

- reperibili da web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore; depositi in particolare, ove non in atti, copia dell'atto di provenienza del bene e copia dell'eventuale contratto di locazione;*
- 4 *DEPOSITI la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati;*
- 5 *PROVVEDA alle comunicazioni ex art. 173, co. 3 d.a. cpc;*
- 6 *RIFERISCA immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*
- 7 *FORMULI tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;*
- 8 *INFORMI il giudice dell'esecuzione di eventuali impedimenti nell'accesso all'immobile, affinché il debitore sia eventualmente sostituito nella custodia."*

OGGETTO DELLA PERIZIA

La presente relazione estimativa ha come scopo l'espropriazione dei beni immobili di proprietà dell'Esecutato Sig. ██████████ per l'intera quota di proprietà degli immobili siti in Camisano (CR) e Crema (CR).

Nella fattispecie si fa riferimento ai seguenti immobili:

unità immobiliare ad uso civile abitazione, edifici e manufatti adibiti a centro Aziendale e terreni agricoli ubicati nel Comune di Camisano (CR), oltre che terreni agricoli nel Comune di Crema (CR).

SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Il Sottoscritto ing. Fabio Bettinelli prestava giuramento quale esperto estimatore il giorno 09 febbraio 2017 davanti al Cancelliere accettando l'incarico, e dopo aver esaminato la documentazione del fascicolo di causa, procedeva come segue:

- in data 13.03.2017 iniziava le operazioni peritali spedendo lettera raccomandata all'Esecutato e comunicazione PEC ai legali delle parti con comunicazione dell'inizio delle operazioni peritali e con comunicazione della data del sopralluogo presso i luoghi di causa stabilita il 23.03.2017 alle ore 14.00;
- in data 21.03.2017 l'Esperto estimatore si recava presso l'Ufficio Tecnico del comune di Camisano al fine di protocollare richiesta di accesso agli atti (prot. 1275 del 21.03.2017 comune di Camisano), afferenti l'immobile in oggetto, al fine di valutare la regolarità edilizia del bene oggetto di perizia. Di seguito, il 29.03.2017 il CTU si recava presso l'Ufficio Tecnico del comune di Camisano ed effettuava accesso agli atti;
- in data 21.03.2017 l'Esperto estimatore si recava presso l'Ufficio Tecnico del comune di Camisano al fine di protocollare richiesta di Certificato di Destinazione urbanistica per i terreni posti in Comune di Camisano (prot. 1274 del 21.03.2017). A tale richiesta seguiva emissione del Certificato di Destinazione Urbanistica in data 11.04.2017 con protocollo n. U1618;
- in data 30.03.2017 (a seguito di richiesta dell'Esecutato, stante l'indisponibilità dello stesso, il sopralluogo veniva spostato in tale data), l'Esperto estimatore alle ore 14.00 si recava al sopralluogo presso la sede del centro Aziendale in Camisano, via Montegrappa 8, dove ha potuto procedere con i rilievi metrici e fotografici necessari al fine di determinare la consistenza e lo stato d'uso e regolarità degli immobili ivi localizzati, avvenuto alla presenza dell'Esecutato e della famiglia. Alla fine del sopralluogo veniva redatto verbale di sopralluogo, nel quale veniva concordato con l'Esecutato un successivo sopralluogo finalizzato alla visione dei terreni agricoli, fissato per il 06 aprile 2017;
- in data 05.04.2017 l'Esperto estimatore si recava presso l'Ufficio Tecnico del comune di Crema al fine di protocollare richiesta di Certificato di Destinazione urbanistica per i terreni posti in Comune di Crema (prot. 17174 del 05.04.2017). A tale richiesta seguiva emissione del Certificato di Destinazione Urbanistica in data 11.04.2017 n. CDU 27-2017 come di comunicazione del 12.04.2017 prot. n. 18226 comune di Crema;
- in data 06.04.2017, l'Esperto estimatore alle ore 9.00 si recava al sopralluogo presso la sede del centro Aziendale in Camisano, via Montegrappa 8, dove, accompagnato dall'Esecutato, ha potuto procedere alla visione dei terreni agricoli posti in comune di Camisano e di Crema;

- in data 06.04.2017 l'Esperto estimatore si recava presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Crema e protocollava (prot. n. 18139 del 06.04.2017 Agenzie delle Entrate UT Crema DP Cremona) richiesta di verifica di esistenza di contratti di affitto o locazione registrati a nome dell'Esecutato. A tale richiesta veniva prodotta in data 17.05.2017 attestazione per cui l'Esecutato è soggetto dante causa del contratto di affitto fondo rustico registrato telematicamente presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate 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, riguardante gli immobili oggetto di perizia di cui l'Agenzia fornisce copia al CTU. In aggiunta viene attestata l'esistenza di un contratto di Comodato registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Treviglio (BG) il 23.01.2014 al n. 213 serie 3, del quale però l'ufficio interrogato non ha potuto fornire copia al CTU;
successivamente in data 22.05.2017 l'Esperto estimatore si recava presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Treviglio e protocollava (prot. n. 62335 del 22/05.2017 Agenzie delle Entrate UT Treviglio DP Bergamo) richiesta di produzione di copia del contratto di Comodato registrato presso l'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate di Treviglio (BG) il 23.01.2014 al n. 213 serie 3, che veniva immediatamente fornito all'Esperto lo stesso giorno. Si verifica come tale comodato in uso ha come oggetto beni mobili (n. 2 trattrici) e pertanto non oggetto della presente perizia;
- in data 24.05.2017 l'Esperto si recava presso il centro aziendale, previo appuntamento fissato con l'Esecutato, al fine di effettuare i rilievi strumentali necessari all'aggiornamento catastale del centro aziendale stesso;
- in data 08.05.2017, l'Esperto estimatore con missiva elettronica richiedeva al Segretario Regolatore della roggia Menasciutto e Cerudella, geom. Mario Locatelli, l'attestazione circa i diritti d'acqua esistenti sui fondi oggetto di perizia posti in comune di Crema. A seguire in data 29.05.2017 tale attestazione veniva prodotta;
- in data 14.03.2017 ed in diverse altre date a seguire, l'Esperto estimatore effettuava telematicamente ispezione all'Agenzia del Territorio di Lodi – Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza per gli immobili siti in Crema, e all'Agenzia del Territorio di Bergamo – Conservatoria dei Registri Immobiliari di competenza per gli immobili siti in Camisano, a nome dell'Esecutato, al fine della verifica delle trascrizioni ed iscrizioni afferenti gli immobili oggetto di perizia;

- durante lo sviluppo delle operazioni peritali l'Esperto richiedeva, ed otteneva, Telematicamente all'Agenzia del Territorio di Cremona documentazione catastale afferente l'immobile in perizia (visure storiche, planimetrie, estratti di mappa);
- durante lo sviluppo delle operazioni peritali l'Esperto richiedeva, ed otteneva, copia degli atti di provenienza e vincoli non aedificandi, previa richiesta, direttamente dagli studi Notarili redattori.
- in data 14 giugno 2017 il CTU depositava Perizia presso la Cancelleria delle esecuzioni immobiliari del Tribunale di Cremona;
- in data 24 luglio 2017 il Giudice convocava l'esperto a seguito di richieste di rettifiche e chiarimenti da parte di Creditori;
- in data 07 agosto 2017 l'esperto procedeva a depositare integrazione di perizia;
- in data 07 maggio 2019 l'esperto veniva incaricato di redigere nuova perizia di stima secondo le indicazioni e i rilievi elencati al punto "C" del ricorso ex art. 591 ter c.p.c. depositato da Professionista delegato in data 08 giugno 2018;

* * *

Il Sottoscritto Esperto Estimatore, esperiti gli opportuni accertamenti, rassegna, ad evasione dell'incarico ricevuto, la seguente relazione.

RELAZIONE PERITALE

1) l'esperto, prima di ogni altra attività controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei;..

Il Sottoscritto Esperto Estimatore ha provveduto ad acquisire la documentazione presente sul portale "Polisweb del PCT" e presso la Cancelleria delle Esecuzioni del Tribunale di Cremona, dove risultano depositati:

- 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;

In aggiunta, l'Esperto ha effettuato, per ogni mappale colpito da pignoramenti, l'ispezione aggiornata a nome dell'esecutato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di riferimento territoriale (Agenzia del Territorio di Bergamo per i beni in Camisano ed Agenzia di Lodi per i beni in Crema).

L'Esperto, in occasione della redazione di relazione aggiornata al dicembre 2022 ha effettuato ispezione generale a nome dell'esecutato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di riferimento territoriale (Agenzia del Territorio di Bergamo per i beni in Camisano ed Agenzia di Lodi per i beni in Crema – vedi allegato N03 – Ispezioni Ipotecarie generali 2022 a nome dell'esecutato).

L'analisi della documentazione acquisita ha permesso di verificare la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del primo pignoramento (si riporta nell'ALLEGATO 12 l'elenco delle formalità per ogni mappale), pertanto la documentazione di legge ai sensi del 2° comma dell'art. dell'art. 567 del c.p.c. deve intendersi completa.

IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Beni ed ubicazione: unità immobiliare ad uso civile abitazione, edifici e manufatti adibiti a centro Aziendale e terreni agricoli ubicati nel Comune di Camisano (CR), oltre che terreni agricoli nel Comune di Crema (CR).

L'individuazione dei beni risulta particolarmente difficoltosa in quanto oggetto di diversi atti di pignoramento ed in alcuni casi oggetto di successivi frazionamenti e soppressioni, per cui segue il seguente quadro sinottico con identificazione dei beni in funzione dei pignoramenti e con indicazione delle variazioni catastali.

SI RENDE NOTO DA SUBITO COME IL PIGNORAMENTO DI CUI ALL'ESECUZIONE 385/2014 ZOOTECNICA GROUP, NON È STATO TRASCritto PRESSO LA CONSERVATORIA DI PERTINENZA (LODI) a favore di "ZOOTECNIA GROUP"

Pignoramenti sui beni in perizia

Sugli immobili oggetti di perizia gravano i seguenti pignoramenti:

- ESECUZIONE 308 / 2014 OLEIFICIO SAN GIORGIO

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

Suddetta esecuzione ha colpito i seguenti immobili:

COMUNE DI CAMISANO, Catasto fabbricati:

- *Foglio 2, particella 176;*
- *Foglio 4, particella 79, sub. 501;*
- *Foglio 4, particella 343;*
- *Foglio 5, particella 38, sub. 502;*
- *Foglio 5, particella 38, sub. 505;*
- *Foglio 5, particella 686;*
- *Foglio 5, particella 687;*

- ESECUZIONE 351 / 2014 BANCA CREMONESE E CREMASCA

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."

Suddetta esecuzione ha colpito i seguenti immobili:

COMUNE DI CAMISANO, Catasto fabbricati:

- *Foglio 4, particella 79, sub. 501;*
- *Foglio 5, particella 38, sub. 502;*
- *Foglio 5, particella 38, sub. 505;*
- *Foglio 5, particella 686;*
- *Foglio 5, particella 687;*

COMUNE DI CAMISANO, Catasto terreni:

- *Foglio 2, particella 116;*
- *Foglio 2, particella 119;*
- *Foglio 3, particella 9: VEDI NOTA FINALE 01*
- *Foglio 3, particella 26;*
- *Foglio 3, particella 27;*
- *Foglio 3, particella 28;*
- *Foglio 3, particella 29;*
- *Foglio 3, particella 36;*
- *Foglio 4, particella 56;*
- *Foglio 4, particella 80;*
- *Foglio 4, particella 81;*
- *Foglio 7, particella 76;*
- *Foglio 8, particella 201;*
- *Foglio 8, particella 223;*
- *Foglio 8, particella 227;*
- *Foglio 10, particella 15;*

COMUNE DI CREMA, Catasto terreni:

- *Foglio 38, particella 107;*
- *Foglio 38, particella 108;*
- *Foglio 38, particella 113;*

- *Foglio 38, particella 114;*
- *Foglio 38, particella 202;*
- *Foglio 38, particella 235;*
- *Foglio 38, particella 237;*
- *Foglio 38, particella 301;*

- ESECUZIONE 385 / 2014 ZOOTECNICA GROUP

PIGNORAMENTO NON TRASCRITTO a favore "ZOOTECNIA GROUP"

Suddetta esecuzione ha colpito i seguenti immobili:

COMUNE DI CREMA, Catasto terreni:

- *Foglio 38, particella 107;*
- *Foglio 38, particella 108;*
- *Foglio 38, particella 113;*
- *Foglio 38, particella 114;*
- *Foglio 38, particella 202;*
- *Foglio 38, particella 235;*
- *Foglio 38, particella 237;*
- *Foglio 38, particella 301;*

- ESECUZIONE 70 / 2015 BANCO POPOLARE

PIGNORAMENTO DI CUI ALLA TRASCRIZIONE del 01/04/2015 - Registro Particolare 8652, Registro Generale 12402, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA, Repertorio 649 del 24/02/2015 a favore "BANCO POPOLARE soc. coop."

Suddetta esecuzione ha colpito i seguenti immobili:

COMUNE DI CAMISANO, Catasto fabbricati:

- *Foglio 4, particella 75, sub. 502: VEDI NOTA FINALE 02*
- *Foglio 5, particella 38, sub. 502;*
- *Foglio 5, particella 38, sub. 505;*
- *Foglio 5, particella 686;*
- *Foglio 5, particella 687;*

COMUNE DI CAMISANO, Catasto terreni:

- *Foglio 2, particella 116;*

- *Foglio 2, particella 119;*
 - *Foglio 3, particella 9; VEDI NOTA FINALE 01*
 - *Foglio 3, particella 26;*
 - *Foglio 3, particella 27;*
 - *Foglio 3, particella 28;*
 - *Foglio 3, particella 29;*
 - *Foglio 3, particella 36;*
 - *Foglio 4, particella 56;*
 - *Foglio 4, particella 79 VEDI NOTA FINALE 02*
 - *Foglio 4, particella 80;*
 - *Foglio 4, particella 81;*
 - *Foglio 4, particella 133; VEDI NOTA FINALE 02*
 - *Foglio 4, particella 304; VEDI NOTA FINALE 02*
- ESECUZIONE 289 / 2015 SERRY FORAGGI
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.”
Suddetta esecuzione ha colpito i seguenti immobili:
COMUNE DI CAMISANO, Catasto fabbricati:
- *Foglio 2, particella 176;*
 - *Foglio 4, particella 79, sub. 501;*
 - *Foglio 4, particella 343;*
 - *Foglio 5, particella 38, sub. 502;*
 - *Foglio 5, particella 38, sub. 505;*
 - *Foglio 5, particella 686;*
 - *Foglio 5, particella 687;*
- COMUNE DI CAMISANO, Catasto terreni:*
- *Foglio 2, particella 116;*
 - *Foglio 2, particella 119;*
 - *Foglio 3, particella 9; VEDI NOTA FINALE 01*
 - *Foglio 3, particella 26;*

- Foglio 3, particella 27;
- Foglio 3, particella 28;
- Foglio 3, particella 29;
- Foglio 3, particella 36;
- Foglio 4, particella 56;
- Foglio 4, particella 80;
- Foglio 4, particella 81;
- Foglio 7, particella 76;
- Foglio 8, particella 201;
- Foglio 8, particella 223;
- Foglio 8, particella 227;
- Foglio 10, particella 15;

COMUNE DI CREMA, Catasto terreni:

- Foglio 38, particella 107;
- Foglio 38, particella 108;
- Foglio 38, particella 113;
- Foglio 38, particella 114;
- Foglio 38, particella 202;
- Foglio 38, particella 235;
- Foglio 38, particella 237;
- Foglio 38, particella 301;

A cui partecipano anche:

- [redacted] titolare dell'omonima impresa individuale [redacted]
[redacted] corrente in [redacted]
[redacted] rappresentata, assistita e difesa dall'avv. Davide Lacchini ed elettivamente domiciliata presso lo studio del medesimo in Cremona – via Ruggero Manna n.20 - indirizzo pec: avvdavidelacchini@cnfpec.it
- [redacted] in persona del legale rapp.te pro-tempore, c.f. [redacted], con sede in [redacted], rappresenta e difesa dall'avv. Alessandro Porchera ed elettivamente domiciliata presso lo studio del medesimo in Crema – via Mazzini n.95.

- A seguito di successore al titolo (intervento 23 gennaio 2019), [redacted]
[redacted] con sede a [redacted] rappresentata dallo Studio
[redacted] con sede a [redacted] rappresentata e difesa dagli avvocati
[redacted] p.e.c.
[redacted] p.e.c.
[redacted] p.e.c.
- [redacted], in persona del legale rapp.te pro-tempore, p.iva: [redacted]
con sede in [redacted], rappresenta e difesa dagli avv.ti
Daniele Capra de Carrè e Bruno Pasta ed elettivamente domiciliata presso lo studio dei
medesimi in Milano – via Podgora n.11 - indirizzo pec:
daniele.capradecarre@milano.pecavvocati.it - bruno.pasta@milano.pecavvocati.it
 - [redacted] in persona del legale rapp.te pro-
tempore, [redacted] corrente in Casalmorano – via Prejer n.10, rappresentata e
difesa dall'avv. Luca Pederneschi ed elettivamente domiciliata presso lo studio del
medesimo in [redacted]
- A seguito di successore al titolo (intervento 31 maggio 2019), [redacted]
con sede a Roma, via Mario Corucci, 131, rappresentata e difesa dall'avv. Luca
Pederneschi ed elettivamente domiciliata presso lo studio del medesimo in Cremona – via
Morsenti n.4 indirizzo pec: avvlucapederneschi@cnfpec.it;

- Impresa individuale [redacted] in persona del titolare sig. [redacted]
[redacted] – via
[redacted] rappresentata e difesa dall'avv. [redacted] ed elettivamente
domiciliata presso lo studio del medesimo in [redacted] – indirizzo pec:
[redacted]
- [redacted]
- sig. [redacted] titolare dell'omonima impresa individuale,
[redacted] rappresentato e difeso

- _____ ii ed elettivamente domiciliato presso lo studio del medesimo in _____ - indirizzo pec: _____
- _____, in persona del legale rapp.te pro-tempore, _____, con sede in Cremona – località Migliaro – via Bergamo n.292 -, rappresentata e difesa dall' _____ e, quale sostituto, dalla dott. _____, ed elettivamente domiciliata presso lo studio dei medesimi in Cremona – P.zza Stradivari n.12 - indirizzo pec: _____
 - _____ incorporante _____ in persona del legale rapp.te pro-tempore, c.f. _____ con sede in _____, rappresentata e difesa dall'avv. Mario Palmieri ed elettivamente domiciliata presso lo studio del medesimo in Crema – P.zza A. Moro n.23
A seguito di successore al titolo (intervento 13 dicembre 2018), _____, con sede a _____ 7 rappresentata e difesa dall'avv. Mario Palmieri ed elettivamente domiciliata presso lo studio del medesimo in Crema – P.zza A. Moro n.23 – indirizzo pec: mario.palmieri@crema.pecavvocati.it
 - _____ persona del legale rapp.te pro-tempore, c.f. e _____, rappresentato e difeso dall'avv. Sara Gandolfi ed elettivamente domiciliato presso lo studio del medesimo in Cremona – via del Giordano n.9 – indirizzo pec: avvsaragandolfi@cnfpec.it
 - _____ in persona del legale rapp.te pro-tempore, p.iva _____ con sede in _____ via Monte Pasubio n.96 -, rappresentata e difesa dall'avv. Massimo Morini ed elettivamente domiciliata presso lo studio del medesimo in Viadana (MN) – via G. Garibaldi n.63 - indirizzo pec: massimo.morini@mantova.pecavvocati.it
 - _____ con sede in _____, in persona dei rispettivi legali rappresentanti pro-tempore, rappresentate e difese dall'avv. Luca Pederneschi ed elettivamente domiciliata presso lo studio del medesimo in Cremona – via Morsenti n.4 indirizzo pec: avvlucapederneschi@cnfpec.it

- [redacted] titolare dell'omonima impresa individuale, p.iva: [redacted], con sede [redacted], rappresentato e difeso dall'avv. Antonella Ponzio ed elettivamente domiciliato presso lo studio dell'avv. Agostino Russo in Cremona – via Tribunali n.9 -; indirizzo pec: avvrussoagostino@cnfpec.it
- [redacted] : movimentazione terra, in persona del titolare sig. [redacted], con sede in [redacted], rappresentata e difesa dall'avv. [redacted] ed elettivamente domiciliata presso lo studio del medesimo in Orzinuovi – via Fabio Filzi n.11/b - indirizzo pec: catia.toninelli@brescia.pecavvocati.it
- [redacted] in persona del legale rapp.te protempore, c.f. e p.iva: [redacted], in qualità di Agente della [redacted] domiciliata presso la sede/sportello della medesima in Cremona – via Fabio Filzi n.40/G-indirizzo pec: pct@pec.agenziariscossione.gov.it

NOTA FINALE 01: Il foglio 3 particella 9 è stata oggetto di frazionamento (FRAZIONAMENTO del 05/05/2016 protocollo n. CR0022016 in atti dal 05/05/2016 presentato il 05/05/2016 (n. 22016.1/2016)), con il quale lo stesso ha generato i mappali di cui al foglio 3 mapp.li 115, 116 e 117 che vengono pertanto considerati nel pignoramento.

NOTA FINALE 02: Il foglio 4 particella 75 sub 502, foglio 4 particella 79, foglio 4 particella 133 e foglio 4 particella 304 sono stati soppressi (AMPLIAMENTO del 22/06/2007 protocollo n. CR0075206 in atti dal 22/06/2007 AMPLIAMENTO (n. 4090.1/2007)) ed è stato generato il foglio 4 mappale 79 sub 501 che viene considerato nel pignoramento.

2) provveda, [...] a svolgere le attività previste dall'art. 173 bis disp. att. cpc, ed in particolare:

2.5 formare, ove opportuno, uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'ufficio tecnico erariale

Identificazione e descrizione dei beni in perizia

La descrizione dei beni, stante la numerosità e la dispersione territoriale presentata, per maggior chiarezza espositiva viene effettuata da subito rispettando l'ordine di costituzione dei LOTTI, così come di seguito indicato.

- **LOTTO 1:** Comune di Camisano:
 - *Foglio 5, particella 38, sub. 502 ora 508;*
 - *Foglio 5, particella 38, sub. 505 ora 507;*
 - *Foglio 5, particella 686;*
 - *Foglio 5, particella 687;*
- **LOTTO 2:** Comune di Camisano:
 - *Foglio 4, particella 79, sub. 501 ora 504;*
 - *Foglio 4, particella 343;*
- **LOTTO 3:** Comune di Camisano:
 - *Foglio 2, particella 116;*
 - *Foglio 2, particella 119;*
 - *Foglio 2, particella 176;*
- **LOTTO 4:** Comune di Camisano:
 - *Foglio 3, particella 26;*
 - *Foglio 3, particella 27;*
 - *Foglio 3, particella 28;*
 - *Foglio 3, particella 29;*
 - *Foglio 3, particella 36;*

- LOTTO 5: Comune di Camisano:
 - *Foglio 3, particella 115;*
- LOTTO 6: Comune di Camisano:
 - *Foglio 4, particella 56;*
 - *Foglio 4, particella 80;*
 - *Foglio 4, particella 81;*
- LOTTO 7: Comune di Camisano:
 - *Foglio 7, particella 76;*
- LOTTO 8: Comune di Camisano:
 - *Foglio 8, particella 201;*
 - *Foglio 8, particella 223;*
 - *Foglio 8, particella 227;*
- LOTTO 9: Comune di Camisano:
 - *Foglio 10, particella 15;*
- LOTTO 10: Comune di Crema:
 - *Foglio 38, particella 107;*
 - *Foglio 38, particella 108;*
 - *Foglio 38, particella 113;*
 - *Foglio 38, particella 114.*
- LOTTO 11: Comune di Crema:
 - *Foglio 38, particella 202;*
 - *Foglio 38, particella 235;*
 - *Foglio 38, particella 237;*
 - *Foglio 38, particella 301;*

SCHEMA RIASSUNTIVA E INDICE LOTTO 1

Diritto (pag. 27): 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. 24): edificio su due piani, con autorimessa al piano terra e abitazione al piano primo, oltre che aree esterne sui fronti Nord e Sud

Ubicazione (pag. 24): L'immobile in oggetto è ubicato nel Comune di Camisano (CR), Via Monte Grappa n°8.

Stato (pag. 27): buone condizioni di conservazione.

Titolarità (pag. 28): I beni sono pervenuti all'Esecutato con 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.

Lotti (pag. 35): unico

Dati catastali pignoramento (pag.24):

Catasto Fabbricati

- foglio 5, Mappale 38, Subalterno 502
categoria C/6, classe 1, consistenza mq 122, superficie catastale mq139, rendita €157,52;
- foglio 5, Mappale 38, Subalterno 505
categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale mq155, totale escluse aree scoperte mq 152, rendita € 426,08;
- foglio 5, Mappale 686
area urbana, consistenza mq110
- foglio 5, Mappale 687
area urbana, consistenza mq34

Dati catastali attuali (pag.24):

- foglio 5, Mappale 38, Subalterno 508
categoria C/6, classe 1, consistenza mq 110, superficie catastale mq122, rendita €142,03;

- foglio 5, Mappale 38, Subalterno 507
categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale mq165, rendita € 426,08;
- foglio 5, Mappale 686
area urbana, consistenza mq110
- foglio 5, Mappale 687
area urbana, consistenza mq34

Confini (pag.25):

In un sol corpo

- al piano terra: a Nord Via Monte Grappa, ad Est area cortilizia (Mapp. 38), Mapp. 38 Sub. 503, a Sud area cortilizia (Mapp. 38), ad Ovest Via Monte Grappa;
- al piano primo: a Nord vuoto su area esterna di pertinenza, ad Est Mapp. 38 altro Sub., a Sud vuoto su area esterna di pertinenza, ad Ovest vuoto su Via Monte Grappa.

Irregolarità/abusi (pag.30): Si – costo sanatoria stimati € 2.500,00

Valore di mercato in assenza di affitto (pag.38): € 147.000,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato in presenza di affitto (pag.38): € 103.000,00 (Valore di Vendita Forzata)

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

Motivo (pag.244): assenza / presenza di contratto di fondo rustico con decorrenza dal 03.03.2014 e termine improrogabile al 02.03.2054, con conseguente rendita puramente finanziaria e non derivante da diretta partecipazione all'Azienda da parte del possibile acquirente in caso di presenza.

Pubblicità: ordinaria

Occupazione (pag.35): occupato dagli esecutati e dalla loro famiglia.

Vincoli (pag.39): Convenzione per edificazione a distanza inferiore

- Oneri (pag.40):
1. ipoteca a garanzia del mutuo stipulato con CREDITO BERGAMASCO SPA (26/05/2006), per € 3.600.000,00;
 2. ipoteca a garanzia del mutuo stipulato con CREDITO BERGAMASCO SPA (02/02/2007), per € 1.000.000,00;
 3. ipoteca a garanzia del mutuo stipulato con CREDITO BERGAMASCO SPA (06/02/2008), per € 700.000,00;
 4. ipoteca a garanzia del mutuo stipulato con BANCA CREMASCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA e BANCA CREMONESE CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA (21/12/2009), per € 4.800.000,00;

5. costituzione di fondo patrimoniale del 14/11/2013
6. ipoteca a favore di OLDRATI ANDREA (11/11/2013), per € 44.535,33;
7. revoca atti soggetti a trascrizione del 08/04/2014
8. locazione ultranovennale, in virtù di scrittura privata autenticata (19/08/2014) 2014 a favore di SOCIETA' AGRICOLA CASTELLO srl;
9. PIGNORAMENTO IMMOBILI (14/08/2014) a favore di OLEIFICIO SAN GIORGIO, sino alla concorrenza di € 74.828,29;
10. PIGNORAMENTO IMMOBILI (15/09/2014) a favore di BANCA CREMONESE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. E BANCA CREMASCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP, sino alla concorrenza di € € 2.261.598,24;
11. PIGNORAMENTO IMMOBILI (24/02/2015) a favore di BANCO POPOLARE SOC. COOP, sino alla concorrenza di € 1.493.248,65;
12. PIGNORAMENTO IMMOBILI (11/08/2015) a favore di SERRY FORAGGI & C. SAS, sino alla concorrenza di € 11.562,61.

LOTTO 1

2.1 descrivere gli immobili medesimi con riguardo ai confini, alla tipologia, conformazione, epoca e caratteristiche costruttive, stato di manutenzione;

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

Bene ed ubicazione: edificio su due piani, con autorimessa al piano terra e abitazione al piano primo, oltre che aree esterne sui fronti Nord e Sud, siti in Camisano (CR), Via Monte Grappa n°8.
Comune di Camisano (CR), Via Monte Grappa – porzione di casa colonica.

Le succitate porzioni immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati come segue:

- *foglio 5, Mappale 38, Subalterno 502
categoria C/6, classe 1, consistenza mq122, superficie catastale mq139, rendita €157,52;*
- *foglio 5, Mappale 38, Subalterno 505
categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale mq155, totale escluse
aree scoperte mq152, rendita € 426,08;*
- *foglio 5, Mappale 686
area urbana, consistenza mq110*
- *foglio 5, Mappale 687
area urbana, consistenza mq34*

A seguito di variazione catastale sono ora identificati come segue:

- *foglio 5, Mappale 38, Subalterno 508
categoria C/6, classe 1, consistenza mq110, superficie catastale mq122, rendita €142,03;*
- *foglio 5, Mappale 38, Subalterno 507
categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, superficie catastale mq165, rendita €
426,08;*
- *foglio 5, Mappale 686
area urbana, consistenza mq110*
- *foglio 5, Mappale 687
area urbana, consistenza mq34*

DI SEGUITO L'IDENTIFICAZIONE DEI MAPPALI AVVERRA' ANCORA CON LA VECCHIA DENOMINAZIONE, PER FACILITARE LA COMPrensIONE DEI DOCUMENTI AGLI ATTI.

Confini, in un sol corpo:

- *al piano terra: a Nord Via Monte Grappa, ad Est area cortilizia (Mapp. 38), Mapp. 38 Sub. 503, a Sud area cortilizia (Mapp. 38), ad Ovest Via Monte Grappa;*
- *al piano primo: a Nord vuoto su area esterna di pertinenza, ad Est Mapp. 38 altro Sub., a Sud vuoto su area esterna di pertinenza, ad Ovest vuoto su Via Monte Grappa.*

Accesso:

- *Carrale e pedonale dalla via Monte Grappa.*

Servitù:

- *A carico del Mapp. 686 del Fg. 5, ed a favore del Mapp. 38 del Fg. 5 e relativi subalterni viene costituita servitù perpetua di passaggio pedonale e carrale;*
- *A carico del cortile al Mapp. 38 del Fg. 5, ed a favore dei fabbricati di cui alle particelle 38/502 e 38/505, viene costituita servitù di passaggio pedonale e carrale da esercitarsi su una striscia della larghezza di metri 5,00 lungo il portico sud dei mappali 38/503 e 38/504 e di seguito lungo la roggia Camisana fino al ponticello esistente tra il Mapp. 79, Sub. 501 (ex Mapp. 7)5 e il Mapp. 38. Detta servitù si estinguerà nel momento in cui il signor [redacted] perderà a qualsiasi titolo la proprietà del fondo dominante;*
- *A favore dei fabbricati di cui ai Mapp. 38/503 e 38/504, viene costituita servitù perpetua di presa gratuita d'acqua dal pozzo insistente sul Mapp. 38/502;*
- *Il cancello carrale di accesso dalla via Monte Grappa, e relativi accessori, insistente sul Mapp. 686, resterà in uso e manutenzione comune, per la quota di metà ciascuno tra i condividenti.*

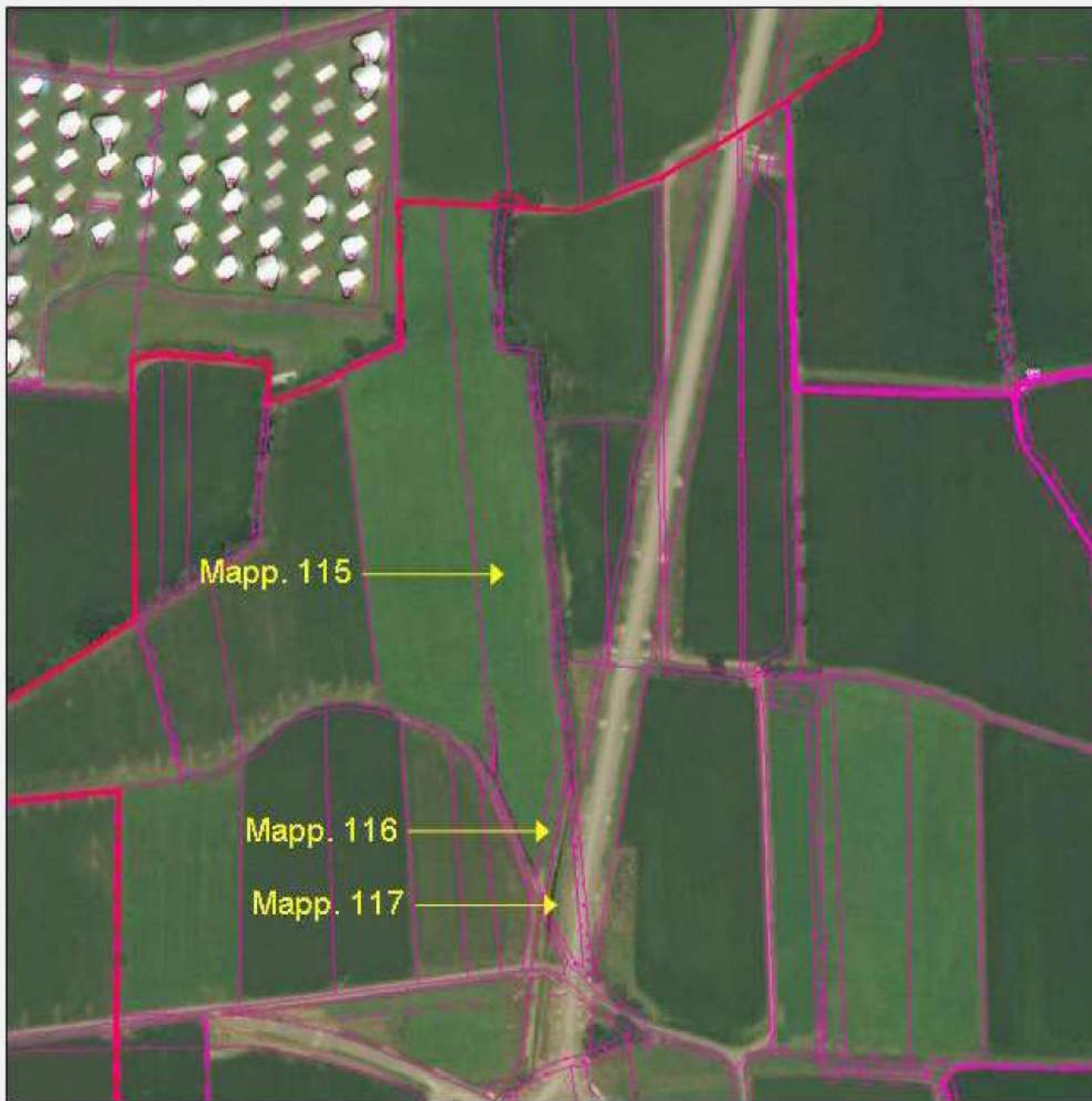
Descrizione degli immobili

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.

Il comune è composto da un unico centro urbano, ed è dotato di servizi quali: Municipio, Posta, Farmacie, Scuole (Infanzia, Primaria), Centri sportivi, Religiosi, Bancari oltre a diversi esercizi commerciali.

L'immobile in oggetto è posizionato nel quadrante Nord Est del centro abitato, in una zona dotata delle comuni attrezzature di interesse pubblico necessarie alla residenza.



VISTA AEREA LOTTO 5

Descrizione degli immobili

Contesto in cui sono inseriti gli immobili

Comune di Camisano: abitanti n. 1.268 abitanti, territorio comunale di 10,95 kmq, densità abitativa di n. 115,79 abitanti /kmq, zona sismica 3, zona climatica E.

Regione agraria n. 2 Crema ed Alto Cremasco

I terreni in oggetto si trovano in zona agricola, a Nord-Ovest del centro abitato.

Descrizione immobili pignorati

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

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

Cronistoria esproprio

La procedura di esproprio delle aree in oggetto presenta la seguente cronistoria:

- con Verbale di accordo/quietanza di pagamento del 21/06/2012 (vedi Allegato N02 corpo A), stipulato fra l'Esecutato ed il consorzio BBM, con sede a Parma in via Anna Maria Adorni 1, consorzio a cui è stata affidata la realizzazione del collegamento Autostradale di connessione tra le città di Brescia e Milano, era stata definita un'indennità totale di € 13.156,27 con riferimento ad una prevista superficie occupata di mq 646 sull'allora unico appezzamento di cui al foglio 3 mappale 9, ed era già stata versata all'Esecutato in tale data una somma di € 10.525,02 pari all'80% del concordato;
- a seguire, il Fg. 3, Mapp. 9, è stato soppresso con FRAZIONAMENTO del 05/05/2016, protocollo n. CR0022016, in atti dal 05/05/2016, presentato il 05/05/2016 (n. 22016.1/2016), e sono stati generati, come detto, i mappali 115, 116 e 117;
- in data 23/04/2018 veniva emesso certificato di deposito n. 1320310 assomma ad € 2.631,25 (vedi Allegato N02 corpo C);
- in data 23/04/2018 veniva emesso certificato di deposito n. 1320320 assomma ad € 9.813,58 (vedi Allegato N02 corpo D);

- in data, con Decreto di esproprio prot. SDP-U-1805-433-SE-MMA del 28/05/2018 (vedi Allegato N02 corpo B), è stata disposto il passaggio di proprietà delle aree di cui ai mappali 116 e 117 ed è stata ridefinita un'ulteriore indennità assommante ad € 13.567,07 (vedi pag. 6 dell'alleato N02 corpo B), in aggiunta alla somma definita nel verbale di accordo del 21/06/2012;
- tale atto è stato regolarmente trascritto (vedi Ispezione ipotecaria T1 235269 allegato N02 corpo E e Trascrizione pag 10 Ispezione Ipotecaria T235269 allegato N03);
- a seguito di una serie richieste di delucidazioni avanzate al consorzio BBM da parte del Perito, è stato stabilito che il certificato di deposito n. 1320310 assommante ad € 2.631,25 corrisponde al saldo della somma definita nel verbale di accordo del 21/06/2012, mentre il deposito n. 1320320 assommante ad € 9.813,58 contempla la somma di € 410,80 di conguaglio della somma del verbale di accordo del 21/06/2012, ridefinita a seguito del decreto di esproprio (€ 13.567,07 in luogo di € 13.156,27), e la somma aggiuntiva di € 9.402,78 riferita ad un incremento delle aree espropriate dal valore previsto nell'accordo del 21/06/2012 di mq 646, agli effettivi mq 1.784,00 (pari alla somma dei mappali 116 e 117 espropriati – vedi mail PEC del 02/12/2022 a nome del Presidente del consorzio BBM– Allegato N02 corpo F).

CONCLUDENDO E RIASSUMENDO, è stato accertato che esistono due certificati di deposito del 23/04/2018 di € 2.631,23 e di € 9.813,58, emessi a seguito di decreto di esproprio del 28/05/2018.

Di seguito, dunque, si procede alla valutazione del solo cespite ancora di proprietà dell'Esecutato, identificato al foglio 3 mappale 115.

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

Fg. 3, Mapp. 115:

Trattasi di terreno pianeggiante, di buone dimensioni (14.266 mq), di forma allungata, 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 3, Mapp. 115

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 09/10/1978 Voltura in atti dal 06/06/1979 Repertorio n.: 26537 Rogante: FERRIGNO L Sede: CREMA Registrazione: UR Sede: CREMA
Volume: 9 n: 3237 del 17/10/1978 (n. 479)

2.7 verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; in caso di irregolarità urbanistiche o edilizie, indicare se esse siano sanabili o non sanabili, con stima predittiva dei costi (opere materiali e pratiche documentali amministrative); i costi andranno indicati separatamente e già decurtati dall'importo di stima finale;

Destinazione urbanistica e verifica della conformità urbanistica

Destinazione urbanistica

Come si evince dal Certificato di destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Camisano in data 11.04.2017, prot. n°U1618, i terreni oggetto della presente perizia sono classificati:

- Fg. 3, Mapp. 115: “Ambito agricolo” ricadente nella “Rete Ecologica Regionale (RER)-Elementi di primo livello”, con parte in “Fascia di rispetto stradale”, parte in “Fascia di rispetto del reticolo idrico”, parte in “Fascia di rispetto dei fontanili”;

Titoli autorizzativi rintracciati

Poiché trattasi di terreni agricoli, non esistono titoli autorizzativi in merito ai terreni in oggetto.

2.6 predisporre certificazione energetica, se assente;

Poiché trattasi di terreni agricoli, non è richiesto l’Attestato di Prestazione Energetica.

2.8 l’esatta identificazione catastale dell’immobile, previo accertamento dell’esatta rispondenza dei dati specificati nell’atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l’eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali provvedere alla regolarizzazione;

Storia catastale

Le particelle sono attualmente censite alla Direzione Provinciale di Cremona - Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali come segue:

Comune di Camisano, Catasto Terreni

- *foglio 3, Mappale 115,*
Seminativo Irriguo, di Classe 2, Superficie 01ha, 42are, 66ca, R.D € 69,99, R.A. € 95,78

Variazioni storiche

Fg. 3, Mapp. 115:

- FRAZIONAMENTO del 05/05/2016 protocollo n. CR0022016 in atti dal 05/05/2016 presentato il 05/05/2016 (n. 22016.1/2016)
- Integrazione quadro tariffario per parificazione del 19/10/2009. Variazione introdotta in atti dal 28/01/2014 (Riferito al Fg. 3, Mapp. 9, da cui deriva)