

- DIA PE n°18/98, in variante alla CE n°6/96 del 07.05.1998, per modifiche interne
- Certificato di agibilità n°1/2001, con collaudo del 22.05.2001
- Corpo O) - Concessione Edilizia gratuita n°35/97, prot. n°556/6, del 16.02.1998, non realizzata
 - Permesso di Costruire n°4/2005, prot. n°1876, del 14.04.2005, per realizzazione di portico
 - Permesso di Costruire n°13/2005, prot. n°5172, del 17.11.2005 in variante al Permesso di Costruire n°04/2005
 - Permesso di Costruire n°2/2006, prot. n°1999, del 19.04.2006 per realizzazione di nuovo fabbricato rurale in variante al Permesso di Costruire n°13/2005
 - Permesso di Costruire n°3/2006, prot. n°2000, del 19.04.2006, in variante al Permesso di Costruire n°13/2005
- Corpo P) - Permesso di Costruire n°15/2005, prot. n°5176, del 18.11.2005, per realizzazione di nuovo portico agricolo
 - Certificato di agibilità n°02/2006 del 30.03.2006
- Corpo Q) - Permesso di Costruire n°05/2009, prot. n°2169, del 19.05.2009, per realizzazione di nuova trincea e letamaio
- Corpo R) - Concessione Edilizia gratuita n°35/97, prot. 556/6, del 16.02.1998
 - Concessione Edilizia n°3/2000, prot. n°1884, del 18.05.2000, in variante alla Concessione Edilizia n°35/97
 - Permesso di Costruire n°3/2005, prot. n°1875, del 14.04.2005
 - DIA prot. n°3257, del 10.07.2005, in variante alla Concessione Edilizia n°3/2005
 - Permesso di Costruire n°02/2008, prot. n°1073, del 10.03.2008, per innalzamento vasca
 - Certificato di agibilità n°05/2005 del 22.08.2005

Abitabilità

Di seguito vengono riportare le agibilità di ciascun edificio:

Corpo N) Certificato di agibilità n°1/2001, con collaudo del 22.05.2001

Corpo P) Certificato di agibilità n°02/2006 del 30.03.2006

Corpo R) Certificato di agibilità n°05/2005 del 22.08.2005

Per i restanti edifici non sono state reperite le agibilità.

Conformità edilizio - urbanistica degli immobili

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

- Pesa non concessionata (Corpo E);
- Locale impianti, ubicato tra la sala mungitura (Corpo C) e la zona infermeria (Corpo B), non concessionato;
- Letamaia (Corpo Q) realizzata in parte difformemente al titolo autorizzativo, con angolo sul fondo a 45° anziché a 90°.

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

2.6 predisporre certificazione energetica, se assente;

L'esperto, in qualità di Certificatore Cened n. 4679, dichiara che l'Attestazione non è richiesta per l'immobile accatastato al Catasto Fabbricati di cui al Fg. 4, Mapp. 79 sub 501, ai sensi della D.d.U.O. n°6480 del 30.07.2015 e s.m.i., art. n°3.2.b, in quanto edifici privi di impianti di riscaldamento. Vedasi dichiarazione specifica allegata (ALLEGATO N01)

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

Storia catastale

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

Comune di Camisano

- *foglio 4, Mappale 79, Subalterno 504*
categoria D/10, rendita € 42.642,00
- *foglio 4, Mappale 343*
area urbana, consistenza mq540

Variazioni storiche

Fig. 4, Mapp. 79, Sub. 501 ORA 504 (centro aziendale):

- DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/06/2017 protocollo n. CR0025789 in atti dal 13/06/2017 AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 25127/2017)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 24/09/2007 protocollo n. CR0110421 in atti dal 24/09/2007 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 6354.1/2007)
- AMPLIAMENTO del 22/06/2007 protocollo n. CR0075206 in atti dal 22/06/2007 AMPLIAMENTO (n. 4090.1/2007)
- VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 11/10/2004 protocollo n. CR0071599 in atti dal 11/10/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 9596.1/2004) (Riferito al Fig. 4, Mapp. 75, Sub. 502, graffato ai Mapp. 79, 133 e 304, da cui deriva)
- VARIAZIONE del 29/04/2004 protocollo n. CR0032532 in atti dal 29/04/2004 FRAZIONAMENTO PER TRASFERIMENTO DI DIRITTI- DEMOLIZIONE PARZIALE (n. 2725.1/2004) (Riferito al Fig. 4, Mapp. 75, Sub. 502, graffato ai Mapp. 79, 133 e 304, da cui deriva)
- COSTITUZIONE del 20/12/2000 protocollo n. 87698 in atti dal 20/12/2000 COSTITUZIONE (n. 1120.1/2000)) (Riferito al Fig. 4, Mapp. 35, Sub. 506, graffato ai Mapp. 75, Sub. 501 e Mapp. 304, da cui deriva)

Fig. 4, Mapp. 343 (Area esterna):

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

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

Osservazioni rispetto ai dati di pignoramento

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

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

Il seguente atto di pignoramento non contempla l'ente urbano quale l'area cortilizia di cui al foglio 4 mappale 343;

PIGNORAMENTO DI CUI ALLA TRASCRIZIONE del 08/10/2014 - Registro Particolare 25793, Registro Generale 36203, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA, Repertorio 3468 del 15/09/2014 a favore “BANCA CREMONESE credito cooperativo soc. coop.” e “BANCA CREMASCA credito cooperativo soc. coop.”

Il seguente atto di pignoramento:

- non contempla l'ente urbano quale l'area cortilizia di cui al foglio 4 mappale 343;

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

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

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

PIGNORAMENTO DI CUI ALLA TRASCRIZIONE del 21/09/2015 - Registro Particolare 25368, Registro Generale 36767, Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CREMONA, Repertorio 3186 del 11/08/2015 a favore “SERRY FORAGGI & C. SAS.”

Giudizio di regolarità/ Docfa

La Planimetria Catastale dell'azienda agricola (Mapp. 75, Sub. 501 ORA sub. 504) CORRISPONDE ALL'IMMOBILE in seguito a Denuncia di DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/06/2017 protocollo n. CR0025789 in atti dal 13/06/2017 AMPLIAMENTO, DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 25127/2017)

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

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

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

Individuazione precedenti proprietari nel ventennio

L'analisi della seguente documentazione:

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

ha consentito di verificare le seguenti provenienze degli immobili:

Fg. 4, Mapp. 79, Sub. 501 (derivante dal Mapp. già censito nel Catasto Fabbricati al Fg. 4, Mapp. 75, Sub. 502, cui erano graffate le particelle 79-133-304 identifica un fabbricato costruito sul Mapp. 79 Fg. 4-area urbana-già censito alla partita 1 del Catasto Terreni in forza del tipo mappale in data 19.06.2007, n°73913 di prot.), con la precisazione che, ai fini della corrispondenza tra Catasto Terreni e Catasto Fabbricati il Mapp. 79 individua l'area su cui è stato edificato l'immobile in oggetto

- Atto in data 28.10.1980, n°80843/9854 di Rep. Notaio Luigi Ferrigno di Crema, trascritto a Bergamo il 07.11.1980 ai nn. 25358/20673, con il quale i [redacted]; [redacted] i hanno acquistato, in comune e in parti uguali, da [redacted], la piena proprietà dell'immobile in oggetto nella sua originaria consistenza (Mapp. 75 del Fg. 4);
- Atto in data 16.09.1985, n°14265/1688 di Rep. Notaio Vincenzo Scali di Crema, trascritto a Bergamo il 14.10.1985 ai nn. 22451/15551, con il quale i Sig.ri [redacted] hanno acquistato in parti uguali, da [redacted], la piena proprietà del Mapp. 133;
- Atto in data 12.01.1991, n°67894/17835 di Rep. Notaio Luigi Ferrigno di Crema, trascritto a Bergamo il 28.01.1991 ai nn. 3938/3247, con il quale i [redacted] hanno acquistato, in comune e in parti uguali, la piena proprietà dell'immobile in oggetto nella sua originaria consistenza (Mapp. 79 e 133 del Fg. 4);
- Atto di divisione in data 08.06.2004, n°66304 di Rep. Notaio Vincenzo Scali di Crema, trascritto a Bergamo il 16.06.2004 ai nn. 31278/21147, con il quale a [redacted] è stata attribuita la piena proprietà del suddetto immobile in parte nella sua attuale consistenza (Sub. 501 e Mapp. 79, 133 e 304 (derivate dal Mapp. 75) poi soppresse e accorpate nel Mapp. 79, Sub. 501).

Fg. 4, Mapp. 343 (area urbana censita al Catasto Fabbricati in forza di denuncia di variazione in data 29.04.2004, n°32532 di prot., area derivante dal Mapp. 343, Fg.4 – ente urbano censito alla partita 1 del Catasto Terreni; il terreno Mapp. 343, Fg. 4 è stato stralciato dal Mapp. 75 di maggior consistenza (già fabbricato rurale poi demolito), giusto frazionamento del 24.04.2004, n°27895 di prot.

- Atto in data 28.10.1980, n°30843/9854 di Rep. Notaio Luigi Ferrigno di Crema, trascritto a Bergamo il 07.11.1980 ai nn. 25358/20673, con il quale [redacted] hanno acquistato, in comune e in parti uguali, da I Gerolamo la piena proprietà del Mapp. 75 da cui deriva l'immobile in oggetto;
- Atto di divisione in data 08.06.2004, n°66304 di Rep. Notaio Vincenzo Scali di Crema, trascritto a Bergamo il 16.06.2004 ai nn. 31278/21147, con il quale ad [redacted] è stata attribuita la piena proprietà del suddetto immobile;

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

DETERMINAZIONE DEI VALORI DI MERCATO LOTTO 2

Stato di possesso

Proprietà

Proprietà per 1/1 sig. [REDACTED]

Affitto

Contratto di affitto di fondo rustico registrato telematicamente presso l'Ufficio di Romano di Lombardia (BG) il 11.03.2014 al n°238 serie 3T, e successivamente trascritto in forma autentica rep. 198/156 del 19.08.2014

Comodato

NO

Assegnazione al coniuge

NO

Altro titolo

NO

Occupazione

Gli immobili al momento del sopralluogo del sottoscritto in data 30.03.2017 sono risultati occupati dalla Ditta ' [REDACTED]

Occupazione senza titolo

NO

Individuazione dei lotti

Considerata la natura e consistenza dei immobili in perizia, costituiti da un'azienda agricola composta da più edifici e un'area esterna di pertinenza in grado di assicurare il ciclo chiuso di allevamento bovini da latte, si ritiene indispensabile e conveniente ai fini della vendita la creazione di un unico lotto comprendente tutti gli edifici, in quanto le unità immobiliari singole perderebbero interesse sul mercato immobiliare se fossero poste in vendita separatamente.

Regime patrimoniale dell'esecutato

Il Sig. [REDACTED], come si evince negli atti notarili di provenienza dei beni pignorati, e più precisamente:

per il Foglio 4, Mappale 79, Subalterno 501:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 08/06/2004 Trascrizione in atti dal 17/06/2004
Repertorio n.: 66304 Rogante: SCALI VINCENZO Sede: CREMA Registrazione: Sede:
DIVISIONE (n. 21147.1/2004)

per il Foglio 4, Mappale 343:

ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 21/12/2009 Nota presentata con Modello Unico in
atti dal 05/01/2010 Repertorio n.: 91714 Rogante: DONATI GIOVANNI BATTISTA Sede:
CREMA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 291.1/2010);

ha acquisito gli immobili ora pignorati dichiarando di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Cenni di convenienza economica e grado di sicurezza degli investimenti immobiliari

Anche in questo caso nella valutazione della convenienza economica, occorre innanzitutto considerare il particolare periodo di difficoltà economica delle aziende agricole, conseguenza della difficile congiuntura economica nazionale.

Occorre altresì considerare come l'insieme dei fabbricati e strutture del lotto in questione assume la funzione di un complesso aziendale dedito all'allevamento dei bovini da latte in grado di assicurare il completo ciclo produttivo. Si verifica infatti la presenza di edifici dedicati alle vacche con annessa sala mungitura, edifici dedicati alle vacche in asciutta, alle manze ed vitelli, oltre ad una serie di portici e trincee dedicati allo stoccaggio delle scorte alimentari, il tutto asservito ad un sistema di raccolta delle deiezioni tramite grigliati e sistemi di pompaggio diretto alla vasca di accumulo dei liquami; il centro aziendale nel complesso è definito entro un'area dotata di ampi spazi di manovra e sosta dei veicoli, con pavimentazione parte in battuto di cemento, parte in conglomerato bituminoso in ottime condizioni di conservazione.

Concludendo, tenuto pur conto delle buone condizioni generali dell'insediamento nel suo complesso, analizzate le caratteristiche estrinseche ed intrinseche del complesso nel suo insieme con particolare riferimento al contratto di fondo rustico della durata residua di 37 anni alla data di stesura della presente, il sottoscritto perito estimatore ritiene che l'investimento immobiliare sia da ritenere **scarsamente appetibile**.

Metodo di valutazione

Come riportato in precedenza si adotta il metodo di valutazione analitico – sintetico del valore di ricostruzione.

Probabile valore di mercato

Il valore commerciale per le singole strutture viene definito di seguito secondo il seguente schema di calcolo:

- sulla scorta dei dati metrici desunti dagli elaborati grafici e dalle verifiche metriche effettuate, vengono definite per ciascun edificio / struttura, le superfici di riferimento per la valutazione;
- vengono definiti, per ogni tipo di destinazione ed in funzione dell'età di edificazione, coefficienti di ragguaglio per vetustà delle strutture e degli impianti (si deve considerare come le strutture assicurino una durata maggiore degli impianti), oltre che dello stato di conservazione;
- si determina un coefficiente che tenga in considerazione le spese generali, definito sempre in funzione della tipologia di struttura in esame.

Alla luce di tali considerazioni, di seguito si procede dapprima alla determinazione del valore commerciale per le singole strutture, quindi viene determinato il valore delle singole particelle catastali costituenti il lotto e dunque il valore complessivo del lotto.

DETERMINAZIONE VALORE COMMERCIALE SINGOLE STRUTTURE

CORPO A - stalla

Superficie

Superficie lorda computabile: m 20,00 x m 85,00 = mq 1.700,00

Costo di appalto chiavi in mano al nuovo

Considerate le caratteristiche costruttive, il grado di finitura adottato, la tipologia delle attrezzature di corredo presenti ed il livello di impiantistica adottato, si assume un costo di costruzione al nuovo pari ad €/mq 300,00

Vetustà dell'immobile

Considerata l'età di edificazione del fabbricato (fine anni '80), tenuto conto del buon stato di conservazione dello stesso, considerata l'incidenza minima degli impianti sull'intero valore dell'opera, si adotta un coefficiente di vetusta pari a 0,70

Costi generali

Si considerano i costi generali, espressi in percentuale sul costo di edificazione, necessari all'edificazione, comprendenti i costi generali di progettazione architettonica, strutturale ed impiantistica, compreso di collaudi, oneri per la sicurezza e l'accatastamento.

Stante la tipologia della costruzione si adotta un valore del 10%.

Il valore di tali costi viene applicato sul valore dell'edificio residuo all'applicazione del coefficiente di vetustà per tenere conto della obsolescenza degli stessi.

Dunque:

$$\text{mq } 1.700,00 \times \text{€/mq } 300,00 \times 0,70 \times 1,10 = \underline{\underline{\text{€ } 392.700,00}}$$

CORPO B – zona infermeria parto

Superficie

Superficie lorda computabile: m 25,00 x m 6,50 = mq 162,50

Costo di appalto chiavi in mano al nuovo

Considerate le caratteristiche costruttive, il grado di finitura adottato, la tipologia delle attrezzature di corredo presenti ed il livello di impiantistica adottato, si assume un costo di costruzione al nuovo pari ad €/mq 150,00

Vetustà dell'immobile

Considerata l'età di edificazione del fabbricato (fine anni '90), tenuto conto del buon stato di conservazione dello stesso, si adotta un coefficiente di vetusta pari a 0,8

Costi generali

Si considerano i costi generali, espressi in percentuale sul costo di edificazione, necessari all'edificazione, comprendenti i costi generali di progettazione architettonica, strutturale ed impiantistica, compreso di collaudi, oneri per la sicurezza e l'accatastamento.

Stante la tipologia della costruzione si adotta un valore del 5%.

Il valore di tali costi viene applicato sul valore dell'edificio residuo all'applicazione del coefficiente di vetustà per tenere conto della obsolescenza degli stessi.

Dunque:

$$\text{mq } 162,50 \times \text{€/mq } 150,00 \times 0,80 \times 1,05 = \underline{\underline{\text{€ } 20.280,00}}$$

CORPO C – Sala mungitura

Superficie

Superficie lorda computabile: m 15,80 x m 15,30 = mq 241,74

Costo di appalto chiavi in mano al nuovo

Considerate le caratteristiche costruttive, il grado di finitura adottato, la tipologia delle attrezzature di corredo presenti ed il livello di impiantistica adottato, si assume un costo di costruzione al nuovo pari ad €/mq 400,00

Vetustà dell'immobile

Considerata l'età di edificazione del fabbricato (fine anni '80 ed interventi successivi fine anni '90), tenuto conto del buon stato di conservazione dello stesso, ma tenuto conto della maggiore incidenza sul costo di costruzione degli impianti presenti, si adotta un coefficiente di vetusta pari a 0,6

Costi generali

Si considerano i costi generali, espressi in percentuale sul costo di edificazione, necessari all'edificazione, comprendenti i costi generali di progettazione architettonica, strutturale ed impiantistica, compreso di collaudi, oneri per la sicurezza e l'accatastamento.

Stante la tipologia della costruzione si adotta un valore del 15%.

Il valore di tali costi viene applicato sul valore dell'edificio residuo all'applicazione del coefficiente di vetustà per tenere conto della obsolescenza degli stessi.

Dunque:

mq 241,74 x €/mq 400,00 x 0,60 x 1,15 = € 66.140,06

CORPO D – camminamento, box contumaciale, tettoia

Superficie

Superficie lorda computabile:

Superficie camminamento coperto:	m 18,80 x 11,40	= mq	214,32
Superficie box contumaciale:	m 17,20 x 5,30	= mq	91,16
Superficie tettoia1:	m 10,45 x 2,80	= mq	29,26
Superficie tettoia2:	m 5,70 x 5,70	= mq	<u>32,49</u>
		Tot mq	367,23

Costo di appalto chiavi in mano al nuovo

Considerate le caratteristiche costruttive, il grado di finitura adottato, la tipologia delle attrezzature di corredo presenti ed il livello di impiantistica adottato, si assume un costo di costruzione al nuovo pari ad €/mq 150,00

Vetustà dell'immobile

Considerata l'età di edificazione del fabbricato (fine anni '80 sanato nel 2008), tenuto conto del buon stato di conservazione dello stesso, si adotta un coefficiente di vetusta pari a 0,7.

Costi generali

Si considerano i costi generali, espressi in percentuale sul costo di edificazione, necessari all'edificazione, comprendenti i costi generali di progettazione architettonica, strutturale ed impiantistica, compreso di collaudi, oneri per la sicurezza e l'accatastamento.

Stante la tipologia della costruzione si adotta un valore del 5%.

Il valore di tali costi viene applicato sul valore dell'edificio residuo all'applicazione del coefficiente di vetustà per tenere conto della obsolescenza degli stessi.

Dunque:

$$\text{mq } 367,23 \times \text{€/mq } 150,00 \times 0,70 \times 1,05 = \underline{\underline{\text{€ } 40.487,10}}$$

CORPO E – pesa

Stante la tipologia di struttura, viene data una valutazione a corpo comprensiva del grado di vetustà e conservazione

VALORE A CORPO

€ 10.000,00

CORPO F – portico

Superficie

Superficie lorda computabile: m 60,50 x m 15,70 = mq 949,85

Costo di appalto chiavi in mano al nuovo

Considerate le caratteristiche costruttive, il grado di finitura adottato, la tipologia delle attrezzature di corredo presenti ed il livello di impiantistica adottato, si assume un costo di costruzione al nuovo pari ad €/mq 200,00

Vetustà dell'immobile

Considerata l'età di edificazione del fabbricato (fine anni '80), tenuto conto del buon stato di conservazione dello stesso, si adotta un coefficiente di vetusta pari a 0,7

Costi generali

Si considerano i costi generali, espressi in percentuale sul costo di edificazione, necessari all'edificazione, comprendenti i costi generali di progettazione architettonica, strutturale ed impiantistica, compreso di collaudi, oneri per la sicurezza e l'accatastamento.

Stante la tipologia della costruzione si adotta un valore del 10%.

Il valore di tali costi viene applicato sul valore dell'edificio residuo all'applicazione del coefficiente di vetustà per tenere conto della obsolescenza degli stessi.

Dunque:

mq 949,85 x €/mq 200,00 x 0,70 x 1,10 € 146.276,90

CORPO G – portico

Superficie

Superficie lorda computabile: m 15,00 x m 14,80 = mq 222,00

Costo di appalto chiavi in mano al nuovo

Considerate le caratteristiche costruttive, il grado di finitura adottato, la tipologia delle attrezzature di corredo presenti ed il livello di impiantistica adottato, si assume un costo di costruzione al nuovo pari ad €/mq 200,00

Vetustà dell'immobile

Considerata l'età di edificazione del fabbricato (fine anni '80), tenuto conto del buon stato di conservazione dello stesso, si adotta un coefficiente di vetusta pari a 0,7

Costi generali

Si considerano i costi generali, espressi in percentuale sul costo di edificazione, necessari all'edificazione, comprendenti i costi generali di progettazione architettonica, strutturale ed impiantistica, compreso di collaudi, oneri per la sicurezza e l'accatastamento.

Stante la tipologia della costruzione si adotta un valore del 10%.

Il valore di tali costi viene applicato sul valore dell'edificio residuo all'applicazione del coefficiente di vetustà per tenere conto della obsolescenza degli stessi.

Dunque:

mq 222,00 x €/mq 200,00 x 0,70 x 1,10 = € 34.188,00

CORPO H – silos a trincea

Superficie

Superficie lorda computabile: m 31,50 x m 9,50 = mq 299,25

Costo di appalto chiavi in mano al nuovo

Considerate le caratteristiche costruttive, il grado di finitura adottato, la tipologia delle attrezzature di corredo presenti ed il livello di impiantistica adottato, si assume un costo di costruzione al nuovo pari ad €/mq 100,00

Vetustà dell'immobile

Considerata l'età di edificazione del fabbricato (1990), tenuto conto del buon stato di conservazione dello stesso, si adotta un coefficiente di vetusta pari a 0,8

Costi generali

Si considerano i costi generali, espressi in percentuale sul costo di edificazione, necessari all'edificazione, comprendenti i costi generali di progettazione architettonica, strutturale ed impiantistica, compreso di collaudi, oneri per la sicurezza e l'accatastamento.

Stante la tipologia della costruzione si adotta un valore del 5%.

Il valore di tali costi viene applicato sul valore dell'edificio residuo all'applicazione del coefficiente di vetustà per tenere conto della obsolescenza degli stessi.

Dunque:

$\text{mq } 299,25 \times \text{€/mq } 100,00 \times 0,80 \times 1,05 =$ € 25.137,00

CORPO I – silos a trincea

Superficie

Superficie lorda computabile: m 48,50 x m 13,00 = mq 630,50

Costo di appalto chiavi in mano al nuovo

Considerate le caratteristiche costruttive, il grado di finitura adottato, la tipologia delle attrezzature di corredo presenti ed il livello di impiantistica adottato, si assume un costo di costruzione al nuovo pari ad €/mq 100,00

Vetustà dell'immobile

Considerata l'età di edificazione del fabbricato (1992), tenuto conto del buon stato di conservazione dello stesso, si adotta un coefficiente di vetusta pari a 0,8

Costi generali

Si considerano i costi generali, espressi in percentuale sul costo di edificazione, necessari all'edificazione, comprendenti i costi generali di progettazione architettonica, strutturale ed impiantistica, compreso di collaudi, oneri per la sicurezza e l'accatastamento.

Stante la tipologia della costruzione si adotta un valore del 5%.

Il valore di tali costi viene applicato sul valore dell'edificio residuo all'applicazione del coefficiente di vetustà per tenere conto della obsolescenza degli stessi.

Dunque:

$$\text{mq } 630,50 \times \text{€}/\text{mq } 100,00 \times 0,80 \times 1,05 = \quad \quad \quad \underline{\underline{\text{€ } 52.962,00}}$$

CORPO L – silos a trincea

Superficie

Superficie lorda computabile: m 52,50 x m 13,50 = mq 708,75

Costo di appalto chiavi in mano al nuovo

Considerate le caratteristiche costruttive, il grado di finitura adottato, la tipologia delle attrezzature di corredo presenti ed il livello di impiantistica adottato, si assume un costo di costruzione al nuovo pari ad €/mq 100,00

Vetustà dell'immobile

Considerata l'età di edificazione del fabbricato (1996), tenuto conto del buon stato di conservazione dello stesso, si adotta un coefficiente di vetusta pari a 0,8

Costi generali

Si considerano i costi generali, espressi in percentuale sul costo di edificazione, necessari all'edificazione, comprendenti i costi generali di progettazione architettonica, strutturale ed impiantistica, compreso di collaudi, oneri per la sicurezza e l'accatastamento.

Stante la tipologia della costruzione si adotta un valore del 5%.

Il valore di tali costi viene applicato sul valore dell'edificio residuo all'applicazione del coefficiente di vetustà per tenere conto della obsolescenza degli stessi.

Dunque:

$$\text{mq } 708,75 \times \text{€}/\text{mq } 100,00 \times 0,80 \times 1,05 = \quad \quad \quad \underline{\underline{\text{€ } 59.535,00}}$$

CORPO M – silos a trincea

Superficie

Superficie lorda computabile: m 49,00 x m 13,50 = mq 661,50

Costo di appalto chiavi in mano al nuovo

Considerate le caratteristiche costruttive, il grado di finitura adottato, la tipologia delle attrezzature di corredo presenti ed il livello di impiantistica adottato, si assume un costo di costruzione al nuovo pari ad €/mq 100,00

Vetustà dell'immobile

Considerata l'età di edificazione del fabbricato (1996), tenuto conto del buon stato di conservazione dello stesso, si adotta un coefficiente di vetusta pari a 0,8

Costi generali

Si considerano i costi generali, espressi in percentuale sul costo di edificazione, necessari all'edificazione, comprendenti i costi generali di progettazione architettonica, strutturale ed impiantistica, compreso di collaudi, oneri per la sicurezza e l'accatastamento.

Stante la tipologia della costruzione si adotta un valore del 5%.

Il valore di tali costi viene applicato sul valore dell'edificio residuo all'applicazione del coefficiente di vetustà per tenere conto della obsolescenza degli stessi.

Dunque:

$\text{mq } 661,50 \times \text{€/mq } 100,00 \times 0,80 \times 1,05 =$ € 55.566,00

CORPON - stalla

Superficie

Superficie lorda computabile: m 150,6x m 29,10 = mq 4.382,46

Costo di appalto chiavi in mano al nuovo

Considerate le caratteristiche costruttive, il grado di finitura adottato, la tipologia delle attrezzature di corredo presenti ed il livello di impiantistica adottato, si assume un costo di costruzione al nuovo pari ad €/mq 300,00

Vetustà dell'immobile

Considerata l'età di edificazione del fabbricato (1996), tenuto conto del buon stato di conservazione dello stesso, considerata l'incidenza minima degli impianti sull'intero valore dell'opera, si adotta un coefficiente di vetusta pari a 0,80

Costi generali

Si considerano i costi generali, espressi in percentuale sul costo di edificazione, necessari all'edificazione, comprendenti i costi generali di progettazione architettonica, strutturale ed impiantistica, compreso di collaudi, oneri per la sicurezza e l'accatastamento.

Stante la tipologia della costruzione si adotta un valore del 10%.

Il valore di tali costi viene applicato sul valore dell'edificio residuo all'applicazione del coefficiente di vetustà per tenere conto della obsolescenza degli stessi.

Dunque:

$$\text{mq } 4.382,46 \times \text{€}/\text{mq } 300,00 \times 0,80 \times 1,10 = \underline{\underline{\text{€ } 1.156.969,44}}$$

CORPO O - stalla

Superficie

Superficie lorda computabile: m 100,60 x m 48,45 = mq 4.874,07

Costo di appalto chiavi in mano al nuovo

Considerate le caratteristiche costruttive, il grado di finitura adottato, la tipologia delle attrezzature di corredo presenti ed il livello di impiantistica adottato, si assume un costo di costruzione al nuovo pari ad €/mq 300,00

Vetustà dell'immobile

Considerata l'età di edificazione del fabbricato (1997), tenuto conto del buon stato di conservazione dello stesso, considerata l'incidenza minima degli impianti sull'intero valore dell'opera, si adotta un coefficiente di vetusta pari a 0,80

Costi generali

Si considerano i costi generali, espressi in percentuale sul costo di edificazione, necessari all'edificazione, comprendenti i costi generali di progettazione architettonica, strutturale ed impiantistica, compreso di collaudi, oneri per la sicurezza e l'accatastamento.

Stante la tipologia della costruzione si adotta un valore del 10%.

Il valore di tali costi viene applicato sul valore dell'edificio residuo all'applicazione del coefficiente di vetustà per tenere conto della obsolescenza degli stessi.

Dunque:

$$\text{mq } 4.874,07 \times \text{€}/\text{mq } 300,00 \times 0,80 \times 1,10 = \underline{\underline{\text{€ } 1.286.754,48}}$$

CORPO P – portico

Superficie

Superficie lorda computabile: m 100,60 x m 23,30 = mq 2.343,98

Costo di appalto chiavi in mano al nuovo

Considerate le caratteristiche costruttive, il grado di finitura adottato, la tipologia delle attrezzature di corredo presenti ed il livello di impiantistica adottato, si assume un costo di costruzione al nuovo pari ad €/mq 200,00

Vetustà dell'immobile

Considerata l'età di edificazione del fabbricato (2005), tenuto conto del buon stato di conservazione dello stesso, si adotta un coefficiente di vetusta pari a 0,90

Costi generali

Si considerano i costi generali, espressi in percentuale sul costo di edificazione, necessari all'edificazione, comprendenti i costi generali di progettazione architettonica, strutturale ed impiantistica, compreso di collaudi, oneri per la sicurezza e l'accatastamento.

Stante la tipologia della costruzione si adotta un valore del 10%.

Il valore di tali costi viene applicato sul valore dell'edificio residuo all'applicazione del coefficiente di vetustà per tenere conto della obsolescenza degli stessi.

Dunque:

mq 2.343,98 x €/mq 200,00 x 0,90 x 1,10 = € 464.108,04

CORPO Q – silos a trincea e letamaio

Superficie

Superficie lorda computabile:

Superficie silos a trincea1: m 40,00 x 14,00 = mq 560,00

Superficie silos a trincea2: m 40,00 x 14,00 = mq 560,00

Superficie letamaio: m 15,00 x 21,80 = mq 327,00

Costo di appalto chiavi in mano al nuovo

Considerate le caratteristiche costruttive, il grado di finitura adottato, la tipologia delle attrezzature di corredo presenti ed il livello di impiantistica adottato, si assume un costo di costruzione al nuovo pari ad €/mq 100,00

Vetustà dell'immobile

Considerata l'età di edificazione del fabbricato (2008), tenuto conto del buon stato di conservazione dello stesso, si adotta un coefficiente di vetusta pari a 0,9

Costi generali

Si considerano i costi generali, espressi in percentuale sul costo di edificazione, necessari all'edificazione, comprendenti i costi generali di progettazione architettonica, strutturale ed impiantistica, compreso di collaudi, oneri per la sicurezza e l'accatastamento.

Stante la tipologia della costruzione si adotta un valore del 5%.

Il valore di tali costi viene applicato sul valore dell'edificio residuo all'applicazione del coefficiente di vetustà per tenere conto della obsolescenza degli stessi.

Dunque:

$$\text{mq } (560,00+560,00+327,00) \times \text{€/mq } 100,00 \times 0,90 \times 1,05 = \quad \underline{\underline{\text{€ } 136.741,50}}$$

CORPO R – vasca liquami zootecnici

Superficie

Superficie lorda computabile: m 51,00 x m 25,70 = mq 1.310,70

Costo di appalto chiavi in mano al nuovo

Considerate le caratteristiche costruttive, il grado di finitura adottato, la tipologia delle attrezzature di corredo presenti ed il livello di impiantistica adottato, si assume un costo di costruzione al nuovo pari ad €/mq 140,00

Vetustà dell'immobile

Considerata l'età di edificazione del fabbricato (2005), tenuto conto del buon stato di conservazione dello stesso, si adotta un coefficiente di vetusta pari a 0,9

Costi generali

Si considerano i costi generali, espressi in percentuale sul costo di edificazione, necessari all'edificazione, comprendenti i costi generali di progettazione architettonica, strutturale ed impiantistica, compreso di collaudi, oneri per la sicurezza e l'accatastamento.

Stante la tipologia della costruzione si adotta un valore del 5%.

Il valore di tali costi viene applicato sul valore dell'edificio residuo all'applicazione del coefficiente di vetustà per tenere conto della obsolescenza degli stessi.

Dunque:

$$\text{mq } 1.310,70 \times \text{€/mq } 140,00 \times 0,90 \times 1,05 = \quad \underline{\underline{\text{€ } 173.405,61}}$$

Valore di mercato LOTTO COMPLETO in assenza di affitto (pag.217): € 408.000,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato LOTTO COMPLETO in presenza di affitto (pag.217): € 285.500,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato mappale 107 in assenza di affitto (pag.216): € 97.500,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato mappale 107 in presenza di affitto (pag.216): € 68.250,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato mappale 108 in assenza di affitto (pag.216): € 137.000,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato mappale 108 in presenza di affitto (pag.216): € 96.000,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato mappale 113 in assenza di affitto (pag.216): € 58.500,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato mappale 113 in presenza di affitto (pag.216): € 40.750,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato mappale 114 in assenza di affitto (pag.216): € 115.000,00 (Valore di Vendita Forzata)

Valore di mercato mappale 114 in presenza di affitto (pag.216): € 80.500,00 (Valore di Vendita Forzata)

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

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

Pubblicità: ordinaria

Occupazione (pag.215): occupati dalla Ditta "SOCIETA' AGRICOLA CASTELLO S.R.L."

Vincoli: nessuno

Oneri (pag.217): 1. ipoteca a garanzia del mutuo stipulato con BANCA CREMASCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA e BANCA CREMONESE CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA (21/12/2009), per € 4.800.000,00;

2. ipoteca a favore di “LA ZOOTECCNIA GROUP s.p.a.” 04/01/2013), per € 155.111,78;
3. costituzione di fondo patrimoniale del 14/11/2013;
4. revoca atti soggetti a trascrizione del 08/04/2014;
5. locazione ultranovennale, in virtù di scrittura privata autenticata (19/08/2014) 2014 a favore di SOCIETA' AGRICOLA CASTELLO srl;
6. PIGNORAMENTO IMMOBILI (15/09/2014) a favore di BANCA CREMONESE CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP. E BANCA CREMASCA CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP, sino alla concorrenza di € € 2.261.598,24;
7. PIGNORAMENTO IMMOBILI (11/08/2015) a favore di SERRY FORAGGI & C. SAS, sino alla concorrenza di € 11.562,61.

LOTTO 10

IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

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

I terreni risultano censiti al Catasto Terreni come segue:

- *foglio 38, Mappale 107,
Seminativo Irriguo, di Classe 2, Superficie 1ha, 68are, 24ca, R.D € 108,61, R.A. € 125,99*
- *foglio 38, Mappale 108,
Seminativo, di Classe 2, Superficie 2ha, 36are, 30ca, R.D € 97,63, R.A. € 115,94*
- *foglio 38, Mappale 113,
Seminativo, di Classe 2, Superficie 1ha, 00are, 80ca, R.D € 41,65, R.A. € 49,46*
- *foglio 38, Mappale 114,
Seminativo, di Classe 2, Superficie 1ha, 98are, 40ca, R.D € 81,97, R.A. € 97,34*

Confini, in un sol corpo:

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

Accesso:

- *Per tutti i Mappali: accesso dalla SP415, attraverso strada di servizio*

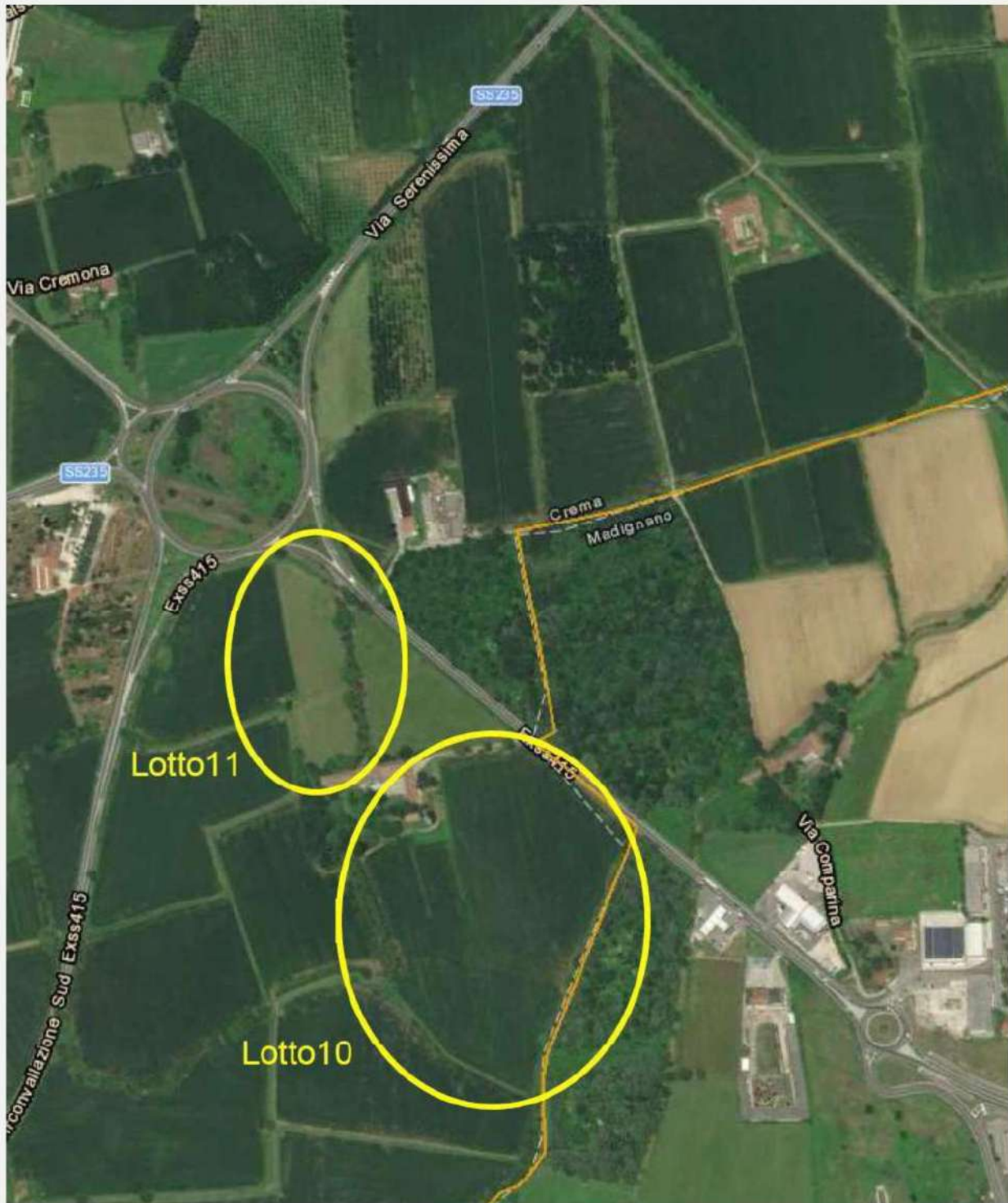
Servitù:

- *Non sono state rilevate servitù*

Diritti d'acqua:

- *foglio 38, Mapp. 107, Mapp. 108, Mapp. 113 e Mapp. 114: dall'atto di provenienza non risulta possibile ricavare nessuna informazione in merito ai diritti d'acqua; è stato consultato quindi l'atto di provenienza precedente, atto di compravendita a rogito DONATI GIOVANNI BATTISTA in data 27 giugno 2001, rep. n. 70523/14657, registrato a Crema il 6 luglio 2001, al n. 1228, Serie IV, trascritto a Lodi il 30 giugno 2001 ai n.ri 11135/6810, ma nemmeno in questo è stata trovata alcuna informazione in merito ai diritti d'acqua; da quanto si evince dalle informazioni riportate dall'Esecutato, ed a seguito di specifica richiesta al Segretario Regolatore della roggia Menasciutto e*

Cerudella, geom. Mario Locatelli che ha rilasciato specifica attestazione, i mappali in oggetto risultano essere regolarmente iscritti al catasto irriguo della roggia medesima con diritti d'acqua ad uso irriguo in ruota determinata di giorni 15;



DISTRIBUZIONE LOTTI SUL TERRITORIO DI CREMA