

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. 202 e Mapp. 235:

Nel Piano delle Regole come:

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

Nella Tavola dei Vincoli come

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

- Fg. 38, Mapp. 237 e Mapp. 301:

Nel Piano delle Regole come:

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

Nella Tavola dei Vincoli come

- o “Aree nel P.T.C. Regionale del Fiume Serio;
- o Ambiti agricoli strategici di interesse del P.T.C.P.;
- o 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;

226

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 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

Variazioni storiche

Fg. 38, Mapp. 202:

- Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n.CR0140606 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n.25377.1/2007)
- FRAZIONAMENTO del 27/10/1993 in atti dal 27/10/1993 (n. 13343.9/1993)
- Impianto meccanografico del 03/10/1975 (Riferito al Mapp. 72, da cui deriva)

Fg. 38, Mapp. 235:

- FRAZIONAMENTO del 18/02/1997 in atti dal 26/02/1997 (n. 1345.1/1997)
- FRAZIONAMENTO del 27/10/1993 in atti dal 27/10/1993 (n. 13343.8/1993) (Riferito al Mapp. 201, da cui deriva)
- Impianto meccanografico del 03/10/1975 (Riferito al Mapp. 71, da cui deriva)

Fg. 38, Mapp. 237:

- FRAZIONAMENTO del 18/02/1997 in atti dal 26/02/1997 (n. 1345.2/1997)
- FRAZIONAMENTO del 27/10/1993 in atti dal 27/10/1993 (n. 13343.4/1993) (Riferito al Mapp. 214, da cui deriva)
- Impianto meccanografico del 03/10/1975 (Riferito al Mapp. 95, da cui deriva)

Fg. 38, Mapp. 301:

- Tabella di variazione del 12/12/2007 protocollo n.CR0140608 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n.25379.1/2007)
- FRAZIONAMENTO del 09/05/2001 protocollo n. 55574 in atti dal 09/05/2001 (n. 55574.1/2001)
- FRAZIONAMENTO in atti dal 12/12/1989 (n. 1949.1/1989) (Riferito al Mapp. 79, da cui deriva)
- Impianto meccanografico del 03/10/1975 (Riferito al Mapp. 79, da cui deriva)

Osservazioni rispetto ai dati di pignoramento

Fg. 38, Mapp. 202-235-237-301

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:

Fig. 38, Mapp. 202, Mapp. 235, Mapp. 237 e Mapp. 301

- 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 11

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 Cremasca: 762 mq

Pertica Milanese: 654 mq

Valore € 3.500,00 / pertica Milanese, pari a c.a. 53.517 €/ha pari a 5,35 €/mq

Foglio	Mappale	Superficie				Valore	
		Ha	mq	Pertica Cremasca	Pertica Milanese	senza affitto approssimato	con affitto approssimato
38	202	00.36.10	3.610	4,73	5,51	€ 19.300,00	€ 13.500,00
38	235	00.43.37	4.337	5,69	6,63	€ 23.200,00	€ 16.000,00
38	237	01.14.26	1.426	1,87	2,18	€ 7.650,000	€ 5.250,00
38	301	00.40.86	4.086	5,36	6,24	€ 21.850,00	€ 15.250,00
TOT. LOTTO 10		01.34.59	13.459	17,65	20,56	€ 72.000,00	€ 50.000,00

Valore di mercato del lotto VVM

Terreni mq 13.459,00 x €/mq 5,35 = € 72.0005,65 approssimato € 72.000,00

Valore di Vendita Forzata in assenza di contratto di affitto € 72.000,00

Valore di Vendita Forzata in presenza di contratto di affitto

Riduzione del valore per la presenza

di un contratto di affitto 30% = € 21.600,00 → 72.000,00 – 21.600,00 = 50.400,00 apx 50.000,00

Valore di Vendita Forzata in presenza di contratto di affitto € 50.000,00

Vincoli ed oneri gravanti sui beni in perizia

Vincoli:

flg 8 mapp.li 235, 237

- TRASCRIZIONE LODI del 16/02/1991 - Registro Particolare 2297 Registro Generale 1560 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

- TRASCRIZIONE LODI del 08/08/1989 - Registro Particolare 6303/6304/6305/6306/6307
Decreto del Ministero dei Beni Culturali e Ambientali
VINCOLO AI SENSI DELLA LEGGE 01/06/1939 n°1089

Oneri:

1 – flg 38 mapp.li 202, 235, 237, 301

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 202, 235, 237, 301

ipoteca iscritta a Lodi il 29 gennaio 2013 ai n.ri 1314/189 a favore di “LA ZOOTECCNIA 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 202, 235, 237, 301

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 202, 235, 237, 301

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 202, 235, 237, 301

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 202, 235, 237, 301

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 202, 235, 237, 301

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;

2.2 L'Esperto provveda a determinare il valore del compendio pignorato, avuto riguardo al diritto sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);

CRITERI DI STIMA ED ATTRIBUZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Scopo della perizia è definire, per ogni lotto, il più probabile valore di mercato.

Gli immobili oggetto di pignoramento rientrano tutti in un contesto rurale, presentando comunque aspetti, caratteristiche natura e vocazioni d'uso diverse e come tali parametri di mercato differenti. La suddivisione in LOTTI accorpa le unità immobiliari con caratteristiche e soprattutto con appetibilità commerciali sul mercato di riferimento analoghe, nei confronti dei quali si possa applicare l'aspetto economico più confacente alla propria natura al fine di determinarne il più probabile valore di mercato.

Naturalmente il settore di riferimento è il mercato agricolo – zootecnico, nella fattispecie legato all'allevamento dei bovini da latte.

In termini generali si può affermare che, per quanto concerne le compravendite di fondi, vi sia un certo dinamismo, seppure decisamente ridotto negli ultimi anni a causa del perdurare della generale crisi finanziaria, e dunque si verifica una buona disponibilità di valori di mercato di riferimento; contrariamente, per quanto concerne i fabbricati e le attrezzature funzionali all'attività zootecnica, si può affermare come non vi sia un mercato di riferimento con tali caratteristiche dinamiche.

Con riferimento all'abitazione, stante le caratteristiche specifiche della stessa (edificio in uso a conduttore ma posta entro area urbanistica residenziale consolidata), nella valutazione si fa riferimento al normale mercato residenziale, ovviamente considerando le caratteristiche intrinseche dell'edificio in questione.

Stante le premesse di cui sopra, basandosi sui principi di estimo, sulla normativa disposizioni e chiarimenti emessi dagli organi ed istituzioni di riferimento, si definiscono i seguenti criteri di stima.

CRITERI DI STIMA

Come è emerso nella precedente fase di descrizione dei lotti, si distinguono tre tipologie di bene oggetto di valutazione, FABBRICATI RESIDENZIALI, FABBRICATI STRUMENTALI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA, TERRENI AGRICOLI IN COLTIVAZIONE.

FABBRICATI RESIDENZIALI

Come sopra enunciato, considerata la solida e contemporanea reperibilità d'informazioni economiche, l'aspetto economico preso in considerazione è 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.

TERRENI AGRICOLI IN COLTIVAZIONE

Come per i fabbricati residenziali, considerata la solida e contemporanea reperibilità d'informazioni economiche, l'aspetto economico preso in considerazione è 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.

Il valore di mercato dei fondi agricoli attualmente in vigore nella zona, è stato reperito attraverso indagini effettuate dall'Esperto presso Agricoltori, Associazioni di categoria ed altri Esperti: le rilevazioni condotte hanno rilevato come il valore medio di compravendita dei fondi agricoli assommi a € 4.000,00 / pertica Milanese, pari a c.a. 61162,00 €/ha pari a 6,11 €/mq, con differenze tra un fondo e l'altro in base alle specifiche caratteristiche.

FABBRICATI STRUMENTALI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA

Considerato che i beni non hanno un mercato di riferimento florido in grado di esprimere valori di riferimento statisticamente significativi, considerato altresì che i beni consistono in edifici e strutture di recente o recentissima realizzazione con possibilità di reperire valori di riferimento per i costi di costruzione delle opere impianti ed attrezzature, si adotta il principio di valutazione del valore di costo, con riferimento al valore di ricostruzione con metodo analitico – sintetico.

Tale procedimento di valutazione prevede innanzitutto una la fase di rilevazione sintetica dei prezzi medi parametrici di costruzione delle opere, impianti ed attrezzature specifiche, a cui segue la determinazione analitica del costo totale al nuovo, comprensivo, con incidenze percentuali,

degli oneri concessori e spese tecniche. Una volta giunti al valore di ricostruzione al nuovo, viene stabilito il valore di mercato di compravendita applicando a questo un coefficiente di riduzione funzione dell'obsolescenza della struttura in oggetto, a cui si sommerà il valore dell'area di pertinenza, ed a cui verranno sottratti / aggiunti fattori afferenti proprietà intrinseche ed estrinseche o pendenze proprie della struttura in questione.

2.9 verificare lo stato di possesso degli immobili, precisando se occupati da terzi ed a che titolo, ovvero dal debitore; ove essi siano occupati in base ad un contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, e la scadenza del contratto, la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; verificare, in caso di locazione, la congruità del canone, secondo i parametri di cui all'art. 2923 cc;

CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO

Nell'azione di verifica del possesso degli immobili è stata rilevata la presenza di un contratto di affitto di fondo rustico, per cui, dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate – ufficio di Crema, è risultato essere registrato un contratto di affitto di fondo rustico come segue.

Contratto stipulato in data 03.03.2014 e registrato telematicamente presso l'Ufficio di Romano di Lombardia (BG) il 11.03.2014 al n°238 serie 3T, successivamente trascritto in forma autentica Notaio Platania Gianluca rep. 198/156 del 19.08.2014, con le seguenti caratteristiche.

Contratto: redatto ai sensi dell'art. 45 della L. 203 del 03/05/1982;

Affittuario:

Concedente:

Durata: dal 03/03/2014 e termine improrogabile al 02/03/2054 definita in deroga agli artt. 1 e 22 della L. 203 del 03/05/1982;

Canone complessivo: € 80.000,00, concordato fra le parti in deroga agli artt. 8 e seguenti della L. 3 maggio 1982 n. 203, da versare in unica rata posticipata il 10 novembre di ogni anno;

Beni affittati: tutti i mappali oggetto della perizia, tranne il mappale 176 del foglio 2 (pozzo irriguo) ed il mappale 343 del foglio 4 (ente urbano quale area cortilizia).

Il contratto di affitto è stato trascritto nei pubblici registri come segue:

- FONDI IN CAMISANO

Conservatoria dei Registri Immobiliari - Agenzia del Territorio di Bergamo servizio di pubblicità immobiliare

TRASCRIZIONE del 21/08/2014 - Registro Particolare 23135 Registro Generale 31892

Pubblico ufficiale PLATANIA GIANLUCA CESARE Repertorio 198/156 del 19/08/2014

- FONDI IN CREMA

Conservatoria dei Registri Immobiliari - Agenzia del Territorio di Lodi servizio di pubblicità immobiliare

TRASCRIZIONE del 21/08/2014 - Registro Particolare 7557 Registro Generale 11453

Pubblico ufficiale PLATANIA GIANLUCA CESARE Repertorio 198/156 del 19/08/2014

VERIFICA DELLA CONGRUITA' DEL CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO

Al fine di verificare la congruità del canone di affitto concordato, occorre stabilire dapprima l'entità del canone di affitto di mercato per gli immobili soggetti al contratto, consistenti, come detto, in FABBRICATI RESIDENZIALI, FABBRICATI STRUMENTALI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA, TERRENI AGRICOLI IN COLTIVAZIONE

FABBRICATI RESIDENZIALI E RELATIVI ACCESSORI

Nella valutazione del canone di affitto di mercato, analogamente alla valutazione del valore di compravendita, considerata la natura dell'edificio residenziale assimilabile ad un normale edificio residenziale posto in una zona di consolidata urbanizzazione, verificata la presenza di una solida e contemporanea reperibilità d'informazioni economiche, è possibile esprimere, in base ai valori di mercato reperibili, un canone annuale pari ad € 6.000,00.

Canone di affitto di mercato per edificio residenziale

€ 6.000,00

FABBRICATI STRUMENTALI ALL'ATTIVITA' AGRICOLA E TERRENI AGRICOLI IN COLTIVAZIONE.

Prima di procedere con la determinazione del canone congruo, occorre enunciare il principio per cui è consuetudine nei contratti agrari, considerare nel canone di affitto dei terreni, il canone di affitto degli edifici strumentali necessari alla conduzione dei terreni stessi, secondo il principio di ORDINARIETA' aziendale.

In altri termini, un'azienda agricola condotta in termini ORDINARI, prevede un rapporto fra estensione e caratteristiche dei fondi agricoli e capacità ricettiva dei fabbricati strumentali, funzione delle necessità di autosostentamento dell'azienda stessa: la determinazione di tale rapporto può essere effettuato considerando le Unità di Bestiame Adulto (U.B.A.) mantenibili dai fondi a disposizione.

In termini generali, considerato che l'estensione dei fondi in affitto assume a c.a 33 ha e adottando un fabbisogno di terreno per Unità di Bestiame Adulto tipico della zona di c.a. mq 2.500 - 3.000 / (U.B.A.), è possibile stabilire che la gestione ordinaria dell'azienda in funzione dei fondi in affitto, necessità di beni strumentali atti a gestire 110/132 Unità di Bestiame Adulto (U.B.A.) con relativa rimonta.

Analizzando le tavole progettuali, le dimensioni e le caratteristiche del centro aziendale in oggetto, si giunge a stabilire una capacità ricettiva di c.a 500 bovini da latte in lattazione e relativa rimonta, per un numero totale di capi di c.a 1.000.

Appare evidente che la conduzione del centro aziendale non può essere effettuata secondo il principio dell'ORDINARIETA' ma risulta necessario ricorrere ad approvvigionamenti di risorse esterni ai fondi in conduzione, tramite affitto di altri fondi e/o ricorrendo al mercato, per cui parte del centro aziendale deve essere gestito con modalità NON ORDINARIA.

Determinazione dei canoni di mercato

Il valore di mercato degli affitti di fondi rustici attualmente in vigore nella zona, è stato reperito attraverso indagini effettuate dall'Esperto presso Allevatori, Operatori zootecnici, Associazioni di categoria ed altri Esperti: le rilevazioni condotte hanno rilevato come il valore medio di affitto di fondi privi di edifici strumentali assommi a € 50,00 / pertica Milanese, pari a c.a. 765 €/ha, mentre il valore medio di affitto di fondi dotati di edifici strumentali assommi a € 70,00 / pertica Milanese, pari a c.a. 1.070 €/ha.

In base alle considerazioni effettuate, il valore di mercato dell'affitto dei terreni con dotazione ORDINARIA dei fabbricati strumentali assume a:

Dotazione aziendale terreni

Camisano	24ha.27are.05ca	pari a mq 242.705	pari a 371,10 pertiche milanesi
Crema	8ha.38are.33ca	pari a mq 83.833	pari a 128,18 pertiche milanesi
TOTALE	32ha.65are.38ca	pari a mq 326.538	pari a 499,29 pertiche milanesi

Canone di affitto fabbricati strumentali Azienda ORDINARIA

$32,6538 \times \text{€}/\text{ha } 1.070,00 = \text{€ } 34.939,56$

Canone di affitto di mercato fabbricati strumentali azienda Ordinaria € 34.939,00

Rimane da valutare il canone d'affitto per la parte di dotazione di fabbricati strumentali che esulano dall'ordinarietà aziendale.

Attraverso l'analisi di mercato effettuata dall'Esperto con indagini presso Allevatori, Operatori zootecnici, Associazioni di categoria ed altri Esperti, si è giunto alla definizione dei seguenti canoni di affitto:

- 75 € / bovino in lattazione
- 40 € / capo di rimonta

Dato che il centro aziendale nel suo complesso presenta una capacità ricettiva di 500 U.B.A. con relativa rimonta, considerato che quota parte di tale capacità per c.a 125 U.B.A. e relativa rimonta sono da ritenere conglobate nell'affitto ORDINARIO, ne deriva che la rimanente quota di affitto NON ORDINARIO può essere determinato come segue:

capacità centro aziendale NON ORDINARIO = $375 \text{ U.B.A.} \times 75,00 \text{ €} / \text{U.B.A.} = \text{€ } 28.125,00$

$375 \text{ unità di rimonta} \times 40,00 = \text{€ } 15.000,00$

Canone di affitto di mercato fabbricati strumentali azienda Non Ordinaria € 43.125,00

**AMMONTARE GLOBALE DEL CANONE DI AFFITTO DI MERCATO DEGLI
IMMOBILI PIGNORATI**

Canone di affitto di mercato per edificio residenziale	€ 6.000,00
Canone di affitto di mercato fabbricati strumentali azienda Ordinaria	€ 34.939,00
Canone di affitto di mercato fabbricati strumentali azienda Non Ordinaria	<u>€ 43.125,00</u>
TOTALE	€ 84.064,00

Dato che il canone di affitto stabilito nel contratto assume ad € 80.000,00 pari al 95 % del valore di mercato, tale canone è da considerare CONGRUO ai sensi dell'art. 2923 del c.c.

PENALIZZAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DEGLI IMMOBILI DERIVANTE DALLA COGENZA DEL CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO

Come analizzato nel punto precedente, il valore del canone stipulato differisce in difetto dal valore di mercato del canone calcolato di una percentuale di circa il 10%, pertanto non risulterebbe necessario penalizzare il valore di compravendita dello stesso, in quanto il comparto immobiliare in oggetto assicura una rendita in linea con la redditività caratteristica nel comparto agricolo, assimilabile ad un valore di c.a il 1,5 – 2%.

È infatti possibile stabilire l'attuale redditività media del comparto agricolo confrontando i valori di mercato della compravendita e dell'affitto dei terreni, per cui, come determinato nelle indagini effettuate:

- valore medio di compravendita dei fondi agricoli assommi a € 4.000,00 / pertica Milanese, pari a c.a. 61.162 €/ha;
- valore medio di affitto di fondi dotati di edifici strumentali assommi a € 70,00 / pertica Milanese, pari a c.a. 1.070 €/ha.

$$\Rightarrow \text{Redditività} = 70,00 / 4.000 = 1,75 \%$$

Tale valore viene confermato in questa perizia, dove viene stabilito un valore di mercato del compendio immobiliare pari a € 6.769.000,00 a fronte di un canone di mercato dell'affitto di € 84.064,00, per cui la redditività assume al 1,25% (valore inferiore a causa della natura non completamente ordinaria dell'azienda nel suo complesso).

In realtà occorre considerare che i più probabili acquirenti degli immobili sono operatori agricoli, per i quali è necessario entrare in pieno possesso degli immobili, al fine di poter implementare l'attività agricola in prima persona e non usufruire dei frutti derivanti dall'affitto, conseguendo dunque una rendita legata alla globale partecipazione aziendale e non una rendita puramente finanziaria.

La determinazione della penalizzazione, dunque, non può essere definita attraverso indici puramente finanziari, né effettuando comparazioni con investimenti alternativi della somma necessaria in altri comparti, caratterizzati da redditività diverse: in definitiva, a parere dello scrivente il valore degli immobili deve essere penalizzato stante la ridotta appetibilità sul mercato di una percentuale non inferiore al 30%.

TABELLA RIASSUNTIVA

LOTTE	DATI CATASTALI	Valore di mercato in assenza di affitto	Valore di mercato in presenza di affitto
LOTTO 1 (Camisano)	Fg. 5, Mapp. 38, Sub. 502 ora 508 Fg. 5, Mapp. 38, Sub. 505 ora 507 Fg. 5, Mapp. 686 Fg. 5, Mapp. 687	147.000 €	103.000 €
LOTTO 2 (Camisano)	Fg. 4, Mapp. 79, Sub. 501 ora 504 Fg. 4, Mapp. 343	4.640.000 €	3.248.000 €
LOTTO 3 (Camisano)	Fg. 2, Mapp. 116 Fg. 2, Mapp. 119 Fg. 2, Mapp. 176	294.500 €	206.000 €
LOTTO 4 (Camisano)	Fg. 3, Mapp. 26 Fg. 3, Mapp. 2 Fg. 3, Mapp. 28 Fg. 3, Mapp. 29 Fg. 3, Mapp. 36	280.000 €	196.000 €
LOTTO 5 (Camisano)	Fg. 3, Mapp. 115 Fg. 3, Mapp. 116 Fg. 3, Mapp. 117	83.500 €	58.000 €
LOTTO 6 (Camisano)	Fg. 4, Mapp. 56; Fg. 4, Mapp. 80 Fg. 4, Mapp. 81	176.000 €	123.000 €
LOTTO 7 (Camisano)	Fg. 7, Mapp. 76	492.000 €	344.000 €
LOTTO 8 (Camisano)	Fg. 8, Mapp. 201 Fg. 8, Mapp. 223 Fg. 8, Mapp. 227	73.500 €	51.000 €
LOTTO 9 (Camisano)	Fg. 10, Mapp. 15	102.500 €	71.750 €
LOTTO 10 (Crema)	Fg. 38, Mapp.107 Fg. 38, Mapp.108 Fg. 38, Mapp.113 Fg. 38, Mapp.114	72.000 €	50.000 €
LOTTO 11 (Crema)	Fg. 38, Mapp.202 Fg. 38, Mapp.235 Fg. 38, Mapp.237 Fg. 38, Mapp.301	408.000 €	285.500 €
TOTALE		6.769.000 €	4.736.250 €

ALLEGATI:

allegato 1 – copia degli atti di provenienza e vincoli non aedificandi

allegato 2 – planimetrie catastali e denuncia variazione catastale

A planimetria catastale appartamento

B planimetria catastale box

C planimetria catastale centro aziendale

D denuncia variazione catastale

E planimetria catastale pozzo (Fg. 2, Mapp. 176)

allegato 3 – estratti di mappa

allegato 4 – visure storiche al Catasto Fabbricati

allegato 5 – visure storiche al Catasto Terreni

allegato 6 – fascicolo fotografico abitazione

allegato 7 – fascicolo fotografico azienda agricola

allegato 8 – copia atti autorizzativi edilizi e abitabilità rinvenute abitazione

allegato 9 – copia atti autorizzativi edilizi e abitabilità rinvenute azienda agricola

allegato 10 – Certificati di Destinazione Urbanistica

allegato 11 – elaborati grafici abitazione

A Stato autorizzato

B Stato rilevato

C Confronto tra stato autorizzato e stato rilevato

allegato 12 – verifica della continuità nelle trascrizioni

allegato 13 – visure alla Conservatoria Registri Immobiliari di Bergamo (immobili di Camisano) e di Lodi (immobili di Crema)

allegato 14 – istanza e contratti d'affitto trasmessi dall'Agenzia delle Entrate di Crema e Treviglio

allegato 15 – attestazione del regolatore della roggia

allegato 16 – Attestato di Prestazione Energetica (APE) abitazione

allegato 17 – attestazione di avvenuto invio copia della perizia alle parti

allegato 18 – verbale sopralluogo

allegato N01 – dichiarazione esenzione APE

allegato N02 – LOTTO 5 esproprio BBM

allegato N03 – Ispezioni ipotecarie generali 2022

L'Esperto Estimatore, esaurito l'incarico rassegna l'elaborato peritale e sotto vincolo del giuramento prestato si ritiene a disposizione del G.E. per ogni eventuale ed ulteriore chiarimento in merito necessario alla definizione della pratica assegnatagli.

Crema, 22 dicembre 2022

L'ausiliario del G.E ing Fabio Bettinelli

di cupolino di aerazione centrale, manto di copertura in fibrocemento, pareti perimetrali quali tamponamenti in blocchi di calcestruzzo sui fronti e pannelli in calcestruzzo di altezza di m 2,00 alla base e rimanente chiusura con teli, pavimento della corsia di foraggiamento e della zona cuccette in battuto di cemento liscio, serramenti in metallo e vetro, portoni d'accesso in metallo. La disposizione interna prevede corsia centrale di foraggiamento, due corsie di alimentazione ai lati, dotate di rastrelliera di alimentazione autocatturante, 450 cuccette disposte sui due lati, con battifianchi al garrese in acciaio zincato. La corsia di alimentazione e smistamento è dotata di pavimentazione a grigliato per la raccolta e l'allontanamento delle deiezioni tramite sistema di pompaggio sino alla vasca di accumulo e stoccaggio. Impianto elettrico e di illuminazione e sistema di ventilatori per movimentazione aria. All'esterno, sul lato sud, addossata alla stalla, è presente una cabina di derivazione dell'energia elettrica da pubblico allaccio al servizio delle infrastrutture esistenti, realizzata in blocchi di calcestruzzo tinteggiati.

Corpo O) Stalla bovini, lunghezza m 100,6, larghezza m 48,45, con 2 corsie di foraggiamento di altezza media m 6,00, 2 zone di riposo su cuccette e una zona di riposo su lettiera permanente oltre una serie di box per vitelli. Struttura con pilastri laterali, travi e tegoli di cemento armato prefabbricato a formare la copertura dotata di cupolino di aerazione centrale, manto di copertura in fibrocemento, pareti perimetrali quali tamponamenti in blocchi di calcestruzzo sui fronti e pannelli in calcestruzzo di altezza di m 2,00 alla base e rimanente chiusura con teli, pavimento della corsia di foraggiamento e della zona cuccette in battuto di cemento liscio, serramenti in metallo e vetro, portoni d'accesso in metallo. La disposizione interna prevede due corsie di foraggiamento, tre corsie di alimentazione dotate di rastrelliera di alimentazione autocatturante con 330 cuccette con battifianchi al garrese in acciaio zincato, un'area a riposo su lettiera permanente. Le corsie di alimentazione e smistamento sono dotata di pavimentazione a grigliato per la raccolta e l'allontanamento delle deiezioni tramite sistema di pompaggio sino alla vasca di accumulo e stoccaggio. Impianto elettrico e di illuminazione e sistema di ventilatori per movimentazione aria.

- Corpo P) Portico agricolo ad uso ricovero, lunghezza m 100,60, larghezza m 23,30, Altezza media m 6,85; Struttura in pilastri, capriate e tegoli di cemento armato prefabbricato, manto di copertura in fibrocemento, pareti perimetrali in pannelli prefabbricati di cls tinteggiati esternamente, pavimento in battuto di cemento liscio.
- Corpo Q) N° 2 sili a trincea di lunghezza m 40,0 e larghezza m 14,0, e trincea / letamaio di lunghezza m 15,0 e larghezza m 21,8. Struttura in cemento armato gettato in opera, con pareti di contenimento di altezza pari a m 5,0.
- Corpo R) N°2 vasche stoccaggio liquami zootecnici, lunghezza m 25,7, larghezza totale m 51,0, altezza m 5,00. Struttura in pannelli di calcestruzzo prefabbricato.

All'interno del lotto si individua anche un pozzo per irrigazione dei terreni regolarmente utilizzato dall'esecutato.

Il centro 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 9.225,00), 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).

Stato di conservazione

In termini generali l'azienda agricola appare in buone condizioni di conservazione.

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.

Servitù attive e passive

A carico del Mapp. 79, Sub. 501 del Fg. 4 (ex Mapp. 75), ed a favore del Mapp. 38 del Fg. 5 e relativi subalterni, viene costituita servitù di passaggio pedonale e carrale da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di m 5,00 lungo i confini sud ed ovest del fondo servente, dalla strada vicinale Delle Piazzole fino al ponticello esistente tra il Mapp. 79, Sub. 501 e il Mapp. 38 (ponticello che rimarrà comune tra le due proprietà per la quota di metà ciascuno). Detta servitù si estinguerà nel momento in cui il fondo dominante non fosse più destinato all'attività agricola.

Convenzioni:

Convenzione autenticata nelle firme dal notaio dr. Luigi Ferrigno in data 20 luglio 1996 n.85211 di repertorio (trascritta a Bergamo il 6 agosto 1996 ai n.ri 25455/19104), avente ad oggetto la reciproca concessione del diritto di realizzare interventi edilizi a distanza inferiore a quelle previste dalle disposizioni per le costruzioni a confine sulla particella 38 del foglio 5 (sulle particelle 38/501, 38/502, 38/503, 38/504, 38/505, 38/506, 686, 687 del foglio 5) oggetto di questo atto e sulla confinante proprietà dei signori [redacted]

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

Titolarità in base ai pubblici esercizi: I beni sono pervenuti all'Esecutato con i seguenti atti:

Foglio 4, Mappale 79, Subalterno 501:

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 4, Mappale 343:

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

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

Gli edifici oggetto di perizia sono inseriti nel Piano di Governo del Territorio di Camisano, in vigore alla data attuale, nella zona definita "Ambito agricolo".

L'allegato "PR_01b_CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO_2000" indica che parte degli edifici sono ricompresi nella rete ecologica regionale (RER)-Elementi di primo livello.



La ricognizione del patrimonio storico delle cascine, svolto dalla provincia di Cremona, così come si evince dall'elaborato "Dp_11_Ricognizione_agricolo" del PGT, valuta la cascina di scarso interesse.

Titoli autorizzativi rintracciati

In data 21.03.2017 l'Esperto estimatore si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Camisano, protocollava richiesta di accesso (prot. 1274 e 1275 del 21/03/2017 Comune di Camisano) ed effettuata l'accesso agli atti afferenti l'immobile in oggetto.

Dal sopralluogo si rinvenivano i seguenti titoli autorizzativi:

- Corpo A) - Concessione Edilizia n°7/1988, prot. n°1167/10, del 09.05.1988, per costruzione di 2 porticati (Mapp. 132 e 75)
 - 1° variante non ammessa, prot n°2076/10, del 19.07.1989
 - 2° variante rinviata, prot. n°2341/10, del 25.09.1990
 - 3° variante, prot. n°3146/10, del 17.12.1990
 - atto di vincolo non aedificandi del 15.04.1988
 - collaudo strutturale del 05.02.1997
- Corpo B) - Concessione Edilizia n°03/1999 del 02.04.1999 per realizzazione di sala parto
- Corpo C) - 3° variante, prot. n°3146/10, del 17.12.1990
 - atto di vincolo non aedificandi del 15.04.1988
 - collaudo strutturale del 05.02.1997
 - Concessione Edilizia n°11/91, prot. n°2302/10, del 26.09.1991
 - CIA, prot. n°1437, del 11.05.1998 per modifiche interne
- Corpo D) - Permesso di Costruire n°06/2009 (in sanatoria), prot. n°2170, del 19.05.2009, per realizzazione di camminamento box tettoia
- Corpo E) - Edificio non concessionato
- Corpo F) - Concessione Edilizia n°7/1988, prot. n°1167/10, del 09.05.1988, per costruzione di 2 porticati (Mapp. 132 e 75)
- Corpo G) - Permesso di Costruire n°14/2005, prot. n°5175, del 17.11.2005, per copertura trincee
- Corpo H) - Concessione Edilizia n°22/90, del 20.07.1990
 - Concessione Edilizia n°07/99, del 02.04.1999
- Corpo I) - Concessione Edilizia n°20/92, prot. n°1926/10, del 23.07.1992
- Corpo L) - Concessione Edilizia gratuita n°35/97, prot. n°556/6, del 16.02.1998
- Corpo M) - Permesso di Costruire n°03/2008, prot. n°2625, del 19.06.2008 per la realizzazione di trincea
- Corpo N) - Concessione Edilizia n°06/96, prot. n°3531/10, del 28.10.1996