

## **SCHEDA RIASSUNTIVA E INDICE LOTTO 7**

Diritto (pag. 162): 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. 159): terreno agricolo

Ubicazione (pag. 159): Comune di Camisano (CR)

Stato: buone condizioni di conservazione.

Titolarità (pag. 163): 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. 166): unico

Dati catastali pignoramento (pag.1159):

Catasto Terreni

- foglio 7, Mappale 76,

Seminativo Irriguo, di Classe 2, Superficie 8ha, 06are, 40ca, R.D € 416,47, R.A. € 541,41

Confini (pag.159):

- a Nord Mapp. 83, Mapp. 81 e Mapp. 82; ad Est strada per Bottaiano e al di là Mapp. 56 e Mapp. 12; a Sud roggia con al di là Mapp. 65 e Mapp. 4; ad Ovest Mapp. 85.

Valore di mercato LOTTO COMPLETO in assenza di affitto (pag.167): € 492.000,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato LOTTO COMPLETO in presenza di affitto (pag.168): € 344.000,00 (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.210): occupati dalla Ditta "SOCIETA' AGRICOLA CASTELLO S.R.L."

Vincoli: nessuno

- Oneri (pag.211):
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 7

### IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

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

*Il terreno risulta censito al Catasto Terrenti come segue:*

- *foglio 7, Mappale 76,  
Seminativo Irriguo, di Classe 2, Superficie 8ha, 06are, 40ca, R.D € 416,47, R.A. € 541,41*

*Confini:*

- *a Nord Mapp. 83, Mapp. 81 e Mapp. 82; ad Est strada per Bottaiano e al di là Mapp. 56 e Mapp. 12; a Sud roggia con al di là Mapp. 65 e Mapp. 4; ad Ovest Mapp. 85.*

*Accesso:*

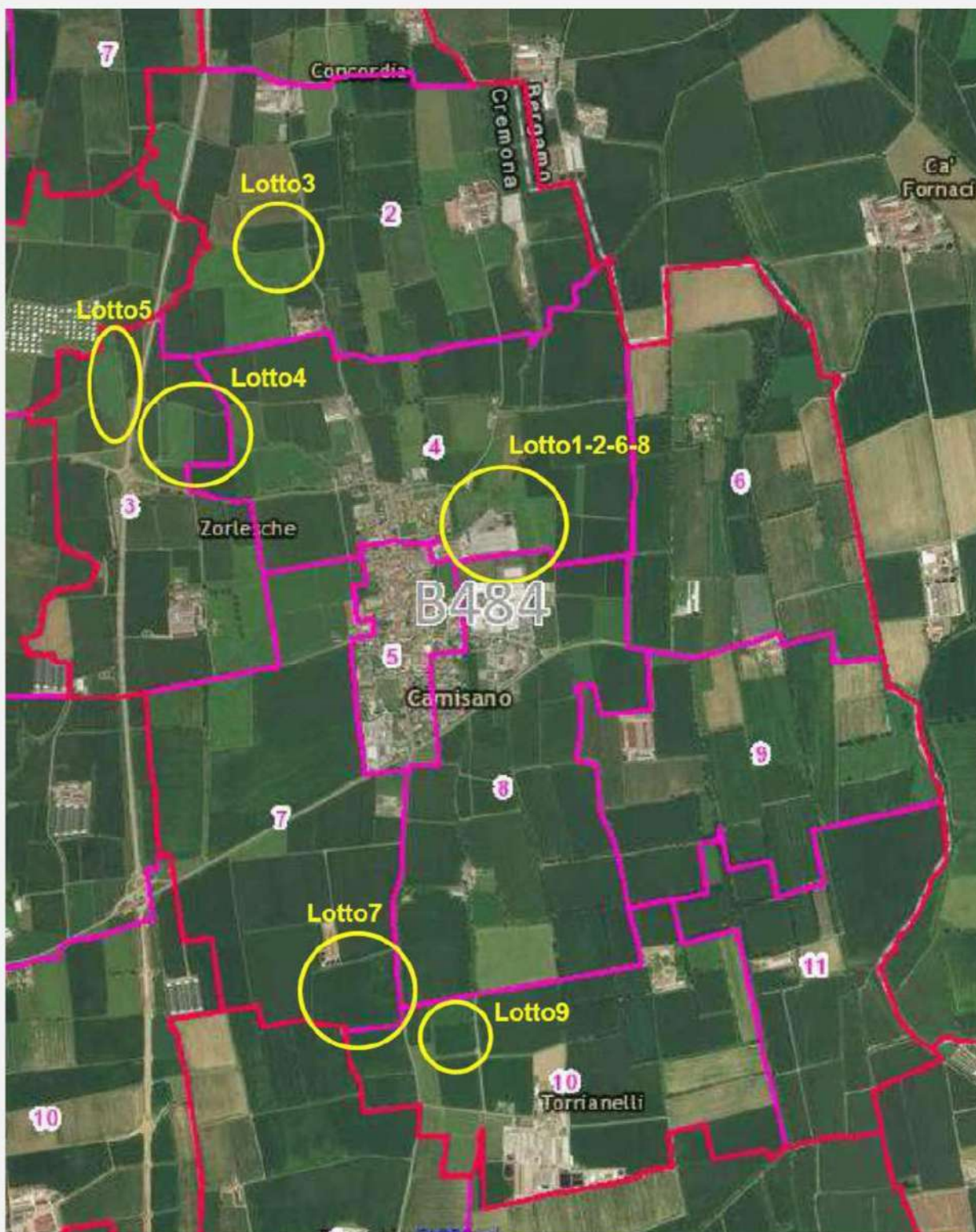
- *accesso da strada per Bottaiano;*

*Servitù:*

- *Non sono state rilevate servitù*

*Diritti d'acqua:*

- *foglio 7, Mapp. 76: 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 di proprietà esistente sul Fg. 4, Mapp. 79, Sub. 501;*



**DISTRIBUZIONE LOTTI SUL TERRITORIO DI CAMISANO**



*VISTA AEREA LOTTO 7*

**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.

Il terreno presenta forma trapezoidale 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 grosse dimensioni (80.640 mq), coltivato a mais.

***2.3 nel caso si tratti di quota indivisa, fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:***

***i. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;***

***ii. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;***

Non presenti

***2.4 nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;***

Il Sig. [redacted] come si evince nell'atto Notarile di provenienza dei beni pignorati, ha acquisito gli immobili ora pignorati dichiarando di essere coniugato in regime di separazione dei beni

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

**Titolarità in base ai pubblici esercizi:**

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 come “Ambito agricolo” ricadente nella “Fascia di rispetto degli allevamenti”, con parte in “Fascia di rispetto del reticolo idrico”;

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**

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

Comune di Camisano, Catasto Terreni

- *foglio 7, Mappale 76,*  
*Seminativo Irriguo, di Classe 2, Superficie 8ha, 06are, 40ca, R.D € 416,47, R.A. € 541,41*

Variazioni storiche

- FRAZIONAMENTO del 24/11/2000 protocollo n. 68218 in atti dal 24/11/2000 (n. 68218.1/2000)
- Impianto meccanografico del 28/06/1975 (Riferito al Fg. 7, Mapp. 29, da cui deriva)

**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 7**

### **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 Creasca: 762 mq

Pertica Milanese: 654 mq

Valore € 4.000,00 / pertica Milanese, pari a c.a. 61.162 €/ha pari a 6,11 €/mq

Foglio	Mappale	Superficie			
		Ha	mq	Pertica Creasca	Pertica Milanese
7	76	08.06.40	80.640	105,82	123,30
TOT. LOTTO 7		08.06.40	80.640	105,82	123,30

*Valore di mercato del lotto VVM*

Terreni mq 80.640,00 x €/mq 6,11 = € 492.710,40 approssimato € 492.000,00

*Valore di Vendita Forzata in assenza di contratto di affitto* € 492.000,00

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

Riduzione del valore per la presenza

di un contratto di affitto 30% = € 147.600,00 → 492.000,00 – 147.600,00 = 344.400,00 apx 344.000,00

*Valore di Vendita Forzata in presenza di contratto di affitto* € 344.000,00

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

Oneri:

1 – flg 7 mapp 76

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 7 mapp 76

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 7 mapp 76

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 7 mapp 76

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 7 mapp 76

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 7 mapp 76

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 7 mapp 76

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 8**

Diritto (pag. 178): 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. 173): terreni agricoli

Ubicazione (pag. 173): Comune di Camisano (CR)

Stato: buone condizioni di conservazione.

Titolarità (pag. 178): I beni sono pervenuti all'Esecutato con

- Foglio 8, Mapp. 201

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/06/2004 Trascrizione in atti dal 17/06/2004 Repertorio n.: 66304 Rogante: SCALI VINCENZO Sede: CREMA Registrazione: Sede: PERMUTA (n. 21148.2/2004)

- Foglio 8, Mapp. 223

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)

- Foglio 8, Mapp. 227

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 01/12/1992 Voltura in atti dal 15/12/1993 Repertorio n.: 74735 Rogante: FERRIGNO Sede: CREMA Registrazione: UR Sede: CREMA n: 1663 del 21/12/1992 (n. 48.2/1993)

Lotti (pag. 184): unico

Dati catastali pignoramento (pag.173):

Catasto Terreni

- foglio 8, Mappale 201,

Prato Irriguo, di Classe 1, Superficie 42are, 50ca, R.D € 40,61, R.A. € 30,73

- foglio 8, Mappale 223,

Prato Irriguo, di Classe 1, Superficie 22are, 90ca, R.D € 21,88, R.A. € 16,56

- foglio 8, Mappale 227,

Prato Irriguo, di Classe 1, Superficie 72are, 00ca, R.D € 68,79, R.A. € 52,06

Confini (pag.173):

- In un sol corpo: Fg. 8 in senso orario partendo da Nord: limite di foglio, Mapp. 236, Mapp. 186, Mapp. 241, Mapp. 242, Mapp. 243, Mapp. 244, Mapp. 245, Mapp. 226, ancora limite di foglio.

Valore di mercato LOTTO COMPLETO in assenza di affitto (pag.185): € 73.500,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato LOTTO COMPLETO in presenza di affitto (pag.186): € 51.000,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato mapp. 56 in assenza di affitto (pag.185): € 22.750,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato mapp 56 in presenza di affitto (pag.185): € 15.750,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato mapp. 80 in assenza di affitto (pag.185): € 12.250,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato mapp 80 in presenza di affitto (pag.185): € 8.500,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato mapp. 81 in assenza di affitto (pag.185): € 38.500,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato mapp 81 in presenza di affitto (pag.185): € 26.750,00 (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.184): occupati dalla Ditta "SOCIETA' AGRICOLA CASTELLO S.R.L."

Vincoli: nessuno

- Oneri (pag.186):
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 8

### IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

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

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

- *foglio 8, Mappale 201,  
Prato Irriguo, di Classe 1, Superficie 42are, 50ca, R.D € 40,61, R.A. € 30,73*
- *foglio 8, Mappale 223,  
Prato Irriguo, di Classe 1, Superficie 22are, 90ca, R.D € 21,88, R.A. € 16,56*
- *foglio 8, Mappale 227,  
Prato Irriguo, di Classe 1, Superficie 72are, 00ca, R.D € 68,79, R.A. € 52,06*

*Confini, in un sol corpo:*

- *Fg. 8 in senso orario partendo da Nord: limite di foglio, Mapp. 236, Mapp. 186, Mapp. 241, Mapp. 242, Mapp. 243, Mapp. 244, Mapp. 245, Mapp. 226, ancora limite di foglio.*

*Accesso:*

- *Per tutti i Mappali: accesso dalla Cascina della stessa proprietà di cui al Fg. 4, Mapp. 79, Sub. 501; ulteriore accesso da strada vicinale del Lizzolo, attraverso Strada Vicinale delle Piazzole; ulteriore accesso da Via Fontanella, attraverso strada di servizio.*

*Servitù:*

- *Non sono state rilevate servitù*

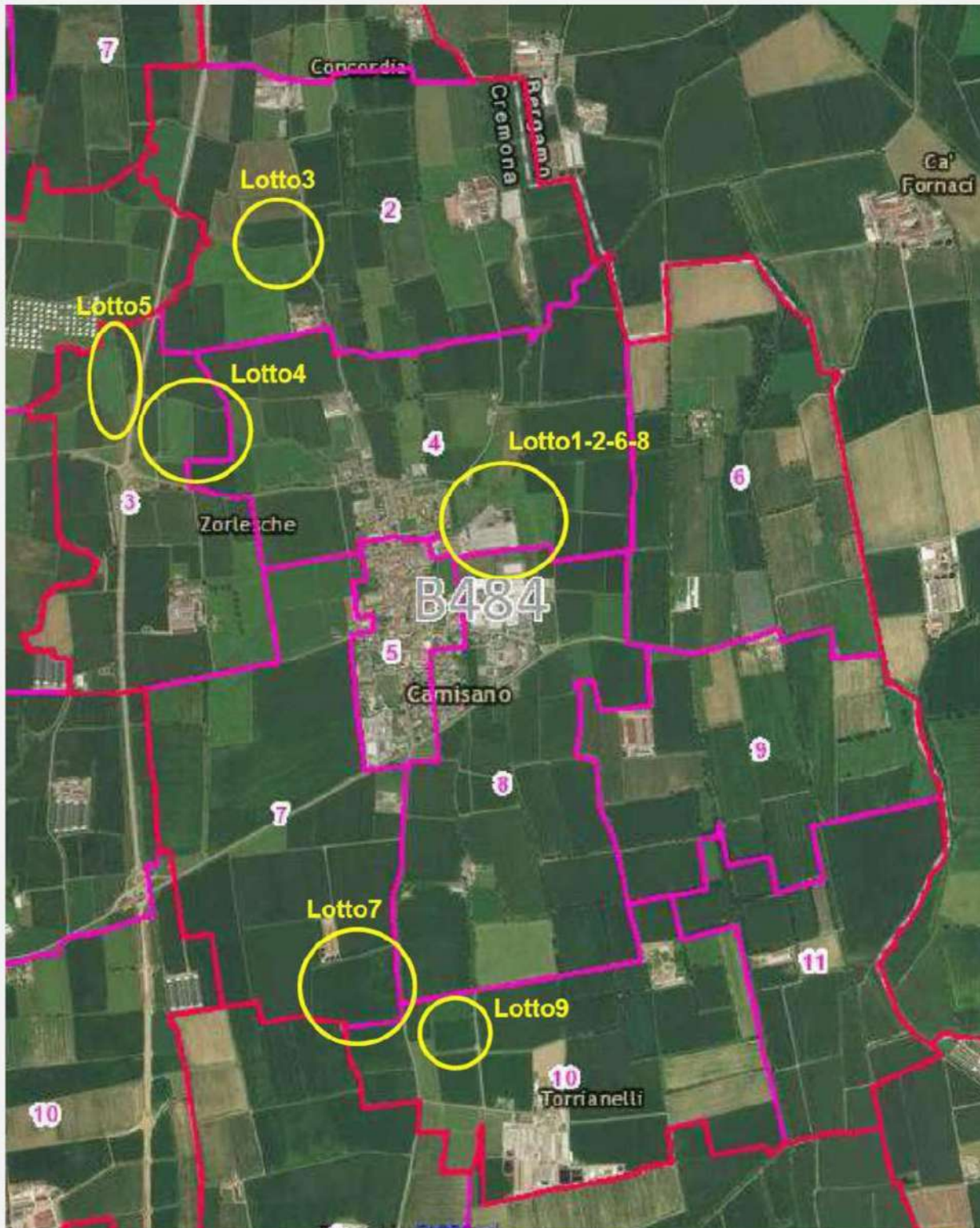
*Diritti di acqua:*

- *foglio 8, Mapp. 201: 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;*
- *foglio 8, Mapp. 223: 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 di proprietà esistente sul Fg. 4, Mapp. 79, Sub. 501;*
- *foglio 8, Mapp. 227: dall'atto di provenienza non risulta possibile ricavare nessuna informazione in merito ai diritti d'acqua; inoltre, in tale atto, non viene citato il precedente atto di provenienza in quanto proprietà precedente al ventennio; da quanto si*

*evince dalle informazioni riportate dall'Esecutato, il Mappale in oggetto viene irrigato attraverso l'acqua del pozzo di proprietà esistente sul Fg. 4, Mapp. 79, Sub. 501;*

*Vincoli non aedificandi*

- *foglio 8, Mapp. 201 e Mapp. 227: Notaio Donati Giovanni Battista, in data 14.04.2009, rep. n. 90757/24174, registrato a Crema il 30.04.2009, con il quale vengono vincolati i beni Fg. 4, Mapp. 80, Mapp. 81, Fg. 8, Mapp. 201, Mapp. 227, per complessivi HA 3.41.80.*



**DISTRIBUZIONE LOTTI SUL TERRITORIO DI CAMISANO**



**VISTA AEREA LOTTO 8**

Immobili pignorati

L'edificio oggetto della perizia ha accesso pedonale e carrabile da Via Monte Grappa, attraverso un cancello che accede all'area cortilizia di proprietà di cui al Mapp. 686.

L'abitazione (Mappale 38/505), è posta al piano primo a cui si accede tramite una scala esterna dall'area cortilizia di cui sopra, e comprende:

- ingresso/disimpegno, cucina, angolo cottura, soggiorno, 3 camere da letto, un ripostiglio e un bagno, oltre che un piccolo terrazzo sullo spigolo Nord-Ovest dell'abitazione, accessibile dal soggiorno; l'accesso, come detto avviene attraverso una scala esterna sul fronte principale, che funge anche da balcone/ballatoio;
- al piano terra trova posto un bagno/lavanderia, con accesso diretto dal box auto;

L'edificio presenta struttura parte in muratura portante coadiuvata da pilastri in c.a., solai interpiano e di copertura in laterocemento.

La dotazione impiantistica dell'abitazione prevede:

- impianto di riscaldamento ed acqua calda sanitaria con caldaia murale a gas, mentre l'impianto di distribuzione del calore prevede radiatori in ghisa;
- impianto di raffrescamento mediante pompa di calore ad aria con unico terminale posto nella camera matrimoniale;
- impianto di distribuzione del gas metano, dell'acqua potabile, fognatura ed impianto elettrico.

I pavimenti sono in ceramica al piano primo e nel bagno del piano terra, la scala esterna di accesso all'abitazione è in calcestruzzo rivestita con piastrelle di ceramica, i box presentano pavimentazione in calcestruzzo.

I bagni sono dotati di rivestimento ceramico e sanitari in ceramica.

Gli intonaci sono al civile con tinteggiatura sia all'interno che all'esterno.

I serramenti delle finestre sono in legno con vetrocamera e tapparelle, le porte interne sono in legno cieche ad un battente di tipo tamburato.

In lato Sud, sul fronte principale dell'edificio, è presente un'area esterna di proprietà (Mapp. 686), non recintata e pavimentata in parte a porfido e in parte asfaltata.

In lato Nord, sul retro dell'edificio, è presente un'area con sistemazione a giardino erboso (Mapp. 687).

Il box auto (Mappale 38/502), è posto al piano inferiore dell'abitazione e comprende un ampio spazio per il ricovero delle auto, un piccolo vano delimitato da una vetrata nell'angolo Nord-

Ovest utilizzato come ufficio, e un locale nell'angolo Nord-Est con destinazione a cantina. Il box presenta due portoni d'accesso in metallo verniciato sul lato Sud e tre finestre con affaccio su Via Monte Grappa; i muri sono intonacati, mentre la pavimentazione è in battuto di cemento liscio. E' presente l'impianto di illuminazione collegato all'impianto dell'appartamento.

#### Stato di conservazione

In termini generali, l'edificio appare in buone condizioni di conservazione, nonostante l'intervento di ristrutturazione risalga agli anni '70 e pertanto la dotazione impiantistica, le finiture ed i serramenti siano ormai datati.

***2.3 nel caso si tratti di quota indivisa, fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:***

- i. se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
- ii. se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;*

Non presenti

***2.4 nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale fra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;***

Il Sig. [redacted] come si evince nell'atto Notarile di provenienza dei beni pignorati e più precisamente dall'ATTO DI DIVISIONE del Notaio Scali Vincenzo di Crema in data 08.06.2004 al n. 66304 di repertorio, n.11246 di Raccolta, trascritto a Bergamo il 16/06/2004 ai nn. 31278/21147, ha acquisito gli immobili ora pignorati dichiarando di essere coniugato in regime di separazione dei beni

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

#### **Servitù**

A carico del Mapp. 686 del Fg. 5, ed a favore del Mapp. 38 del Fg. 5 e relativi subalterni è costituita servitù perpetua di passaggio pedonale e carrale.

**Titolarità in base ai pubblici esercizi:** 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.

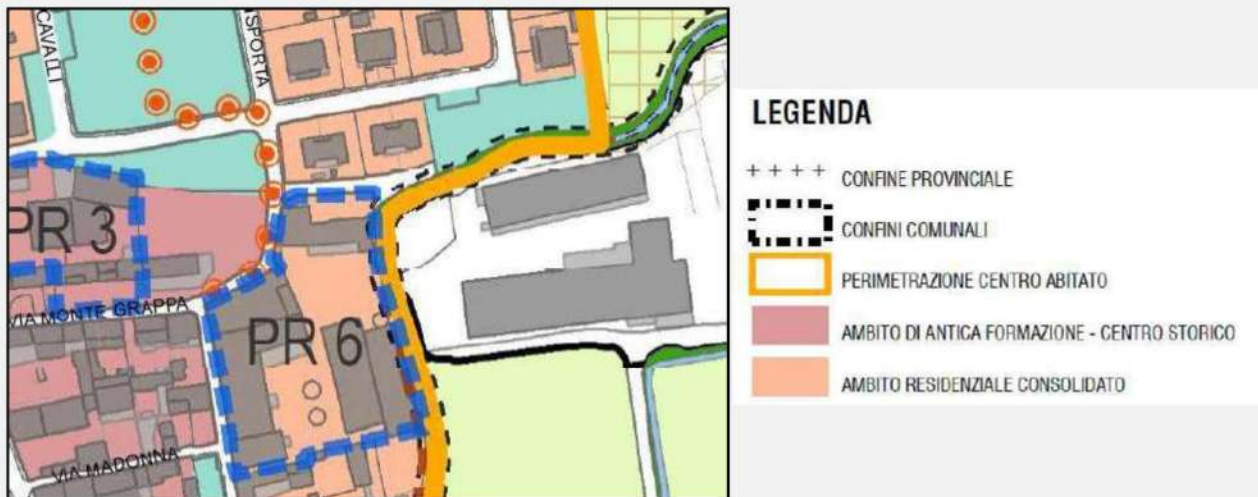
*2.7 verificare la regolarità dei beni sotto il profilo edilizio ed urbanistico e della loro agibilità ed elencare le pratiche edilizie svolte relative all'immobile; in caso di irregolarità urbanistiche o edilizie, indicare se esse siano sanabili o non sanabili, con stima predittiva dei costi (opere 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

L'edificio oggetto di perizia è inserito nel Piano di Governo del Territorio di Camisano in vigore alla data attuale nella zona definita "Ambito residenziale consolidato".

Inoltre, come si evince dall'allegato "DP\_16\_PREVISIONI DI PIANO2000", il fabbricato ricade all'interno dell'ambito di riqualificazione urbanistica P.R.6.



#### Titoli autorizzativi rintracciati

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

Dal sopralluogo si rinvenivano i seguenti titoli autorizzativi:

- Nulla osta n°6/1974, prot. n°936 del 27.05.1974
- Nulla osta in sanatoria n°18/1975, prot. n°1028/10 del 05.06.1975
- Permesso di Costruire n°01/2007 del 02.03.2007, prot. 923 per recinzione accessi carrai

In data 02.04.1976 è stata presentata al Comune di Camisano una richiesta di Concessione Edilizia per "variante progetto sistemazione casa rurale", ma a seguito di richiesta di integrazione dei documenti da parte del Comune (di data 07.04.1976, prot. n°568/10, P.E. n°28/76), in data 24.04.1976 è stato chiesto l'annullamento di tale pratica edilizia quindi la concessione stessa non è stata emessa.

#### Abitabilità

Nell'accesso agli atti l'Esperto non ha rinvenuto nessun certificato di agibilità.

#### Conformità edilizio - urbanistica degli immobili

Il confronto fra gli elaborati allegati ai titoli autorizzativi rintracciati, e la situazione in essere alla data del sopralluogo, porta alla verifica dell'esistenza di difformità sia al piano terra che al piano primo, in particolare:

- Diversa disposizione dei tavolati interni sia al piano terra che al piano primo. I tavolati interni sono stati disposti in maniera diversa rispetto a quelli autorizzati, pertanto i locali, per disposizione, conformazione e superfici, risultano diversi dagli elaborati autorizzati;
- Suddivisioni interne al piano terra non autorizzate. Al piano terra sono stati definiti i citati locale cantina, bagno ed ufficio, attraverso la costruzione di tavolati e pareti di separazione, non autorizzati;
- Diversa posizione e dimensione delle aperture. La maggior parte delle finestre ha dimensioni diverse rispetto a quelle autorizzate, e risultano collocate in posizioni lievemente differenti; al piano terra risultano inoltre autorizzate due finestre non realizzate;



- Diversa estensione del balcone sul fronte principale. Il balcone verso Sud è stato realizzato con sviluppo maggiore di circa m 3,30 rispetto all'autorizzato, avvicinandosi quindi al confine di proprietà.

In termini generali, tali situazioni possono essere sanate dal punto di vista edilizio – urbanistico ed ai sensi del regolamento di igiene vigente, attraverso la presentazione di una pratica di sanatoria, per la quale si stima un costo di € 1.000,00 per spese tecniche, ed € 1.500,00 quale oblazione a favore del Comune.

***2.6 predisporre certificazione energetica, se assente;***

Si allega Attestato di Prestazione Energetica (Allegato 13) registrato con codice identificativo n. 1901000001617, valido sino al 13.06.2027 redatta da Tecnico di fiducia dell'Esperto Estimatore.

***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**

L'immobile oggetto di perizia è attualmente censito alla Direzione Provinciale di Cremona - Ufficio Provinciale – Territorio Servizi Catastali come segue:

Comune di Camisano

- *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*

**Variazioni storiche**