

*Fig. 5, Mapp. 38, Sub. 502 ORA 508 (Box):*

- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/06/2017 protocollo n. CR0025789 in atti dal 13/06/2017 AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 25127/2017)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 20/03/2012 protocollo n. CR0034756 in atti dal 20/03/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 4049.1/2012)
- COSTITUZIONE del 20/12/2000 protocollo n. 87698 in atti dal 20/12/2000 COSTITUZIONE (n. 1120.1/2000)

*Fig. 5, Mapp. 38, Sub. 505 ORA 507(Abitazione):*

- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/06/2017 protocollo n. CR0025789 in atti dal 13/06/2017 AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 25127/2017)
- Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- VARIAZIONE del 31/10/2012 protocollo n. CR0140962 in atti dal 31/10/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 22088.1/2012)
- VARIAZIONE del 20/03/2012 protocollo n. CR0034756 in atti dal 20/03/2012 INSERIMENTO ANNOTAZIONE (n. 4049.1/2012)
- COSTITUZIONE del 20/12/2000 protocollo n. 87698 in atti dal 20/12/2000 COSTITUZIONE (n. 1120.1/2000)

*Fig. 5, Mapp. 686 (Area esterna a Sud):*

- VARIAZIONE del 29/04/2004 protocollo n. CR0032532 in atti dal 29/04/2004 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI- DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 2725.1/2004)
- COSTITUZIONE del 20/12/2000 protocollo n. 87698 in atti dal 20/12/2000 COSTITUZIONE (n. 1120.1/2000) (Riferito al Fig.4, Mapp. 35, Sub. 506, graffato al Mapp. 75, Sub. 501 e Mapp. 304, da cui deriva)

*Fig. 5, Mapp. 687 (Area esterna a Nord):*

- VARIAZIONE del 29/04/2004 protocollo n. CR0032532 in atti dal 29/04/2004 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI- DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 2725.1/2004)

- COSTITUZIONE del 20/12/2000 protocollo n. 87698 in atti dal 20/12/2000 COSTITUZIONE (n. 1120.1/2000) (Riferito al Fg.4, Mapp. 35, Sub. 506, graffato al Mapp. 75, Sub. 501 e Mapp. 304, da cui deriva)

**Osservazioni rispetto ai dati di pignoramento**

*Il seguente atto di pignoramento individua correttamente gli immobili in perizia*

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

*Il seguente atto di pignoramento individua 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."

*Il seguente atto di pignoramento individua correttamente gli immobili in perizia*

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."

**Giudizio di regolarità/ Docfa**

La Planimetria Catastale dell'abitazione (Mapp. 38, Sub. 505 ORA sub. 507) CORRISPONDE ALL'IMMOBILE in seguito a Denuncia di DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/06/2017 protocollo n. CR0025789 in atti dal 13/06/2017 AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 25127/2017)

**Si precisa che è stata inoltrata dal sottoscritto una richiesta di AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO in quanto la vecchia planimetria NON RAPPRESENTAVA LO STATO DEI LUOGHI.**

Il cespite, dal punto di vista tecnico, risulta vendibile.

La Planimetria Catastale del box (Mapp. 38, Sub. 502 ORA sub. 508) CORRISPONDE ALL'IMMOBILE in seguito a Denuncia di DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/06/2017 protocollo n. CR0025789 in atti dal 13/06/2017 AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 25127/2017)

**Si precisa che è stata inoltrata dal sottoscritto una richiesta di AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO in quanto la vecchia planimetria NON RAPPRESENTAVA LO STATO DELL'UOGHI.**

Il cespite, dal punto di vista tecnico, risulta vendibile.

*2.11 individuare i precedenti proprietari nel ventennio ed elencare ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione), e ciò anche sulla scorta della eventuale relazione notarile;*

#### **Individuazione precedenti proprietari nel ventennio**

L'analisi della seguente documentazione:

- certificato ipotecario speciale protocollo BG 133177 del 15/10/2014, afferente l'esecuzione 308/2014 Oleificio San Giorgio;
- certificazione Notarile rilasciato dal Notaio dott.ssa Laura Genio afferente l'esecuzione 351/2014 Banca Cremonese e Cremasca;
- certificazione Notarile rilasciato dal Notaio dott.ssa Chiara Branchini afferente l'esecuzione 70/2015 Banco Popolare;
- certificazioni Notarili rilasciate dal Notaio Alberto de Torres afferente l'esecuzione 289/2015 Serry foraggi;

ha consentito di verificare le seguenti provenienze degli immobili:

*Fg. 5, Mapp. 38 (su cui in seguito sono stati costruiti i fabbricati)*

1. Scrittura privata autenticata nelle firme in data 05.01.1976 al n°4224 di Rep. Notaio Luigi Luosi di Fontanella (BG), trascritto a Bergamo il 21.01.1976 ai nn. 1888/1654, con il quale [ ] ed il fratello [ ] hanno acquistato dal Fondo di Rotazione istituito presso il Ministero dell'Agricoltura e delle foreste ai sensi dell'art. 16 della Legge 590 del 1965, gli immobili in oggetto, soggetti a vincolo di indivisibilità trentennale;

2. Atto di divisione in data 08.06.2004, n°66304 di Rep. Notaio Vincenzo Scali di Crema, trascritto a Bergamo il 16.06.2004 ai nn. 31278/21147, con il quale è stata attribuita la piena proprietà dei suddetti immobili. In argomento, si precisa che la divisione è stata attuata in quanto il vincolo di indivisibilità trentennale trascritto a Bergamo (contestualmente all'atto di acquisto) il 21.01.1976 ai nn. 1888/1654 è divenuto inefficace essendo stato ridotto da 30 a 15 anni in forza dell'art. 11 del D.lgs. 18.05.2001, n°228.

## **DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO LOTTO 1**

### **Stato di possesso**

#### *Proprietà*

Proprietà per 1/1 sig.

#### *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 dall'esecutato e dalla sua famiglia. L'abitazione e le pertinenze sono occupati da mobili, suppellettili e vestiario.

#### *Occupazione senza titolo*

NO

### **Individuazione del lotto**

Considerata la natura e consistenza degli immobili di questo lotto, costituiti da un'unità immobiliare ad uso civile abitazione sviluppata al piano primo e un box auto e locali di servizio al piano terra, comprensiva di due piccole porzioni di area cortilizia e giardino esclusiva, verificato che non è stato rilevato l'esistenza di un atto di vincolo pertinenziale ai sensi L.122/89, si ritiene indispensabile e conveniente ai fini della vendita la creazione di un unico lotto comprendente tutti gli immobili, in quanto le unità immobiliari singole perderebbero interesse sul mercato immobiliare se fossero poste in vendita separatamente.

### **Regime patrimoniale dell'esecutato**

Il Sig. \_\_\_\_\_, 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.

### **Cenni di convenienza economica e grado di sicurezza degli investimenti immobiliari**

Nella valutazione della convenienza economica, occorre innanzitutto considerare il particolare periodo di stagnazione del mercato immobiliare residenziale a livello generale, conseguenze della difficile congiuntura economica nazionale e dell'elevato numero di unità immobiliari presenti sul mercato.

Nella valutazione occorre inoltre considerare le caratteristiche dell'abitato di Camisano, ben collegato con arterie stradali di recente definizione, ma comunque localizzato in posizione periferica sia dell'ambito del Cremasco che dell'ambito della Bassa Bergamasca.

In aggiunta occorre considerare come l'edificio, nonostante sia inserito nello strumento urbanistico Comunale in un "Ambito residenziale Consolidato", è comunque parte di un complesso edilizio a precedente funzione agricola, definito in continuità con altri edifici residenziali verso i quali presenta servitù passive di passaggio.

Occorre infine considerare che gli immobili oggetto di perizia sono costituiti da un'abitazione e relativi accessori alla residenza oggetto di profonda ristrutturazione risalente agli anni '70 che, pur essendo in discrete condizioni di conservazione, presenta finiture, dotazioni impiantistiche e serramenti interni ed esterni ormai datati.

Concludendo, tenuto conto delle caratteristiche dell'abitato di Camisano, analizzate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'edificio 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**

Nella valutazione dell'immobile si adotta il criterio della comparazione con immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili all'immobile oggetto di perizia, desunte da indagini di mercato relative a compravendite di immobili residenziali della medesima tipologia e data di costruzione avvenute nella zona, per cui si giunge ad una stima di prezzo di 800,00 €/mq commerciale.

**Probabile valore di mercato**

*Calcolo della superficie commerciale*

Nella determinazione della superficie catastale delle unità immobiliari a destinazione ordinaria, i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm.

Vengono applicati i coefficienti di ragguglio correttivi per la determinazione delle aree commerciali di cui al D.P.R 23/03/1998 n. 138.

Operando sui dati metrici desunti dagli elaborati grafici e dalle verifiche metriche effettuate, applicando per ogni tipo di destinazione un coefficiente di ragguglio, ne deriva un valore di superficie commerciale complessiva come di seguito riportato.

|                                 |                             |                |
|---------------------------------|-----------------------------|----------------|
| Superficie abitazione           | = mq 150,00 x 1,00 =        | 150,00 +       |
| Superficie balconi              | = mq 16,20 x 0,30 =         | 4,86 +         |
| Superficie cantina              | = mq 19,30 x 0,25 =         | 4,82 +         |
| Superficie autorimessa          | = mq 137,70 x 0,50 =        | 68,85 +        |
| <u>Superficie aree scoperte</u> | <u>= mq 144,00 x 0,10 =</u> | <u>14,40 +</u> |
| TOTALE                          |                             | mq 242,93      |

*Valore di mercato del lotto unico VVM*

Vengono applicati i seguenti coefficienti di ragguglio correttivi per la determinazione del valore:

a) Coefficiente stato di manutenzione 0,80

€/mq 800,00 x mq 242,93 x 0,80 = € 155.475,20

*Valore di vendita forzata VVF*

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

VVM = € 155.475,20

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

Decurtazioni:

a) Costi per la regolarizzazione edilizio – urbanistica € 1.500,00

|  |            |
|--|------------|
| b) Spese tecniche  | € 1.000,00 |
| c) Riduzione del valore di mercato in quanto vendita forzata e dunque priva di garanzia per i vizi (art 2922 c.c.) c.a. il 5% del valore | € 6.559,11 |

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

$$VVF = VVM - \text{decurtazioni} = 155.475,20 - 1.500,00 - 1.000,00 - 5.559,11 = € 147.416,09$$

Approssimato 147.000,00

Valore di Vendita Forzata in assenza di contratto di affitto € 147.000,00

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

Decurtazioni:

|  |             |
|--|-------------|
| a) Costi per la regolarizzazione edilizio – urbanistica  | € 1.500,00  |
| b) Spese tecniche  | € 1.000,00  |
| c) Riduzione del valore di mercato in quanto vendita forzata e dunque priva di garanzia per i vizi (art 2922 c.c.) c.a. il 5% del valore | € 6.559,11  |
| d) Riduzione del valore per la presenza di un contratto di affitto 30% =   | € 44.100,00 |

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

$$VVF = VVM - \text{decurtazioni} = 155.475,20 - 1.500,00 - 1.000,00 - 5.559,11 - 44.100,00 = € 103.316,09 \quad \text{Approssimato } € 103.000,00$$

Valore di Vendita Forzata in presenza di contratto di affitto € 103.000,00

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

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



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

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

L'analisi della seguente documentazione:

- certificato ipotecario speciale protocollo BG 133177 del 15/10/2014, afferente l'esecuzione 308/2014 Oleificio San Giorgio;
- certificazione Notarile rilasciato dal Notaio dott.ssa Laura Genio afferente l'esecuzione 351/2014 Banca Cremonese e Cremasca;
- certificazione Notarile rilasciato dal Notaio dott.ssa Chiara Branchini afferente l'esecuzione 70/2015 Banco Popolare;
- certificazioni Notarili rilasciate dal Notaio Alberto de Torres afferente l'esecuzione 289/2015 Serry foraggi;
- a seguito dell'ispezione aggiornata effettuata presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari - Agenzia del Territorio di Bergamo a nome dell'esecutato e con riferimento agli immobili oggetto di perizia;

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

**Vincoli:**

flg 5 mapp 38 sub 505 ora sub 507

flg 5 mapp 38 sub 502 ora sub 508

flg 5 mapp 686

flg 5 mapp 687

- ATTO TRA VIVI – CONVENZIONE PER EDIFICAZIONE A DISTANZA INFERIORE Pubblico ufficiale LUIGI FERRIGNO Repertorio 85211 del 20/07/1996 TRASCRIZIONE del 06/08/1996 - Registro Particolare 19104 Registro Generale 25455

Oneri.

1 - ipoteca iscritta a Bergamo il 20 giugno 2006 ai n.ri 39191-9371 a garanzia del mutuo stipulato con CREDITO BERGAMASCO SPA in forza di atto in data 26/05/2006 n.85726-20760 di repertorio notaio dr. Giovanni Battista Donati, per € 3.600.000,00;

2 - ipoteca iscritta a Bergamo il 20 febbraio 2007 ai n.ri 10982-2736 a garanzia del mutuo stipulato con CREDITO BERGAMASCO SPA in forza di atto in data 02/02/2007 n.87002-21633 di repertorio notaio dr. Giovanni Battista Donati, per € 1.000.000,00;

3 - ipoteca iscritta a Bergamo il 14 febbraio 2008 ai n.ri 10942-1882 a garanzia del mutuo stipulato con CREDITO BERGAMASCO SPA in forza di atto in data 06/02/2008 n.88809-22866 di repertorio notaio dr. Giovanni Battista Donati, per € 700.000,00;

4 - ipoteca iscritta a Bergamo il 05 gennaio 2010 ai n.ri 374/77 a garanzia del mutuo stipulato con BANCA CREMASCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA e BANCA CREMONESE CREDITO COOPERATIVO – SOCIETA' COOPERATIVA in forza di atto in data 21/12/2009 n.91715-24827 di repertorio notaio dr. Giovanni Battista Donati, per € 4.800.000,00;

5 - TRASCRIZIONE BERGAMO del 15/11/2013 - Registro Particolare 30190 Registro Generale 43802 Pubblico ufficiale DONATI GIOVANNI BATTISTA Repertorio 96467/28028 del 14/11/2013

ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE

6 - ipoteca iscritta a Bergamo il 18 dicembre 2013 ai n.ri 49160-7967 a favore di OLDRATI ANDREA in forza di decreto ingiuntivo del 11/11/2013 n.6359 di repertorio Tribunale di Bergamo, per € 44.535,33;

7 - TRASCRIZIONE BERGAMO del 27/05/2014 - Registro Particolare 13875 Registro Generale 19099 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI BRESCIA Repertorio 112/113 del 08/04/2014  
DOMANDA GIUDIZIALE - REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE

8 – LOCAZIONE ULTRANOVENNALE trascritta a Bergamo il 21 agosto 2014 ai n.ri 31892-23135, in virtù di scrittura privata autenticata in data 19 agosto 2014 ai n. 198-156 dott. Gianluca Platania a favore di SOCIETA' AGRICOLA CASTELLO srl;

9 - TRASCRIZIONE BERGAMO del 22/08/2014 - Registro Particolare 23147 Registro Generale 31917

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 3187/2014 del 14/08/2014  
ATTO ESECUTIVO CAUTELARE A FAVORE DI OLEIFICIO SAN GIORGIO - VERBALE  
DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
sino alla concorrenza di € 74.828,29;

10 - 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;

11 - TRASCRIZIONE BERGAMO del 01/04/2015 - Registro Particolare 8652 Registro Generale 12402 - Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 649 del 24/02/2015

ATTO ESECUTIVO CAUTELARE A FAVORE DI BANCO POPOLARE SOC. COOP - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI  
sino alla concorrenza di € 1.493.248,65;

12 - 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 2**

**Diritto (pag. 53):** 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. 46):** azienda agricola, composta da diversi edifici a destinazione agricola, oltre che trincee e portici

**Ubicazione (pag. 46):** L'immobile in oggetto è ubicato nel Comune di Camisano (CR), Via Monte Grappa n°8.

**Stato (pag. 52):** buone condizioni di conservazione.

**Titolarità (pag. 53):** I beni sono pervenuti all'Esecutato con

- 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)

**Lotti (pag. 63):** unico

**Dati catastali pignoramento (pag.46):**

**Catasto Fabbricati**

- foglio 4, Mappale 79, Subalterno 501  
categoria D/10, rendita € 38.854,00
- foglio 4, Mappale 343  
area urbana, consistenza mq 540

**Dati catastali attuali (pag.46):**

- foglio 4, Mappale 79, Subalterno 504  
categoria D/10, rendita € 42.642,00
- foglio 4, Mappale 343  
area urbana, consistenza mq 540

Confini (pag.46):

In un sol corpo: a Nord Roggia Camisana con al di là limite di foglio, Mapp. 214, Mapp. 148, Mapp. 76, Mapp. 77 e Mapp. 54, ad Est cavo irriguo con al di là Mapp. 80, a Sud Strada vicinale delle Piazzole con al di là limite di foglio, ad Ovest Roggia Camisana con al di là limite di foglio.

Irregolarità/abusi (pag.57): Si – costo sanatoria stimati € 2.500,00

Valore di mercato FOGLIO 4 MAPPALE 79 SUB. 501 in assenza di affitto (pag.78):

€ 4.620.000,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato FOGLIO 4 MAPPALE 79 SUB. 501 in presenza di affitto (pag.78):

€ 3.234.000,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato FOGLIO 4 MAPPALE 343 in assenza di affitto (pag.79):

€ 27.398,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato FOGLIO 4 MAPPALE 343 in presenza di affitto (pag.79):

€ 19.150,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato LOTTO COMPLETO in assenza di affitto (pag.80): € 4.640.000,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato LOTTO COMPLETO in presenza di affitto (pag.80): € 3.248.000,00 (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 prorogabile 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.63): occupato dalla Ditta "SOCIETA' AGRICOLA CASTELLO S.R.L.",

Vincoli (pag.82): flg 4 mapp 75 (ora flg 4, Mapp 79, Sub 504): vincolo non aedificandi

(15/04/1988)

flg 4 mapp 75 (ora flg 4, Mapp 79, Sub 504): vincolo non aedificandi  
(23/05/1996)

Oneri (pag.82):

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 (su flg 4 mapp 79 sub 501 ora 504)
4. ipoteca a garanzia del mutuo stipulato con BANCA CREMASCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA e BANCA CREMONESE CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA (21/12/2009), per € 4.800.000,00 (su flg 4 mapp 79 sub 501 ora 504)
5. costituzione di fondo patrimoniale del 14/11/2013 (su flg 4 mapp 79 sub 501 ora 504)
6. ipoteca a favore di OLDRATI ANDREA (11/11/2013), per € 44.535,33 (su flg 4 mapp 79 sub 501 ora 504 e flg 4 mapp 343)
7. revoca atti soggetti a trascrizione del 08/04/2014 (su flg 4 mapp 79 sub 501 ora 504 e flg 4 mapp 343)
8. locazione ultranovennale, in virtù di scrittura privata autenticata (19/08/2014) 2014 a favore di SOCIETA' AGRICOLA CASTELLO srl (su flg 4 mapp 79 sub 501 ora 504);
9. PIGNORAMENTO IMMOBILI (14/08/2014) a favore di OLEIFICIO SAN GIORGIO, sino alla concorrenza di € 74.828,29 (su flg 4 mapp 79 sub 501 ora 504 e flg 4 mapp 343);
10. PIGNORAMENTO IMMOBILI (15/09/2014) a favore di BANCA CREMONESE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. E BANCA CREMASCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP, sino alla concorrenza di € € 2.261.598,24 (su flg 4 mapp 79 sub 501 ora 504);
11. PIGNORAMENTO IMMOBILI (11/08/2015) a favore di SERRY FORAGGI & C. SAS, sino alla concorrenza di € 11.562,61 (su flg 4 mapp 79 sub 501 ora 504 e flg 4 mapp 343).

## LOTTO 2

### IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

**Bene ed ubicazione:** azienda agricola, composta da diversi edifici a destinazione agricola, oltre che trincee e portici, siti in Camisano (CR), Via Monte Grappa n°8.

*Comune di Camisano (CR), Via Monte Grappa – azienda agricola.*

*Le succitate porzioni immobiliari risultano censite al Catasto Fabbricati come segue.*

- *foglio 4, Mappale 79, Subalterno 501  
categoria D/10, rendita € 38.854,00*
- *foglio 4, Mappale 343  
area urbana, consistenza mq 540*

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

*A seguito di variazione catastale sono ora identificati come segue:*

- *foglio 4, Mappale 79, Subalterno 504  
categoria D/10, rendita € 42.642,00*
- *foglio 4, Mappale 343  
area urbana, consistenza mq 540*

**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:**

*a Nord Roggia Camisana con al di là limite di foglio, Mapp. 214, Mapp. 148, Mapp. 76, Mapp. 77 e Mapp. 54, ad Est cavo irriguo con al di là Mapp. 80, a Sud Strada vicinale delle Piazzole con al di là limite di foglio, ad Ovest Roggia Camisana con al di là limite di foglio.*

**Accesso:**

- *Carrale e pedonale dalla via Monte Grappa.*
- *Ulteriore accesso carrale da Strada vicinale delle Piazzole*



*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 carrabile da esercitarsi su una striscia di terreno della larghezza di m5,00 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*

**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.

**Immobili pignorati**

Gli immobili oggetto di perizia hanno accesso dalla pubblica via:

- da Via Monte Grappa in lato Ovest, attraverso le aree esterne di cui al Mapp. 686 e al Mapp. 38;
- da via fontanella tramite la strada vicinale delle Piazzole in lato Sud.

In termini generali, si tratta di un'azienda agricola destinata all'allevamento di bovini da latte, costituita da diversi edifici, tra cui stalle per il ricovero dei bovini in lattazione e da rimonta, manze e manzette e vitelli, sala mungitura, portici per ricovero foraggi e mezzi agricoli, silos orizzontali per il ricovero dei foraggi, strutture per lo stoccaggio delle deiezioni palabili e non

palabili, il tutto all'interno di un comparto di forma trapezoidale con superficie complessiva di c.a 4ha.40are.00ca (mq 43.400,00).

Per meglio descrivere i vari edifici di cui è composta l'azienda agricola, ad ogni fabbricato è stata assegnata una lettera, così come si evince dalla *Figura 1*.



*Figura 1*

In particolare:

Corpo A) Stalla a stabulazione libera per bovini da latte, di larghezza di m 20,0 e lunghezza di m 85,0, con corsia di foraggiamento centrale di altezza massima di m 5,50, corsie di alimentazione su grigliato laterali. Struttura con pilastri / travi a formazione di struttura priva di appoggi centrali, e tegoli di cemento armato prefabbricato a formare la copertura dotata di cupolino di aerazione centrale, manto di copertura in tegole di cemento, pareti perimetrali quali tamponamenti in blocchi di calcestruzzo sui fronti e pannelli in calcestruzzo ai lati, tinteggiati, 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 e smistamento ai lati, dotate di rastrelliera di alimentazione autocatturante. 128 cuccette disposte sui due lati esterni, 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. La struttura è direttamente collegata alla sala mungitura (corpo C) ed alla zona infermeria (corpo B), ed è dotata di impianto di elettrico e di illuminazione.

- Corpo B) Zona infermeria - parto, larghezza m 6,5, lunghezza m 25,0, altezza media m 3,80 (NOTA: negli elaborati grafici della Concessione Edilizia n°03/1999 del 02.04.1999 è presente un evidente errore di scrittura, che riporta una lunghezza dell'edificio pari a m 45,30, anziché m 25, come in realtà viene disegnata e successivamente realizzata). Struttura portante in pilastri e travi in metallo collegate alla struttura del corpo A, con copertura in pannelli quali lastra metallica coibentata; parete perimetrale lato Nord Altezza m 1,80, parte in blocchi di calcestruzzo tinteggiati e parte aperta, lato Ovest con cancello in metallo apribile, pavimento in battuto di cemento liscio; impianto elettrico e di illuminazione.
- Corpo C) Sala mungitura, locale raccolta latte, ufficio, servizi igienici, larghezza m 15,80, lunghezza m 15,30, altezza media m 4,00. L'edificio ospita la sala mungitura da 20 posti, da una zona di posizionamento della macchina frigorifera di conservazione del latte che viene stoccato in un serbatoio esterno in acciaio inox, da una zona con lettiera permanente collegata al corpo B e da servizi igienici e spogliatoio per il personale. Struttura portante e pareti perimetrali in blocchi di calcestruzzo tinteggiati, copertura in tegole di cemento con manto di copertura in tegole di cemento, pavimento in piastrelle di ceramica industriale, serramenti in metallo. Impianto di illuminazione, impianto igienico-sanitario, impianto di mungitura e conservazione del latte.
- Corpo D) Camminamento coperto per favorire lo spostamento dei bovini dalle stalle alla zona mungitura, box infermeria-contumacia e tettoia per operazioni di mantenimento delle zampe dei bovini. Dimensioni varie, altezza massima m 3,50. Strutture portante quali profili metallici con copertura in plexiglass e cancelli

divisori in tubolare metallico, pavimento in battuto di cemento liscio; impianto di elettrico e di illuminazione.

- Corpo E) Struttura ospitante organi di controllo della pesa, lunghezza m 2,40, larghezza m 2,00, altezza media m 2,35. Struttura in muratura portante, copertura in pannelli sandwich rivestiti in metallo, pavimento in ceramica, serramenti in metallo; impianto elettrico e di illuminazione.
- Corpo F) Portico agricolo ad uso ricovero attrezzi e foraggi agricoli, lunghezza m 60,50, larghezza m 15,70, altezza media m 6,50. Struttura in pilastri, capriate e tegoli di cemento armato prefabbricato, manto di copertura in tegole di cemento e fibrocemento, pareti perimetrali in pannelli prefabbricati di cls tinteggiati in lato Nord e sui due lati corti, aperto in lato sud, pavimento in battuto di cemento liscio.
- Corpo G) Portico agricolo ad uso ricovero vitelli su lettiera permanente, lunghezza m 15,00, larghezza m 14,80, Altezza media m 6,50; Struttura in pilastri, capriate e tegoli di cemento armato prefabbricato, manto di copertura in fibrocemento, pareti perimetrali in pannelli prefabbricati di cls tinteggiati, pavimento in battuto di cemento liscio.
- Corpo H) Silos a trincea per il ricovero di foraggio, lunghezza m 30,5, larghezza m 15,5, altezza m 4,00; Struttura in cemento armato gettato in opera, pavimento in battuto di cemento liscio.
- Corpo I) Silos a trincea per il ricovero di foraggio, lunghezza m 48,5, larghezza m 13,0, altezza m 4,00. Struttura in cemento armato gettato in opera, pavimento in battuto di cemento liscio.
- Corpo L) Silos a trincea per il ricovero di foraggio, lunghezza m 52,5, larghezza m 13,5, altezza m 4,00; Struttura in cemento armato gettato in opera, pavimento in battuto di cemento liscio.
- Corpo M) Silos a trincea per il ricovero di foraggio, lunghezza m 49,0, larghezza m 13,5, altezza m 4,00; Struttura in cemento armato gettato in opera, pavimento in battuto di cemento liscio.
- Corpo N) Stalla a stabulazione libera per bovini da latte, di larghezza di m 29,10 e lunghezza di m 150,60, con corsia di foraggiamento centrale di altezza massima di m 6,70, corsie di alimentazione e smistamento su grigliato laterali. Struttura con pilastri laterali, travi e tegoli di cemento armato prefabbricato a formare la copertura dotata

**TRIBUNALE ORDINARIO DI CREMONA**

**PROCEDIMENTO ESECUTIVO n. 308/2014 R.G.E.**  
**(cui sono riunite le nn. 351/2014, 385/2014, 70/2015 e 289/2015)**

**Promosso da:**        4  
                              5  
                              6  
                              7  
                              8  
                              9  
                              0  
                              1  
                              2  
                              3  
                              4  
                              5  
                              6  
                              7  
                              8  
                              9

Procedimento esecutivo 351/2014  
Promosso da:

Procedimento esecutivo 385/2014  
Promosso da:

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

---

Procedimento esecutivo 70/2015

Promosso da:

Procedimento esecutivo 289/2015

Promosso da:

contro:

Giudice dell'esecuzione: **DOTT.SSA NUNZIA CORINI**

Crema, 22 dicembre 2022

**STUDIO 71**

*Sede legale e operativa: P.zza Garibaldi, 9 - 26013 - Crema (CR) - Tel 0373 458020 - [crema@studio71.eu](mailto:crema@studio71.eu)*

## RELAZIONE AGGIORNATA

del Consulente Tecnico di Ufficio Ing. Fabio Bettinelli, C.F.: BTTFBA71E0509P con studio in Crema P.zza Garibaldi, 9, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Cremona al n 1005, a seguito di indicazioni e rilievi elencati al punto (C) del ricorso ex art. 591 depositato dal Professionista Delegato del 08/06/2018 ed a seguito dei chiarimenti chiesti dai Creditori nell'udienza del 24 07 2017.

### CONVOCAZIONE ESPERTO ESTIMATORE ED AFFIDAMENTO DELL'INCARICO

L'Ill.mo G.E. Dott.ssa Nunzia CORINI il giorno 09.02.2017 alle ore 12.30, convocava lo scrivente Ing. Fabio Bettinelli, al fine di assegnargli l'incarico in qualità di "esperto estimatore degli immobili", con relativo quesito inerente alla procedura in corso riguardante le parti in epigrafe richiamate, innanzi al Cancelliere, dopo avere verificato le generalità del CTU, accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito davanti al Cancelliere, il Sig. G.E. sottoponeva allo stesso il seguente quesito:

*"Il giudice dell'esecuzione,*

*richiamata l'estinzione parziale dell'esecuzione con riguardo all'immobile iscritto al Catasto Terreni del Comune di Camisano, foglio 2, part. 55, 3 ettari 2 are 70 centiare, R.D. euro 171,96 – R.A. euro 226,68, per la quota pari ad 1/2, che dovrà quindi essere escluso dalla stima;*

*visti gli artt. 568 cpc e 173 bis disp. att. cpc,*

*dispone che l'esperto,*

- 1 - prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; in particolare verifichi la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore alla trascrizione del pignoramento (o dei pignoramenti, laddove nelle procedure riunite siano stati colpiti beni diversi da quella portante), precisando – in caso di passaggi per causa di morte – se vi sia soltanto la trascrizione della dichiarazione di successione (elemento inidoneo all'attribuzione della qualità di erede) o se vi sia anche l'accettazione espressa di eredità; dovrà altresì verificare ed evidenziare se il primo atto di cui risulti la trascrizione sia una dichiarazione di successione, poiché in tal caso dovrà essere ricercato ed indicato in*

*perizia il precedente titolare del diritto di proprietà, anche risalendo anteriormente al ventennio;*

*successivamente*

2 *PROVVEDA, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali, a svolgere le attività previste dall'art. 173 bis disp. att cpc, ed in particolare*

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

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

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;*

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;*

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;*

2.6 *predisporre certificazione energetica, se assente;*

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;*



- 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;*
- 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;*
- 2.10 *fornire una breve scheda sintetica dei beni, nella quale saranno indicati in sintesi i dati di cui sopra, in particolare, oltre alla descrizione, i dati catastali, i confini, il valore di stima, anche il contesto in cui essi si trovano (es. se facenti parte di un condominio o di altro complesso immobiliare con parti comuni ecc.) le caratteristiche e la destinazione della zona e dei servizi da essa offerti, le caratteristiche delle zone confinanti;*
- 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;*
- 2.12 *indicare la presenza di vincoli ed oneri, anche condominiali, gravanti sul bene;*
- 2.13 *indicare altre informazioni utili da acquisire per il futuro acquirente, concernenti:*
- i. l'importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie);*
  - ii. eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;*
  - iii. eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia;*
  - iv. eventuali dotazioni condominiali (es. posti auto comuni, giardino, ecc.);*
  - v. eventuali cause in corso;*
- 3 *ALLEGHI alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche*