

Tenuto conto delle dimensioni e dell'epoca di erebrazione (inizio anni '90), si determina il valore in € 30.000,00

DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE SINGOLE PARTICELLE CATASTALI

Valore di mercato Foglio 4, Mappale 79, Subalterno 501 VVM

IMPORTO **€ 4.868.311,13**

Valore di vendita forzata VVF

In ottemperanza alle indicazioni avute dal Giudice per L'esecuzione, viene definito Valore di vendita forzata sia in assenza che in presenza del vincolo derivante dalla presenza del contratto di affitto.

VVM = € 4.868.311,13

Valore di Vendita Forzata in assenza di contratto di affitto

Decurtazioni:

- a) Costi per la regolarizzazione edilizio – urbanistica € 1.500,00
- b) Spese tecniche € 1.000,00
- c) Riduzione del valore di mercato in quanto vendita forzata

e dunque priva di garanzia per i vizi (art 2922 c.c.) c.a. il

5% del valore

€ 243.415,55

Pertanto, il Valore di Vendita Forzata, in assenza di contratto di affitto, viene quantificato come segue:

$VVF = VVM - \text{decurtazioni} = 4.868.311,13 - 1.500,00 - 1.000,00 - 243.415,55 =$

$= € 4.622.395,58$ approssimato € 4.620.000,00

Valore di Vendita Forzata in assenza di contratto di affitto € 4.620.000,00

Valore di Vendita Forzata in presenza di contratto di affitto

Riduzione del valore per la presenza

di un contratto di affitto 30% = € 1.386.000,00 → 4.620.000,00 - 1.401.000,00 =

= € 3.234.000,00

Valore di Vendita Forzata in presenza di contratto di affitto € 3.234.000,00

Valore di mercato Foglio 4, Mappale 343 VVM

IMPORTO

€ 28.840,00

Valore di vendita forzata VVF

In ottemperanza alle indicazioni avute dal Giudice per l'esecuzione, viene definito Valore di vendita forzata sia in assenza che in presenza del vincolo derivante dalla presenza del contratto di affitto.

VVM = € 28.840,00

Valore di Vendita Forzata in assenza di contratto di affitto

Decurtazioni:

a) Riduzione del valore di mercato in quanto vendita forzata

a. e dunque priva di garanzia per i vizi (art 2922 c.c.) c.a. il

b. 5% del valore

€ 1.442,00

Pertanto, il Valore di Vendita Forzata, in assenza di contratto di affitto, viene quantificato come segue:

PROCEDIMENTO ESECUTIVO
n- 308/2014 R.G.E.

VVF = VVM – decurtazioni = 28.840,00 – 1.442,00 = 27.398,00
= € 27.398,00

Valore di Vendita Forzata in assenza di contratto di affitto € 27.398,00

Valore di Vendita Forzata in presenza di contratto di affitto

Riduzione del valore per la presenza

di un contratto di affitto 30% = € 8.219,40 → 27.398,00 – 8.219,40 =
= € 19.178,60 approssimato a € 19.150,00

Valore di Vendita Forzata in presenza di contratto di affitto € 19.150,00

DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE LOTTO COMPLESSIVO

Valore di mercato del lotto unico VVM

IMPORTO TOTALE

€ 4.893.151,13

Valore di vendita forzata VVF

In ottemperanza alle indicazioni avute dal Giudice per L'esecuzione, viene definito Valore di vendita forzata sia in assenza che in presenza del vincolo derivante dalla presenza del contratto di affitto

VVM = € 4.893.151,13

Valore di Vendita Forzata in assenza di contratto di affitto

Decurtazioni:

- | | |
|--|--------------|
| a) Costi per la regolarizzazione edilizio – urbanistica | € 1.500,00 |
| b) Spese tecniche | € 1.000,00 |
| c) Riduzione del valore di mercato in quanto vendita forzata e dunque priva di garanzia per i vizi (art 2922 c.c.) c.a. il 5% del valore | € 244.657,55 |

Pertanto il Valore di Vendita Forzata, in assenza di contratto di affitto, viene quantificato come segue:

$$\text{VVF} = \text{VVM} - \text{decurtazioni} = 4.893.151,13 - 1.500,00 - 1.000,00 - 244.657,55 = \\ = \text{€ } 4.645.993,58 \text{ approssimato € } 4.640.000,00$$

Valore di Vendita Forzata in assenza di contratto di affitto € 4.640.000,00

Valore di Vendita Forzata in presenza di contratto di affitto

Riduzione del valore per la presenza

$$\text{di un contratto di affitto } 30\% = \text{€ } 1.392.000,00 \rightarrow 4.640.000,00 - 1.392.000,00 = \\ = \text{€ } 3.248.000,00$$

Valore di Vendita Forzata in presenza di contratto di affitto € 3.248.000,00

2.14 indicare la presenza di vincoli ed oneri, anche condominiali, gravanti sul bene;

2.15 indicare altre informazioni utili da acquisire per il futuro acquirente, concernenti:

- i. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
- ii. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
- iii. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
- iv. eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);*
- v. eventuali cause in corso;*

Vincoli ed oneri gravanti sui beni in perizia

Si osserva come il foglio 4, Mappale 79, Subalterno 501, ora 504, è stato generato a partire dai mappali foglio 4 particella 75 sub 502, foglio 4 particella 79, foglio 4 particella 133 e foglio 4 particella 304, che sono stati soppressi (AMPLIAMENTO del 22/06/2007 protocollo n. CR0075206 in atti dal 22/06/2007 AMPLIAMENTO (n. 4090.1/2007)).

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;
- a seguito dell'ispezione aggiornata effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari - Agenzia del Territorio di Bergamo a nome dell'esecutato e con riferimento agli immobili oggetto di perizia;

ha consentito di verificare i seguenti vincoli e formalità pregiudizievoli sugli immobili:

Vincoli:

flg 4 mapp 75 che ha generato il flg 4 mapp 79 sub 501 ora sub 504

- ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO NON AEDIFICANDI
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 38362-22800 del 15/04/1988
TRASCRIZIONE del 26/04/1988 - Registro Particolare 12022 Registro Generale 8560
- ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO NON AEDIFICANDI
Pubblico ufficiale LUIGI FERRIGNO Repertorio 84854 del 23/05/1996
TRASCRIZIONE del 06/06/1996 - Registro Particolare 13250 Registro Generale 17823

Oneri:

1 - foglio 4 particella 75 sub 502, foglio 4 particella 79, foglio 4 particella 133 e foglio 4 particella 304 che hanno generato il foglio 4, Mappale 79, Subalterno 501, ora 504

ipoteca iscritta a Bergamo il 20 giugno 2006 ai n.ri 39191-9371 a garanzia del mutuo stipulato con 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 - foglio 4 particella 75 sub 502, foglio 4 particella 79, foglio 4 particella 133 e foglio 4 particella 304 che hanno generato il foglio 4, Mappale 79, Subalterno 501, ora 504

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 4 mapp 79 sub 501 ora 504

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 4 mapp 79 sub 501 ora 504

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 4 mapp 79 sub 501 ora 504

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 4 mapp 79 sub 501 ora 504, flg 4 mapp 343

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 4 mapp 79 sub 501 ora 504, flg 4 mapp 343

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 4 mapp 79 sub 501 ora 504

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 4 mapp 79 sub 501 ora 504, flg 4 mapp 343

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 O CAUTELARE A FAVORE DI OLEIFICIO SAN GIORGIO
VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI sino alla concorrenza di € 74.828,29

10 – flg 4 mapp 79 sub 501 ora 504

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 O 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 4 mapp 79 sub 501 ora 504, flg 4 mapp 343

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 3

Diritto (pag. 93): 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. 88): terreni agricoli e fabbricato costituito da pozzo d'irrigazione in muratura.

Ubicazione (pag. 88): Comune di Camisano (CR)

Stato: buone condizioni di conservazione.

Titolarità (pag. 93): I beni sono pervenuti all'Esecutato con

- Fg. 2, Mapp. 116:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/03/1978 Voltura in atti dal 06/06/1979
Repertorio n.: 25606 Rogante: FERRIGNO L Sede: CREMA Registrazione: UR Sede:
CREMA, Volume: 8 n: 1337 del 05/04/1978 (n. 3678)

- Fg. 2, Mapp. 119 e Mapp. 176:

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)

Lotti (pag.99): unico

Dati catastali pignoramento (pag.88):

Catasto Terreni

- foglio 2, Mappale 116,
Seminativo Irriguo, di Classe 1, Superficie 2ha, 44are, 40ca, R.D € 145,16, R.A. € 183,02
- foglio 2, Mappale 119,
Seminativo Irriguo, di Classe 2, Superficie 1ha, 88are, 65ca, R.D € 92,56, R.A. € 126,66

Catasto Fabbricati

- foglio 2, Mappale 176,
categoria D/10, rendita € 86,00;

Confini (pag.88):

In un sol corpo: Fg. 2 in senso orario partendo da Nord: Mapp. 41, cavo irriguo con al di là vecchia strada comunale di Romano, Mapp. 93, Mapp. 92, Mapp. 91, Mapp. 55, strada vicinale delle Valli, Mapp. 26.

Valore di mercato LOTTO COMPLETO in assenza di affitto (pag.100): € 294.500,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato LOTTO COMPLETO in presenza di affitto (pag.100): € 206.000,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato mapp. 116 in assenza di affitto (pag.100): € 149.250,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato mapp 116 in presenza di affitto (pag.100): € 104.000,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato mapp. 119 in assenza di affitto (pag.100): € 115.250,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato mapp 116 in presenza di affitto (pag.100): € 80.600,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato pozzo in assenza di affitto (pag.100): € 30.000,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato pozzo in presenza di affitto (pag.100): € 21.000,00 (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.99): occupati dalla Ditta "SOCIETA' AGRICOLA CASTELLO S.R.L.".

Vincoli (pag.101): flg 2 mapp 119: vincolo non aedificandi (15/04/1988)

flg 2 mapp 116: vincolo non aedificandi (20/01/1998)

- Oneri (pag.101):
1. ipoteca a garanzia del mutuo stipulato con CREDITO BERGAMASCO SPA (26/05/2006), per € 3.600.000,00 (su flg 2 mapp 116 e 119);
 2. ipoteca a garanzia del mutuo stipulato con CREDITO BERGAMASCO SPA (02/02/2007), per € 1.000.000,00 (su flg 2 mapp 116 e 119);
 3. ipoteca a garanzia del mutuo stipulato con CREDITO BERGAMASCO SPA (06/02/2008), per € 700.000,00 (su flg 2 mapp 116 e 119);

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 (su flg 2 mapp 116 e 119);
5. costituzione di fondo patrimoniale del 14/11/2013 (su flg 2 mapp 116 e 119);
6. ipoteca a favore di OLDRATI ANDREA (11/11/2013), per € 44.535,33 (su flg 2 mapp 116 e 119);
7. revoca atti soggetti a trascrizione del 08/04/2014 (su flg 2 mapp 116 e 119);
8. locazione ultranovennale, in virtù di scrittura privata autenticata (19/08/2014) 2014 a favore di SOCIETA' AGRICOLA CASTELLO srl (su flg 2 mapp 116 e 119);
9. PIGNORAMENTO IMMOBILI (14/08/2014) a favore di OLEIFICIO SAN GIORGIO, sino alla concorrenza di € 74.828,29 (su flg 2 mapp 116 e 119);
10. 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 (su flg 2 mapp 116 e 119);
11. PIGNORAMENTO IMMOBILI (24/02/2015) a favore di BANCO POPOLARE SOC. COOP, sino alla concorrenza di € 1.493.248,65 (su flg 2 mapp 116 e 119);
12. PIGNORAMENTO IMMOBILI (11/08/2015) a favore di SERRY FORAGGI & C. SAS, sino alla concorrenza di € 11.562,61 (su flg 2 mapp 116 e 119)

LOTTO 3

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Bene ed ubicazione: terreni agricoli siti in Camisano (CR), e fabbricato costituito da pozzo d'irrigazione in muratura.

I terreni risultano censiti al Catasto Terreni come segue:

- foglio 2, Mappale 116,
Seminativo Irriguo, di Classe 1, Superficie 2ha, 44are, 40ca, R.D € 145,16, R.A. € 183,02
- foglio 2, Mappale 119,
Seminativo Irriguo, di Classe 2, Superficie 1ha, 88are, 65ca, R.D € 92,56, R.A. € 126,66

Il fabbricato risulta censito al Catasto Fabbricati come segue:

- foglio 2, Mappale 176,
categoria D/10, rendita € 86,00;

Confini delle particelle 116 e 119 (da cui deriva Mapp. 176):

- *Fg. 2 in senso orario partendo da Nord: Mapp. 41, cavo irriguo con al di là vecchia strada comunale di Romano, Mapp. 93, Mapp. 92, Mapp. 91, Mapp. 55, strada vicinale delle Valli, Mapp. 26.*

Accesso:

- *foglio 2, Mappale 116: accesso da Via Trieste, attraverso Strada Vicinale delle Valli;*
- *foglio 2, Mappale 119: accesso da Via Trieste, attraverso Strada Vicinale delle Valli; ulteriore accesso da strada di servizio a Sud del Mappale;*

Servitù:

- *Non sono state rilevate servitù*

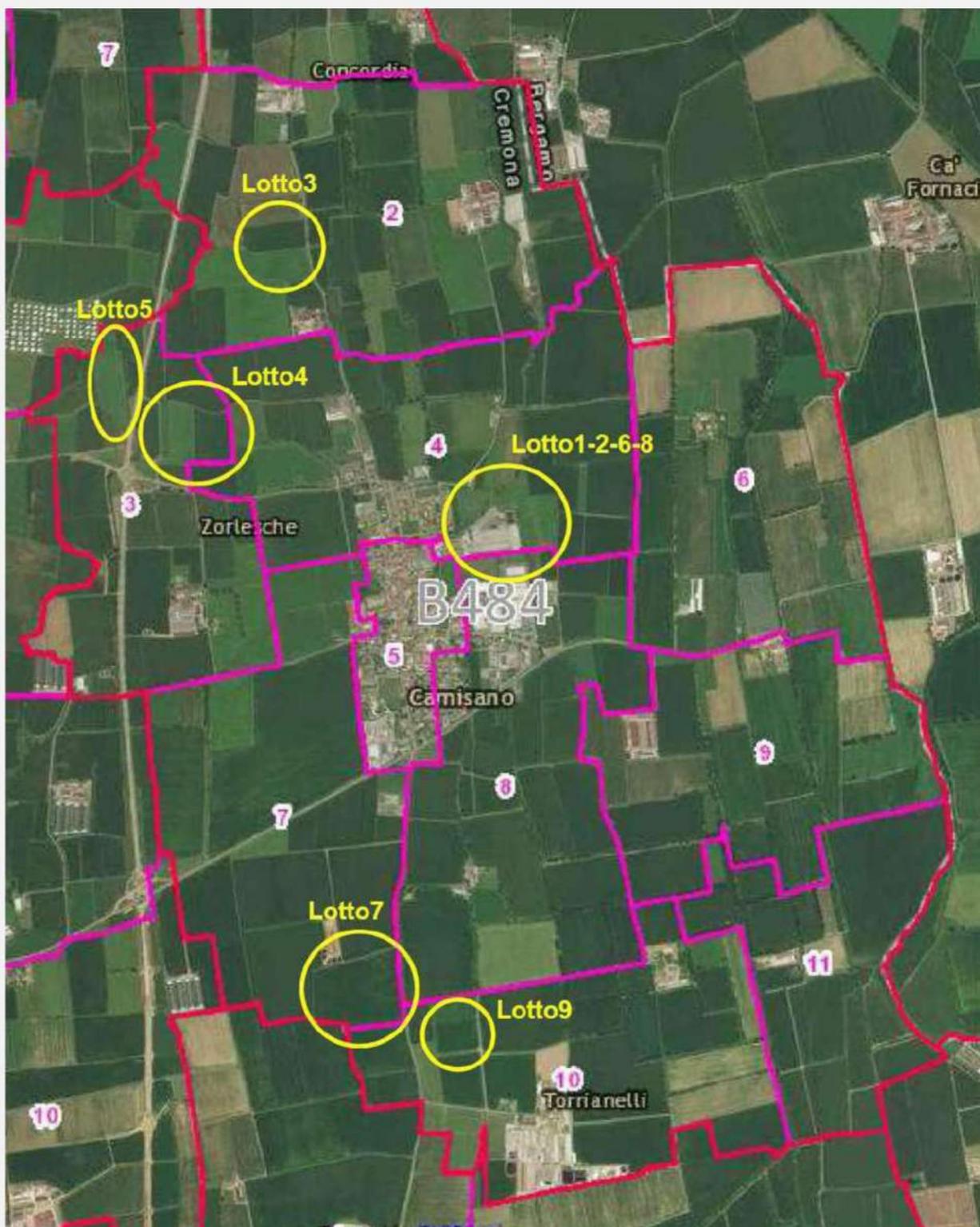
Diritti di acqua:

- *foglio 2, Mappale 116: dall'atto di provenienza si evince che il terreno non ha alcun diritto di acqua; 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;*
- *foglio 2, Mapp. 119: 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, il Mappale in oggetto viene irrigato attraverso l'acqua del pozzo di proprietà di cui al Fg. 2, Mapp. 176;

Vincoli non aedificandi:

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



DISTRIBUZIONE LOTTI SUL TERRITORIO DI CAMISANO



VISTA AEREA LOTTO 3

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.

Immobili pignorati

Gli immobili oggetto della perizia consistono in due terreni agricoli ubicati in zona agricola a Nord-Ovest del Comune di Camisano, oltre che un edificio a destinazione pozzo per l'estrazione di acqua utilizzata per l'irrigazione dei terreni agricoli.

I due 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. 2, Mapp. 116:

Trattasi di terreno pianeggiante, di medie dimensioni (24.440 mq), coltivato a mais;

Fg. 2, Mapp. 119:

Trattasi di terreno pianeggiante, di medie dimensioni (18.865 mq), coltivato a prato stabile.

Fg. 2, Mapp. 176:

Trattasi di edificio destinato a pozzo per l'estrazione di acqua utilizzata per l'irrigazione dei terreni agricoli. Il manufatto è regolarmente accatastato al catasto fabbricati ma non è stata recuperata autorizzazione comunale.

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 e più precisamente dall'ATTO DI DIVISIONE del Notaio Scali Vincenzo di Crema in data 08.06.2004 al n. 66304 di repertorio, n.11246 di Raccolta, trascritto a Bergamo il 16/06/2004 ai nn. 31278/21147, 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:

Fg. 2, Mapp. 116:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 20/03/1978 Voltura in atti dal 06/06/1979 Repertorio n.: 25606 Rogante: FERRIGNO L Sede: CREMA Registrazione: UR Sede: CREMA, Volume: 8 n: 1337 del 05/04/1978 (n. 3678)

Fg. 2, Mapp. 119 e Mapp. 176:

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)

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. 2, Mapp. 116: “Ambito agricolo” ricadente nella “Rete Ecologica Regionale (RER)-Elementi di primo livello”, con parte in “Fascia di rispetto stradale”, parte in “Fascia di rispetto del reticolo idrico”, parte in “Fascia di rispetto degli allevamenti” e in parte in “Fascia di rispetto degli elettrodotti”;
- Fg. 2, Mapp. 119: “Ambito agricolo” ricadente nella “Rete Ecologica Regionale (RER)-Elementi di primo livello”, e in “Fascia di rispetto degli allevamenti”, con parte in “Fascia di rispetto stradale”, parte in “Fascia di rispetto del reticolo idrico”, e parte in “Fascia di rispetto degli elettrodotti”;
- Fg. 2, Mapp. 176: non viene citato nel Certificato di Destinazione Urbanistica in quanto trattasi di un edificio regolarmente accatastato al catasto urbano.

Titoli autorizzativi rintracciati

Dalle ricerche effettuate presso gli uffici comunali non è stato reperito alcun titolo autorizzativo a carico dell’immobile di cui al Foglio 2, Mapp.le 176 (edificio ospitante pozzo e cabina elettrica).

2.6 predisporre certificazione energetica, se assente;

L’esperto, in qualità di Certificatore Cened n. 4679, dichiara che l’Attestazione non è richiesta per l’immobile accatastato al Catasto Fabbricati di cui al Fg. 2, Mapp. 176 in quanto edificio privo di impianto di riscaldamento. Vedasi dichiarazione specifica allegata (ALLEGATO N01)

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 2 mappale 116*

Seminativo Irriguo, di Classe 1, Superficie 2ha, 44are, 40ca, R.D € 145,16, R.A. € 183,02

- *foglio 2, Mappale 119,*

Seminativo Irriguo, di Classe 2, Superficie 1ha, 88are, 65ca, R.D € 92,56, R.A. € 126,66

Comune di Camisano, Catasto Fabbricati

- *foglio 2, Mappale 176,*
categoria D/10, rendita € 86,00;

Variazioni storiche

Fg. 2, Mapp. 116:

- Impianto meccanografico del 28/06/1975

Fg. 2, Mapp. 176:

Catasto Fabbricati:

- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 06/07/2015, protocollo n. CR0035385 in atti dal 06/07/2015 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 7795.1/2015)
- VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/09/2014 protocollo, n. CR0069883 in atti dal 19/09/2014 VARIAZIONE
- TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 25592.1/2014)
- COSTITUZIONE del 31/07/2014 protocollo n. CR0056873 in atti dal 31/07/2014 COSTITUZIONE (n. 372.1/2014)

Catasto Terreni:

- Tipo mappale del 24/07/2014 protocollo n. CR0055089 in atti dal 24/07/2014 presentato il 22/07/2014 (n.55089.1/2014)
- FRAZIONAMENTO del 05/01/1976 in atti dal 06/06/1979 (n. 2276) (Riferito al Fg. 2, Mapp. 119, da cui deriva)
- Impianto meccanografico del 28/06/1975 (Riferito al Fg. 2, Mapp. 55, da cui deriva)

Fg. 2, Mapp. 119:

- Tipo mappale del 24/07/2014 protocollo n. CR0055089 in atti dal 24/07/2014 presentato il 22/07/2014 (n.55089.1/2014)
- FRAZIONAMENTO del 05/01/1976 in atti dal 06/06/1979 (n. 2276)
- Impianto meccanografico del 28/06/1975 (Riferito al Fg. 2, Mapp. 55, da cui deriva)

Osservazioni rispetto ai dati di pignoramento

Fg. 2, Mapp. 116:

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.”

Fg. 2, Mapp. 176:

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

- PIGNORAMENTO DI CUI ALLA TRASCRIZIONE del 22/08/2014 - Registro Particolare 23147 Registro Generale 31917 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 3187/2014 del 14/08/2014
a favore “OLEIFICIO SAN GIORGIO S.P.A.”
- 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.”

Fg. 2, Mapp. 119:

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

La Planimetria Catastale del pozzo irriguo (foglio 2 Mappale 176) CORRISPONDE ALL'IMMOBILE in seguito a Denuncia di COSTITUZIONE del 31/07/2014, protocollo n° CR0056873 in atti dal 31/07/2014 COSTITUZIONE (n°372.1/2014)

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

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. 2, Mapp. 116

- Atto in data 20.03.1978, n°25606/8058 di Rep. Notaio Luigi Ferrigno di Crema, trascritto a Bergamo il 04.04.1978 ai nn. 7992/6739, con il quale [redacted] ha acquistato dalla Società [redacted] con sede in [redacted] l'immobile in oggetto;

Fig. 2, Mapp. 119 (da cui è poi derivato il Mapp. 176)

- 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 [redacted] 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 [redacted] 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;

DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO LOTTO 3

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. [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

TERRENI

Pertica Cremasca: 762 mq

Pertica Milanese: 654 mq

Valore € 4.000,00 / pertica Milanese, pari a c.a. 61.162 €/ha pari a 6,11 €/mq

POZZO IRRIGUO

Tenuto conto delle dimensioni e dell'epoca di terebrazione, si determina il valore in € 30.000,00

Foglio	Mappale	Superficie				Valore	
		Ha	mq	Pertica Cremasca	Pertica Milanese	senza affitto approssimato	con affitto approssimato
2	116	02.44.40	24.440	32,07	37,37	€ 149.250,00	€ 104.400,00
2	119	01.88.65	18.865	24,75	28,84	€ 115.250,00	€ 80.600,00
2	176	-	-	-	-	€ 30.000,00	€ 21.000,00
TOT. LOTTO 3		04.33.05	43.305	56,82	66,21	€ 294.500,00	€ 206.000,00

Valore di mercato del lotto VVM

Terreni mq 43.305,00 x €/mq 6,11 = € 264.593,55

Pozzo irriguo € 30.000,00

€ 294.593,55 approssimato € 294.500,00

Valore di Vendita Forzata in assenza di contratto di affitto € 294.500,00

Valore di Vendita Forzata in presenza di contratto di affitto

Riduzione del valore per la presenza

di un contratto di affitto 30% = € 88.350,00 → 294.500,00 – 88.350,00 = 206.150,00 apx 206.000,00

Valore di Vendita Forzata in presenza di contratto di affitto € 206.000,00

Vincoli ed oneri gravanti sui beni in perizia

Vincoli:

flg 2 mapp 119

- ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO NON AEDIFICANDI
Pubblico ufficiale [REDACTED] Repertorio 38362-22800 del 15/04/1988
TRASCRIZIONE del 26/04/1988 - Registro Particolare 12022 Registro Generale 8560

flg 2 mapp 116

- 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 2 mapp 116, 119

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 2 mapp 116, 119