

# **TRIBUNALE DI CREMONA**

**Giudice dr.sa NUNZIA CORINI**

## **Procedure Esecutive Immobiliari n. 113 / 2023 e n. 2/2024 riunite**

promosse da:

(avv. Pulcini dr.sa Lucrezia Francesca) **R.G. 113/2023**

contro:

**e**

(avv.ti Garancini dr. Gianfranco e Giacomo) **R.G. 2/2024**

contro

## **PERIZIA DI STIMA**

**(art. 173 bis d.a. c.p.c)**

Tecnico incaricato: geom. Saverio Caramatti

Iscritto al Collegio Geometri prov. di Cremona n. 1235

Iscritto all'Albo del Tribunale ex Crema n. 14

Cod.fiscale CRMSVR60C28I849W

Studio associato in TRIGOLO (CR) via Roma 71

Telefono 0374.370585 – cellulare 339.2902714 – fax 0374.376231

e.mail: saverio.lequipe@digicolor.net

pec: saverio.caramatti@geopec.it

-----  
Pag. 1

Giudice dr.sa NUNZIA CORINI

Stimatore incaricato geom. Saverio Caramatti

-----

## QUESITO

**Giudice dell'Esecuzione G.O.P. avv. Nunzia Corini**

### **DECRETO DI NOMINA DELL'ESPERTO E DI FISSAZIONE DI UDIENZA EX ART. 569 C.P.C.**

Il giudice dell'esecuzione,

vista l'istanza di vendita depositata nell'intestata procedura,

preso atto dell'avvenuto deposito della documentazione prescritta dall'art. 567, comma 2 c.p.c.,

visto l'art. 569 c.p.c.,

visti gli artt. 568 c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c.,

#### **NOMINA ESPERTO**

nel presente procedimento il geom. Saverio Caramatti

che presterà giuramento telematico mediante sottoscrizione digitale del modello scaricabile dal sito del tribunale nella sezione "Vendite Giudiziarie", da depositare telematicamente entro il termine di 15 giorni dal ricevimento del presente provvedimento:

#### invita l'esperto

- a non formulare istanze di proroga (che saranno prese in considerazione soltanto ove tempestivamente presentate ed in casi di particolare difficoltà di redazione della perizia in relazione alla necessità di sanare eventuali difformità catastali o per altre gravi ragioni che dovranno essere dettagliatamente motivate);
- a rispettare i termini per il deposito dell'elaborato, considerato che il Custode viene contestualmente nominato (v. sotto) e quindi non sussisterà più il problema di non riuscire ad accedere all'immobile;
- a comparire all'udienza *ex art. 569 c.p.c.* sotto indicata per rendere spiegazioni, pena la revoca del mandato, qualora non abbia depositato l'elaborato o nel caso in cui abbia presentato richiesta di proroga non evasa dal G.E. in quanto tardiva o non conforme ai criteri di cui sopra;

#### dispone che l'esperto

prima di ogni altra attività controlli la completezza della documentazione *ex art. 567 cpc*, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi sono state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi;

successivamente, nell'elaborazione della relazione redatta in conformità ai modelli predisposti da Giudice dell'esecuzione come previsto dall'art. 173- *bis* ultimo comma disp. att. c.p.c. (ovvero, se non ancora pubblicati, secondo il modello attualmente in uso;

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:

1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 c.p.c. e 173-*bis* disp. att. c.p.c.;
2. a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie, ecc.);
3. nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:
  - se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;
  - 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;
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;
5. a 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;
6. a predisporre la attestazione di prestazione energetica, se assente;
7. a verificare 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;
8. a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento;

alleggi 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 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;

alleggi altresì la visura catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;

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;

provveda alle comunicazioni ex art. 173, co. 3 disp. att. c.p.c.:

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;

formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

contatti tempestivamente il Custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli.

Cremona, 07/11/2024.

Il Giudice dell'esecuzione  
G.O.P. avv. Nunzia Corini

---

## PREMESSE

Dopo aver esaminato gli atti dei procedimenti ed in seguito alle verifiche effettuate sui luoghi degli immobili pignorati e nelle documentazioni ottenute, vista la distanza che esiste fra i tre comuni, ritengo indispensabile la suddivisione degli immobili in tre lotti, corrispondenti ai comuni stessi e più precisamente:

LOTTO 1 – pag. 5: costituito dai terreni agricoli ubicati nel comune di Annicco (CR).

LOTTO 2 pag. 18: costituito da terreni agricoli ubicati nel comune di Crotta D'Adda (CR).

LOTTO 3 pag. 50: costituito da terreni agricoli ubicati nel comune di Formigara (CR).

Tutto ciò premesso, procedo con la redazione della seguente Perizia di Stima suddivisa in tre lotti.

-----

## **LOTTO 1 : TERRENI AGRICOLI IN ANNICCO**

### **SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI**

**Data giuramento:** in data 11/11/2024 depositata in Cancelleria tramite il Portale del PCT.

**Accesso agli immobili:**

- in data 07/04/2025 ho effettuato il sopralluogo generale per verificare la posizione, la tipologia, le caratteristiche e la consistenza degli immobili oggetto di pignoramento del comune di Annicco, nonché per la raccolta della documentazione fotografica necessaria (*all.007*).

**Accesso in Comune:**

ho richiesto e ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) relativo alle particelle 52 e 53 del foglio 22 (*all.006*) e i certificati storici di residenza-stato di famiglia degli esecutati (*all.008*).

**Scaricamento dati catastali:**

nelle date 08 e 22 gennaio 2025 sono stati scaricati dal sito del Catasto Terreni del comune di Annicco la visura catastale attuale (*all.001*), la visura catastale storica (*all.002*) e la mappa catastale (*all.003*).

**Ispezione Ipotecaria:** (*all.004*)

nelle date 28 e 29 gennaio 2025 sono state effettuate e scaricate le ispezioni ipotecarie relative alle iscrizioni/trascrizioni all'ufficio di Cremona relative agli immobili pignorati del comune di Annicco.

**Ricerca atto di provenienza:** (*all.005*)

i terreni ubicati nel comune di Annicco quali particelle 52 e 53 del foglio 22 sono stati acquistati con l'atto di compravendita consegnatomi dagli esecutati sig.ri

**Ricerca contratto di affitto:** (*all.011, 012 e 013*)

-----

I terreni del comune di Annicco, identificati catastalmente sul foglio 22 particelle 52 e 53, risultano essere ceduti in locazione alla “ ” in forza di contratto del 08/01/2015 repertorio 17096/12200 Notaio Traspadini dr. Marco trascritto a Cremona il 14/01/2015 nn. 268/235, modificato successivamente con Atto Modificativo di Contratto di Affitto del 13/12/2019 repertorio 17691/147920 Notaio Allegri dr.sa Fiorella trascritto a Cremona il 24/12/2019 nn. 7243/10615 (all.013).

**Verifica presenza rifiuti:** non esistono rifiuti da smaltire.

#### IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIA DESCRIZIONE

**Diritto:** (all.001 e 005)

piena proprietà dei sig.ri (nato a il  
cod.fiscale ) e (nato a il  
cod.fiscale ) per la quota 1/2 ciascuno in separazione dei beni.

**Bene e ubicazione:** (all.003, 005 e 009)

terreni agricoli di cui ai mappali 52 e 53 del foglio 22 ubicati nel comune di Annicco.

**Titolarità in base ai pubblici registri:** (all.005)

i sig.ri sono pieni proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni in forza di compravendita del 21/12/2010 repertorio 28290/10098 a rogito notaio Manera dr. Daniele di Soresina, registrato a Soresina il 30/12/2010 n. 4116 serie 1T, trascritto a Cremona il 31/12/2010 ai nn. 7420/11985.

**Descrizione:** (all.007) i terreni pignorati ad Annicco, in proprietà dei sig.ri

oggetto del Lotto 1, sono costituiti da due appezzamenti di terreno agricolo confinanti fra loro con interposto un ramo colatore denominato Roggia Stanghina,

-----

quindi uniti fra loro che formano un unico appezzamento. Si tratta di terreni a “impasto duro” (cioè argilloso) e con l’atto di compravendita di provenienza non viene ceduto nessun diritto di irrigazione. Anche l’Amministratore dell’Utenza Roggia Paderna di Annicco, in seguito a mia richiesta, mi dichiara (*all.005*) che i sig.ri                      non sono titolari di nessun diritto irriguo.

Non hanno termini di confine fra loro ed i terreni confinanti, come per la maggior parte dei terreni agricoli delle nostre zone: il confine è determinato da piccoli avvallamenti che gli agricoltori creano dopo l’aratura anche per differenziare il tipo di coltura.

Catastalmente sono identificati sul foglio 22 con le particelle n. 52 e 53 (*all.001*) e hanno una superficie rispettivamente di mq. 12’080 e 330 per un totale di mq. 12’410 pari a ettari 1.24.10 e pari a pertiche cremonesi 15,36. Ultimamente erano coltivati a mais e attualmente ancora da coltivare. Si accede ai terreni tramite la strada comunale Annicco-Luignano (*all.003*) e per l’ultimo tratto tramite stradina creata dai proprietari sui propri lotti. Lo stato di manutenzione è buono.

**Necessità di interventi manutentivi urgenti:** nessuno.

**Certificazione energetica:** non necessaria, si tratta di terreni.

## STORIA CATASTALE

**Dati catastali attuali:** i beni oggetto di pignoramento situati nel comune di Annicco (CR) sono identificati nella visura catastale attuale (*all.001*) con i seguenti dati:

- foglio 22 - particella 52 – Semin.irrig. – classe 1 - ettari 1.20.80 – R.D. 109,18 – R.A. 121,66
- foglio 22 - particella 53 – Bosco misto – classe U - ettari 0.03.30 – R.D. 0,60 – R.A. 0,10

tutti terreni agricoli con una superficie totale di mq 12’410.

**Variazioni storiche** (nel ventennio): dalla ricerca effettuata presso l’Agenzia del Territorio-Catasto Terreni (*all.002*) correlata dai documenti rinvenuti con la visura ipotecaria (*all.004*) e confrontati con il

-----  
certificato notarile depositato negli atti di causa, si evince che gli immobili pignorati dalla data dell'impianto meccanografico del 1975 ad oggi non hanno mai subito variazioni.

**I precedenti proprietari nel ventennio sono stati (all.002 e 005):**

- i mappali 52 e 53 del foglio 22 del comune di Annicco sono attualmente di piena proprietà dei sig.ri (nato a il cod.fiscale )  
e nato a il cod.fiscale ) per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, in forza di compravendita del 21/12/2010 repertorio 28290/10098 a rogito notaio Manera dr. Daniele di Soresina, registrato a Soresina il 30/12/2010 n. 4116 serie 1T, trascritto a Cremona il 31/12/2010 ai n. 7420/11985, per acquisto dalla sig.ra

- la sig.ra (nata a il cod.fiscale ) è divenuta piena proprietaria degli immobili in oggetto in forza di atto di divisione del 01/06/1981 repertorio n. 6325/136 a rogito Notaio Soana dr. Andrea di San Donato Milanese ed in seguito a Riunione di Usufrutto in morte di deceduta il 17/09/2001, quindi in data anteriore al ventennio.

**Osservazioni rispetto ai dati di pignoramento:**

si precisa che gli immobili pignorati ai sig.ri nella visura catastale attuale (all.001) sono identificati nel seguente modo:

- foglio 22 - particella 52 – Semin.irrig. – classe 1 - ettari 1.20.80 – R.D. 109,18 – R.A. 121,66

- foglio 22 - particella 53 – Bosco misto – classe U - ettari 0.03.30 – R.D. 0,60 – R.A. 0,10

e tali dati corrispondono e combaciano con i dati contenuti nella nota di trascrizione del pignoramento.

-----

**Giudizio di regolarità / Docfa:** i dati risultanti in visura catastale al Catasto Terreni risultano regolari; trattandosi solamente di terreni, privi di fabbricati, non hanno Docfa e non sono registrati al Catasto Fabbricati.

**Confini in senso orario:** (all.003 e 005)

i terreni in corpo unico confinano: a nord con il mappale 37, a est con i mappali 47 e 57, a sud con la strada comunale Annicco-Luignano con interposte le rogge Pessa e Stanghina, a ovest con i mappali 51 e 46.

### REGOLARITA' URBANISTICA

Gli immobili pignorati sono costituiti solamente da terreni agricoli privi di fabbricati, quindi esenti da eventuali concessioni edilizie.

**Titoli urbanistici:** nessuno.

**Abitabilità e agibilità:** nessuna.

**Abusi:** nessuno.

**Sanabilità e costi:** non necessaria.

### VALORE E VENDIBILITA'

**Metodo di valutazione:** il metodo di valutazione utilizzato è quello della "Stima Analitica" tramite la comparazione con i prezzi di mercato; il criterio della stima per comparazione si basa essenzialmente sulla rilevazione dei valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima, sull'individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato, sulla rilevazione qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima e ai beni presi a riferimento, sulla stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato, sulla determinazione del valore di stima.

-----

**Valore di mercato attribuito:** la formulazione del giudizio di stima consiste nel raffrontare il bene da stimare con un campionario di beni analoghi di valore noto. La stima consiste appunto nello stabilire a quale delle classi, che si costituiscono con i beni analoghi di prezzo noto, appartiene il bene da stimare. Altro parametro di cui si deve tener conto è costituito dalla zona urbanistica di appartenenza; nel PGT vigente (*all.006*) i terreni in oggetto sono inseriti nei seguenti ambiti:

- mappale 52: nell'Ambito "Aree agricole + Ambiti agricoli di interesse strategico + Rete Ecologica intercomunale";
- mappale 53: nell'Ambito "Rete Ecologica intercomunale + Aree agricole + Ambiti agricoli di interesse strategico".

La consistenza degli immobili oggetto di stima è determinata dalla superficie così come risultante dalla visura catastale:

- foglio 22 - particella 52 - ettari 1.20.80 – seminativo irriguo
- foglio 22 - particella 53 – ettari 0.03.30 – bosco misto

per una superficie catastale globale di mq. 12'410 pari a ettari 1.24.10 e pari a 15,36 pertiche cremonesi.

La stima seguente viene effettuata tenuto conto della situazione/descrizione dei terreni e calcolata sulle superfici precedentemente contabilizzate, utilizzando una media fra il valore delle vendite avvenute nell'ambito agrario, la tabella dei Valori Agricoli Medi (VAM) pubblicata dalla Commissione Provinciale Espropri e pubblicata anche dall'Agenzia delle Entrate (*all.010*).

La media dei valori per i terreni di "Bosco Misto" si pone a 3,89 €/mq quindi il valore dell'area del mappale 53 di mq 330 diventa pari a € 1'283,70;

-----  
la media dei valori per i terreni di “Seminativo Irriguo” si pone a 5,54 €/mq quindi il valore dell’area del mappale 52 di mq 12’080 diventa pari a € 66’923,20.

**Il valore globale dei terreni oggetto del Lotto 1 in Annicco diventa pari a € 68’206,90.**

**Valore mutuo:** dall’ispezione ipotecaria effettuata (*all.004*), sugli immobili in oggetto del presente Lotto 1, nel ventennio non risultano iscritti mutui ipotecari.

**Confronto con trasferimenti pregressi:**

- il trasferimento pregresso è costituito dalla compravendita del 2010 (*all.005*) nella quale i terreni in oggetto sono stati pagati € 95’000,00;

- la stima attuale dei terreni di questo lotto ammonta a € 68’206,90.

La diminuzione di valore derivante dalla stima è dovuta al netto calo dei prezzi/valori avvenuto con la crisi economica del 2008 che ha influito anche sui valori agricoli a partire dal 2010/2011 in poi.

**Giudizio di vendibilità:** all’immobile si dà un giudizio di “vendibilità discreta” grazie alla tipologia degli immobili (terreni agricoli); in molte zone agrarie della nostra pianura risulta ancora una discreta richiesta di lotti di questo tipo.

**Forme di pubblicità:** ordinaria – siti internet e uffici delle associazioni agricole, conduttore e proprietari confinanti per il diritto di prelazione.

## STATO DI POSSESSO

**Debitore:** gli immobili pignorati sono ceduti in affitto alla “Società Agricola Euro Bioenergy srl” (*all.013*).

**Locazione (anche art. 2923 co. III C.C.):** (*all.013*)

esiste Contratto di Affitto stipulato a mezzo di accordo ai sensi art. 45 L. 203/1982 del 08/01/2015 repertorio n. 17096/12200 notaio Traspadini dr. Marco di Milano, registrato a Milano2 il

-----

13/01/2015 n. 834 serie 1T e trascritto a Cremona il 14/01/2015 nn. 235/268, in seguito modificato con “Atto modificativo di Contratto di Affitto ultranovennale di Fondo Rustico ai sensi art. 23 L. 11/02/1971 n. 11 sostituito dall’art. 45 L. 203/1982” del 13/12/2019 repertorio 17691/147920 notaio Allegri dr.sa Fiorella di Soresina, registrato a Cremona il 20/12/2019 n. 16112 serie 1T e trascritto a Cremona il 24/12/2019 nn. 7243/10615, che contemplano le particelle 52 e 53 del foglio 22 del comune di Annicco, per la durata di anni 15 dal 08/01/2015 al 08/01/2030, rinnovabile per altri 15 anni salvo disdetta inviata da una delle parti a mezzo raccomandata AR con almeno 1 anno di preavviso rispetto al termine di scadenza. Le parti concordano di indicare quale canone di affitto relativo al solo fondo rustico la somma di € 700/annui in ragione di ettaro di superficie catastale concessa, maggiorata degli adeguamenti Istat maturati, quindi alla data del contratto il fondo di Annicco di Ha 1.24.10 è concesso in affitto per l’importo di € 868,70/annui.

**Comodato:** no.

**Assegnazione al coniuge:** no.

**Affitto azienda:** no.

**Altro titolo:** no.

**Occupazione sine titolo:** no.

**Opponibilità:** (all.013) Contratto di Affitto stipulato a mezzo di accordo ai sensi art. 45 L. 203/1982 del 08/01/2015 repertorio n. 17096/12200 notaio Traspadini dr. Marco di Milano, registrato a Milano2 il 13/01/2015 n. 834 serie 1T e trascritto a Cremona il 14/01/2015 nn. 235/268, in seguito modificato con “Atto modificativo di Contratto di Affitto ultranovennale di Fondo Rustico ai sensi art. 23 L. 11/02/1971 n. 11 sostituito dall’art. 45 L. 203/1982” del 13/12/2019 repertorio 17691/147920 notaio Allegri dr.sa Fiorella di Soresina, registrato a

Cremona il 20/12/2019 n. 16112 serie 1T e trascritto a Cremona il 24/12/2019 nn. 7243/10615.  
(I pignoramenti sono stati trascritti rispettivamente in data 28/07/2023 ed in data 17/01/2024).

## VINCOLI E ONERI

**Pertinenze:** no.

**Usufrutto, uso, abitazione:** no.

**Servitù:** nessuna. Nell'atto notarile di provenienza scrivono: "L'immobile in oggetto si vende ed acquista a corpo, nello stato attuale di fatto, con tutti i diritti e ragioni, pertinenze ed accessioni".

Successivamente non risultano trascritte servitù.

**Convenzioni edilizie:** no.

**Vincoli storico-artistici:** no.

**Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:** no.

**Eventuali espropriazioni in corso:** no.

**Altri vincoli o oneri:** no.

**Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:** no.

**Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 del C.C.):** no, non sussistono servitù trascritte dopo l'iscrizione dell'ipoteca.

## TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

**Elenco delle trascrizioni e iscrizioni:** (all.004)

dopo aver analizzato i Certificati Notarili allegati agli atti di causa, ho eseguito le Ispezioni Ipotecarie sugli immobili censiti al foglio 22 mappali 52 e 53 dei sig.ri

€ rinvenendo le seguenti trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli attive:

- 
- 1)- TRASCRIZIONE del 14/01/2015 - Registro Particolare 235 Registro Generale 268 Pubblico ufficiale TRASPADINI MARCO Repertorio 17096/12200 del 08/01/2015 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE;
  - 2)- ISCRIZIONE del 15/09/2016 - Registro Particolare 1181 Registro Generale 7490 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 820 del 05/04/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_ per un capitale di € 96'002,78 e un totale di € 151'002,78;
  - 3)- TRASCRIZIONE del 24/12/2019 - Registro Particolare 7243 Registro Generale 10615 Pubblico ufficiale ALLEGRI FIORELLA Repertorio 147920/17691 del 13/12/2019 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE, quale atto modificativo del contratto di affitto del 08/01/2015 Repertorio 17096/12200 notaio Traspadini dr. Marco per rimozione di particelle del comune di Crotta D'adda non oggetto del pignoramento di causa;
  - 4)- TRASCRIZIONE del 28/07/2023 - Registro Particolare 5075 Registro Generale 7157 pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 1507/2023 del 12/06/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 di tutti i terreni oggetto di stima;
  - 5)- ISCRIZIONE del 06/11/2023 - Registro Particolare 1381 Registro Generale 9775 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1772/3523 del 02/11/2023 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO, a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione e contro \_\_\_\_\_ per un capitale di € 928'488,57 ed un totale di € 1'856'977,14;

-----

6)- TRASCRIZIONE del 17/01/2024 - Registro Particolare 275 Registro Generale 372  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CREMONA Repertorio 2948 del 31/10/2023 ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di  
Banca Popolare di Sondrio SpA e contro , su tutti i terreni  
oggetto di stima.

**Elenco delle formalità che saranno cancellate:**

2)- ISCRIZIONE del 15/09/2016 - Registro Particolare 1181 Registro Generale 7490 Pubblico  
ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA Repertorio 820 del 05/04/2016 IPOTECA  
GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO, a favore di contro  
per un capitale di € 96'002,78 e un totale di € 151'002,78;

4)- TRASCRIZIONE del 28/07/2023 - Registro Particolare 5075 Registro Generale 7157  
pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 1507/2023 del 12/06/2023 ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di  
e contro per la quota di 1/2 di tutti i terreni oggetto di stima;

5)- ISCRIZIONE del 06/11/2023 - Registro Particolare 1381 Registro Generale 9775 Pubblico  
ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1772/3523 del  
02/11/2023 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E  
AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO, a favore di Agenzia delle Entrate –  
Riscossione e contro per un capitale di € 928'488,57 ed un totale di €  
1'856'977,14;

6)- TRASCRIZIONE del 17/01/2024 - Registro Particolare 275 Registro Generale 372  
Pubblico ufficiale TRIBUNALE CREMONA Repertorio 2948 del 31/10/2023 ATTO  
ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di

-----  
e contro

su tutti i terreni

oggetto di stima.

## LOTTI

**Opportunità di divisione in lotti:** per i terreni contenuti nel presente Lotto 1 non c'è alcuna convenienza per una ulteriore divisione in lotti, oltre a quella già effettuata nella presente perizia, per il fatto che le due particelle del comune di Annicco costituiscono un terreno coltivato in modo unito, come fosse un unico "campo agricolo": la loro divisione comporterebbe ulteriori spese e minor vantaggio nella proposta d'asta.

**Composizione e valore:**

il Lotto 1 è costituito da due appezzamenti di terreno agricolo in comune di Annicco (CR) che sono di proprietà dei sig.ri \_\_\_\_\_ e sono censiti al foglio 22 particelle 52 e 53.

Il valore del lotto in oggetto è pari a €. 68'206,90.

## COMODA DIVISIBILITA'

**Separazione della parte del debitore:** no.

**Giudizio:** gli immobili pignorati sono già stati divisi in 3 Lotti nella presente perizia e una ulteriore suddivisione non comporterebbe alcun vantaggio nella vendita all'asta ma bensì ulteriori spese.

**Comoda divisibilità e ipotesi di divisione:** non risulta una comoda divisibilità con un'ulteriore ipotesi di divisione.

**Stima della quota:** la proprietà degli immobili pignorati del Lotto 1 nel comune di Annicco risulta così stimata:

- 
- |                                      |                        |
|--------------------------------------|------------------------|
| - quota di 1/2 di proprietà del sig. | o stimata € 34'103,45; |
| - quota di 1/2 di proprietà del sig. | stimata € 34'103,45;   |
| - piena proprietà dei sig.ri         | stimata € 68'206,90.   |

### OSSERVAZIONI FINALI

**Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti:**

nessuna.

---

## LOTTO 2 : TERRENI AGRICOLI IN CROTTA D'ADDA

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

**Data giuramento:** in data 11/11/2024 depositata in Cancelleria tramite il Portale del PCT.

**Accesso agli immobili:**

- in data 07/04/2025 ho effettuato il sopralluogo generale per verificare la posizione, la tipologia, le caratteristiche e la consistenza degli immobili oggetto di pignoramento del comune di Crotta D'Adda, nonché per la raccolta della documentazione fotografica necessaria (*all.022*).

**Accesso in Comune:**

ho richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) relativo alle particelle 96 e 138 del foglio 4, alle particelle 6, 7, 8, 10, 41, 60, 75 e 76 del foglio 8 e alle particelle 1, 2, 7, 8 e 63 del foglio 9 (*all.021*) ottenuto in data 09/05/2025 e i certificati storici di residenza-stato di famiglia degli esecutati (*all.023*).

**Scaricamento dati catastali:**

nelle date 08 e 22 gennaio 2025 e 10 aprile 2025 sono stati scaricati dal sito del Catasto Terreni del comune di Crotta D'Adda le visure catastali attuali (*all.015*), le visure catastali storiche (*all.016*) e le mappe catastali (*all.017*).

**Ispezione Ipotecaria:** (*all.018*)

nelle date 29/01/2025, 08/04/2025 e 17/04/2025 sono state effettuate e scaricate le ispezioni ipotecarie relative alle iscrizioni/trascrizioni all'ufficio di Cremona relative agli immobili pignorati del comune di Crotta D'Adda.

**Ricerca atti di provenienza:** (*all.019 e 020*)

-----

La ricerca delle compravendite di provenienza, alcune richieste direttamente ai notai dr. Manera di Soresina e dr. Squintani di Codogno-Lodi e altre richieste all'Archivio Notarile di Cremona (*all.019*), ha prodotto i seguenti risultati:

- i terreni ubicati nel comune di Crotta D'Adda di cui alle particelle 41, 60, 75 e 76 del foglio 8 e alle particelle 1, 2, 7, 8 e 63 del foglio 9 sono stati acquistati con l'atto di compravendita (*all.020*) consegnatomi dagli esecutati sig.ri
- il terreno ubicato nel comune di Crotta D'Adda di cui alla particella 10 del foglio 8 è stato acquistato con l'atto di compravendita (*all.020*) ottenuto dall'Archivio Notarile di Cremona;
- il terreno ubicato nel comune di Crotta D'Adda di cui alla particella 6, 7 e 8 del foglio 8 è stato acquistato con l'atto di compravendita (*all.020*) ottenuto dall'Archivio Notarile di Cremona;
- il terreno ubicato nel comune di Crotta D'Adda di cui alla particella 96 del foglio 4 è stato acquistato con l'atto di compravendita (*all.020*) ottenuto dal Notaio dr. Manera di Soresina;
- il terreno ubicato nel comune di Crotta D'Adda di cui alla particella 138 del foglio 4 è stato acquistato con l'atto di compravendita (*all.020*) ottenuto dall'Archivio Notarile di Cremona.

**Ricerca contratto di affitto:** (*all.026, 027 e 028*)

I terreni del comune di Crotta D'Adda sono ceduti in affitto con i seguenti atti:

- la particella 96 del foglio 4 di Crotta D'Adda è ceduta in affitto alla “  
” di Crotta D'Adda tramite il “Contratto di Affitto” del 06/11/2014 nn. 16933/12075 repertorio notaio Traspadini dr. Marco di Milano trascritto a Cremona il 04/12/2014 nn. 8162/5908, in seguito modificato con “Atto modificativo di Contratto di Affitto” del 06/07/2022 nn. 18613/149162 repertorio notaio Allegri dr.sa Fiorella di Soresina trascritto a Cremona il 21/07/2022 nn. 7158/5045 (*028*);

-----

- le particelle 6, 7, 8, 10, 41, 60, 75, 76 del foglio 8, le particelle 1, 2, 7, 8, 63 del foglio 9, la particella 138 del foglio 4, tutte di Crotta D'Adda, sono cedute in affitto alla “

” di Formigara tramite il “Contratto di Affitto” del 08/01/2015 nn. 17096/12200 repertorio notaio Traspadini dr. Marco di Milano trascritto a Cremona il 14/01/2015 nn. 268/235, in seguito modificato con “Atto modificativo di Contratto di Affitto” del 13/12/2019 nn. 147290/17691 di repertorio notaio Allegri dr.sa Fiorella di Soresina trascritto a Cremona il 24/12/2019 nn. 10615/7243 (all.028).

**Verifica presenza rifiuti:** non esistono rifiuti da smaltire.

#### IDENTIFICAZIONE DEL BENE E SOMMARIAMENTE DESCRIZIONE

**Diritto:** (all.015 e 020)

piena proprietà dei sig.ri (nato a il  
cod.fiscale ) e (nato a il  
cod.fiscale ) per la quota 1/2 ciascuno in separazione dei  
beni.

**Bene e ubicazione:** (all.017, 020 e 024)

- terreni agricoli di cui alle particelle 96 e 138 del foglio 4 ubicati nel comune di Crotta D'Adda;
- terreni agricoli di cui alle particelle 6, 7, 8, 10, 41, 60, 75 e 76 del foglio 8 ubicati nel comune di Crotta D'Adda;
- terreni agricoli di cui alle particelle 1, 2, 7, 8 e 63 del foglio 9 ubicati nel comune di Crotta D'Adda.

**Titolarità in base ai pubblici registri:** (all.020)

-----  
- i sig.ri e sono pieni proprietari per la quota di 1/2 ciascuno  
in regime di separazione dei beni di cui alla particella 41 del foglio 8 di Crotta D'Adda in forza di  
compravendita del 11/06/2004 repertorio 151507/20772 a rogito notaio Squintani dr. Angelo di Lodi  
trascritto a Cremona il 21/06/2004 nn. 6672/4171 (*all.020*);

- i sig.ri sono pieni proprietari per la quota di 1/2 ciascuno  
in regime di separazione dei beni di cui alle particelle 60, 75 e 76 del foglio 8 nonché alle particelle  
1, 2, 7, 8 e 63 del foglio 9 di Crotta D'Adda in forza di compravendita del 11/06/2004 repertorio  
151507/20772 a rogito notaio Squintani dr. Angelo di Lodi trascritto a Cremona il 21/06/2004 ai nn.  
6673/4172 (*all.020*);

- i sig.ri sono pieni proprietari per la quota di 1/2 ciascuno  
in regime di separazione dei beni di cui alla particella 10 del foglio 8 di Crotta D'Adda in forza di  
compravendita del 04/04/2007 repertorio 9559/1969 a rogito notaio Salomoni dr.sa Mariateresa  
di Cremona, trascritto a Cremona il 18/04/2007 ai nn. 2346/4690 (*all.020*);

- i sig.ri sono pieni proprietari per la quota di 1/2 ciascuno  
in regime di separazione dei beni di cui alle particelle 6, 7 e 8 del foglio 8 di Crotta D'Adda in forza  
di compravendita del 15/06/2007 repertorio 9792/2059 a rogito notaio Salomoni dr.sa  
Mariateresa di Cremona, trascritto a Cremona il 25/06/2007 ai nn. 4118/7978 (*all.020*);

- i sig.ri sono pieni proprietari per la quota di 1/2 ciascuno  
in regime di separazione dei beni di cui al mappale 138 del foglio 4 di Crotta D'Adda in forza di  
compravendita del 07/02/2008 repertorio 10387/2391 a rogito notaio Salomoni dr.sa  
Mariateresa di Cremona, trascritto a Cremona il 15/02/2008 ai nn. 1112/1815 (*all.020*);

- i sig.ri sono pieni proprietari per la quota di 1/2 ciascuno  
in regime di separazione dei beni di cui al mappale 96 del foglio 4 di Crotta D'Adda in forza di

-----  
compravendita del 18/03/2009 repertorio 26300/8633 a rogito notaio Manera dr. Daniele di Soresina, trascritto a Cremona il 26/03/2009 ai nn. 1485/2549 (all.020).

**Descrizione:** (all.022) i terreni pignorati a Crotta D'Adda, in proprietà dei sig.ri

oggetto del Lotto 2, sono costituiti da 15 appezzamenti di terreno agricolo confinanti o abbastanza limitrofi fra loro. Si tratta di terreni a "impasto leggero" (medio impasto con presenza di sabbia). Non hanno termini di confine fra loro ed i terreni confinanti, come per la maggior parte dei terreni agricoli delle nostre zone: il confine è determinato da piccoli avvallamenti che gli agricoltori creano dopo l'aratura anche per differenziare il tipo di coltura.

Catastalmente sono identificati (all.017) sul foglio 4 con le particelle n. 96 e 138, sul foglio 8 con le particelle 6, 7, 8, 10, 41, 60, 75 e 76, sul foglio 9 con le particelle 1, 2, 7, 8 e 63 e complessivamente hanno una superficie di mq. 339'458 pari a ettari 33.94.58 e pari a pertiche cremonesi 420. Terreni coltivati a orzo/frumento perché il terreno di tipologia "leggero" non permette una buona resa con la coltivazione a rotazione: attualmente la coltura presente è "orzo".

Dai rogiti di provenienza si evince che gli accessi ai terreni si effettua:

- per il mappale 41 del foglio 8 tramite l'argine demaniale di sinistra del fiume Adda precisando che la strada vicinale delle Gerre è percorribile dall'acquirente solamente sino al limite della sua proprietà;
- per i mappali 60, 75 e 76 del foglio 8 e per i mappali 1, 2, 7, 8 e 63 del foglio 9 tramite l'argine demaniale di sinistra del fiume Adda e dalla strada vicinale delle Gerre;
- per i mappali 6, 7, 8 e 10 del foglio 8 tramite la strada vicinale dei Morti;
- per il mappale 138 del foglio 4 tramite l'argine demaniale e successivamente su stradina insistente sul mappale medesimo (tratteggiata in mappa);

- 
- per il mappale 96 del foglio 4 tramite la strada poderale dei Morti.

I terreni non sono attualmente irrigati ma precedentemente potevano attingere all'acqua del fiume Adda con impianto esistente tramite un vecchio contratto con il Consorzio dell'Adda: il contratto prevedeva un pagamento annuale che non è stato più versato facendone perdere così la validità.

Lo stato di manutenzione è buono.

**Necessità di interventi manutentivi urgenti:** nessuno.

**Certificazione energetica:** non necessaria, si tratta di terreni.

## STORIA CATASTALE

**Dati catastali attuali:** i beni oggetto di pignoramento, situati nel comune di Crotta D'Adda (CR) sono identificati nella visura catastale attuale con i seguenti dati (*all. 015*):

- foglio 4 - particella 96 - Seminativo – cl. 2 - ettari 2.62.30 – R.D. 195,44 – R.A. 182,88
- foglio 4 – particella 138 – Seminativo – cl. 2 – ettari 0.58.00 – R.D. 43,22 – R.A. 40,44
- foglio 8 - particella 6 – Prato – cl. 2 - ettari 0.13.00 – R.D. 5,71 – R.A. 5,37
- foglio 8 - particella 7 – AA Seminativo – cl. 2 - ettari 0.33.36 – R.D. 24,86 – R.A. 23,26  
AB Incolto Produttivo – cl. U – ettari 0.01.64 – R.D. 0,05 – R.A. 0,02
- foglio 8 – particella 8 – Seminativo – cl. 2 – ettari 0.49.90 – R.D. 37,18 – R.A. 34,79
- foglio 8 – particella 10 – Seminativo – cl. 2 – ettari 0.64.30 – R.D. 47,91 – R.A. 44,83
- foglio 8 – particella 41- AA Seminativo – cl. 2 – ettari 1.50.00 – R.D. 112,33 – R.A. 104,58  
AB Bosco Misto – cl. U – ettari 1.98.98 – R.D. 35,97 – R.A. 7,19
- foglio 8 – particella 60 – Seminativo – cl. 2 – ettari 14.57.20 – R.D. 1'091,24 – R.A. 1'015,98
- foglio 8 – particella 75 – AA Incolto Produttivo – cl. U – ettari 0.00.83 – R.D. 0,03 – R.A. 0,01  
AB Seminativo – cl. 2 – ettari 0.28.07 – R.D. 20,92 – R.A. 19,57
- foglio 8 – particella 76 – Seminativo – cl. 2 – ettari 1.17.70 – R.D. 88,14 – R.A. 82,06
- foglio 9 – particella 1 – Seminativo – cl. 2 – ettari 0.59.50 – R.D. 44,56 – R.A. 41,48

- 
- foglio 9 particella 2 – Seminativo – cl. 2 – ettari 3.82.60 – R.D. 286,51 – R.A. 266,76
  - foglio 9 particella 7 – Seminativo – cl. 2 – ettari 1.13.70 – R.D. 85,15 – R.A. 79,27
  - foglio 9 particella 8 – Seminativo – cl. 2 – ettari 0.57.60 – R.D. 43,13 – R.A. 40,16
  - foglio 9 particella 63 – Seminativo – cl. 2 – ettari 3.45.90 – R.D. 259,03 – R.A. 241,17

tutti terreni agricoli coltivabili.

**Variazioni storiche** (nel ventennio): dalla ricerca effettuata presso l’Agenzia del Territorio-Catasto (*all. 016*) correlata dai documenti rinvenuti con la visura ipotecaria (*all. 018*) e confrontati con il certificato notarile depositato negli atti di causa, si evince che gli immobili pignorati hanno avuto le seguenti variazioni:

- il mappale 7 del foglio 8 di Crotta D’Adda proviene dall’impianto meccanografico del 1976 e in data 07/12/2024 ha subito una variazione nella qualità (da seminativo a seminativo+incolto produttivo);
- il mappale 10 del foglio 8 di Crotta D’Adda proviene dall’impianto meccanografico del 1976 e in data 28/04/1999 ha subito una variazione d’ufficio per aumento di superficie;
- il mappale 41 del foglio 8 di Crotta D’Adda proviene dall’impianto meccanografico del 1976 e in data 07/03/2007 ha subito una variazione nella qualità (da bosco misto a bosco misto+seminativo);
- il mappale 60 del foglio 8 di Crotta D’Adda proviene dall’impianto meccanografico del 1976, in data 07/03/2007 ha subito una variazione nella qualità (da pioppeto a seminativo+pioppeto), in data 10/12/2019 ha subito una variazione nella qualità (da seminativo+pioppeto a seminativo);
- il mappale 75 del foglio 8 di Crotta D’Adda proviene dall’impianto meccanografico del 1976, in data 10/12/2019 ha subito una variazione nella qualità (da prato a seminativo), in data 07/12/2024 ha subito una variazione nella qualità (da seminativo a incolto produttivo+seminativo);
- il mappale 76 del foglio 8 di Crotta D’Adda proviene dall’impianto meccanografico del 1976 e in data 12/12/2007 ha subito una variazione nella qualità (da pioppeto a seminativo);

- 
- il mappale 1 del foglio 9 di Crotta D'Adda proviene dall'impianto meccanografico del 1976 e in data 07/03/2007 ha subito una variazione nella qualità (da pioppeto a seminativo+pioppeto), in data 10/12/2019 ha subito una variazione nella qualità (da seminativo+pioppeto a seminativo);
  - il mappale 2 del foglio 9 di Crotta D'Adda proviene dall'impianto meccanografico del 1976 e in data 07/03/2007 ha subito una variazione nella qualità (da pioppeto a seminativo);
  - il mappale 7 del foglio 9 di Crotta D'Adda proviene dall'impianto meccanografico del 1976 e in data 07/03/2007 ha subito una variazione nella qualità (da pioppeto a seminativo+pioppeto), in data 10/12/2019 ha subito una variazione nella qualità (da seminativo+pioppeto a seminativo);
  - il mappale 8 del foglio 9 di Crotta D'Adda proviene dall'impianto meccanografico del 1976 e in data 07/03/2007 ha subito una variazione nella qualità (da pioppeto a seminativo);
  - il mappale 63 del foglio 9 di Crotta D'Adda proviene da un frazionamento del mappale 3 in data 26/11/2002 (oltre il ventennio) con la qualità di pioppeto e in data 07/03/2007 ha subito una variazione nella qualità (da pioppeto a seminativo);

mentre

- i mappali 96 e 138 del foglio 4 di Crotta D'Adda sin dall'impianto meccanografico del 1976 non hanno subito variazioni;
- i mappali 6 e 8 del foglio 8 di Crotta D'Adda sin dall'impianto meccanografico del 1976 non hanno subito variazioni.

Tutte le variazioni avvenute entro il ventennio non hanno prodotto una diminuzione di valore dei terreni ma bensì un aumento di valore, come si può evincere dalla tabella dei valori di mercato (*all025*).

**I precedenti proprietari nel ventennio sono stati** (*all. 016 e 020*):

- **la particella 96** del foglio 4 di Crotta D'Adda è in proprietà dei sig.ri .

(nato a                    il                    cod.fiscale                    ) e                    (nato



-----  
Salomoni dr.sa Mariateresa di Cremona, trascritta a Cremona il 25/06/2007 nn. 7978/4118, per acquisto dal sig. \_\_\_\_\_; il sig. \_\_\_\_\_ (nato \_\_\_\_\_ cod.fiscale \_\_\_\_\_) è diventato proprietario in forza di atto del 14/11/1991 repertorio 54162 notaio Squintani dr. Angelo di Cremona e quindi in data ultraventennale;

- **la particella 10** del foglio 8 di Crotta D'Adda è in proprietà dei sig.ri

(nato a \_\_\_\_\_ cod.fiscale \_\_\_\_\_) e \_\_\_\_\_ (nato a \_\_\_\_\_ cod.fiscale \_\_\_\_\_) per la quota di 1/2 ciascuno in separazione dei beni, in forza di compravendita del 04/04/2007 nn. 9559/1969 repertorio notaio Salomoni dr.sa Mariateresa di Cremona trascritta il 18/04/2007 nn. 4690/2346 per acquisto dai signori \_\_\_\_\_ i signori \_\_\_\_\_

(nata ad \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ cod.fiscale \_\_\_\_\_

(nata a \_\_\_\_\_ cod.fiscale \_\_\_\_\_

nato a \_\_\_\_\_ cod.fiscale \_\_\_\_\_) e \_\_\_\_\_

nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ cod.fiscale \_\_\_\_\_) sono diventati proprietari in forza di successione in morte del sig. \_\_\_\_\_ registrata a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ 34 vol. 1335 trascritta a Cremona il 22/10/2005 nn. 11507/6355 con accettazione tacita di eredità trascritta il 02/12/2009 nn. 10736/6510; il sig. \_\_\_\_\_ è diventato proprietario in forza di atto del 16/10/1989 repertorio 50393 notaio dr. Squintani di Pizzighettone e quindi in data ultraventennale;

- **la particella 41** del foglio 8 di Crotta D'Adda è in piena proprietà dei sig.ri

(nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ cod.fiscale \_\_\_\_\_) e \_\_\_\_\_ (nato a \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_ cod.fiscale \_\_\_\_\_) per la quota di 1/2 ciascuno in separazione dei beni, in forza di compravendita del 11/06/2004 nn. 151507 di repertorio notaio \_\_\_\_\_

-----  
Squintani dr. Angelo di Lodi trascritta a Cremona il 21/06/2004 nn. 6672/4171 per acquisto dal sig.

il sig. (nato a ) il cod.fiscale

è diventato pieno proprietario della particella 41 del foglio 8 di Crotta D'Adda, essendo già proprietario per la quota di 1/3, in forza di atto di divisione del 24/01/2003 nn. 143971/19021 repertorio notaio Squintani dr. Angelo di Lodi dove riceve la quota di 2/3 dai signori e divenendo pieno proprietario, quindi in data anteriore al ventennio;

- **le particelle 60-75-76** del foglio 8 di Crotta D'Adda e **le particelle 1-2-7-8-63** del foglio 9 di

Crotta D'Adda sono di piena proprietà dei sig.ri (nato a il

cod.fiscale e (nato a il

cod.fiscale) per la quota di 1/2 ciascuno in separazione dei

beni, in forza di compravendita del 11/06/2004 nn. 151507 di repertorio notaio Squintani dr.

Angelo di Lodi trascritta a Cremona il 21/06/2004 nn. 6673/4172 per acquisto dai sig.ri

; i signori (nato a a il cod.fiscale

) e (nato a il cod.fiscale

), essendo già proprietari per la quota di 1/3 ciascuno, sono diventati pieni proprietari in forza di atto di divisione del 24/01/2003 nn. 143971/19021 repertorio notaio Squintani dr. Angelo di Lodi dove ricevono la quota di 1/3 dal sig. divenendo proprietari di 1/2 ciascuno, quindi in data anteriore al ventennio.

**Osservazioni rispetto ai dati di pignoramento:**

si precisa che gli immobili pignorati ai sig.ri nella

visura catastale attuale (*all. 015*) sono identificati nel seguente modo:

- foglio 4 - particella 96 - Seminativo – cl. 2 - ettari 2.62.30 – R.D. 195,44 – R.A. 182,88

- foglio 4 – particella 138 – Seminativo – cl. 2 – ettari 0.58.00 – R.D. 43,22 – R.A. 40,44

- 
- foglio 8 - particella 6 – Prato – cl. 2 - ettari 0.13.00 – R.D. 5,71 – R.A. 5,37
  - foglio 8 - particella 7 – AA Seminativo – cl. 2 - ettari 0.33.36 – R.D. 24,86 – R.A. 23,26  
AB Incolto Produttivo – cl. U – ettari 0.01.64 – R.D. 0,05 – R.A. 0,02
  - foglio 8 – particella 8 – Seminativo – cl. 2 – ettari 0.49.90 – R.D. 37,18 – R.A. 34,79
  - foglio 8 – particella 10 – Seminativo – cl. 2 – ettari 0.64.30 – R.D. 47,91 – R.A. 44,83
  - foglio 8 – particella 41- AA Seminativo – cl. 2 – ettari 1.50.00 – R.D. 112,33 – R.A. 104,58  
AB Bosco Misto – cl. U – ettari 1.98.98 – R.D. 35,97 – R.A. 7,19
  - foglio 8 – particella 60 – Seminativo – cl. 2 – ettari 14.57.20 – R.D. 1'091,24 – R.A. 1'015,98
  - foglio 8 – particella 75 – AA Incolto Produttivo – cl. U – ettari 0.00.83 – R.D. 0,03 – R.A. 0,01  
AB Seminativo – cl. 2 – ettari 0.28.07 – R.D. 20,92 – R.A. 19,57
  - foglio 8 – particella 76 – Seminativo – cl. 2 – ettari 1.17.70 – R.D. 88,14 – R.A. 82,06
  - foglio 9 – particella 1 – Seminativo – cl. 2 – ettari 0.59.50 – R.D. 44,56 – R.A. 41,48
  - foglio 9 particella 2 – Seminativo – cl. 2 – ettari 3.82.60 – R.D. 286,51 – R.A. 266,76
  - foglio 9 particella 7 – Seminativo – cl. 2 – ettari 1.13.70 – R.D. 85,15 – R.A. 79,27
  - foglio 9 particella 8 – Seminativo – cl. 2 – ettari 0.57.60 – R.D. 43,13 – R.A. 40,16
  - foglio 9 particella 63 – Seminativo – cl. 2 – ettari 3.45.90 – R.D. 259,03 – R.A. 241,17

e tali dati corrispondono e combaciano con i dati contenuti nelle note di trascrizione di pignoramento (*all. 018*).

**Giudizio di regolarità / Docfa:** i dati risultanti in visura catastale al Catasto Terreni risultano regolari; trattandosi solamente di terreni, privi di fabbricati, non hanno Docfa e non sono registrati al Catasto Fabbricati.

**Confini in senso orario:** (*all. 017*):

- il mappale 96 del foglio 4 confina: a nord con mappali di altro foglio catastale del comune di Pizzighettone con interposto ramo colatore; a est prima con mappale di altro foglio catastale del comune di Pizzighettone con interposto ramo colatore e poi con mappale 99 del foglio 4 con

-----

interposto ramo colatore; a sud con mappali 97 e 98 del foglio 4 con interposto ramo colatore; a ovest con mappali di altro foglio catastale del comune di Pizzighettone con interposto ramo colatore;

- il mappale 138 del foglio 4 confina: a nord con i mappali 134 e 137 del foglio 4 con interposta stradina vodagionale; a est con il mappale 139; a sud-ovest con il mappale 21 del foglio 8;

- il mappale 75 del foglio 8 confina: a nord con la strada vicinale delle Gerre con interposto ramo colatore e per gran salto rientrante con il mappale 74 del foglio 8; a est con il mappale 74 e per gran salto uscente con il mappale 64 del foglio 8; a sud e a ovest con il mappale 65 del foglio 8;

- i mappali 7, 8 e 10, in blocco unico, del foglio 8 confinano: a nord con la strada vicinale dei Morti; a est con il mappale 11 del foglio 8; a sud prima con il mappale 144 con interposto ramo colatore e poi con il mappale 16 del foglio 8; a ovest con il mappale 66 del foglio 8;

- i mappali 6 e 41, in blocco unico, del foglio 8 confinano: a nord con il mappale 1 del foglio 8; a est con i mappali 66 del foglio 8 e il mappale 62 del foglio 9; a sud con il mappale 62 del foglio 9; a ovest con il fiume Adda;

- i mappali 60 e 76 del foglio 8 in blocco unico con i mappali 1, 2, 7, 8 e 63 del foglio 9 confinano: a nord con i mappali 33, 34, 35, 36, 39, 40, 31, 32 del foglio 8 e i mappali 36 e 32 del foglio 4, e per gran salto rientrante con il mappale 66 del foglio 8; a est prima con il mappale 63 del foglio 8 ed il fiume Adda, poi con il mappale 10 del foglio 9; a sud con i mappali 9 e 11 del foglio 9; a ovest con il mappale 62 del foglio 9 e per salto rientrante con il mappale 66 del foglio 8.

## **REGOLARITA' URBANISTICA**

Gli immobili pignorati sono costituiti da terreni agricoli e da nessun fabbricato, quindi esenti da eventuali concessioni edilizie.

-----  
**Titoli urbanistici:** nessuno.

**Abitabilità e agibilità:** nessuna.

**Abusi:** nessuno.

**Sanabilità e costi:** non necessaria.

## VALORE E VENDIBILITA'

**Metodo di valutazione:** il metodo di valutazione utilizzato è quello della “Stima Analitica” tramite la comparazione con i prezzi di mercato; il criterio della stima per comparazione si basa essenzialmente sulla rilevazione dei valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima, sull’individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato, sulla rilevazione qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima e ai beni presi a riferimento, sulla stima dell’influenza delle variabili sul valore di mercato, sulla determinazione del valore di stima.

**Valore di mercato attribuito:** la formulazione del giudizio di stima consiste nel raffrontare il bene da stimare con un campionario di beni analoghi di valore noto. La stima consiste appunto nello stabilire a quale delle classi, che si costituiscono con i beni analoghi di prezzo noto, appartiene il bene da stimare. Altro parametro di cui si deve tener conto è costituito dalla zona urbanistica di appartenenza; nel PGT vigente (*all.021*) i terreni in oggetto sono inseriti nei seguenti ambiti:

Crotta d'Adda, 09/05/2025

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA n. 03/2025**

**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO**

-----

### CERTIFICA

che le aree interessate, site nel territorio del Comune di Crotta d'Adda, come sopra catastalmente descritte, sono così classificate:

Foglio	mappali	Ambito
4	96	Ambito agricolo seconda fascia (P.T.C.) Parco Adda Sud Parte capitolo 19 delle vigenti NTA Vincoli e tutele: - Corridoi Regionali a bassa e moderata antropizzazione (RER) - Sensibilità paesaggistica elevata
4	138	Ambito agricolo seconda fascia (P.T.C.) Parco Adda Sud Parte capitolo 19 delle vigenti NTA Vincoli e tutele: - Corridoi Regionali a bassa e moderata antropizzazione (RER) - Sensibilità paesaggistica elevata
8	6	Zona golenale agricola forestale (I fascia) Parte capitolo 18 delle vigenti NTA Vincoli e tutele: - Areali rete ecologica provinciale - Sensibilità paesaggistica molto elevata

8	7	Ambito agricolo seconda fascia (P.T.C.) Parco Adda Sud Parte capitolo 19 delle vigenti NTA Vincoli e tutele: - Corridoi Regionali a bassa e moderata antropizzazione (RER) - Sensibilità paesaggistica elevata
8	8	Ambito agricolo seconda fascia (P.T.C.) Parco Adda Sud Parte capitolo 19 delle vigenti NTA Vincoli e tutele: - Corridoi Regionali a bassa e moderata antropizzazione (RER) - Sensibilità paesaggistica elevata - Elettrodotto a media tensione
8	10	Ambito agricolo seconda fascia (P.T.C.) Parco Adda Sud Parte capitolo 19 delle vigenti NTA Vincoli e tutele: - Corridoi Regionali a bassa e moderata antropizzazione (RER) - Sensibilità paesaggistica elevata - Elettrodotto a media tensione
8	41	Zona golenale agricola forestale (I fascia) Parte capitolo 18 delle vigenti NTA Vincoli e tutele: - Areali rete ecologica provinciale - Sensibilità paesaggistica molto elevata
8	60	Zona golenale agricola forestale (I fascia) Parte capitolo 18 delle vigenti NTA Vincoli e tutele: - Areali rete ecologica provinciale - Sensibilità paesaggistica molto elevata
8	75	Ambito agricolo seconda fascia (P.T.C.) Parco Adda Sud Parte capitolo 19 delle vigenti NTA Vincoli e tutele: - Corridoi Regionali a bassa e moderata antropizzazione (RER) - Sensibilità paesaggistica elevata
8	76	Zona golenale agricola forestale (I fascia) Parte capitolo 18 delle vigenti NTA Vincoli e tutele: - Areali rete ecologica provinciale - Sensibilità paesaggistica molto elevata

9	1	Zona golenale agricola forestale (1 fascia) Parte capitolo 18 delle vigenti NTA Vincoli e tutele: - Areali rete ecologica provinciale - Sensibilità paesaggistica molto elevata
9	2	Zona golenale agricola forestale (1 fascia) Parte capitolo 18 delle vigenti NTA Vincoli e tutele: - Areali rete ecologica provinciale - Sensibilità paesaggistica molto elevata
9	7	Zona golenale agricola forestale (1 fascia) Parte capitolo 18 delle vigenti NTA Vincoli e tutele: - Areali rete ecologica provinciale - Sensibilità paesaggistica molto elevata
9	8	Zona golenale agricola forestale (1 fascia) Parte capitolo 18 delle vigenti NTA Vincoli e tutele: - Areali rete ecologica provinciale - Sensibilità paesaggistica molto elevata
9	63	Zona golenale agricola forestale (1 fascia) Parte capitolo 18 delle vigenti NTA
		Vincoli e tutele: - Areali rete ecologica provinciale - Sensibilità paesaggistica molto elevata

Il presente Certificato di Destinazione Urbanistica viene rilasciato per gli usi consentiti dalla legge e, ai sensi dell'art. 30 comma 3 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii., conserva validità per un anno dalla data del rilascio, nel caso in cui non siano intervenute modificazioni degli strumenti urbanistici.

Distinti saluti.



**IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO TECNICO**  
(Sebastiano Baroni)

*(Handwritten signature of Sebastiano Baroni)*

La consistenza degli immobili oggetto di stima è determinata dalla superficie così come risultante dalla visura catastale attuale (*all.015*):

- foglio 4 - particella 96 - Seminativo – cl. 2 - ettari 2.62.30
- foglio 4 – particella 138 – Seminativo – cl. 2 – ettari 0.58.00
- foglio 8 - particella 6 – Prato – cl. 2 - ettari 0.13.00
- foglio 8 - particella 7 – AA Seminativo – cl. 2 - ettari 0.33.36  
AB Incolto Produttivo – cl. U – ettari 0.01.64
- foglio 8 – particella 8 – Seminativo – cl. 2 – ettari 0.49.90

- 
- foglio 8 – particella 10 – Seminativo – cl. 2 – ettari 0.64.30
  - foglio 8 – particella 41- AA Seminativo – cl. 2 – ettari 1.50.00  
AB Bosco Misto – cl. U – ettari 1.98.98
  - foglio 8 – particella 60 – Seminativo – cl. 2 – ettari 14.57.20
  - foglio 8 – particella 75 – AA Incolto Produttivo – cl. U – ettari 0.00.83  
AB Seminativo – cl. 2 – ettari 0.28.07
  - foglio 8 – particella 76 – Seminativo – cl. 2 – ettari 1.17.70
  - foglio 9 – particella 1 – Seminativo – cl. 2 – ettari 0.59.50
  - foglio 9 particella 2 – Seminativo – cl. 2 – ettari 3.82.60
  - foglio 9 particella 7 – Seminativo – cl. 2 – ettari 1.13.70
  - foglio 9 particella 8 – Seminativo – cl. 2 – ettari 0.57.60
  - foglio 9 particella 63 – Seminativo – cl. 2 – ettari 3.45.90

per una superficie catastale globale di mq. 339'458 pari a ettari 33.94.58 e pari a 420 pertiche cremonesi.

La stima seguente viene effettuata tenuto conto della situazione/descrizione dei terreni e calcolata sulle superfici precedentemente contabilizzate, utilizzando una media fra il valore delle vendite avvenute nell'ambito agrario, la tabella dei Valori Agricoli Medi (VAM) pubblicata dalla Commissione Provinciale Espropri e pubblicata anche dall'Agenzia delle Entrate (*all.025*).

La media dei valori per i terreni a "Seminativo Irriguo" si pone a 5,015 €/mq; la media dei valori per i terreni a "Prato" si pone a 4,43 €/mq; il valore dei terreni a "Bosco Misto" si pone a 3,89 €/mq; il valore dei terreni a "Incolto Produttivo" si pone a 0,60 €/mq.

Quindi il valore globale delle aree dei terreni del Lotto 3 si calcola nel seguente modo:

- Seminativo mq 318'013 a €/mq 5,015 per un valore di € 1'594'835,20;

- 
- Prato mq 1'300 a €/mq 4,43 per un valore di € 5'759,00;
  - Bosco Misto mq 19'898 a €/mq 3,89 per un valore di € 77'403,22;
  - Incolto produttivo mq 247 a €/mq 0,60 per un valore di € 148,20;

**Il valore globale dei terreni oggetto del Lotto 2 in Crotta D'Adda diventa pari a € 1'678'145,62.**

**Valore mutuo:** dall'ispezione ipotecaria effettuata, sugli immobili in oggetto risultano ancora trascritti i seguenti mutui:

a)- MUTUO FONDIARIO a favore di \_\_\_\_\_ per un capitale di € 9'000'000 ed un totale di € 18'000'000 durata 20 anni, sui mappali 41, 60, 75, 76 del foglio 8 e sui mappali 1, 2, 7, 8 e 63 del foglio 9 di Crotta D'Adda, con annotazione del 08/05/2019 nn. 3811/743 per cessione dell'ipoteca a favore della ' \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ cod.fiscale \_\_\_\_\_, ISCRIZIONE del 05/06/2007 nn. 1841/7127;

b)- MUTUO a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_ (nonché la \_\_\_\_\_ " quale debitore non datore di ipoteca), per un capitale € 800'000 totale € 1'600'000, durata 10 anni, sulle particelle 41, 60, 75 e 76 del foglio 8 e sulle particelle 1, 2, 7, 8 e 63 del foglio 9 di Crotta D'Adda; annotata di riduzione di somma da € 800'000 a € 640'234,38 in data 21/03/2012 nn. 2249/320; annotata di cessione di ipoteca in data 08/05/2019 nn. 3812/744 a favore della ' \_\_\_\_\_ di \_\_\_\_\_ cod.fiscale \_\_\_\_\_, ISCRIZIONE del 02/04/2008 nn. 716/3649.

**Confronto con trasferimenti pregressi:**

- l'acquisto nel 2004 delle particelle 41-60-75-76 del foglio 8 e delle particelle 1-2-7-8-63 del foglio 9 di Crotta D'Adda, calcolando in proporzione alle superfici (perché acquistati con altri

-----

terreni non oggetto di pignoramento) approssimativamente è stato effettuato per l'importo di € 1'413'463;

- l'acquisto nel 2007 della particella 10 del foglio 8 di Crotta D'Adda è stato effettuato per l'importo di € 48'000;

- l'acquisto nel 2007 delle particelle 6-7-8 del foglio 8 di Crotta D'Adda è stato effettuato per l'importo di € 40'000;

- l'acquisto nel 2008 della particella 138 del foglio 4 di Crotta D'Adda è stato effettuato per l'importo di € 41'000;

- l'acquisto nel 2009 della particella 96 del foglio 4 di Crotta D'Adda è stato effettuato per l'importo di € 125'000.

L'importo globale per l'acquisto dei terreni che compongono il presente Lotto 2 ammonta ad € 1'413'463.

La stima di tali terreni, attualmente, ammonta ad € 1'678'145,62.

La poca differenza in aumento che si verifica è data dall'oscillazione dei prezzi avvenuta in aumento fino al 2010 circa ed in diminuzione dal 2011 ad oggi.

**Giudizio di vendibilità**: all'immobile si dà un giudizio di vendibilità "sufficiente": grazie alla tipologia dell'immobile, terreni agricoli, pur trattandosi di un lotto consistente, in molte zone agrarie della nostra pianura risulta ancora una discreta richiesta di lotti di questo tipo.

**Forme di pubblicità**: ordinaria – siti internet e uffici delle associazioni agricole (Coldiretti e Libera Associazione Agricoltori), nonché conduttore e confinanti per il diritto di prelazione.

## STATO DI POSSESSO

-----  
**Debitore:** gli immobili pignorati sono ceduti in affitto alle ditte

e alla ‘ \_\_\_\_\_ (all.028).

**Locazione (anche art. 2923 co. III C.C.):** esistono due contratti di affitto di Fondo Rustico (all. 028):

1)- Contratto di affitto stipulato a mezzo di accordo ai sensi dell’art. 45 L. 203/1982 del 06/11/2014 nn. 16933/12075 repertorio notaio Traspadini dr. Marco di Milano, trascritto a Cremona il 04/12/2014 nn. 8162/5908, per il mappale 96 del foglio 4 di Crotta D’Adda (oltre ad altri mappali non oggetto di questi pignoramenti), MODIFICATO con “Atto modificativo di contratto di affitto ultranovenale di Fondo Rustico” del 06/07/2022 nn. 18613/149162 repertorio notaio Allegri dr.sa Fiorella di Soresina, trascritto a Cremona il 21/07/2022 nn. 7158/5045, ceduto al conduttore “ \_\_\_\_\_ ’ di Crotta D’Adda, della durata di 15 anni con termine il 10/11/2029, rinnovabile per ulteriori 15 anni salvo disdetta inviata con lettera raccomandata da una delle parti con almeno un anno di preavviso;

2)- Contratto di affitto stipulato a mezzo di accordo ai sensi dell’art. 45 L. 203/1982 del 08/01/2015 nn. 17096/12200 repertorio notaio Traspadini dr. Marco di Milano, trascritto a Cremona il 14/01/2015 nn. 268/235 che contiene i mappali 6-7-8-10-41-60-75-76 del foglio 8, nonché i mappali 1-2-7-8-63 del foglio 9 e il mappale 138 del foglio 4 di Crotta D’Adda (oltre ad altri mappali non oggetto di questi pignoramenti), MODIFICATO con “Atto modificativo di contratto di affitto ultranovenale di Fondo Rustico” del 13/12/2019 nn. 17691/147920 repertorio notaio Allegri dr.sa Fiorella di Soresina, trascritto a Cremona il 24/12/2019 nn. 10615/7243, ceduto al conduttore “ \_\_\_\_\_ .” di Formigara, della durata di 15 anni con termine il 08/01/2030, rinnovabile per ulteriori 15 anni salvo disdetta inviata con lettera raccomandata da una delle parti con almeno un anno di preavviso.

-----

Non è possibile determinare con assoluta certezza l'importo globale dell'affitto dei soli terreni pignorati di Crotta D'Adda, in quanto nei contratti stipulati vengono ricompresi altri terreni e alcuni fabbricati con un importo unico di locazione; è mia opinione che, visto che sul contratto del 2015 a rogito notaio dr. Traspadini, viene riportata la frase "Le parti concordano di indicare quale canone di affitto relativo al solo fondo rustico la somma di € 700/annui in ragione di ettaro di superficie catastale concessa, maggiorata degli adeguamenti Istat maturati", tale importo possa riguardare anche i terreni del contratto del 2014 sia perché le parti interessate sono le stesse sia perché i terreni sono più o meno nella stessa zona: quindi, alla data del contratto, il fondo di Crotta D'Adda di Ha 33.36.38 si può definire sia stato concesso in affitto per l'importo di € 23'354,66/annui (naturalmente per tale concetto mi rimetto alla decisione del Giudice).

**Comodato:** no.

**Assegnazione al coniuge:** no.

**Affitto azienda:** no.

**Altro titolo:** no.

**Occupazione sine titolo:** no.

**Opponibilità:** risultano opponibili due contratti di affitto (*all.028*) descritti nel paragrafo "Locazione" sopra riportato, in quanto trascritti rispettivamente nel 2019 e 2022 quindi precedentemente ai due pignoramenti del 2023 e 2024:

1)- Contratto di affitto del 06/11/2014 nn. 16933/12075 repertorio notaio Traspadini dr. Marco di Milano, trascritto a Cremona il 04/12/2014 nn. 8162/5908, MODIFICATO con "Atto modificativo di contratto di affitto ultranovennale di Fondo Rustico" del 06/07/2022 nn. 18613/149162 repertorio notaio Allegrì dr.sa Fiorella di Soresina, trascritto a Cremona il 21/07/2022 nn. 7158/5045;

-----

2)- Contratto di affitto del 08/01/2015 nn. 17096/12200 repertorio notaio Traspadini dr. Marco di Milano, trascritto a Cremona il 14/01/2015 nn. 268/235, MODIFICATO con “Atto modificativo di contratto di affitto ultranovennale di Fondo Rustico” del 13/12/2019 nn. 17691/147920 repertorio notaio Allegri dr.sa Fiorella di Soresina, trascritto a Cremona il 24/12/2019 nn. 10615/7243.

## VINCOLI E ONERI

**Pertinenze:** no.

**Usufrutto, uso, abitazione:** no.

**Servitù:**

- la particella 10 del foglio 8 di Crotta D’Adda è gravata da servitù passiva di passaggio pedonale e carraio a favore dell’Enel Distribuzione SpA per l’accesso alla cabina elettrica insistente sulla particella 144 del foglio 8 di Crotta D’Adda, come da trascrizione del 07/05/2013 nn. 3427/2393 (*all.018*).

**Convenzioni edilizie:** no.

**Vincoli storico-artistici:** no.

**Contratti incidenti sull’attitudine edificatoria:**

- le particelle 60 e 76 del foglio 8 e le particelle 1, 2 e 7 del foglio 9 di Crotta D’Adda sono sottoposte a vincolo di inedificabilità a favore del comune di Crotta D’Adda, trascritto il 01/08/2003 nn. 8409/5319 (*all.024*);

- la particella 63 del foglio 9 (unitamente alla particella 62 non oggetto di pignoramento) è sottoposta a vincolo di inedificabilità a favore del comune di Crotta D’Adda, trascritto il 24/12/2005 nn. 14331/8028 (*all.024*).

-----  
**Eventuali espropriazioni in corso:** no.

**Altri vincoli o oneri:** no.

**Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:** no.

**Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 del C.C.):** no, non sussistono servitù trascritte dopo l'iscrizione dell'ipoteca.

### TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

**Elenco delle trascrizioni e iscrizioni:** (all. 018)

dopo aver analizzato il Certificato Notarile allegato agli atti di causa, ho eseguito le Ispezioni Ipotecarie sugli immobili censiti al foglio 4 mappali 96 e 138, al foglio 8 mappali 6, 7, 8, 10, 41, 60, 75 e 76, al foglio 9 mappali 1, 2, 7, 8 e 63, dei sig.ri :

, rinvenendo le seguenti trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli attive:

1)- TRASCRIZIONE del 01/08/2003 Registro Particolare 5319 Registro Generale 8409 – Pubblico Ufficiale Fantini Roberto di Cremona repertorio 19417 del 17/07/2003 - SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA – ATTO TRA VIVI UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO, a favore Comune di Crotta D'Adda e contro

, per vincolo inedificabilità sui mappali 60 e 76 del foglio 8 e i mappali 1, 2 e 7 del foglio 9;

2)- TRASCRIZIONE del 24/12/2005 Registro Particolare 8028 Registro Generale 14331- Pubblico Ufficiale Salomoni Mariateresa di Cremona repertorio 3094/1083 del 30/11/2005 - SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA – ATTO TRA VIVI COSTITUZIONE DI VINCOLO, a favore Comune di Crotta D'Adda e contro

, per vincolo di inedificabilità sui mappali 62 (non pignorato) e 63 del foglio 9;

-----

3)- ISCRIZIONE del 05/06/2007 - Registro Particolare 1841 Registro Generale 7127 Pubblico ufficiale SALOMONI MARIATERESA Repertorio 9744/2049 del 04/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a favore di \_\_\_\_\_ : contro \_\_\_\_\_ nonché la “ \_\_\_\_\_ ” quale debitore non datore di ipoteca, per un capitale di € 9'000'000 ed un totale di € 18'000'000 durata 20 anni, sui mappali 41, 60, 75, 76 del foglio 8 e sui mappali 1, 2, 7, 8 e 63 del foglio 9 di Crotta D'Adda, con annotazione del 08/05/2019 nn. 3811/743 per cessione dell'ipoteca a favore della “

\_\_\_\_\_ ' di Borgo San Dalmazzo (CN) cod.fiscale 02196430041;

4)- ISCRIZIONE del 02/04/2008 - Registro Particolare 716 Registro Generale 3649 Pubblico ufficiale MANERA DANIELE Repertorio 24967/7724 del 28/03/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, capitale € 800'000 totale € 1'600'000, durata 10 anni, a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ , nonché la “ \_\_\_\_\_ .”

quale debitore non datore di ipoteca, sulle particelle 41, 60, 75 e 76 del foglio 8 e sulle particelle 1, 2, 7, 8 e 63 del foglio 9 di Crotta D'Adda; annotata di riduzione di somma da € 800'000 a € 640'234,38 in data 21/03/2012 nn. 2249/320; annotata di cessione di ipoteca in data 08/05/2019 nn. 3812/744 a favore della “ \_\_\_\_\_ ” di Borgo San Dalmazzo (CN) cod.fiscale 02196430041;

5)- ISCRIZIONE del 02/12/2009 - Registro Particolare 2265 Registro Generale 10733 Pubblico ufficiale MANERA DANIELE Repertorio 27053/9207 del 30/11/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, capitale € 5'000'000 e totale € 8'500'000, durata 1 anno 6 mesi 1 giorno, a favore di \_\_\_\_\_

-----

e contro (nonché

la “ ” quale debitore non datore), gravante sulle particelle 6, 7, 8, 10, 41, 60, 75 e 76 del foglio 8, sulle particelle 1, 2, 7, 8 e 63 del foglio 9, sulle particelle 96 e 138 del foglio 4, tutte di Crotta D’Adda, nonché sulle particelle 10, 11 e 43 di Formigara;

6)- TRASCRIZIONE del 07/05/2013 - Registro Particolare 2393 Registro Generale 3427 Pubblico ufficiale MANERA DANIELE Repertorio 30783/11685 del 24/04/2013 ATTO TRA VIVI - COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO di passaggio pedonale e carraio, a favore di Enel Distribuzione SpA e contro , sulla particella 10 del foglio 8 di Crotta D’adda (e altro mappale non pignorato);

7)- TRASCRIZIONE del 04/12/2014 - Registro Particolare 5908 Registro Generale 8162 Pubblico ufficiale TRASPADINI MARCO Repertorio 16933/12075 del 06/11/2014 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE, riguardante la particella 96 del foglio 4 di Crotta D’Adda (e altre particelle non contenute nei pignoramenti), a favore di “

” di Crotta D’Adda cod. fiscale 01600710196 e contro

(nonché quale soggetto non compreso nei pignoramenti);

8)- TRASCRIZIONE del 14/01/2015 - Registro Particolare 235 Registro Generale 268 Pubblico ufficiale TRASPADINI MARCO Repertorio 17096/12200 del 08/01/2015 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE, riguardante le particelle 52 e 53 del foglio 22 di Annico, le particelle 6, 7, 8, 10, 41, 60, 75 e 76 del foglio 8 di Crotta D’Adda, le particelle 1, 2, 7, 8 e 63 del foglio 9 di Crotta D’Adda, la particella 138 del foglio 4 di Crotta D’Adda e le particelle 10, 11 e 43 del foglio 12 di Formigara (oltre ad altri immobili non oggetto dei pignoramenti), a favore

-----  
di \_\_\_\_\_ di Formigara cod.fiscale 01600680191 e contro

9)- ISCRIZIONE del 15/09/2016 - Registro Particolare 1181 Registro Generale 7490 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA\* Repertorio 820 del 05/04/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per un capitale di € 96'002,78 ed un totale di € 151'002,78 a favore di \_\_\_\_\_ di Cremona cod.fiscale 01187790199 e contro \_\_\_\_\_ sulla quota di 1/2 delle particelle 52 e 53 del foglio 22 di Annicco, delle particelle 96 e 138 del foglio 4 di Crotta D'Adda, delle particelle 6, 7, 8, 10, 41, 60, 75 e 76 del foglio 8 di Crotta D'Adda, delle particelle 1, 2, 7, 8 e 63 del foglio 9 di Crotta D'Adda, delle particelle 10, 11 e 43 del foglio 12 di Formigara (oltre ad altri immobili non oggetto dei pignoramenti);

10)- TRASCRIZIONE del 24/12/2019 - Registro Particolare 7243 Registro Generale 10615 Pubblico ufficiale ALLEGRI FIORELLA Repertorio 147920/17691 del 13/12/2019 ATTO TRA VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE, riguardante le particelle 52 e 53 del foglio 22 di Annicco, la particella 138 del foglio 4 di Crotta D'Adda, le particelle 6, 7, 8, 10, 41, 60, 75 e 76 del foglio 8 di Crotta D'Adda, le particelle 1, 2, 7, 8 e 63 del foglio 9 di Crotta D'Adda, le particelle 10, 11 e 43 del foglio 12 di Formigara (oltre ad altri immobili non oggetto dei pignoramenti), a favore di \_\_\_\_\_ di Formigara cod.fiscale 01600680191 e contro \_\_\_\_\_ in modificazione del precedente contratto del 08/01/2015 nn. 17096/12200 repertorio notaio Traspadini dr. Marco trascritto a Cremona il 14/01/2015 nn. 268/235;

11)- TRASCRIZIONE del 21/07/2022 - Registro Particolare 5045 Registro Generale 7158 Pubblico ufficiale ALLEGRI FIORELLA Repertorio 149162/18613 del 06/07/2022 ATTO TRA

-----

VIVI - LOCAZIONE ULTRANOVENNALE, riguardante la particella 96 del foglio 4 di Crotta D'Adda, a favore di \_\_\_\_\_ di Crotta D'Adda cod.fiscale \_\_\_\_\_ 01600710196 e contro \_\_\_\_\_ in modificazione del precedente contratto del 06/11/2014 nn. 16933/12075 repertorio notaio Traspadini dr. Marco trascritto a Cremona il 04/12/2014 nn. 5908/8162;

12)- TRASCRIZIONE del 28/07/2023 - Registro Particolare 5075 Registro Generale 7157 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 1507/2023 del 12/06/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di \_\_\_\_\_ di Cremona e contro \_\_\_\_\_, sulla quota di 1/2 delle particelle 52 e 53 del foglio 22 di Annico, delle particelle 96 e 138 del foglio 4 di Crotta D'Adda, delle particelle 6, 7, 8, 10, 41, 60, 75 e 76 del foglio 8 di Crotta D'Adda, delle particelle 1, 2, 7, 8 e 63 del foglio 9 di Crotta D'Adda, delle particelle 10, 11 e 43 del foglio 12 di Formigara;

13)- ISCRIZIONE del 06/11/2023 - Registro Particolare 1381 Registro Generale 9775 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1772/3523 del 02/11/2023 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO, per un capitale di € 928'488,57 ed un totale di € 1'856'977,14 a favore dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma cod.fiscale 13756881002 e contro \_\_\_\_\_ sulla quota di 1/2 delle particelle 52 e 53 del foglio 22 di Annico, delle particelle 96 e 138 del foglio 4 di Crotta D'Adda, delle particelle 6, 7, 8, 10, 41, 60, 75 e 76 del foglio 8 di Crotta D'Adda, delle particelle 1, 2, 7, 8 e 63 del foglio 9 di Crotta D'Adda, delle particelle 10, 11 e 43 del foglio 12 di Formigara;

14)- TRASCRIZIONE del 17/01/2024 - Registro Particolare 275 Registro Generale 372 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CREMONA Repertorio 2948 del 31/10/2023 ATTO ESECUTIVO O

-----  
CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di

cod.fiscale 00053810149 e contro

sulle particelle 52 e 53 del foglio 22 di Annico, sulle particelle 96 e 138 del foglio 4 di Crotta D'Adda, sulle particelle 6, 7, 8, 10, 41, 60, 75 e 76 del foglio 8 di Crotta D'Adda, sulle particelle 1, 2, 7, 8 e 63 del foglio 9 di Crotta D'Adda, sulle particelle 10, 11 e 43 del foglio 12 di Formigara (queste ultime, nel presente pignoramento, erroneamente indicate nel comune di Crotta D'Adda e successivamente modificate con Nota di Trascrizione del 16/01/25 nn. 166/129 riportandone il corretto comune di Formigara).

**Elenco delle formalità che saranno cancellate:**

3)- ISCRIZIONE del 05/06/2007 - Registro Particolare 1841 Registro Generale 7127 Pubblico ufficiale SALOMONI MARIATERESA Repertorio 9744/2049 del 04/06/2007 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO, a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_ nonché la “ \_\_\_\_\_ ” quale debitore non datore di ipoteca, per un capitale di € 9'000'000 ed un totale di € 18'000'000 durata 20 anni, sui mappali 41, 60, 75, 76 del foglio 8 e sui mappali 1, 2, 7, 8 e 63 del foglio 9 di Crotta D'Adda, con annotazione del 08/05/2019 nn. 3811/743 per cessione dell'ipoteca a favore della “

\_\_\_\_\_ di Borgo San Dalmazzo (CN) cod.fiscale 02196430041;

4)- ISCRIZIONE del 02/04/2008 - Registro Particolare 716 Registro Generale 3649 Pubblico ufficiale MANERA DANIELE Repertorio 24967/7724 del 28/03/2008 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO, capitale € 800'000 totale € 1'600'000, durata 10 anni, a favore di \_\_\_\_\_ contro \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_, nonché la “ \_\_\_\_\_ ”

-----

quale debitore non datore di ipoteca, sulle particelle 41, 60, 75 e 76 del foglio 8 e sulle particelle 1, 2, 7, 8 e 63 del foglio 9 di Crotta D'Adda; annotata di riduzione di somma da € 800'000 a € 640'234,38 in data 21/03/2012 nn. 2249/320; annotata di cessione di ipoteca in data 08/05/2019 nn. 3812/744 a favore della “ \_\_\_\_\_ di Borgo San Dalmazzo (CN) cod.fiscale 02196430041;

5)- ISCRIZIONE del 02/12/2009 - Registro Particolare 2265 Registro Generale 10733 Pubblico ufficiale MANERA DANIELE Repertorio 27053/9207 del 30/11/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, capitale € 5'000'000 e totale € 8'500'000, durata 1 anno 6 mesi 1 giorno, a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_ (nonché la \_\_\_\_\_.” quale debitore non datore), gravante sulle particelle 6, 7, 8, 10, 41, 60, 75 e 76 del foglio 8, sulle particelle 1, 2, 7, 8 e 63 del foglio 9, sulle particelle 96 e 138 del foglio 4, tutte di Crotta D'Adda, nonché sulle particelle 10, 11 e 43 di Formigara;

9)- ISCRIZIONE del 15/09/2016 - Registro Particolare 1181 Registro Generale 7490 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA\* Repertorio 820 del 05/04/2016 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO per un capitale di € 96'002,78 ed un totale di € 151'002,78 a favore di \_\_\_\_\_ SpA di Cremona cod.fiscale 01187790199 e contro \_\_\_\_\_ sulla quota di 1/2 delle particelle 52 e 53 del foglio 22 di Annicco, delle particelle 96 e 138 del foglio 4 di Crotta D'Adda, delle particelle 6, 7, 8, 10, 41, 60, 75 e 76 del foglio 8 di Crotta D'Adda, delle particelle 1, 2, 7, 8 e 63 del foglio 9 di Crotta D'Adda, delle particelle 10, 11 e 43 del foglio 12 di Formigara (oltre ad altri immobili non oggetto dei pignoramenti);

-----

12)- TRASCRIZIONE del 28/07/2023 - Registro Particolare 5075 Registro Generale 7157 Pubblico ufficiale UFFICIALI GIUDIZIARI Repertorio 1507/2023 del 12/06/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di  
di Cremona e contro sulla quota di 1/2 delle particelle 52 e 53 del foglio 22 di Annicco, delle particelle 96 e 138 del foglio 4 di Crotta D'Adda, delle particelle 6, 7, 8, 10, 41, 60, 75 e 76 del foglio 8 di Crotta D'Adda, delle particelle 1, 2, 7, 8 e 63 del foglio 9 di Crotta D'Adda, delle particelle 10, 11 e 43 del foglio 12 di Formigara;

13)- ISCRIZIONE del 06/11/2023 - Registro Particolare 1381 Registro Generale 9775 Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE Repertorio 1772/3523 del 02/11/2023 IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO, per un capitale di € 928'488,57 ed un totale di € 1'856'977,14 a favore dell'Agenzia delle Entrate – Riscossione di Roma cod.fiscale 13756881002 e contro  
, sulla quota di 1/2 delle particelle 52 e 53 del foglio 22 di Annicco, delle particelle 96 e 138 del foglio 4 di Crotta D'Adda, delle particelle 6, 7, 8, 10, 41, 60, 75 e 76 del foglio 8 di Crotta D'Adda, delle particelle 1, 2, 7, 8 e 63 del foglio 9 di Crotta D'Adda, delle particelle 10, 11 e 43 del foglio 12 di Formigara;

14)- TRASCRIZIONE del 17/01/2024 - Registro Particolare 275 Registro Generale 372 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CREMONA Repertorio 2948 del 31/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di  
cod.fiscale 00053810149 e contrc  
sulle particelle 52 e 53 del foglio 22 di Annicco, sulle particelle 96 e 138 del foglio 4 di Crotta D'Adda, sulle particelle 6, 7, 8, 10, 41, 60, 75 e 76 del foglio 8 di Crotta D'Adda, sulle particelle 1, 2, 7, 8 e 63 del foglio 9 di Crotta D'Adda, sulle particelle 10, 11 e 43 del foglio 12 di Formigara

-----  
(queste ultime, nel presente pignoramento, erroneamente indicate nel comune di Crotta D'Adda e successivamente modificate con Nota di Trascrizione del 16/01/25 nn. 166/129 riportandone il corretto comune di Formigara).

## LOTTI

**Opportunità di divisione in lotti:** per i terreni contenuti nel presente Lotto 2 non c'è convenienza per una ulteriore divisione in lotti, oltre a quella già effettuata nella presente perizia, per il fatto che le particelle del comune di Crotta D'Adda costituiscono terreni coltivati in modo unito e poco gestibile per la tipologia di terreno: la loro divisione comporterebbe ulteriori spese e minor vantaggio nella proposta d'asta.

**Composizione e valore:**

Il Lotto 2 è costituito da 15 appezzamenti di terreno agricolo in comune di Crotta D'Adda (CR) che sono di proprietà dei sig.ri e sono censiti (*all.015*):

- foglio 4 - particella 96 - Seminativo – cl. 2 - ettari 2.62.30
- foglio 4 – particella 138 – Seminativo – cl. 2 – ettari 0.58.00
- foglio 8 - particella 6 – Prato – cl. 2 - ettari 0.13.00
- foglio 8 - particella 7 – AA Seminativo – cl. 2 - ettari 0.33.36  
AB Incolto Produttivo – cl. U – ettari 0.01.64
- foglio 8 – particella 8 – Seminativo – cl. 2 – ettari 0.49.90
- foglio 8 – particella 10 – Seminativo – cl. 2 – ettari 0.64.30
- foglio 8 – particella 41- AA Seminativo – cl. 2 – ettari 1.50.00  
AB Bosco Misto – cl. U – ettari 1.98.98
- foglio 8 – particella 60 – Seminativo – cl. 2 – ettari 14.57.20
- foglio 8 – particella 75 – AA Incolto Produttivo – cl. U – ettari 0.00.83  
AB Seminativo – cl. 2 – ettari 0.28.07

- 
- foglio 8 – particella 76 – Seminativo – cl. 2 – ettari 1.17.70
  - foglio 9 – particella 1 – Seminativo – cl. 2 – ettari 0.59.50
  - foglio 9 particella 2 – Seminativo – cl. 2 – ettari 3.82.60
  - foglio 9 particella 7 – Seminativo – cl. 2 – ettari 1.13.70
  - foglio 9 particella 8 – Seminativo – cl. 2 – ettari 0.57.60
  - foglio 9 particella 63 – Seminativo – cl. 2 – ettari 3.45.90
- Il valore del lotto in oggetto è pari a €. 1'678'145,62.

### COMODA DIVISIBILITA'

**Separazione della parte del debitore:** no.

**Giudizio:** gli immobili pignorati sono già stati divisi in 3 Lotti nella presente perizia e una ulteriore suddivisione non comporterebbe alcun vantaggio nella vendita all'asta ma bensì ulteriori spese.

**Comoda divisibilità e ipotesi di divisione:** non risulta una comoda divisibilità con un'ulteriore ipotesi di divisione.

**Stima della quota:** la proprietà degli immobili pignorati del Lotto 2 nel comune di Crotta D'Adda risulta così stimata:

- |                                      |                         |
|--------------------------------------|-------------------------|
| - quota di 1/2 di proprietà del sig. | stimata € 839'072,81;   |
| - quota di 1/2 di proprietà del sig. | stimata € 839'072,81;   |
| piena proprietà dei sig.ri           | stimata € 1'678'145,62. |

### OSSERVAZIONI FINALI

**Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti:**

nessuna.

-----

## LOTTO 3 : TERRENI AGRICOLI IN FORMIGARA

### SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

**Data giuramento:**

in data 11/11/2024 depositata in Cancelleria tramite il Portale del PCT.

**Accesso agli immobili:**

in data 07/04/2025 ho effettuato il sopralluogo generale per verificare la posizione, la tipologia, le caratteristiche e la consistenza degli immobili oggetto di pignoramento del comune di Formigara, nonché per la raccolta della documentazione fotografica necessaria *(all.036)*.

**Accesso in Comune:**

ho richiesto e ottenuto il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) relativo alle particelle 10, 11 e 43 del foglio 12 *(all.035)* e i certificati storici di residenza-stato di famiglia degli esecutati *(all.037)*.

**Scaricamento dati catastali:**

nelle date 08 e 22 gennaio 2025 sono stati scaricati dal sito del Catasto Terreni del comune di Formigara tutte le visure catastali attuali *(all.030)*, le visure catastali storiche *(all.031)* e le mappe catastali *(all.032)*.

**Ispezione Ipotecaria:** *(all.033)*

nelle date 28 e 29 gennaio 2025 sono state effettuate e scaricate le ispezioni ipotecarie relative alle iscrizioni/trascrizioni all'ufficio di Cremona relative agli immobili pignorati del comune di Formigara.

**Ricerca atto di provenienza:** *(all.034)*



-----

**Descrizione:** (all.036) i terreni pignorati a Formigara, in proprietà dei sig.ri

oggetto del Lotto 3, sono costituiti da tre appezzamenti di terreno agricolo confinanti fra loro con interposta la roggia Archetta, quindi uniti fra loro che formano un unico appezzamento. Si tratta di terreni a “medio impasto”. Non hanno termini di confine fra loro ed i terreni confinanti, come per la maggior parte dei terreni agricoli delle nostre zone: il confine è determinato da piccoli avvallamenti che gli agricoltori creano dopo l’aratura anche per differenziare il tipo di coltura.

Catastalmente sono identificati sul foglio 12 con le particelle n. 10, 11 e 43 (all.030) e hanno una superficie rispettivamente di mq. 33’940, 15’920 e 4’330 per un totale di mq. 54’190 pari a ettari 5.41.90 e pari a pertiche cremonesi 66,25. Terreni coltivati a rotazione: attualmente la coltura presente è “orzo”. Dal rogito di provenienza si evince che l’accesso ai terreni si effettua tramite la strada comunale Formigara-San Bassano a mezzo di strada vodagionale corrente lungo la Roggia Archetta per diritto di passaggio sulla ex particella 48 ora particella 127 del foglio 12. Lo stato di manutenzione è buono.

**Necessità di interventi manutentivi urgenti:** nessuno.

**Certificazione energetica:** non necessaria, si tratta di terreni.

## STORIA CATASTALE

**Dati catastali attuali:** i beni oggetto di pignoramento, situati nel comune di Formigara (CR) sono identificati nella visura catastale attuale (all.030) con i seguenti dati:

- foglio 12 - particella 10 – Semin. irriguo – classe 2 - Ha 3.39.40 – R.D. 175,29 – R.A. 245,40
- foglio 12 - particella 11 – Semin. irriguo – classe 2 - Ha 1.59.20 – R.D. 82,22 – R.A. 115,11
- foglio 12 - particella 43 – Semin. irriguo – classe 2 - Ha 0.43.30 – R.D. 22,36 – R.A. 31,31

-----  
tutti terreni agricoli per una superficie totale di mq 54'190.

**Variazioni storiche** (nel ventennio): dalla ricerca effettuata presso l'Agenzia del Territorio-Catasto (*all.031*) correlata dai documenti rinvenuti con la visura ipotecaria (*all.033*) e confrontati con il certificato notarile depositato negli atti di causa, si evince che gli immobili pignorati, nel ventennio, non hanno subito nessuna variazione.

**I precedenti proprietari nel ventennio sono stati** (*all.031 e 034*):

- i mappali 10, 11 e 43 del foglio 12 del comune di Formigara sono attualmente di piena proprietà dei sig.ri (nato a il cod.fiscale e (nato a il cod.fiscale, per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, in forza di compravendita del 30/06/2000 repertorio 32177/12582 a rogito notaio Russo dr.sa Stefania di Urgnano, trascritto a Cremona il 15/07/2000 ai nn. 3574/5562, per acquisto dal sig.

- il sig. (nato a il cod.fiscale è divenuto pieno proprietario degli immobili in oggetto in forza di atto di compravendita del 06/12/1984 repertorio n. 66133 a rogito Notaio Pettenazzi dr Cesare di Soresina, quindi in data anteriore al ventennio.

**Osservazioni rispetto ai dati di pignoramento:**

si precisa che gli immobili pignorati ai sig.ri, nella visura catastale (*all. 030*) sono identificati nel seguente modo:

- foglio 12 - particella 10 – Semin. irriguo – classe 2 - Ha 3.39.40 – R.D. 175,29 – R.A. 245,40
- foglio 12 - particella 11 – Semin. irriguo – classe 2 - Ha 1.59.20 – R.D. 82,22 – R.A. 115,11
- foglio 12 - particella 43 – Semin. irriguo – classe 2 - Ha 0.43.30 – R.D. 22,36 – R.A. 31,31

-----

e tali dati corrispondono e combaciano con i dati contenuti nelle note di trascrizione dei pignoramenti (all.033).

**Giudizio di regolarità / Docfa:** i dati risultanti in visura catastale al Catasto Terreni risultano regolari; trattandosi solamente di terreni, privi di fabbricati, non hanno Docfa e non sono registrati al Catasto Fabbricati.

**Confini in senso orario:** (all. 032 e 034):

- i terreni in corpo unico confinano: a nord con le particelle 7 e 72 del foglio 12; a est con la particella 70 del foglio 12; a sud prima con le particelle 195, 153, 154, 155, 156 e poi per salto uscente con le particelle 33, 189, 190, 124, 125 del foglio 12; a ovest prima con la particella 127 e poi per salto rientrante con le particelle 156 e 157 del foglio 12 con interposta roggia Archetta.

## REGOLARITA' URBANISTICA

Gli immobili pignorati sono costituiti da terreni agricoli e da nessun fabbricato, quindi esenti da eventuali concessioni edilizie.

**Titoli urbanistici:** nessuno.

**Abitabilità e agibilità:** nessuna.

**Abusi:** nessuno.

**Sanabilità e costi:** non necessaria.

## VALORE E VENDIBILITA'

**Metodo di valutazione:** il metodo di valutazione utilizzato è quello della "Stima Analitica" tramite la comparazione con i prezzi di mercato; il criterio della stima per comparazione si basa essenzialmente sulla rilevazione dei valori di mercato di beni simili al bene oggetto di stima, sull'individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato, sulla rilevazione

-----

qualitativa delle variabili relative al bene oggetto di stima e ai beni presi a riferimento, sulla stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato, sulla determinazione del valore di stima.

**Valore di mercato attribuito:** la formulazione del giudizio di stima consiste nel raffrontare il bene da stimare con un campionario di beni analoghi di valore noto. La stima consiste appunto nello stabilire a quale delle classi, che si costituiscono con i beni analoghi di prezzo noto, appartiene il bene da stimare. Altro parametro di cui si deve tener conto è costituito dalla zona urbanistica di appartenenza; nel PGT vigente (*all.035*) i terreni in oggetto sono inseriti nei seguenti ambiti:

- mappali 10 e 11 del foglio 12: nell' "Ambito agricolo di interesse comunale – AG2 – (art.50 delle NT del Piano delle Regole), in parte in Fascia di rispetto dagli allevamenti – (art.63) e confine nord in Rete Storica secondaria – (art.71);

- mappale 43 del foglio 12: nell' "Ambito agricolo di interesse comunale - AG2 – (art.50 delle NT del Piano delle Regole)".

La consistenza degli immobili oggetto di stima è determinata dalla superficie così come risultante dalla visura catastale:

- foglio 12 – particella 10 – ettari 3.39.40 – seminativo irriguo

- foglio 12 – particella 11 – ettari 1.59.20 – seminativo irriguo

- foglio 12 – particella 43 – ettari 0.43.30 – seminativo irriguo

per una superficie catastale globale di mq. 54'190 pari a ettari 5.41.90 e pari a 67,07 pertiche cremonesi.

La stima seguente viene effettuata tenuto conto della situazione/descrizione dei terreni e calcolata sulle superfici precedentemente contabilizzate, utilizzando una media fra il valore delle vendite avvenute nell'ambito agrario, la tabella dei Valori Agricoli Medi (VAM)

-----

pubblicata dalla Commissione Provinciale Espropri e pubblicata anche dall'Agenzia delle Entrate (*all.039*).

La media dei valori per i terreni di "Seminativo Irriguo" si pone a 5,565 €/mq quindi il valore dell'area dei terreni del Lotto 3 di mq 54'190 diventa pari a € 301'567,35.

**Il valore globale dei terreni oggetto del Lotto 3 in Formigara diventa pari a € 301'567,35.**

**Valore mutuo:** dall'ispezione ipotecaria effettuata (*all.033*), sugli immobili in oggetto del presente Lotto 3, nel ventennio non risultano iscritti mutui ipotecari; risulta l'ipoteca iscritta a Cremona il 02/12/2009 nn. 10733/2265 a garanzia di apertura di credito in conto corrente, a favore di \_\_\_\_\_ e contro \_\_\_\_\_

per un capitale di € 5'000'000 ed un totale di € 8'500'000.

**Confronto con trasferimenti pregressi:**

- il trasferimento pregresso è costituito dalla compravendita del 30/06/2000 (*all.034*) nella quale i terreni in oggetto sono stati pagati £ 450'000000 pari a € 232'405,60;
- la stima attuale dei terreni di questo lotto ammonta a € 301'567,35.

L'aumento di valore derivante dalla stima è dovuto al consistente aumento dei valori dei terreni agricoli avvenuto fra il 2000 e il 2010, nonostante la crisi immobiliare iniziata nel 2008/2009.

**Giudizio di vendibilità:** all'immobile si dà un giudizio di "vendibilità discreta" grazie alla tipologia degli immobili (terreni agricoli); in molte zone agrarie della nostra pianura risulta ancora una discreta richiesta di lotti di questo tipo.

**Forme di pubblicità:** ordinaria – siti internet e uffici delle associazioni agricole, conduttore e proprietari confinanti per il diritto di prelazione.

-----

**STATO DI POSSESSO**

**Debitore:** gli immobili pignorati sono ceduti in affitto alla ‘

’ (all.043).

**Locazione (anche art. 2923 co. III C.C.):** (all.043)

esiste Contratto di Affitto stipulato a mezzo di accordo ai sensi art. 45 L. 203/1982 del 08/01/2015 repertorio n. 17096/12200 notaio Traspadini dr. Marco di Milano, registrato a Milano il 13/01/2015 n. 834 serie 1T e trascritto a Cremona il 14/01/2015 nn. 235/268, in seguito modificato con “Atto modificativo di Contratto di Affitto ultranovennale di Fondo Rustico ai sensi art. 23 L. 11/02/1971 n. 11 sostituito dall’art. 45 L. 203/1982” del 13/12/2019 repertorio 17691/147920 notaio Allegri dr.sa Fiorella di Soresina, registrato a Cremona il 20/12/2019 n. 16112 serie 1T e trascritto a Cremona il 24/12/2019 nn. 7243/10615, che contemplano le particelle 10, 11 e 43 del foglio 12 del comune di Formigara, per la durata di anni 15 dal 08/01/2015 al 08/01/2030, rinnovabile per altri 15 anni salvo disdetta inviata da una delle parti a mezzo raccomandata AR con almeno 1 anno di preavviso rispetto al termine di scadenza. Le parti concordano di indicare quale canone di affitto relativo al solo fondo rustico la somma di € 700/annui in ragione di ettaro di superficie catastale concessa, maggiorata degli adeguamenti Istat maturati, quindi alla data del contratto il fondo di Formigara di Ha 5.41.90 è concesso in affitto per l’importo di € 3'793,30/annui.

**Comodato:** no.

**Assegnazione al coniuge:** no.

**Affitto azienda:** no.

**Altro titolo:** no.

**Occupazione sine titolo:** no.

-----

**Opponibilità:** (all.043) Contratto di Affitto stipulato a mezzo di accordo ai sensi art. 45 L. 203/1982 del 08/01/2015 repertorio n. 17096/12200 notaio Traspadini dr. Marco di Milano, registrato a Milano2 il 13/01/2015 n. 834 serie 1T e trascritto a Cremona il 14/01/2015 nn. 235/268, in seguito modificato con “Atto modificativo di Contratto di Affitto ultranovennale di Fondo Rustico ai sensi art. 23 L. 11/02/1971 n. 11 sostituito dall’art. 45 L. 203/1982” del 13/12/2019 repertorio 17691/147920 notaio Allegri dr.sa Fiorella di Soresina, registrato a Cremona il 20/12/2019 n. 16112 serie 1T e trascritto a Cremona il 24/12/2019 nn. 7243/10615.

## VINCOLI E ONERI

**Pertinenze:** no.

**Usufrutto, uso, abitazione:** no.

**Servitù:** dall’atto notarile di provenienza si ricavano le seguenti servitù:

- diritto di passaggio sulla particella ex 48 ora 127 del foglio 12 per effettuare l’accesso alle particelle 10, 11 e 43, percorrendo in seguito la stradina vodagionale corrente lungo la roggia Archetta;
- diritti di irrigazione d’acqua come fino ad oggi praticato, come risulta dalla tabella “Carature” e dalla tabella “Competenza Irrigua dei Fondi” del Consorzio Irrigazione Archetta Pallavicina (all.040) e cioè di ore 5:00 dalle ore 11:00 alle ore 16:00 nel giorno di Domenica, oltre a metà portata dell’asta maestra di ore 0:55 dalle ore 8:05 alle ore 9:00 nel giorno di Domenica (perché contemporaneamente sono aperte le “buseruole” ed il bocchello), con ruota di 7 giorni;
- Servitù passiva di oleodotto a favore della “Amoco Italia SpA” trascritta il 07/04/1971 nn. 1981/1425;

- 
- Servitù passiva a favore della SNAM trascritta il 07/10/1988 nn. 6680/4373;
  - Servitù passiva di acquedotto a favore della confinante particella 70, trascritta il 05/02/1999 nn. 796/591.

**Convenzioni edilizie:** no.

**Vincoli storico-artistici:** no.

**Contratti incidenti sull'attitudine edificatoria:** no.

**Eventuali espropriazioni in corso:** no.

**Altri vincoli o oneri:** no.

**Oneri condominiali e arretrati degli ultimi due anni:** no.

**Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 del C.C.):** no, non sussistono servitù trascritte dopo l'iscrizione dell'ipoteca.

## TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

**Elenco delle trascrizioni e iscrizioni:** (all. 033)

dopo aver analizzato il Certificato Notarile allegato agli atti di causa, ho eseguito le Ispezioni Ipotecarie sugli immobili censiti al foglio 12 particelle 10, 11 e 43 dei sig.ri

rinvенendo le seguenti trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli

attive:

1)- ISCRIZIONE del 02/12/2009 - Registro Particolare 2265 Registro Generale 10733 Pubblico ufficiale MANERA DANIELE Repertorio 27053/9207 del 30/11/2009 IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO in conto corrente a favore di \_\_\_\_\_ e

per un capitale di € 5'000'000 ed un totale di € 8'500'000;





-----  
IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE derivante da RUOLO E AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO, a favore di Agenzia delle Entrate – Riscossione e contro

per un capitale di € 928'488,57 ed un totale di € 1'856'977,14;

7)- TRASCRIZIONE del 13/01/2025 - Registro Particolare 129 Registro Generale 166 Pubblico ufficiale TRIBUNALE CREMONA Repertorio 2948 del 31/10/2023 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, a favore di : contro su tutti i terreni

oggetto di stima, per correzione di errori contenuti nella trascrizione del 17/01/2024 nn. 372/275 per aver indicato erroneamente il Comune di Crotta D'Adda per le particelle 10, 11 e 43 del foglio 12 anziché il corretto comune di Formigara.

## LOTTI

**Opportunità di divisione in lotti:** per i terreni contenuti nel presente Lotto 3 non c'è alcuna convenienza per una ulteriore divisione in lotti, oltre a quella già effettuata nella presente perizia, per il fatto che le tre particelle del comune di Formigara costituiscono un terreno coltivato in modo unito, come fosse un unico “campo agricolo”: la loro divisione comporterebbe ulteriori spese e minor vantaggio nella proposta d'asta.

**Composizione e valore:**

il Lotto 3 è costituito da tre appezzamenti di terreno agricolo in comune di Formigara (CR) che sono di proprietà dei sig.ri e sono censiti al foglio 12 particelle 10, 11 e 43.

Il valore del lotto in oggetto è pari a € 301'567,35.



---

## CONCLUSIONI

Dopo aver esaminato gli atti del procedimento ed in seguito alle verifiche effettuate sui luoghi degli immobili pignorati e sulle documentazioni ottenute dai vari uffici comunali/catastali, ecc., l'esperto ha suddiviso gli immobili pignorati in tre Lotti:

- Lotto 1: terreni agricoli coltivabili in comune di Annicco
- Lotto 2: terreni agricoli coltivabili in comune di Crotta D'Adda;
- Lotto 3: terreni agricoli coltivabili in comune di Formigara.

Per effettuare tale suddivisione e vendita separata non necessitano opere o pratiche amministrative: tutte le particelle catastali risultano già composte e separate le une dalle altre.

I valori di stima degli immobili sono così risultati:

- Lotto 1: valore di stima intero € 68'206,90 e valore di stima pro-quota 1/2 ciascuno ogni esecutato € 34'103,45;
- Lotto 2: valore di stima intero € 1'678'145,62 e valore di stima pro-quota 1/2 ciascuno ogni esecutato € 839'072,81
- Lotto 3: valore di stima intero € 301'567,35 e valore di stima pro-quota 1/2 ciascuno ogni esecutato € 150'783,675.

Quindi il valore globale di tutti gli immobili pignorati e contemplati dalle procedure RG 113/2023 e RG 2/2024 ammonta a € 2'047'919,87.

È netta opinione dell'esperto che la vendita separata delle quote già divise e di proprietà di ogni singolo esecutato non possa assolutamente produrre un prezzo superiore rispetto alla vendita dell'intero degli immobili pignorati: notevolmente minore sarebbe l'offerta sia economicamente che in numero di partecipanti.

\*\*\*\*\*

Fiducioso di aver svolto l'incarico affidatomi dal Giudice nel miglior modo possibile, dichiaro di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento, di non aver agito in conflitto di interesse, di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità, di non avere alcun interesse verso il bene in questione, di aver agito in accordo con gli standard etici e professionali, di essere in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione, di possedere l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile, di aver ispezionato di persona la proprietà e resto a disposizione per qualsiasi tipo di chiarimento o precisazione.

In fede

Il perito estimatore Geom. Saverio Caramatti

Trigolo, lì 11/05/2025



Via Roma 71 – 26018 Trigolo CR  
Tel. 0374.370585 – Cell. 339.2902714  
Email: [saverio.lequipe@digicolor.net](mailto:saverio.lequipe@digicolor.net)  
Pec: [saverio.caramatti@geopec.it](mailto:saverio.caramatti@geopec.it)

