

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. 8, Mapp. 201 (derivante dal Mapp. 190, che a sua volta deriva dal Mapp. 1/b)

- Atto in data 01.12.1992, n°74735/19118 di Rep. Notaio Luigi Ferrigno di Crema, trascritto a Bergamo il 22.12.1992 ai nn. 39818/28281, con il quale [redacted] i ha acquistato da [redacted] piena proprietà dell'immobile in oggetto, nella sua originaria consistenza (Mappale 190);
- Atto di permuta in data 08.06.2004, n°66304 di Rep. Notaio Vincenzo Scali, di Crema, trascritto a Bergamo il 16.06.2004 ai nn. 31279/21148, con il quale è stata attribuita a [redacted] la piena proprietà dell'immobile in oggetto, nella sua attuale consistenza (Mapp. 201);

Fg. 8, Mapp. 223 (derivante per successivi frazionamenti dal Mapp. 210, già 202, già 190, già 1/b)

- Atto in data 01.12.1992, n°74735/19118 di Rep. Notaio Luigi Ferrigno di Crema, trascritto a Bergamo il 22.12.1992 ai nn. 39818/28281, con il quale [redacted] ha acquistato da Giuseppe Freri, la piena proprietà dell'immobile in oggetto, nella sua originaria consistenza (Mappale 190 già 1/b);

- Atto di compravendita in data 21.12.2009, n°91714/24826 di Rep. Notaio Giovanni Battista Donati di Crema, trascritto a Bergamo il 05.01.2010 ai nn. 373/291, con il quale [redacted] ha acquistato dal fratello [redacted] la piena proprietà dell'immobile in oggetto nella sua attuale consistenza;

Fig. 8, Mapp. 227 (derivante per i successivi frazionamenti dal Mapp. 217, già 189, già 1/a)

- Atto in data 01.12.1992, n°74735/19118 di Rep. Notaio Luigi Ferrigno di Crema, trascritto a Bergamo il 22.12.1992 ai nn. 39817/28280, con il quale [redacted] ha acquistato da Giuseppe Freri (nato a Camisano il 20.08.1914), la piena proprietà dell'immobile in oggetto, nella sua originaria consistenza (Mappale 189 già 1/a);

DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO LOTTO 8

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
8	56	00.42.50	4.250	0,47	0,55	€ 22.750,00	€ 15.750,00
8	80	00.22.90	2.290	22,50	26,22	€ 12.250,00	€ 8.500,00
8	81	00.72.00	7.200	7,32	8,53	€ 38.500,00	€ 26.750,00
TOT. LOTTO 8		01.37.40	13.740	18,01	20,99	€ 73.500,00	€ 51.000,00

Valore di mercato del lotto VVM

Terreni mq 13.740,00 x €/mq 5,35 = € 73.509,00 approssimato € 73.500,00

Valore di Vendita Forzata in assenza di contratto di affitto

€ 73.500,00

Valore di Vendita Forzata in presenza di contratto di affitto

Riduzione del valore per la presenza

di un contratto di affitto 30% = € 22.050,00 → 73.500,00 – 22.050,00 = 51.450,00 apx 51.000,00

Valore di Vendita Forzata in presenza di contratto di affitto € 51.000,00

Vincoli ed oneri gravanti sui beni in perizia

Oneri:

1 – flg 8 mapp.li 201, 223, 227

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;

2 – flg 8 mapp.li 201, 223, 227

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

3 – flg 8 mapp.li 201, 223, 227

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

4 – flg 8 mapp.li 201, 223, 227

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

5 – flg 8 mapp.li 201, 223, 227

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;

6 – flg 8 mapp.li 201, 223, 227

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;

7 – flg 8 mapp.li 201, 223, 227

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 9

Diritto (pag. 194): 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. 190): terreni agricoli

Ubicazione (pag. 190): Comune di Camisano (CR)

Stato: buone condizioni di conservazione.

Titolarità (pag. 194): I beni sono pervenuti all'Esecutato con

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/06/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/06/2009 Repertorio n.: 90961 Rogante: DONATI GIOVANNI BATTISTA Sede: CREMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 22809.1/2009)

Lotti (pag. 197): unico

Dati catastali pignoramento (pag. 190):

Catasto Terreni

- foglio 10, Mappale 15,

Seminativo Irriguo, di Classe 1, Superficie 1ha, 76are, 60ca, R.D € 123,13, R.A. € 132,25

Confini (pag. 190):

- a Nord Mapp. 14; ad Est roggia con al di là Mapp. 16; a Sud Mapp. 89; ad Ovest roggia con al di là Mapp. 13 e Mapp. 12.

Valore di mercato in assenza di affitto (pag.198): € 102.500,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato in presenza di affitto (pag. 199): € 71.750,00 (Valore di Vendita Forzata)

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

Motivo (pag.244): assenza / presenza di contratto di fondo rustico con decorrenza dal 03.03.2014 e termine 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.197): occupati dalla Ditta "SOCIETA' AGRICOLA CASTELLO S.R.L."

Vincoli: nessuno

- Oneri (pag. 199):
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. costituzione di fondo patrimoniale del 14/11/2013;
 3. ipoteca a favore di OLDRATI ANDREA (11/11/2013), per € 44.535,33;
 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 9

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Bene ed ubicazione: terreno agricolo sito in Camisano (CR).

Il terreno risulta censito al Catasto Terrenti come segue:

- *foglio 10, Mappale 15,*
Seminativo Irriguo, di Classe 1, Superficie 1ha, 76are, 60ca, R.D € 123,13, R.A. € 132,25

Confini:

- *a Nord Mapp. 14; ad Est roggia con al di là Mapp. 16; a Sud Mapp. 89; ad Ovest roggia con al di là Mapp. 13 e Mapp. 12.*

Accesso:

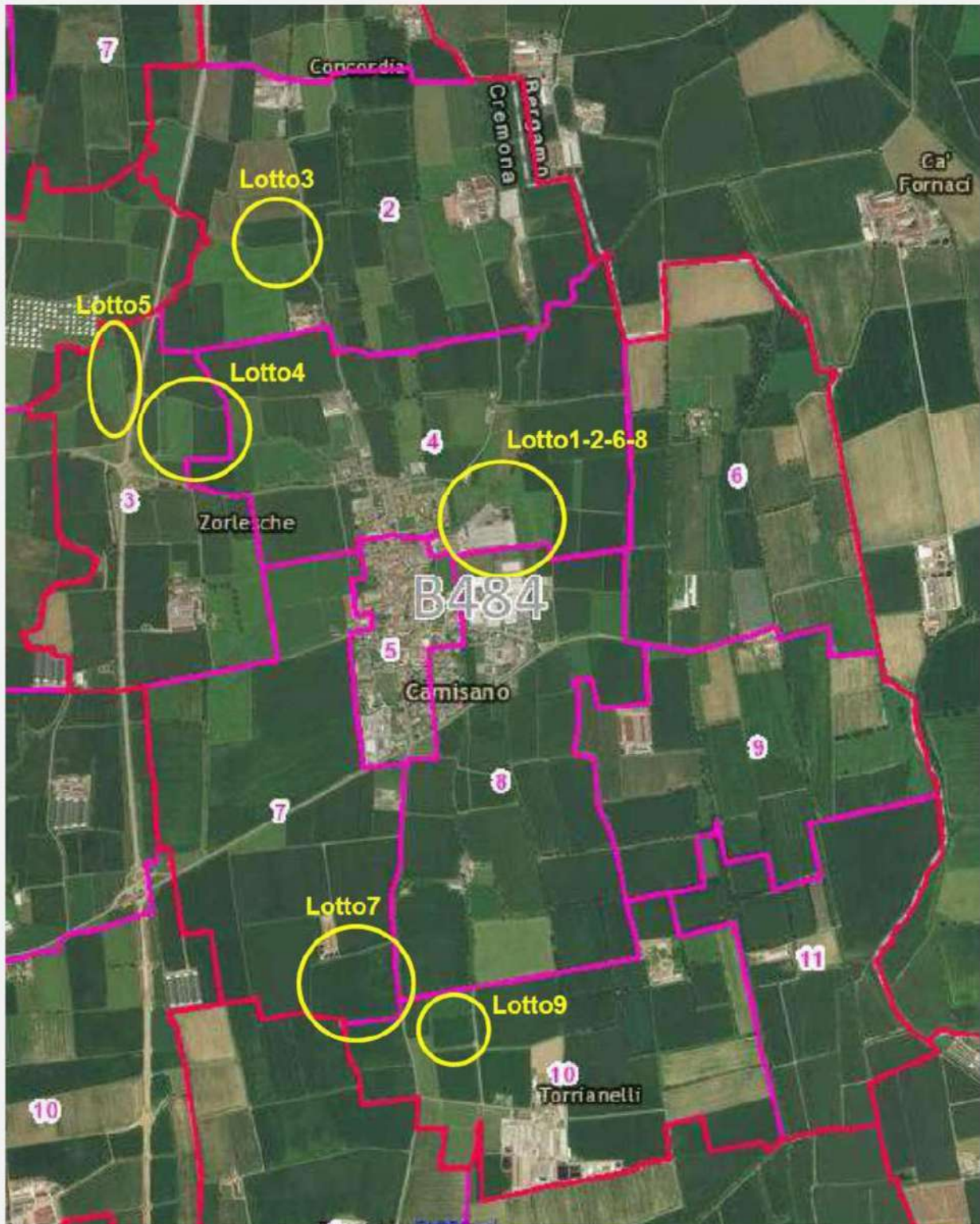
- *da Strada Provinciale SP16, attraverso il terreno di cui al Mapp. 12*

Servitù:

- *Non sono state rilevate servitù*

Diritti d'acqua:

- *foglio 10, Mapp. 15: dall'atto di provenienza non risulta possibile ricavare nessuna informazione in merito ai diritti d'acqua; da quanto si evince dalle informazioni riportate dall'Esecutato, il Mappale in oggetto viene irrigato attraverso l'acqua del Pozzo esistente sul Fg. 4, Mapp. 79, Sub. 501;*



DISTRIBUZIONE LOTTI SUL TERRITORIO DI CAMISANO



VISTA AEREA LOTTO 9

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

Il terreno in oggetto si trova in zona agricola, a Sud del centro abitato.

Descrizione immobili pignorati

L'immobile oggetto della perizia è costituito da un terreno agricolo ubicato in zona agricola a Sud del Comune di Camisano.

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

Trattasi di terreno pianeggiante, di buone dimensioni (17.660 mq), di forma rettangolare, 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]

Titolarietà in base ai pubblici esercizi:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 10/06/2009 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 23/06/2009 Repertorio n.: 90961 Rogante: DONATI GIOVANNI BATTISTA Sede: CREMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 22809.1/2009)

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, il terreno oggetto della presente perizia è classificato in “Ambito Agricolo”, ricadente nella Rete Ecologica Regionale (RER) – Elementi di primo livello e gangli”.

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

193

ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;

Storia catastale

La particella è attualmente censita alla Direzione Provinciale di Cremona - Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali come segue:

Comune di Camisano, Catasto Terreni

- foglio 10, Mappale 15,
Seminativo Irriguo, di Classe 1, Superficie 1ha, 76are, 60ca, R.D € 123,13, R.A. € 132,25

Variazioni storiche

- Impianto meccanografico del 28/06/1975

Osservazioni rispetto ai dati di pignoramento

I seguenti atti di pignoramento individuano correttamente l'immobile in perizia.

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

Giudizio di regolarità/ Docfa

Il cespite, dal punto di vista tecnico, risulta vendibile

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:

- Decreto del Ministero dell'Interno in data 20.12.1985, n°67, in virtù del quale l'Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero ha acquistato il bene in oggetto dalla Parrocchia di Camisano. *Sul punto si precisa che non è stato possibile reperire la trascrizione di tale trasferimento;*
- Atto in data 10.06.2009, n°90961/24312 di Rep., Notaio Giovanni Battista Donati, di Crema, trascritto a Bergamo il 23.06.2009, n°37700/22809, con il quale [redacted] ha acquistato la piena proprietà dell'immobile in oggetto dall'Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero;

DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO LOTTO 9

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

Foglio	Mappale	Superficie			
		Ha	mq	Pertica Cremasca	Pertica Milanese
10	15	01.76.60	17.660	23,17	27,00
TOT. LOTTO 9		01.76.60	17.660	23,17	27,00

Valore di mercato del lotto VVM

Terreni mq 17.660,00 x €/mq 5,81 = € 102.604,60 approssimato € 102.500,00

Valore di Vendita Forzata in assenza di contratto di affitto € 102.500,00

Valore di Vendita Forzata in presenza di contratto di affitto

Riduzione del valore per la presenza

di un contratto di affitto 30% = € 30.750,00 → 102.500,00 – 30.750,00 = 71.750,00

Valore di Vendita Forzata in presenza di contratto di affitto € 71.750,00

Vincoli ed oneri gravanti sui beni in perizia

Oneri:

1 – flg 10 mapp.15

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;

2 – flg 10 mapp.15

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

3 – flg 10 mapp.15

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;

4 – flg 10 mapp.15

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

5 – flg 10 mapp.15

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;

6 – flg 10 mapp.15

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;

7 – flg 10 mapp.15

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 10

Diritto (pag. 209): 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. 204): terreni agricoli

Ubicazione (pag. 204): Comune di Crema (CR)

Stato: buone condizioni di conservazione.

Titolarità (pag. 209): 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. 215): unico

Dati catastali pignoramento (pag. 204):

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

Confini (pag. 204):

- In un sol corpo: Fg. 38 in senso orario partendo da Nord: Mapp. 313, Mapp. 314, Mapp. 315, Mapp. 316, Mapp. 331, Mapp. 104, Mapp. 178, Mapp. 171, Mapp. 179 e roggia con al di là Mapp. 81; ad Est Strada Statale Paullese e Strada Vicinale di Madignanello; a Sud roggia; ad Ovest roggia con al di là Mapp. 43, Mapp. 112 e Mapp. 236.

200