

QUESITO

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 maggiore difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:*
 - I. *se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
 - II. *se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;*
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 quantificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificarne i costi per il loro eventuale smaltimento.*



SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI

Le operazioni sono iniziate il 03.06.2019 tramite l'accesso telematico presso l'Agenzia delle Entrate di Cremona (servizi catastali) con le visure per soggetto, l'estratto delle mappe e l'acquisizione delle planimetrie catastali in atti dell'abitazione e dell'azienda agricola.

In data 08.06.2019 è stata reperita la documentazione urbanistica presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paderno Ponchielli con successiva integrazione del 30.07.2019.

I sopralluoghi effettuati presso i vari immobili sono stati scaglionati in date diverse:

Lunedì 10.06.2019 presa visione dei terreni agricoli e dei fabbricati dell'azienda agricola

Martedì 18.06.2019 rilievi metrici e fotografici della casa padronale piano primo e secondo

Venerdì 26.07.2019 rilievi metrici e fotografici di verifica ai rustici della casa padronale

Martedì 30.07.2019 rilievi metrici e fotografici delle due case coloniche nell'azienda agricola.

In data 26.09.2019 l'accesso all'Agenzia delle Entrate di Cremona (Servizio di Pubblicità Immobiliare) ha consentito l'ispezione ipotecaria dei soggetti debitori a completamento delle attività di verifica degli immobili pignorati.

Considerate le intestazioni dei beni, le diverse tipologie immobiliari e la loro collocazione, lo scrivente procede alla relazione di stima con la suddivisione del compendio pignorato in 2 lotti così suddivisi:

LOTTO A - CASA PADRONALE [REDACTED]

LOTTO B - AZIENDA AGRICOLA [REDACTED]

LOTTO A

IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Dalle visure catastali effettuate l'immobile risultava così censito nel Comune di Paderno Ponchielli, a fronte della denuncia al Nuovo Catasto Edilizio Urbano del 18.12.1985:

- Foglio 13 - mappale 203 sub.4, mappale 211 sub.6 - categoria A/2 - classe 2[^] - vani 7 -
Via Amilcare Ponchielli - piano S1-T-1 - superficie catastale mq. 272 - rendita € 339,83.



disimpegno il pavimento è in marmette di caolino colorate formato 20x20, il locale giorno pluriuso è pavimentato con assito in doghe di legno.

Le pareti interne sono intonacate al civile e tinteggiate, entrambi i servizi igienici sono rivestiti con piastrelle di ceramica sino ad un'altezza di cm. 210; nelle camere da letto i soffitti presentano dei decori originali dell'epoca costruttiva.

I serramenti interni di finestra sono in legno dotati di vetro semplice, le ante esterne pure in legno a stecche distanziate, il locale giorno pluriuso è privo di serramenti esterni.

Il portoncino d'ingresso e le porte interne sono in legno.

Da informazione assunte durante i sopralluoghi l'abitazione è stata oggetto, circa 20 anni fa, di interventi edilizi e manutenzioni varie.

Attualmente lo stato generale di manutenzione è discreto. Vedasi foto dalla 01 alla 09.

Sottotetto rappresentato nell'elaborato grafico - stato di fatto - allegato 007

Dall'ingresso al piano primo, tramite botola dotata di scala retrattile metallica, si sale al piano secondo costituito dal sottotetto, che comprende l'intero alloggio sottostante, diviso in quattro comparti; le altezze utili sotto travetto variano da metri 1.30 a metri 1.50 sui lati nord, est e sud, mentre in colmo è di metri 3.05.

Di fatto è una soffitta non abitabile, pavimentata con ammattonato, intonacata al rustico sulle pareti, la copertura del tetto è a vista con travi e travetti in legno, i serramenti di finestra sono in legno con vetri semplici.

Stato generale di manutenzione mediocre. Vedasi foto dalla 10 alla 12.

Rustici rappresentato nell'elaborato grafico - stato di fatto - allegato 008

Sono costituiti da sottotetti (ex fienili) posti al piano primo, in aderenza al locale giorno pluriuso, accessibili dal cortile solo con scala amovibile, la copertura a tetto è in legno con sovrastante manto in coppi, si segnala la pericolosità del piano di calpestio in assito di legno causato dalla precarietà strutturale del solaio di copertura del piano terra di altri beni.

Stato generale di manutenzione pessimo. Vedasi foto 13 e 14.

Cortile rappresentato nella scheda catastale - allegato 003

Identificato con il mappale 715, della superficie di mq.400, di forma rettangolare, pavimentato in cemento, comprende una tettoia in ferro di mq.57 installata in aderenza ai rustici di cui sopra, con l'altezza massima di metri 4.50 e quella minima di metri 3.00.

Stato generale di manutenzione mediocre. Vedasi foto 01 (cortile) e foto 13 e 14 (tettoia).



CONFINI

L'intero immobile nel complesso confina:

- a nord con i beni di cui al mappale 713;
- ad est prima con i beni di cui al mappale 214, poi con i beni di cui al mappale 212;
- a sud prima con i beni di cui al mappale 211 parte, poi con i beni di cui al mappale 209;
- ad ovest prima con i beni di cui al mappale 714, poi per piccolo salto sporgente nel cortile con i beni di cui al mappale 207, indi nel fabbricato con i beni di cui al mappale 203 parte.

VALORE DI STIMA

Ai fini estimativi viene considerata la superficie dell'appartamento al lordo delle murature con ragguaglio degli accessori e delle pertinenze per il raggiungimento della superficie convenzionale di **mq. 366,60** così ripartita:

abitazione piano primo	mq. 196,00	x	1,00	=	mq. 196,00
locale giorno pluriuso piano 1°	mq. 68,50	x	1,00	=	mq. 68,50
sottotetto piano secondo	mq. 196,00	x	0,30	=	mq. 58,80
rustici piano primo	mq. 88,00	x	0,20	=	mq. 17,60
cortile	mq. 343,00	x	0,05	=	mq. 17,15
tettoia	mq. 57,00	x	0,15	=	mq. 8,55

Per l'immobile in oggetto il tecnico si è riferito alla banca dati delle quotazioni immobiliari OMI edita dall'Agenzia delle Entrate, che per il 2° semestre dell'anno 2018 riporta i seguenti valori medi a nuovo per fabbricati ad uso residenziale nel territorio urbano:

- Abitazioni Civili € 595,00 / mq.

Per affinare il valore allo specifico immobile sopra descritto si è valutato:

- Tipologia ed epoca della costruzione - 50%
- Ubicazione nel contesto del centro storico abitato + 20%
- Discreto stato conservativo del fabbricato + 10%
- Difficoltà di vendita per stagnazione del mercato immobiliare - 30%

Pertanto l'esperto ritiene opportuno applicare al valore medio unitario un coefficiente di riduzione pari al 50 % determinando così il seguente importo:

Superficie Convenzionale mq. 366,60 x € 595,00 x 0,50 = € 109.063,50

L'immobile pignorato denominato **LOTTO A** viene stimato per l'importo di € 109.063,50 che per arrotondamento in difetto si fissa in **€ 109.000,00** (euro cento nove mila / 00).



REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paderno Ponchielli si attesta che: sia nella prima istanza del 20.05.2019 con ricerca per il soggetto [REDACTED], che nella seconda del 28.06.2019 con ricerca per il soggetto [REDACTED] (precedente proprietaria), nessuna pratica è stata rinvenuta in archivio.

Dai rilievi effettuati rispetto alla situazione pregressa di riferimento, ovvero la scheda catastale datata 18.12.1985, sono emerse le seguenti difformità che vengono rappresentate ed evidenziate in color verde negli elaborati grafici 009 e 010:

- 1) Il locale utilizzato come **zona giorno-pluriuso** di mq.54.30 è stato realizzato nella ex legnaia (vedi scheda del 1985) con chiusura del fronte ovest, verso il cortile, con muretto che funge da davanzale e serramenti in legno a battenti; l'intervento eseguito senza titolo autorizzativo può tuttavia essere sanato ed inquadrato nell'ambito di una ristrutturazione che trasforma in Superficie Utile la precedente Superficie non Residenziale;
- 2) **divisorio demolito** nella cucina-pranzo (elemento riscontrabile sulla scheda del 1985), sanabile quale opera interna;
- 3) **ingresso e w.c.** realizzati nel vano preesistente (riscontrabile dalla scheda del 1985), sanabile quale opera interna;
- 4) **scala a chiocciola** insistente su altri beni di cui al mappale 713; si impone la futura rimozione e l'installazione di una nuova ringhiera a protezione della porta finestra;
- 5) accessibilità diretta dal soggiorno al w.c. doccia, e dalla cucina-pranzo al bagno, situazione non conforme alle normative igienico-sanitarie vigenti e pertanto si impone la futura formazione di **due antibagni** nei rispettivi ambienti;
- 6) **nuova scala esterna** da realizzarsi per accedere al piano primo direttamente dal cortile di proprietà esclusiva di cui al mappale 715, con rimozione del davanzale e trasformazione di finestra in porta finestra, tale futura struttura consentirà l'eliminazione dell'attuale servitù attiva di passaggio su altri beni di cui al mappale 211 parte, con beneficio di indipendenza dell'unità immobiliare;
- 7) **solaio di chiusura** dell'attuale rampa scala proveniente dal piano terra, altri beni di cui al mappale 211 parte, intervento imposto e conseguente al precedente punto 6);



8) **tettoia** in ferro della superficie di mq.57 con falda unica spiovente verso il cortile di cui al mappale 715, dalle caratteristiche costruttive la sua costruzione è valutabile ante 1942 ovvero all'epoca dell'edificazione dei fabbricati, pertanto non necessita alcuna sanatoria.

Per regolarizzare i punti sopra descritti si prospettano i rispettivi costi, significando che il definitivo e puntuale conteggio dell'oblazione per la Sanatoria sarà determinato dal responsabile del Servizio Tecnico Comunale:

zona giorno-pluriuso

Oneri per il Costo di Costruzione (raddoppiato art.36 DPR 380/2001)	€ 3.000,00
Onorari per redazione Pratica Sanatoria Onerosa	€ 1.281,00

divisorio demolito + ingresso + w.c.

Sanzione Amministrativa	€ 516,00
Onorari per redazione Pratica Sanatoria opere interne	€ 640,50

due antibagni

Costo preventivato dell'intervento	€ 3.500,00
Onorari per redazione Pratica Edilizia CILA	€ 1.281,00

scala a chiocciola e nuova scala esterna

Costo preventivato dell'intervento	€ 12.200,00
Onorari per redazione Pratica Edilizia SCIA	€ 1.921,50

soffitto di chiusura

Costo preventivato dell'intervento	€ 3.000,00
Onorari per redazione Pratica Edilizia SCIA	€ 1.281,50

Per un totale preventivabile ed arrotondato in eccesso	€ 29.000,00
--	--------------------

VALORE ATTUALE DEL COMPENDIO PIGNORATO

In conseguenza delle difformità riscontrate e degli interventi imposti per la regolarità edilizia, di cui al punto precedente, il LOTTO A viene attualmente così rivalutato:

Valore di Stima del bene	€ 109.000,00
Costi per regolarizzare l'immobile	€ 29.000,00 –
	<hr/>
	€ 80.000,00



VENDIBILITA'

La previsione di poter rendere indipendente l'unità immobiliare tramite la formazione della nuova scala esterna, consente di porre in vendita l'immobile con una discreta appetibilità.

REGOLARITÀ CATASTALE / DOCFA

Considerate le difformità riscontrate come sopra dettagliate, l'esperto ha redatto le Pratiche Catastali per l'aggiornamento finalizzato ad allineare lo stato di fatto:

TIPO MAPPALE di ampliamento, per l'introduzione in mappa della tettoia, riferimento Attestato di Approvazione protocollo n°CR0036252 del 09.09.2019,

DOC FA di variazione, sia per riconfigurare la scheda con le disposizioni e le destinazioni del vari locali, sia per inserire il mappale 715 cortile di esclusiva proprietà, riferimento Variazione protocollo n°CR0036517 del 10.09.2019.

Pertanto l'unità immobiliare, a seguito delle pratiche inoltrate presso l'Agenzia delle Entrate, risulta così censita al Catasto Fabbricati nel Comune di Paderno Ponchielli:

- Foglio 13 - mappale 203 sub.501, mappale 211 sub.502, mappale 715 sub.501 - categoria A/2 - classe 4[^] - vani 12 - Via Amilcare Ponchielli n°49 - piano T-1-2 - superficie catastale mq. 392 - rendita € 805,67.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

L'esperto durante le fasi di rilevamento dell'immobile ha reperito l'Attestato di Prestazione Energetica (APE) che identifica l'abitazione in "classe G", registrato al Catasto Energetico della Regione Lombardia in data 28.12.2017 al codice identificativo 1906500002117.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'accesso all'immobile è stato eseguito alla presenza della [REDACTED] residente nell'abitazione in qualità di "conduttrice" in forza del Contratto di Locazione ad uso abitativo redatto il 01.02.2018 e registrato all'Ufficio Territoriale di Casalmaggiore in data 21.02.2018 al protocollo n°18022114464022661 dell'Agenzia delle Entrate.

ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non fa parte di un edificio condominiale.



ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni effettuate il 26.09.2019 presso la Conservatoria di Cremona - Pubblicità Immobiliare, relative al soggetto esecutato, ed in particolare riferiti all'immobile di cui al LOTTO A – CASA PADRONALE si riscontrano le seguenti trascrizioni:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 24.05.2018 - Registro Particolare n°3027 - Registro Generale n°4464 - Tribunale di Cremona repertorio n°1619 del 08.05.2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Allegati LOTTO A CASA PADRONALE

- 001 - Estratto Mappa aggiornato
- 002 - Tipo Mappale attestato approvazione
- 003 - Schede Catastale aggiornata
- 004 - Visura Catastale aggiornata
- 005 - Documentazione Fotografica
- 006 - Stato di Fatto – piano primo
- 007 - Stato di Fatto – piano secondo
- 008 - Stato di Fatto – rustici piano primo
- 009 - Difformità – abitazione piano primo
- 010 - Difformità – rustici piano primo
- 011 - Documenti Urbanistici
- 012 - Divisione del 25.12.1085
- 013 - Planimetria allegata alla divisione
- 014 - Contratto Locazione ad uso abitativo
- 015 - Visure Pubblicità Immobiliare
- 016 - Attestato Prestazione Energetica



DESCRIZIONE

Vedasi foto dalla 01 alla 16

Trattasi di Azienda Agricola denominata ██████████ costituita da fabbricati utilizzati per l'allevamento bovino comprensiva dei terreni coltivati circostanti il cascinale.

Si accede dalla Via Ferrante Aporti al civico 10 tramite due entrate, una verso est dotata di cancello in ferro a due battenti, l'altra verso ovest molto più ampia sprovvista di chiusura.

Il fabbricato storico e baricentrico alla cascina è la ex stalla ora utilizzata a magazzino, comprensiva del piano primo ex fienile e dei porticati sui lati nord e sud; edificio ormai vetusto con strutture in muratura, copertura a tetto in legno con manto in lastre di fibrocemento. In angolo nord-est della cascina insistono altri fabbricati pertinenziali, utilizzati come porticati per il ricovero dei mezzi agricoli e lo stoccaggio delle rotoballe; in parte sono stati oggetto di ristrutturazione nell'anno 2012 con l'inserimento di nuovi elementi strutturali.

I fabbricati produttivi per l'allevamento dei bovini comprendono: la stalla a stabulazione libera costituita da due corpi di fabbrica paralleli con interposto paddok, la sala mungitura ed i locali per la raccolta del latte; edificati nell'anno 1977 risultano ad oggi in uno stato di manutenzione mediocre. Complementari alla struttura insistono due silos orizzontali per lo stoccaggio del trinciato, posizionati a nord ed est rispetto alla stalla. All'interno del cascinale sorge anche un fabbricato destinato al ricovero delle manze, edificato nell'anno 1991 con struttura prefabbricata e copertura a doppia falda.

I fabbricati dell'azienda agricola sono serviti dalle reti tecnologiche: acqua, energia e gas.

Le case coloniche, insediate nel corpo di nord-est del cascinale, aventi requisiti di ruralità, utilizzate dal personale aziendale, sono così costituite: (vedasi foto dalla 17 alla 24)

Abitazione 1 (lato ovest) al piano terreno due vani giorno, cucina e disimpegno, tramite scala a chiocciola si accede al piano primo in un ampio locale disimpegno, due camere, un locale sgombero e bagno.

Abitazione 2 (lato est) al piano terreno ampio locale giorno, cucina e bagno, tramite scala interna a due rampe si accede al piano primo in un disimpegno, due camere e bagno.

CONFINI

L'azienda agricola comprensiva dei fabbricati e dei terreni nel complesso confina:

- a nord, prima con la Via Ferrante Aporti, poi (oltre la pubblica via) per salto sporgente con i beni di cui al mappale 11 del foglio 3;



FABBRICATI AD USO AZIENDALE

I fabbricati strumentali all'attività agricola, come attesta la categoria catastale del D/10, presentano tipologie diverse, seppur costruiti in epoche alterne sono tra loro collerati all'insediamento zootecnico. La valutazione viene espressa a corpo, tenendo in particolare considerazione che l'area di sedime dei fabbricati e quella pertinenziale di cui ai mappali 15 e 16, è pari ad una superficie di mq. 21.090 (ha.02.10.90 = pertiche cremonesi 26,10).

Dalle informative acquisite presso le Associazioni di zona, l'esperto dopo aver analizzato e raffrontato strutture similari, attribuisce un valore complessivo di € 200.000,00.

CASE COLONICHE

Sorgono in cortina e prospicienti la Via Ferrante Aporti, rientrano nel contesto dei fabbricati aziendali ma con destinazione residenziale, utilizzate quale residenza per i salariati.

Si equivalgono per le loro caratteristiche costruttive ma differiscono per la consistenza.

La casa colonica 1 identificata con il mappale 15 sub.501 si sviluppa per mq. 80 al piano terra e per mq. 124 al piano primo per un totale di mq. 204 lordi.

La casa colonica 2 identificata con il mappale 15 sub.502 si sviluppa per mq. 80 al piano terra e per mq. 80 al piano primo per un totale di mq. 160 lordi.

L'esperto ritiene di attribuire alle abitazioni un valore di € 200 al metro quadrato.

Lo stato conservativo mediocre e la mancanza di adeguati impianti nella casa colonica 1 comporta una riduzione del 25% al valore sopra indicato, pertanto la stima è così distinta:

CASA COLONICA 1	mq. 204	x	€ 150 / mq.	=	€ 30.600,00
CASA COLONICA 2	mq. 160	x	€ 200 / mq.	=	€ 32.000,00

Sommano € 62.600,00 si arrotonda in eccesso ad **€ 63.000,00** (euro sessanta tre mila / 00).

Riepilogo dei valori attribuiti alle tre diverse tipologie di immobile:

TERRENI AGRICOLI	€ 535.000
FABBRICATI AD USO AZIENDALE	€ 200.000
CASE COLONICHE	€ 63.000

Pertanto i beni pignorati costituenti il **LOTTO B** vengono stimati per importo di € 798.000,00 che per arrotondamento in eccesso si fissa in **€ 800.000,00** (euro otto cento mila / 00).



SCHEMA SINTETICA DEL BENE

OGGETTO	FOGLIO	MAPPALE	SUPERFICI LORDE	SUPERF. CONVEN.	VALORE
Terreni	3 e 8	27 ecc.	Ha. 08.64.70	Pertiche 107,02	€ 535.000
Fabbr. Aziend.	3	15 e 16	Ha. 02.10.90	Pertiche 26,10	€ 200.000
Case Colonic.	3	15	mq. 364,00	mq. 364,00	€ 63.000
					€ 798.000

VALUTAZIONE DI QUOTA INDIVISA

Dall'atto di pignoramento si evince che i beni sono sottoposti ad esecuzione immobiliare sia per la quota di [REDACTED] [REDACTED] (proprietario per 1/2) sia per la quota di [REDACTED] [REDACTED] - (proprietaria per 1/2).

FORMAZIONE LOTTI PER LA VENDITA

Come anticipato alla pagina 3 per la vendita si propone la suddivisione in lotti del compendio pignorato; trattasi del LOTTO B – AZIENDA AGRICOLA.

REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA

Dalle ispezioni effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Paderno Ponchielli sono stati riscontrati i seguenti titoli autorizzativi:

- Concessione Edilizia Gratuita n°10/77 protocollo n°530 del 16.05.1977 relativa alla costruzione di stalla per bovini;
- Concessione Edilizia con Contributo n°36/91 protocollo n°2651 del 26.11.1991 relativa al rifacimento del ricovero manze;
- Autorizzazione Edilizia n°2/95 protocollo n°191 del 27.01.1995 relativa al rifacimento del manto di copertura di fabbricato (non meglio precisato);
- Comunicazione di Inizio Lavori protocollo n°881 del 03.09.2012 relativa alla manutenzione straordinaria di porticati agricoli.



Dai rilievi effettuati sono emerse le seguenti difformità che vengono rappresentate ed evidenziate in color rosso negli elaborati grafici 027 e 028:

- 1) Sul lato est della stalla a stabulazione libera è stata edificata una **tettoia** della lunghezza di metri 67,00 per una larghezza di metri 5,00 pari a mq. 335,00 con struttura mista ferro e legno, copertura a tetto in falda unica ed utilizzata come paddok coperto, sanabile quale fabbricato accessorio edificato senza autorizzazione in ampliamento alla stalla esistente;
- 2) Il fabbricato edificato nel 1991 per il **ricovero manze** risulta ampliato in lato nord per tutta la sua lunghezza di metri 30 e per una larghezza di metri 7.50 (compresa la pensilina di foraggiamento) pari a mq. 225,00 di uguale struttura prefabbricata del fabbricato principale, costituita da quattro pilastri e copertura in falda unica, si presume edificato contestualmente e sanabile quale opera eseguita in variante non autorizzata;

Per regolarizzare i punti sopra descritti si prospettano i rispettivi costi, significando che il definitivo e puntuale conteggio dell'oblazione per la Sanatoria sarà determinato dal responsabile del Servizio Tecnico Comunale:

tettoia

Oblazione per Sanatoria (oneri) a mq. lordo tariffe "zona agraria"	€ 4.000,00
Onorari per redazione Pratica Sanatoria	€ 1.281,00

ricovero manze

Oblazione per Sanatoria (oneri) a mq. lordo tariffe "zona agraria"	€ 3.000,00
Onorari per redazione Pratica Sanatoria	€ 1.281,00

Per un totale preventivabile ed arrotondato in eccesso di **€ 10.000,00**

VALORE ATTUALE DEL COMPENDIO PIGNORATO

In conseguenza delle difformità riscontrate e degli interventi imposti per la regolarità edilizia, di cui al punto precedente, il LOTTO B viene attualmente così rivalutato:

Valore di Stima del bene	€ 800.000,00
Costi per regolarizzare l'immobile	€ 10.000,00 –
	<hr/>
	€ 790.000,00



VENDIBILITA'

La previsione di poter rendere indipendente l'unità immobiliare tramite la formazione della nuova scala esterna, consente di porre in vendita l'immobile con una discreta appetibilità.

REGOLARITÀ CATASTALE / DOCFA

In merito ai terreni agricoli le mappe risultano coincidenti alle rispettive particelle. Per i fabbricati le planimetrie sono conformi allo stato dei luoghi, depositate agli atti in tempi diversi; in data 20.05.2010 protocollo CR0051299 per le due case coloniche ed in data 20.07.2012 protocollo CR0098095 per l'azienda agricola che viene rappresentata in n°5 schede.

ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA

Premesso che per i fabbricati a destinazione agricola non necessita produrre l'A.P.E.

L'esperto durante le fasi di rilevamento dell'immobile ha reperito gli Attestati di Prestazione Energetica (APE) riferiti alle case coloniche che rivestono destinazione residenziale.

La casa colonica identificata con il mappale 15 sub.501 è fornita dell'Attestato di Prestazione Energetica che colloca l'abitazione in "classe G", A.P.E. registrato al Catasto Energetico della Regione Lombardia in data 28.12.2017 al codice identificativo 1906500002317.

La casa colonica identificata con il mappale 15 sub.502 è fornita dell'Attestato di Prestazione Energetica che colloca l'abitazione in "classe G", A.P.E. registrato al Catasto Energetico della Regione Lombardia in data 28.12.2017 al codice identificativo 1906500002217.

STATO DI POSSESSO DELL'IMMOBILE

L'accesso ai terreni ed agli immobili è stato eseguito alla presenza del Signor ██████████ ██████████ che ha spontaneamente fornito il Contratto di Affitto del Fondo Rustico redatto il 23.12.2017 e con il quale i ██████████ ██████████, in qualità di comproprietari degli immobili, concedono in affitto ██████████ ██████████ atto redatto dal Notaio Marco Gianluppi repertorio n°13789 raccolta n°9450 registrato a Cremona il 15.01.2018 al n°363 serie 1T.

ONERI CONDOMINIALI

L'immobile non fa parte di un edificio condominiale.



ELENCO DELLE TRASCRIZIONI E ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dalle ispezioni effettuate il 26.09.2019 presso la Conservatoria di Cremona - Pubblicità Immobiliare, relative ad entrambi i soggetti eseguiti, ed in particolare riferiti agli immobili di cui al LOTTO B – AZIENDA AGRICOLA si riscontrano le seguenti trascrizioni:

- TRASCRIZIONE CONTRO del 17.01.2018 - Registro Particolare n°263 - Registro Generale n°400 – Gianluppi Marco repertorio n°13865/9515 del 15.01.2018 - ATTO TRA VIVI – LOCAZIONE ULTRANOVENNALE.
- TRASCRIZIONE CONTRO del 24.05.2018 - Registro Particolare n°3027 - Registro Generale n°4464 - Tribunale di Cremona repertorio n°1619 del 08.05.2018 - ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Allegati LOTTO B AZIENDA AGRICOLA

- 017 - Mappa Evidenziata f.3 mapp.86
- 018 - Mappa Evidenziata f.3 mapp.99
- 019 - Mappa Evidenziata f.3 mapp.15 e 16
- 020 - Mappa Evidenziata f.3 mapp.27
- 021 - Mappa Evidenziata f.3 mapp.138
- 022 - Scheda Catastale azienda
- 023 - Scheda Catastale casa colonica 1
- 024 - Scheda Catastale casa colonica 2
- 025 - Visura Catastale
- 026 - Documentazione Fotografica
- 027 - Difformità tettoia stalla
- 028 - Difformità ricovero manze
- 029 - Documenti Urbanistici
- 030 - Contratti Locazione azienda e fondo
- 031 - Visure Pubblicità Immobiliare
- 032 - APE casa colonica mapp.15 sub.501
- 033 - APE casa colonica mapp.15 sub.502

Soresina, 04.10.2019

Geom. Alberto Facciocchi

