



*VISTA AEREA LOTTI 10 E 11*

**Descrizione degli immobili**

Contesto in cui sono inseriti gli immobili.

Comune di Crema: abitanti n. 34.371 abitanti, territorio comunale di 34,52 kmq, densità abitativa di n. 995 abitanti /kmq, zona sismica 3, zona climatica E.

Regione agraria n. 2 Crema ed Alto Cremasco

I terreni in oggetto sono ubicati in una in zona agricola a Sud-Est del Comune di Crema.

Descrizione immobili pignorati

Gli immobili oggetto della perizia sono costituiti da quattro terreni agricoli ubicati in zona agricola a Sud-Est del Comune di Crema.

I quattro 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.

*Fg. 38, Mapp. 107:*

Trattasi di terreno pianeggiante, di grandi dimensioni (16.824 mq), di forma rettangolare, coltivato a mais;

*Fg. 38, Mapp. 108:*

Trattasi di terreno pianeggiante, di grandi dimensioni (23.630 mq), di forma irregolare, coltivato a mais;

*Fg. 38, Mapp. 113:*

Trattasi di terreno pianeggiante, di buone dimensioni (10.080 mq), di forma rettangolare, coltivato a mais;

*Fg. 38, Mapp. 114:*

Trattasi di terreno pianeggiante, di grandi dimensioni (19.840 mq), di forma irregolare, coltivato a mais.

**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 38, Mapp. 107-108-113-114*

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/12/2009 Repertorio n.: 91716 raccolta n. 24828 Rogante: DONATI GIOVANNI BATTISTA trascritto a lodi il 31/12/2009 ai nn. 22310/12334

**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 Crema in data 11.04.2017, prot. n°CDU 27-2017, i terreni oggetto della presente perizia sono classificati nel Vigente Piano di Governo del Territorio:

- Fg. 38, Mapp. 107:

Nel Piano delle Regole come:

- “Ambiti destinati all’attività agricola – Ambito agricolo”;

Nella Tavola dei Vincoli come

- Parte in fascia di arretramento stradale;
- “Aree nel P.T.C. Regionale del Fiume Serio;
- Geosito di tutela 1;
- Ambiti agricoli strategici di interesse del P.T.C.P.;

- Fg. 38, Mapp. 108:

Nel Piano delle Regole come:

- “Ambiti destinati all’attività agricola – Ambito agricolo”;

Nella Tavola dei Vincoli come

- Parte in fascia di arretramento stradale;
- “Aree nel P.T.C. Regionale del Fiume Serio;
- Geosito di tutela 1;
- Ambiti agricoli strategici di interesse del P.T.C.P.;
- Orli di scarpate principali;
- Fascia di rispetto del reticolo idrico di 4,00 metri;

- Fg. 38, Mapp. 113:

Nel Piano delle Regole come:

- “Ambiti destinati all’attività agricola – Ambito agricolo”;

Nella Tavola dei Vincoli come

- “Aree nel P.T.C. Regionale del Fiume Serio;
- Geosito di tutela 1;
- Ambiti agricoli strategici di interesse del P.T.C.P.;
- Fascia di rispetto del reticolo idrico di 4,00 metri;
- Fascia di rispetto linea elettrica di alta tensione da 13.000 Volt;

- Fg. 38, Mapp. 114:

Nel Piano delle Regole come:

- “Ambiti destinati all’attività agricola – Ambito agricolo”;

Nella Tavola dei Vincoli come

- “Aree nel P.T.C. Regionale del Fiume Serio;
- Geosito di tutela I;
- Ambiti agricoli strategici di interesse del P.T.C.P.;
- Orli di scarpate principali;
- Parte Vincoli monumentali – Edifici vincolati ai sensi dell’Art. 10 del D.Lgs 42/2004.

#### 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 Crema, Catasto Terreni

- *foglio 38, Mappale 107,*  
*Seminativo Irriguo, di Classe 2, Superficie 1ha, 68are, 24ca, R.D € 108,61, R.A. € 125,99*
- *foglio 38, Mappale 108,*  
*Seminativo, di Classe 2, Superficie 2ha, 36are, 30ca, R.D € 97,63, R.A. € 115,94*
- *foglio 38, Mappale 113,*  
*Seminativo, di Classe 2, Superficie 1ha, 00are, 80ca, R.D € 41,65, R.A. € 49,46*
- *foglio 38, Mappale 114,*

*Seminativo, di Classe 2, Superficie 1ha, 98are, 40ca, R.D € 81,97, R.A. € 97,34*

Variazioni storiche

*Fg. 38, Mapp. 107:*

- FRAZIONAMENTO in atti dal 12/12/1989 (n.1948.3/1989)
- Impianto meccanografico del 03/10/1975

*Fg. 38, Mapp. 108:*

- Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n.CR0140602 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n.25373.1/2007)
- Impianto meccanografico del 03/10/1975

*Fg. 38, Mapp. 113:*

- Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n.CR0140604 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n.25375.1/2007)
- Impianto meccanografico del 03/10/1975

*Fg. 38, Mapp. 114:*

- Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n.CR0140605 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n.25376.1/2007)
- Impianto meccanografico del 03/10/1975

**Osservazioni rispetto ai dati di pignoramento**

*Fg. 38, Mapp. 107-108-113-114*

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."

**Il pignoramento di cui all'Esecuzione 385/2014 a favore di "ZOOTECNIA GROUP" non è trascritto**

**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. 38, Mapp. 107, Mapp. 108, Mapp. 113 e Mapp. 114*

- Successione di Giampietro Giordana apertasi in Olgiate Olona il 26.06.1959 e devolutasi in forza di legge a favore della moglie, Bianca Maria Torrani (nata a Milano il 12.07.1931), per l'usufrutto uxorio, ed in favore dei figli Emanuele Giordana, Marco Tullio Giordana, Barbara Giordana e Franco Giordana; l'indicata successione risulta denunciata a Milano il 24.06.1960 al n°312 del vol. 1158;
- Successione di Claudia Giordana apertasi in Milano il 08.05.1967 e devolutasi in forza di legge a favore della moglie, Bianca Maria Torrani (nata a Milano il 12.07.1931), in rappresentazione ex fratre premorto, Giampietro Giordana, in favore dei nipoti Emanuele

- Giordana, Marco Tullio Giordana, Barbara Giordana e Franco Giordana; l'indicata successione risulta denunciata a Milano il 06.11.1967 al n°70 del vol. 1247;
- Atto di compravendita del Notaio Giovanni Battista Donati di Crema, in data 07.03.1990, Repertorio n°29927, Raccolta n°3915 (trascritto a Lodi il 26.03.1990 ai nn. 3590/2412), con il quale Emanuele Giordana ha acquistato la quota di 2/30 (due trentesimi) la nuda proprietà (gravata dall'usufrutto uxorio di cui innanzi), tra l'altro, degli immobili in oggetto;
  - Atto di divisione del Notaio Giovanni Battista Donati di Crema, in data 07.03.1990, Repertorio n°29928, Raccolta n°3916 (trascritto a Lodi il 26.03.1990 ai nn. 3591/2413) con il quale è stata, tra l'altro assegnata ad Emanuele Giordana l'intera nuda proprietà (gravata dall'usufrutto uxorio di cui innanzi) degli immobili in oggetto;
  - Consolidamento dell'usufrutto alla nuda proprietà a seguito del decesso di Bianca Maria Torrani, in data 29.11.1996 (voltura catastale di riunione di usufrutto presentata il 20.05.1997 al n°1236.1/1997).



## **DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO LOTTO 10**

### **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 Cremasca: 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 Cremasca	Pertica Milanese	senza affitto approssimato	con affitto approssimato
38	107	01.68.24	16.824	22,07	25,72	€ 97.500,00	€ 68.250,00
38	108	02.36.30	23.630	31,01	36,13	€ 137.000,00	€ 96.000,00
38	113	01.00.80	10.080	13,22	15,41	€ 58.500,00	€ 40.750,00
38	114	01.98.40	19.840	26,03	30,33	€ 115.000,00	€ 80.500,00
TOT. LOTTO 10		01.37.40	70.374	92,33	107,59	€ 408.000,00	€ 285.500,00

*Valore di mercato del lotto VVM*

Terreni mq 70.374,00 x €/mq 5,81 = € 408.872,94 approssimato € 408.000,00

*Valore di Vendita Forzata in assenza di contratto di affitto* € 408.000,00

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

Riduzione del valore per la presenza di un contratto di affitto 30% = € 122.400,00

→ 408.000,00 – 122.400,00 = € 285.600,00 apx 285.500,00

*Valore di Vendita Forzata in presenza di contratto di affitto* € 285.500,00

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

#### Oneri:

1 – flg 38 mapp.li 107, 108, 113, 114

ipoteca iscritta a Lodi il 31 dicembre 2009 ai n.ri 22309/5397 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;

2 – flg 38 mapp.li 107, 108, 113, 114

ipoteca iscritta a Lodi il 29 gennaio 2013 ai n.ri 1314/189 a favore di “LA ZOOTECCIA GROUP s.p.a.” in forza di decreto ingiuntivo del 04 gennaio 2013 n.29 di repertorio Tribunale di Voghera, per € 155.111,78;

3 – flg 38 mapp.li 107, 108, 113, 114

TRASCRIZIONE LODI del 15/11/2013 - Registro Particolare 9737 Registro Generale 14829  
Pubblico ufficiale DONATI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 96467/28028 del 14/11/2013  
ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

4 – flg 38 mapp.li 107, 108, 113, 114

TRASCRIZIONE LODI del 05/06/2014 - Registro Particolare 4899 Registro Generale 7243  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 112/113 del 08/04/2014  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

5 – flg 38 mapp.li 107, 108, 113, 114

LOCAZIONE ULTRANOVENNALE trascritta a Lodi il 21 agosto 2014 ai n.ri 11453/7557, 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;

6 – flg 38 mapp.li 107, 108, 113, 114

TRASCRIZIONE LODI del 08/10/2014 - Registro Particolare 8425 Registro Generale 12837  
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;

7 – flg 38 mapp.li 107, 108, 113, 114

TRASCRIZIONE LODI del 18/09/2015 - Registro Particolare 7828 Registro Generale 12301  
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 11**

Diritto (pag. 227): 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. 222): terreni agricoli

Ubicazione (pag. 222): Comune di Crema (CR)

Stato: buone condizioni di conservazione.

Titolarità (pag. 227): I beni sono pervenuti all'Esecutato con

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/12/2009 Repertorio n.: 91716 raccolta n. 24828 Rogante: DONATI GIOVANNI BATTISTA trascritto a lodi il 31/12/2009 ai nn. 22310/12334

Lotti (pag. 233): unico

Dati catastali pignoramento (pag. 222):

Catasto Terreni

- foglio 38, Mappale 202,  
Seminativo, di Classe 2, Superficie 36are, 10ca, R.D € 14,92, R.A. € 17,71
- foglio 38, Mappale 235,  
Seminativo Irriguo, di Classe 2, Superficie 43are, 37ca, R.D € 28,00, R.A. € 32,48
- foglio 38, Mappale 237,  
Seminativo Irriguo, di Classe 2, Superficie 14are, 26ca, R.D € 9,21, R.A. € 10,68
- foglio 38, Mappale 301,  
Seminativo, di Classe 2, Superficie 40are, 86ca, R.D € 16,88, R.A. € 20,05

Confini (pag. 222):

- In un sol corpo: Fg. 38 in senso orario partendo da Nord: Mapp. 203; ad Est Mapp. 310; a Sud Mapp. 167, Mapp. 302 e Mapp. 238; ad Ovest Mapp. 236 e Mapp. 234.

Valore di mercato LOTTO COMPLETO in assenza di affitto (pag.234): € 72.000,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato LOTTO COMPLETO in presenza di affitto (pag. 235): € 50.000,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato mappale 202 in assenza di affitto (pag.234): € 19.300,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato mappale 202 in presenza di affitto (pag.234): € 13.500,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato mappale 235 in assenza di affitto (pag.234): € 23.200,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato mappale 235 in presenza di affitto (pag.234): € 16.000,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato mappale 237 in assenza di affitto (pag.234): € 7.650,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato mappale 237 in presenza di affitto (pag.234): € 5.250,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato mappale 301 in assenza di affitto (pag.234): € 21.850,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato mappale 301 in presenza di affitto (pag.234): € 15.250,00 (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.233): occupati dalla Ditta "SOCIETA' AGRICOLA CASTELLO S.R.L."

Vincoli (pag. 235): flg 8 mapp.li 235, 237: Decreto del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali del 31/12/1990 - Vincolo ai sensi della legge 01/06/1939 n°1089

flg 8 mapp. 237: Decreto del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali – Vincolo ai sensi della legge 01/06/1939 n°1089

Oneri (pag. 235): 1. 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;

2. ipoteca a favore di “LA ZOOTECCNIA GROUP s.p.a.” 04/01/2013), per € 155.111,78;
3. costituzione di fondo patrimoniale del 14/11/2013;
4. revoca atti soggetti a trascrizione del 08/04/2014;
5. locazione ultranovennale, in virtù di scrittura privata autenticata (19/08/2014) 2014 a favore di SOCIETA' AGRICOLA CASTELLO srl;
6. 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;
7. PIGNORAMENTO IMMOBILI (11/08/2015) a favore di SERRY FORAGGI & C. SAS, sino alla concorrenza di € 11.562,61.

## LOTTO 11

### IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

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

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

- *foglio 38, Mappale 202,  
Seminativo, di Classe 2, Superficie 36are, 10ca, R.D € 14,92, R.A. € 17,71*
- *foglio 38, Mappale 235,  
Seminativo Irriguo, di Classe 2, Superficie 43are, 37ca, R.D € 28,00, R.A. € 32,48*
- *foglio 38, Mappale 237,  
Seminativo Irriguo, di Classe 2, Superficie 14are, 26ca, R.D € 9,21, R.A. € 10,68*
- *foglio 38, Mappale 301,  
Seminativo, di Classe 2, Superficie 40are, 86ca, R.D € 16,88, R.A. € 20,05*

*Confini, in un sol corpo:*

- *Fg. 38 in senso orario partendo da Nord: Mapp. 203; ad Est Mapp. 310; a Sud Mapp. 167, Mapp. 302 e Mapp. 238; ad Ovest Mapp. 236 e Mapp. 234.*

*Accesso:*

- *Per tutti i Mappali: accesso dalla SP415, attraverso strada di servizio*

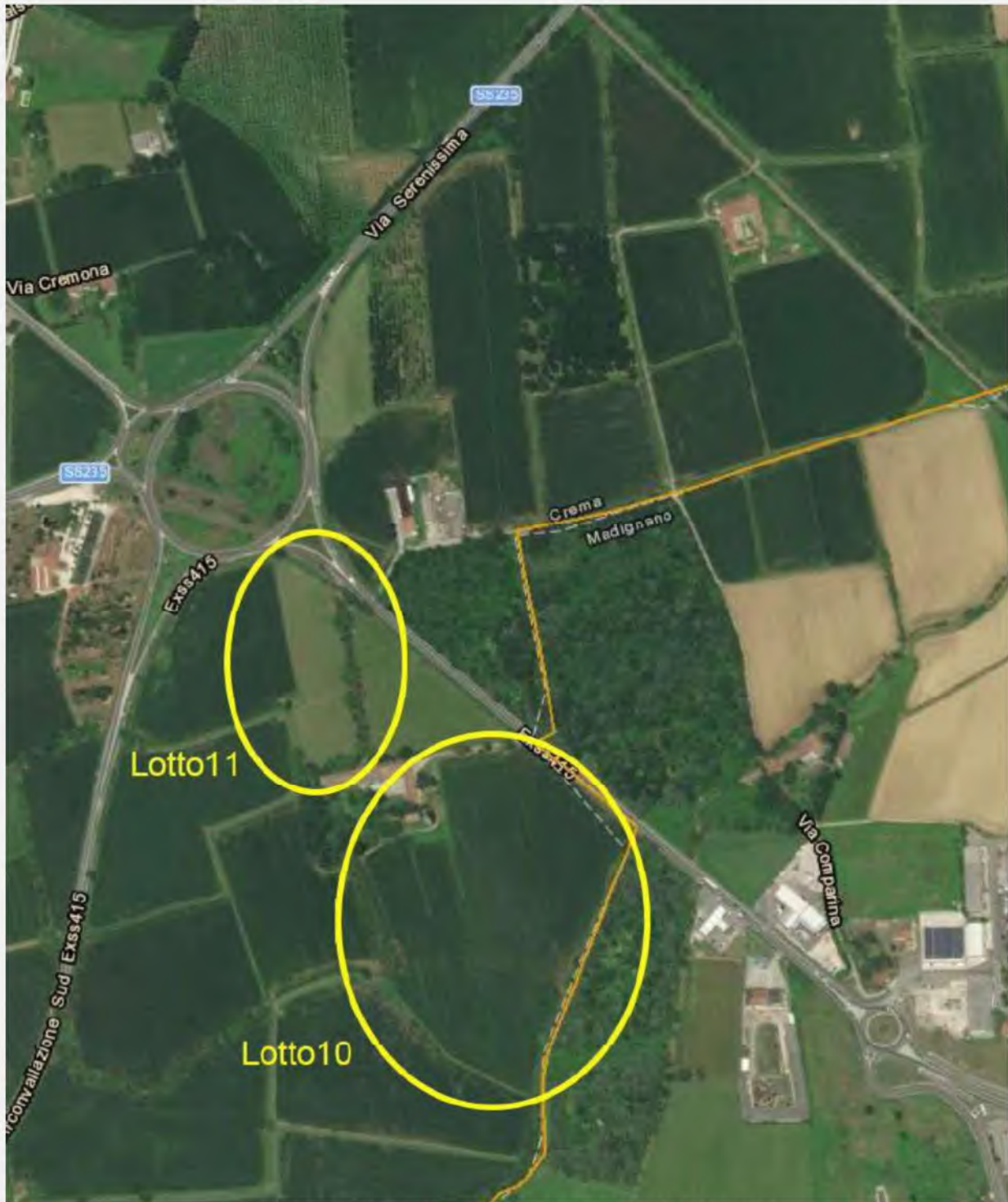
*Servitù:*

- *Non sono state rilevate servitù*

*Diritti d'acqua:*

- *foglio 38, Mapp. 202, Mapp. 235, Mapp. 237 e Mapp. 301: 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 DONATI GIOVANNI BATTISTA in data 27 giugno 2001, rep. n. 70523/14657, registrato a Crema il 6 luglio 2001, al n. 1228, Serie IV, trascritto a Lodi il 30 giugno 2001 ai n.ri 11135/6810, ma nemmeno in questo è stata trovata alcuna informazione in merito ai diritti d'acqua; da quanto si evince dalle informazioni riportate dall'Esecutato, ed a seguito di specifica richiesta al Segretario Regolatore della roggia Menasciutto e Cerudella, geom. Mario Locatelli che ha rilasciato specifica attestazione, i mappali in oggetto risultano essere regolarmente iscritti al catasto irriguo della roggia medesima con diritti d'acqua ad uso irriguo in ruota determinata di giorni 15;*





**DISTRIBUZIONE LOTTI SUL TERRITORIO DI CREMA**



VISTA AEREA LOTTI 10 E 11

**Descrizione degli immobili**

Contesto in cui sono inseriti gli immobili.

Comune di Crema: abitanti n. 34.371 abitanti, territorio comunale di 34,52 kmq, densità abitativa di n. 995 abitanti /kmq, zona sismica 3, zona climatica E.

Regione agraria n. 2 Crema ed Alto Cremasco

I terreni in oggetto sono ubicati in una in zona agricola a Sud-Est del Comune di Crema.

Descrizione immobili pignorati

Gli immobili oggetto della perizia sono costituiti da quattro terreni agricoli ubicati in zona agricola a Sud-Est del Comune di Crema.

I quattro 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.

*Fg. 38, Mapp. 202:*

Trattasi di terreno pianeggiante, di modeste dimensioni (3.610mq), di forma trapezoidale, coltivato a prato stabile;

*Fg. 38, Mapp. 235:*

Trattasi di terreno pianeggiante, di modeste dimensioni (4.337mq), di forma rettangolare, coltivato a prato stabile;

*Fg. 38, Mapp. 237:*

Trattasi di terreno pianeggiante, di piccole dimensioni (1.426mq), di forma rettangolare, coltivato a prato stabile;

*Fg. 38, Mapp. 301:*

Trattasi di terreno pianeggiante, di modeste dimensioni (4.086mq), di forma rettangolare, 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] 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 38, Mapp. 202-235-237-301*

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 21/12/2009 Repertorio n.: 91716 raccolta n. 24828 Rogante: DONATI GIOVANNI BATTISTA trascritto a lodi il 31/12/2009 ai nn. 22310/12334

**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

## **DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO LOTTO 6**

### **Stato di possesso**

*Proprietà*

Proprietà per 1/1 sig. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

*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. \_\_\_\_\_, 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 € 5.000,00 / pertica Milanese, pari a c.a. 76.452 €/ha pari a 7,64 €/mq

Foglio	Mappale	Superficie				Valore	
		Ha	mq	Pertica Creasca	Pertica Milanese	senza affitto approssimato	con affitto approssimato
4	56	00.03.60	360	0,47	0,55	€ 2.750,00	€ 1.900,00
4	80	01.71.50	17.150	22,50	26,22	€ 130.750,00	€ 91.350,00
4	81	00.55.80	5.580	7,32	8,53	€ 42.500,00	€ 29.750,00
TOT. LOTTO 6		02.30.90	23.090	30,29	35,30	€ 176.000,00	€ 123.000,00

*Valore di mercato del lotto VVM*

Terreni mq 23.090,00 x €/mq 7,64 = € 176.407,60 approssimato € 176.000,00

*Valore di Vendita Forzata in assenza di contratto di affitto* € 176.000,00

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

Riduzione del valore per la presenza

di un contratto di affitto 30% = € 52.800,00 → 176.000,00 – 52.800,00 = 123.200,00 apx 123.000,00

*Valore di Vendita Forzata in presenza di contratto di affitto* € 123.000,00

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

#### Vincoli:

flg 4 mapp 80 e 81

- ATTO TRA VIVI – COSTITUZIONE DI VINCOLO NON AEDIFICANDI  
Pubblico ufficiale GIOVANNI BATTISTA DONATI Repertorio 90757-24174 del  
14/04/2009  
TRASCRIZIONE del 30/04/2009 - Registro Particolare 13841 Registro Generale 24280

#### Oneri:

1 – flg 4 mapp 56 - 80 e 81

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 4 mapp 56 - 80 e 81

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 56 - 80 e 81

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 56 - 80 e 81

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 56 - 80 e 81

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 56 - 80 e 81

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 56 - 80 e 81

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 56 - 80 e 81

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 56 - 80 e 81

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 4 mapp 56 - 80 e 81

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 4 mapp 56 - 80 e 81

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;