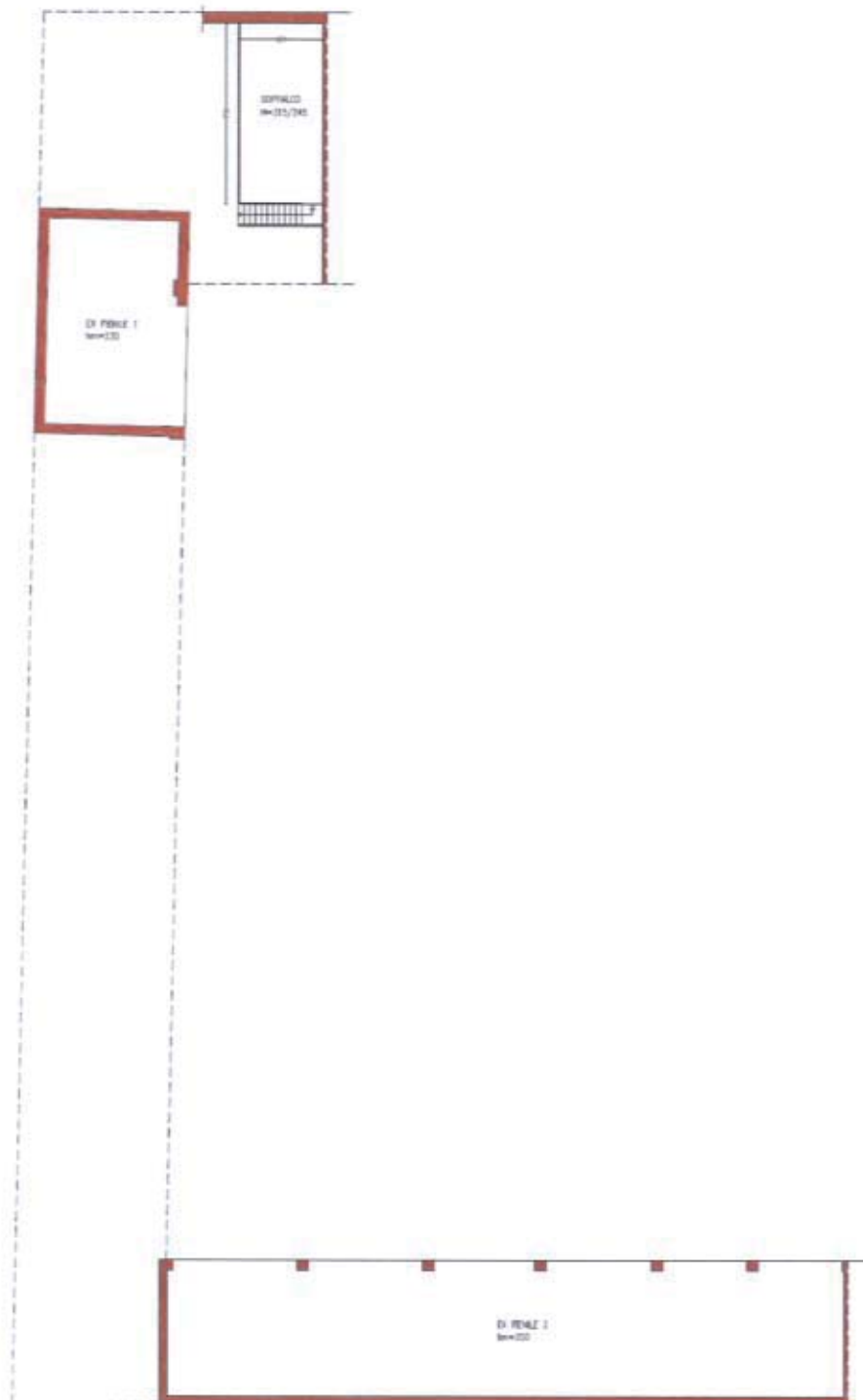


Fig. 10 MAPP. 27 / 507

PRIMO PIANO



Confini

I fabbricati rurali, oggetto di procedura, confinano:

N : beni di cui al mapp. 76 e mapp. 26;

S : beni di cui al mapp. 76

E: beni di cui al mapp. 76 e mapp. 48

O : beni di cui al mapp. 76

Accessi

L'accesso ai fabbricati avviene dalla Strada Provinciale 47 attraverso strada privata su mapp. 76, successivamente attraverso andito coperto di cui al mapp. 27/508 e corte esclusiva di cui al mapp. 27/507.

STORIA CATASTALE

Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona

Fabbricati rurali (27/507, 46/501, 47/501, 57/501, 58/503)

Comune di Grumello Cr.se

Foglio 10 mappale 27/507 cat. D/10 Rendita: € 1.876,00

Piano: T, 1 C.na San Martino n.1

BCNC : Diritto proporzionale alle parti comuni per legge, documenti catastali e provenienza.

Variazioni storiche catastali

Costituzione del 15-02-2006 n.160.1/2006 in atti dal 15-02-2006 (prot. n. CR0010064)

Variatione nel Classamento del 26-01-2007 n. 620.1.2007 in atti dal 26-01-2007 (Prot. n. CR0007217)

Variatione toponomastica del 23/10/2014 n. 49855.1/2014 in atti dal 23/10/2014 (protocollo n. CR0100879)

Variatione del 09-11-2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Dai catastali coincidenti con i dati inseriti nel pignoramento.

Giudizio di regolarità/Docfa:

La planimetria relativa all'abitazione identificata al mapp. 27/507 del fg. 10 di Grumello Cr.se, depositata presso l'Agenzia del Territorio con prot. CR0010064 del 15.02.2006, risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi rilevato durante i sopralluoghi, ad eccezione di piccole difformità secondarie che non incidono in modo significativo sulla rendita assegnata.



REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici: Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente al 01-09-1967.

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Grumello Cr.se – sett. Edilizia Privata, risulta depositata la seguente documentazione:

- Denuncia Inizio Attività in data 30-01-1996 – (Nuove aperture zona paddok - mapp. 27/501);
- Asseverazione del 26-03-2003 ex art. 26 L.47/85 del 28.02.1985 – (Sistemazione nuovi servizi igienici pertinenziali all'attività dell'agriturismo – mapp. 58/503);

Abitabilità e agibilità: Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Grumello Cr.se risulta depositata la seguente documentazione:

Richiesta agibilità in data 14-06-2004

Abusi edilizi, Sanabilità e costi: Dopo sopralluogo e verifica dello stato dei luoghi, non si riscontrano difformità sostanziali rispetto alla planimetria catastale depositata all'agenzia del territorio di Grumello Cr.se. Dalla verifica dello stato di fatto, tuttavia, si è potuto accertare che l'unità immobiliare in oggetto, è stata oggetto di recente intervento edilizio inerente la realizzazione di opere interne (costruzione nuovo soppalco interno al deposito 1) non autorizzato dal Comune di Grumello Cr.se.

Trattandosi di opere interne, non riguardano il vincolo edificatorio specifico per le costruzioni in zone rurali,

Le suddette opere risultano, dunque, regolarizzabili dal punto di vista amministrativo, mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria (S.C.I.A. edilizia).

Costi per regolarizzazione edilizia comunale:

- Sanzione art. 6, comma 7 – DPR 380/01	€ 516,00
- Diritti segreteria	€ 100,00
- Pratica edilizia, idoneità statica e pratica agibilità	€ 1.200,00
- Spese generale	€ 152,00
- Costo certificazioni conformità impianti	€ 1.000,00
- Valori bollati (n.2 marche da bollo da € 16,00)	€ 32,00

Totale costo sanatoria e agibilità: € **3.000,00**

VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione

In considerazione della tipologia specifica dei fabbricati in oggetto e della loro localizzazione nel contesto rurale del piccolo Comune di Grumello Cremonese in cui non sono stati rilevati fabbricati analoghi per dimensioni, tipologia edilizia, oggetto di recente atto di compravendita, non è stato possibile applicare il metodo di comparazione MCA.



I beni sono stati, dunque, valutati nella situazione giuridico-patrimoniale ed urbanistica in cui si trovano alla data del 10-04-2017, prescindendo da elementi modificatori o da fattori incrementativi, conseguenti investimenti, se ed in quanto fossero intervenuti successivamente.

Le modalità ed i criteri adottati per formulare la presente stima sono i seguenti:

- situazione giuridico-patrimoniale;
- identificazione, sopralluogo, analisi della cartografia e della consistenza, desunte dai dati comunicati dalla proprietà e dal sopralluogo diretto;
- il valore dei beni è ottenuto in considerazione della consistenza commerciale del bene in oggetto e dell'incidenza unitaria del presumibile prezzo di vendita alla data del 10-04-2017, il tutto determinato in base a criteri di analogia, sulla scorta dei dati rilevabili dall'andamento del mercato immobiliare in zone assimilabili.

Vagliato il movimento di mercato locale e più precisamente:

- zona in cui risulta ubicato l'immobile;
- caratteristiche costruttive;
- epoca di costruzione dell'immobile;
- finiture, impianti;

i valori delle incidenze medie attribuibili a fabbricati con caratteristiche simili all'U.I. in oggetto, ubicati in zona analoga del Comune di Grumello Cr.se (CR), sono compresi tra €/mq 250,00 e €/mq 450,00. Tali valori, riferiti a nuove costruzioni o fabbricati perfettamente ristrutturati, vengono ridotti in ragione della vetustà, ai sensi dell'art. 12 L.R. 26 luglio 1984 n.33.

Calcolo sup. ragguagliata - Ex stalla (mapp. 58/503)

Ex stalla	(789,92 mq x 1,00) =	mq 789,92
Ex sala mungitura	(33,61 mq x 0,50) =	mq 16,800
Magazzino	(63,36 mq x 0,50) =	mq 31,680
Loc. Accessori	(27,40 mq x 0,40) =	mq 10,960
Area paddok	(1265,00 mq x 0,05) =	mq 63,250

Totale sup. commerciale **mq 912,61**

Valore di mercato attribuito - Ex stalla (mapp. 58/503)

Valutati tutti gli elementi menzionati nella presente relazione, che contribuiscono alla determinazione dell'attuale valore di mercato degli immobili stimandi, tenuto conto del tipo di costruzione, dello stato d'uso, delle caratteristiche strutturali, della tipologia e dei prezzi di mercato praticati nella zona per immobili



analoghi, della posizione nel contesto urbano, il sottoscritto ritiene di attribuire a questi, nello stato di fatto nel quale si trovano attualmente, il seguente valore:

$$Vt = (912,61 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 350,00) \times 50\% = \text{€} 159.706,75 \text{ arrotondabile a } \text{€} 160.000,00$$

Valore Beni immobili in libero mercato: **€ 160.000,00**

Trattandosi di vendita in regime forzato con P.E. n.25/2015, il suddetto valore viene ridotto del 15%.

Valore Beni immobili in vendita forzata: **€ 135.750,00.**

Calcolo sup. raggugliata - Silos: (Mapp. 46/501, 47/501, 57/501)

$$\text{Silos vertic. (57/501)} \quad (18,10 \text{ mq} \times 1,00) = \text{mq } 18,10$$

$$\text{Silos vertic. (46/501)} \quad (28,30 \text{ mq} \times 1,00) = \text{mq } 28,30$$

$$\text{Silos vertic. (47/501)} \quad (31,20 \text{ mq} \times 1,00) = \text{mq } 31,20$$

Totale sup. commerciale **mq 76,60**

Valore di mercato attribuito - Silos (Mapp. 46/501, 47/501, 57/501)

Valutati tutti gli elementi menzionati nella presente relazione, che contribuiscono alla determinazione dell'attuale valore di mercato degli immobili stimandi, tenuto conto del tipo di costruzione, dello stato d'uso, delle caratteristiche strutturali, della tipologia e dei prezzi di mercato praticati nella zona per immobili analoghi, della posizione nel contesto urbano, il sottoscritto ritiene di attribuire a questi, nello stato di fatto nel quale si trovano attualmente, il seguente valore:

$$Vt = (76,60 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 250,00) \times 50\% = \text{€} 9.575,00 \text{ arrotondabile a } \text{€} 9.500,00$$

Valore Beni immobili in libero mercato: **€ 9.500,00**

Trattandosi di vendita in regime forzato con procedura esecutiva n.25/2015, il suddetto valore viene ridotto del 15%.

Valore Beni immobili in vendita forzata: **€ 8.000,00.**

Calcolo sup. raggugliata - Fabbricati rurali (Mapp. 27/501)

$$\text{Depositi} \quad (154,04 \text{ mq} \times 1,00) = \text{mq } 154,04$$

$$\text{Soppalco} \quad (26,05 \text{ mq} \times 1,00) = \text{mq } 26,05$$

$$\text{Porticato} \quad (221,94 \text{ mq} \times 0,50) = \text{mq } 110,97$$

$$\text{Ex stalle} \quad (148,56 \text{ mq} \times 0,60) = \text{mq } 89,14$$

$$\text{Ex- fienili} \quad (203,58 \text{ mq} \times 0,40) = \text{mq } 81,43$$

$$\text{Corte esclusiva (1378,25 mq} \times 0,05) = \text{mq } 68,91$$

Totale sup. commerciale **mq 530,54**



Valore di mercato attribuito - 27/501

Valutati tutti gli elementi menzionati nella presente relazione, che contribuiscono alla determinazione dell'attuale valore di mercato degli immobili estimandi, tenuto conto del tipo di costruzione, dello stato d'uso, delle caratteristiche strutturali, della tipologia e dei prezzi di mercato praticati nella zona per immobili analoghi, della posizione nel contesto urbano, il sottoscritto ritiene di attribuire a questi, nello stato di fatto nel quale si trovano attualmente, il seguente valore:

$$V_t = (530,54 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 300,00) \times 80\% = \text{€} 127.329,60 \text{ arrotondabile a } \text{€} 127.000,00$$

Valore Beni immobili in libero mercato: **€ 127.000,00**

Trattandosi di vendita in regime forzato con procedura esecutiva n.25/2015, il suddetto valore viene ridotto del 15%.

Valore Beni immobili in vendita forzata: **€ 108.000,00.**

Confronto con trasferimenti pregressi:

Trattasi di unità immobiliare di vecchia realizzazione (anteriore al 1967), in cui è possibile il confronto solo con il prezzo di compravendita presente nella storia dello stesso (1993).

Giudizio di vendibilità': **SCARSO**

Da valutazione dell'immobile e dell'ubicazione dello stesso si fa presente quanto segue:

ostacoli alla vendita:

- immobile interno a corte rurale con accesso comune
- strutture parzialmente fatiscenti
- tipologia edilizia superata

elementi favorevoli alla vendita:

- complesso rurale a corte chiusa
- localizzazione in prossimità alla S.P. 47
- fabbricati inseriti in un contesto rurale di qualità

Forme di pubblicità:

- Sito web predisposto dal Tribunale di Cremona

In base a tali premesse si ritiene che l'immobile abbia una **SCARSA** possibilità di vendita.

STATO DI POSSESSO

Gli immobili risultano attualmente NON utilizzati.



VINCOLI E ONERI

Pertinenze: Non essendo presente, in banca dati, alcun elaborato planimetrico con relativo elenco subalterni, per le parti comuni si deve fare riferimento ai documenti catastali e agli atti di provenienza.

Oneri condominiali arretrati degli ultimi due anni:

Nessuna

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): nessuna segnalazione

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti:

Considerata la tipologia dell'immobile pignorato, si ritiene che debba essere venduto in un unico lotto unitamente ai terreni agricoli limitrofi (mapp. 76, 26, 28, 40) – Vedi proposta di vendita.

GIUDIZIO DI STIMA AL 10 aprile 2017 (Mapp. 27/507, 46/501, 47/501, 57/501, 58/503)

U.I. Procedura Esecutiva 100/2015

	Favore	Contro
Stima (58/503)	€ 135.750,00	
Stima (46/501)	€ 8.000,00	
Stima (27/501)	€ 108.000,00	
Spese straord. manut.		€ 0,00
Spese condominiali		€ 0,00
Spese regolarizzazione edilizia		€ 3.000,00
	<hr/>	<hr/>
	€ 251.750,00	€ 3.000,00
Valore di stima finale :	€ 248.750,00 →	€ 248.000,00

Il valore dell'immobile pignorato è stato valutato complessivamente in € 248.750,00 arrotondabile ad € 248.000,00 (diconsi euro duecentoquarantottomila/00)



RILIEVO FOTOGRAFICO (Mapp. 27/507, 46/501, 47/501, 57/501, 58/503)

Procedura Esecutiva 25/2015

Fabbricati rurali in Grumello Cr.se, c.na San Martino n.1 - Proprietà: Sig.



Foto 63: Area esclusiva 27/507 – cortile interno



Foto 64: Fabbricati rurali – Fronte Nord





Foto 65: Fabbricati rurali – Fronte Est



Foto 66: Fabbricati rurali – Fronte Sud



Foto 67: Part. porticato angolo S/O





Foto 68: Part. interno ex stalla 1



Foto 69: Fabbricati rurali – Fronte Ovest



Foto 70: Silos verticali





Foto 71: Deposito 1 – Soppalco da regolarizzare



Foto 72: Part. soppalco da regolarizzare



Foto 73: Fabbricati rurali – Fronte Ovest





Foto 74: Fabbricati ex stalla – Mapp. 58/503



Foto75: Interno magazzino – Mapp. 58/503



Foto76: Interno ex sala mungitura – Mapp. 58/503





Foto76: Disimpegno – Mapp. 58/503



Foto77: Servizio igienico – Mapp. 58/503



RISTORANTE AGRITURISMO (mapp. 27/508)

Il fabbricato ex rurale, riconvertito in ristorante/agriturismo, oggi dismesso, si trova all'interno del complesso edificato a corte chiusa "San Martino" sito in Grumello Cr.se, Strada Provinciale 47, così composti:

Piano terra: Ingresso, sala pranzo, cucina, dispensa, anti-bagno/spogliatoio e servizio igienico per il personale, antibagno e n.2 servizi igienici per il pubblico, n.2 porticati;

Primo piano: Sala ricevimenti, sala multifunzionale, disimpegno, n.3 servizi igienici con antibagno, locale di servizio, ballatoio d'ingresso in arrivo dalla scala esterna coperta, terrazza coperta.

Composizione e caratteristiche costruttive

La porzione di fabbricato rurale destinata al ristorante/agriturismo si presentano in **discreto stato di manutenzione generale**, con murature in laterizio intonacate e tinteggiate, solaio d'interpiano realizzati parte in laterizio e profili in ferro (volterrane), parte in travi e travetti di legno con interposto assito, solai di copertura in travi e travetti di legno con superiore manto in coppi, serramenti in legno completi di vetrocamera isolante pavimenti in piastrelle di ceramica (cucina, bagni e locali accessori), in cemento liscio e verniciato (sala pranzo) in cotto (ingresso). L'impianto di riscaldamento autonomo per i due piani, presenta caldaie murali integrate per la produzione di acqua calda, sistema di emissione in ventilconvettori e radiatori/termoarredo nei servizi igienici, sistema di regolazione con termostato ambiente. L'impianto per la climatizzazione estiva è realizzato con sistema multisplit con unità motore esterna.

Nella sala pranzo, realizzata al piano inferiore, sono chiaramente riconoscibili tracce di memoria storica inerente la funzione originaria di stalla per ricovero animali, dove state recuperate e valorizzate le vecchie mangiatoie, i soffitti a volte ribassate e il ritmo originale delle aperture esterne.

Il piano superiore, raggiungibile attraverso scala esterna di recente realizzazione, presenta un ampio salone per ricevimenti, un tempo destinato a fienile, dove sono state mantenute le proporzioni originali, le ampie aperture sul porticato inferiore, successivamente tamponate con importanti vetrate con serramento in legno e parapetti in ferro, capriate in legno con catena in ferro, pavimento in cemento liscio e verniciato.

Complessivamente i lavori di ristrutturazione relativi alla trasformazione in ristorante/agriturismo, sono stati realizzati nel rispetto della morfologia e del tessuto materico originari.

-Dimensioni-

Superfici utili calpestabili

• Ingresso	mq	84,300
• Sala pranzo	mq	119,17
• Cucina	mq	49,550
• Dispensa	mq	54,660
• Spogliatoio	mq	4,6200
• WC 3	mq	3,4600
• Anti-WC	mq	7,7500



• WC 1	mq	3,2000
• WC 2	mq	4,3000
• Porticato anteriore	mq	155,30
• Porticato posteriore	mq	97,000
• Porticato scala esterna	mq	23,900
• Sala ricevimenti	mq	215,20
• Disimp. 1° P.	mq	21,550
• Anti-WC 1° P.	mq	2,7600
• WC 4	mq	3,9200
• WC 5	mq	2,0300
• WC 6	mq	1,1800
• Sala multifunzionale	mq	57,560
• Loc. di servizio	mq	18,640
• Terrazza coperta	mq	10,670
• Ballatoio	mq	21,780

Totale sup. utile **mq** **962,50**

Superficie Lorda Commerciale

Ingresso/pranzo	mq	240,60
Accessori P.T.	mq	164,30
Sala ricevimenti 1°P.	mq	240,90
Accessori 1° P	mq	132,45
Porticati	mq	276,20
Terrazza/ballatoio	mq	32,45

Totale sup. commerciale **mq** **1086,90**

Necessità di interventi manutentivi urgenti

L'immobile in oggetto **NON** necessita d'interventi manutentivi urgenti (ordinaria/straordinaria manutenzione).

Confini

I fabbricati rurali, oggetto di procedura, confinano:

N : beni di cui al mapp. 27/507;

S : beni di cui al mapp. 27/502 e successivamente mapp. 27/507;

E: beni di cui al mapp. 27/507;

O : beni di cui al mapp. 27/507 e successivamente mapp. 27/506



Accessi

L'accesso ai fabbricati avviene dalla Strada Provinciale 47 attraverso strada privata su mapp. 76, successivamente attraverso andito coperto.

STORIA CATASTALE

Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona

Ristorante/agriturismo (27/508)

Comune di Grumello Cr.se

Foglio 10 mappale 27/508 cat. D/10 Rendita: € 2.852,00

Piano: T, 1 C.na San Martino n.1

BCNC : Diritto proporzionale alle parti comuni per legge, documenti catastali e provenienza.

Variazioni storiche catastali

Costituzione del 15-02-2006 n.160.1/2006 in atti dal 15-02-2006 (prot. n. CR0010064)

Variatione nel Classamento del 26-01-2007 n. 620.1.2007 in atti dal 26-01-2007 (Prot. n. CR0007217)

Variatione toponomastica del 23/10/2014 n. 49855.1/2014 in atti dal 23/10/2014 (protocollo n. CR0100879)

Variatione del 09-11-2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie

Certificazione energetica

Dalla ricerca effettuata presso il catasto Fin Lombarda, si è potuto appurare che, alla data dell'incarico, non risulta depositata nessuna certificazione energetica inerente l'immobile oggetto di pignoramento. Si è provveduto alla redazione della certificazione energetica, allegando, in copia, quanto depositato presso l'Organismo Regionale.

Classe energetica "A1" - EP gl, nren = 837,94 kwh/m2a

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Dai catastali coincidenti con i dati inseriti nel pignoramento.

Giudizio di regolarità/Docfa:

La planimetria relativa all'abitazione identificata al mapp. 27/507 del fg. 10 di Grumello Cr.se, depositata presso l'Agenzia del Territorio con prot. CR0010064 del 15.02.2006, risulta sostanzialmente conforme allo stato dei luoghi rilevato durante i sopralluoghi, ad eccezione di piccole difformità secondarie che non incidono in modo significativo sulla rendita assegnata.



Rilievo geometrico

Fig. 10 MAP. 27 / 508

PIANO TERRA

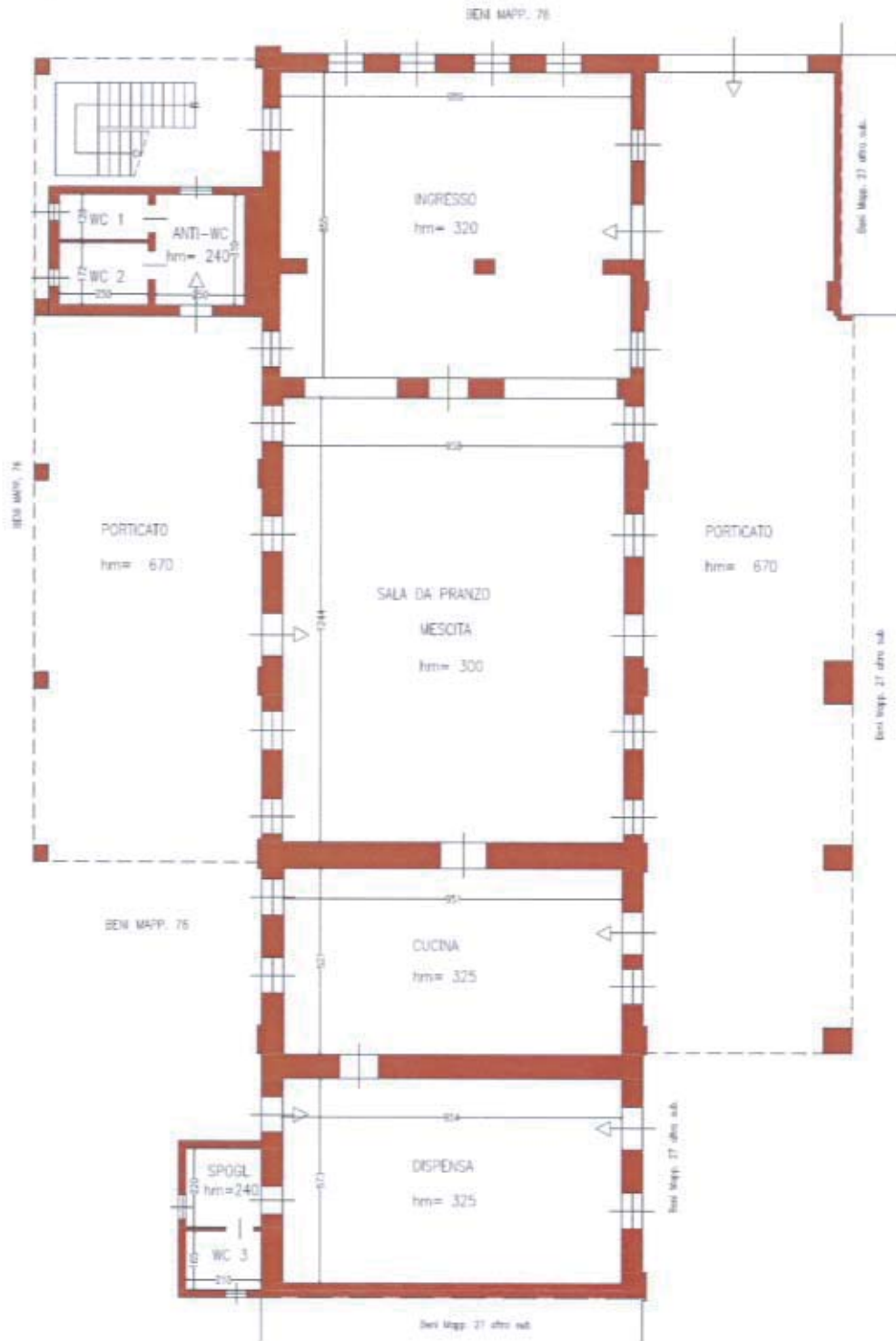
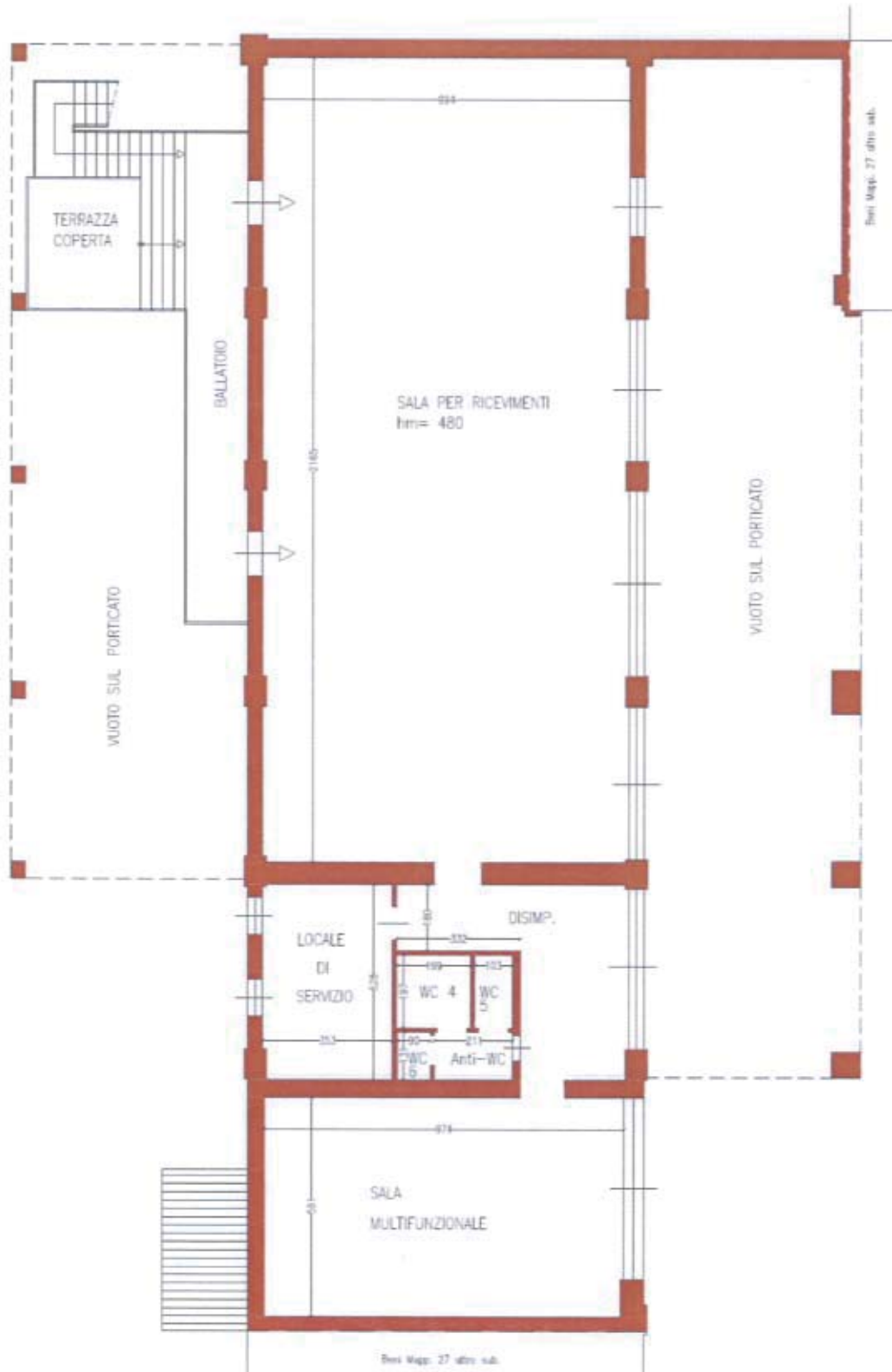


Fig. 10 MAP. 27 / 508

PRIMO PIANO



Arch. Andrea Giuseppe Rinoldi
Via Monte Grappa n° 120 - 26026 Pizzighettone (CR)



REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici: Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente al 01-09-1967.

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Grumello Cr.se – sett. Edilizia Privata, risulta depositata la seguente documentazione:

- Asseverazione del 25-01-2003 ex art. 26 L.47/85 del 28.02.1985 – (Sistemazione porzione ingresso agriturismo);
- Denuncia Inizio Attività in data 11-02-2005, prot. n. 1116 – (Rifacimento copertura);
- Permesso di Costruire 205/06 in data 21-03-2006 – (sistemazione piano terra agriturismo - mapp. 27/508);
- Denuncia Inizio Attività in data 21-02-2007, prot. n. 1183 – (sistemazione primo piano agriturismo - mapp. 27/508);

Abitabilità e agibilità: Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Grumello Cr.se risulta depositata la seguente documentazione:

Certificato di agibilità 417/07 in data 26-05-2007

Abusi edilizi, Sanabilità e costi: Dopo sopralluogo e verifica dello stato dei luoghi, non si riscontrano difformità sostanziali rispetto alla planimetria catastale depositata all'agenzia del territorio di Cremona e alle planimetrie del progetto edilizio depositate presso il Comune di Grumello Cr.se.

VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione

In considerazione della tipologia specifica dei fabbricati in oggetto e della loro localizzazione nel contesto rurale del piccolo Comune di Grumello Cremonese in cui non sono stati rilevati fabbricati analoghi per dimensioni, tipologia edilizia, oggetto di recente atto di compravendita, non è stato possibile applicare il metodo di comparazione MCA.

I beni sono stati, dunque, valutati nella situazione giuridico-patrimoniale ed urbanistica in cui si trovano alla data del 10-04-2017, prescindendo da elementi modificatori o da fattori incrementativi, conseguenti investimenti, se ed in quanto fossero intervenuti successivamente.

Le modalità ed i criteri adottati per formulare la presente stima sono i seguenti:

- situazione giuridico-patrimoniale;
- identificazione, sopralluogo, analisi della cartografia e della consistenza, desunte dai dati comunicati dalla proprietà e dal sopralluogo diretto;
- il valore dei beni è ottenuto in considerazione della consistenza commerciale del bene in oggetto e dell'incidenza unitaria del presumibile prezzo di vendita alla data del 10-04-2017, il tutto determinato in base a criteri di analogia, sulla scorta dei dati rilevabili dall'andamento del mercato immobiliare in zone assimilabili. Vagliato il movimento di mercato locale e più precisamente:



- zona in cui risulta ubicato l'immobile;
- caratteristiche costruttive;
- epoca di costruzione dell'immobile;
- finiture, impianti, estetica e distribuzione degli spazi;

i valori delle incidenze medie attribuibili a fabbricati con caratteristiche simili all'U.I. in oggetto, ubicati in zona analoga del Comune di Grumello Cr.se (CR), sono compresi tra €/mq 500,00 e €/mq 950,00. Tali valori, riferiti a nuove costruzioni o fabbricati perfettamente ristrutturati, vengono ridotti in ragione della vetustà, ai sensi dell'art. 12 L.R. 26 luglio 1984 n.33.

Calcolo sup. raggugliata - Agriturismo (mapp. 27/508)

Ingresso/pranzo	(240,60 mq x 1,00) =	mq 240,60
Accessori P.T.	(164,30 mq x 0,80) =	mq 131,44
Sala ricevimenti 1°P.	(240,90 mq x 1,00) =	mq 240,90
Accessori 1° P	(132,45 mq x 0,80) =	mq 105,96
Porticati	(276,20 mq x 0,40) =	mq 110,48
Terrazza/ballatoio	(32,45 mq x 0,30) =	mq 9,7300
		<hr/>
Sommano		mq 839,11

Valore di mercato attribuito

Valutati tutti gli elementi menzionati nella presente relazione, che contribuiscono alla determinazione dell'attuale valore di mercato degli immobili estimandi, tenuto conto del tipo di costruzione, dello stato d'uso, delle caratteristiche strutturali e tipologiche, della classe energetica ed infine dei prezzi di mercato praticati nella zona per immobili analoghi, della posizione nel contesto urbano, il sottoscritto ritiene di attribuire a questi, nello stato di fatto nel quale si trovano attualmente, il seguente valore :

$$V_t = (839,11 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 850,00) \times 95\% = \text{€} 677.581,32 \text{ arrotondabile a } \text{€} 677.000,00$$

Valore Beni immobili in libero mercato: **€ 677.000,00**

Trattandosi di vendita in regime forzato con procedura esecutiva n.25/2015, il suddetto valore viene ridotto del 15%.

Valore Beni immobili in vendita forzata: **€ 575.944,12**

Confronto con trasferimenti pregressi:

Trattasti di unità immobiliare di vecchia realizzazione (antecedente al 1967), in cui è possibile il confronto solo con il prezzo di compravendita presente nella storia dello stesso (1993).



Giudizio di vendibilità': **SCARSO**

Da valutazione dell'immobile e dell'ubicazione dello stesso si fa presente quanto segue:

ostacoli alla vendita:

- immobile interno a corte rurale con accesso comune

elementi favorevoli alla vendita:

- complesso rurale a corte chiusa
- localizzazione in prossimità alla S.P. 47
- finiture di qualità

Forme di pubblicità:

- Sito web predisposto dal Tribunale di Cremona

In base a tali premesse si ritiene che l'immobile abbia una **SCARSA** possibilità di vendita.

STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta attualmente NON utilizzato.

VINCOLI E ONERI

Pertinenze: Non essendo presente, in banca dati, alcun elaborato planimetrico con relativo elenco subalterni, per le parti comuni si deve fare riferimento ai documenti catastali e agli atti di provenienza.

Oneri condominiali arretrati degli ultimi due anni:

Nessuna

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): nessuna segnalazione

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti:

Considerata la tipologia dell'immobile pignorato, si ritiene che debba essere venduto in un unico lotto, unitamente al mapp. 27/509 (camere pertinenziali all'attività commerciale di agriturismo) – Vedi proposta di vendita.



GIUDIZIO DI STIMA AL 10 aprile 2017 (Mapp. 27/508)

U.I. Procedura Esecutiva 100/2015

	Favore	Contro
Stima immobile	€ 575.944,12	
Spese straord. manut.		€ 0,00
Spese condominiali		€ 0,00
Spese regolarizzazione edilizia		€ 0,00
	<hr/>	
	€ 575.944,12	€ 0,00
Valore di stima finale :	€ 575.944,12 →	€ 575.000,00

Il valore dell'immobile pignorato è stato valutato complessivamente in € 575.944,12 arrotondabile ad € 575.000,00 (diconsi euro cinquecentosettantacinquemila/00)

RILIEVO FOTOGRAFICO (mapp. 27/508) Procedura Esecutiva 25/2015

Fabbricati rurali in Grumello Cr.se, c.na San Martino n.1 - Proprietà: Sig.



Foto78: Porticato d'ingresso al ristorante





Foto 79: Ingresso ristorante



Foto 80: Sala pranzo



Foto 81: Sala pranzo





Foto 81: Cucina



Foto 82: Dispensa



Foto 83: Scala accesso al piano superiore





Foto 84: Porticato fronte Nord



Foto 85: Bagno per il pubblico – Porticato Nord



Foto 86: Ballatoio 1° piano





Foto 87: Sala ricevimenti 1° piano



Foto 88: Part. copertura sala ricevimenti



Foto 89: Sala multifunzionale - 1° piano





Foto 90: Locale di servizio - 1° piano



Foto 91: Bagno - 1° piano



Foto 92: Part. impianto riscaldamento





Foto 93: Part. vetrata sala ricevimenti



Foto 94: Part. quadro elettrico di zona



Foto 95: Part. ex mangiatoia – Sala Pranzo P.T.



Ex abitazione rurale - Affittacamere agriturismo (mapp. 27/509)

Ex abitazione rurale, oggi riconvertita in camere da affittare agli ospiti dell'agriturismo, interna al complesso rurale "San Martino" sito in Grumello Cr.se, Strada Provinciale 47, così composta:

Piano Terra: Ingresso, Letto 1, bagno;

Primo piano: Disimpegno, Letto 2, Letto3, bagno;

Composizione e caratteristiche costruttive

L'abitazione, costruita in epoca certamente antecedente al 01-09-1967, recentemente ristrutturata, si presenta in **buono stato di manutenzione generale**, con finiture di buona qualità, ovvero : murature in laterizio intonacate, tinteggiate, solaio d'interpiano e di copertura in legno controsoffittati, , serramenti in legno completi di vetrocamera isolante completi di inferriate esterne, porte interne in legno lavorato, porta d'ingresso in legno a due battenti completa di bussola interna con porta in legno e inserti in vetro, pavimenti in legno e rivestimenti in piastrelle di ceramica. Trattandosi di costruzione realizzata in epoca antecedente all'entrata in vigore della normativa per la certificazione energetica dei fabbricati (2005), l'attenzione alla coibentazione delle strutture disperdenti (murature) è praticamente assente con l'eccezione dei serramenti esterni realizzati con vetro isolante. L'unità immobiliare è provvista di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale esterna, installata nel sottoscala d'angolo interno alla camera da letto al piano terra, sistema di emissione in radiatori in ghisa e sistema di regolazione con termostato ambiente. L'impianto elettrico risulta completo e funzionante. I servizi igienici sono composti da sanitari (vaso a sedere e bidet), doccia e lavabo. Scala interna realizzata con rivestimento in ferro.

-Dimensioni-

Superfici utili calpestabili

• Ingresso	mq	9,030
• Letto 1	mq	15,43
• Bagno P.T.	mq	3,760
• Disimp. 1° P.	mq	4,730
• Letto 2	mq	12,92
• Letto 3	mq	13,95
• Bagno 1°P.	mq	5,000

Totale sup. utile	mq	64,82



Superficie Lorda Commerciale

Unità immobiliare P.T.	mq	39,18
Unità immobiliare 1° P.	mq	52,67
<hr/>		
Totale sup. commerciale	mq	91,85

Necessità di interventi manutentivi urgenti

L'immobile in oggetto, NON necessita d'interventi manutentivi urgenti (ordinaria/straordinaria manutenzione).

Certificazione energetica

Dalla ricerca effettuata presso il catasto Fin Lombarda, si è potuto appurare che, alla data dell'incarico, non risulta depositata nessuna certificazione energetica inerente l'immobile oggetto di pignoramento.

Si è provveduto alla redazione della certificazione energetica, allegando, in copia, quanto depositato presso l'Organismo Regionale.

Classe energetica "G" - EP gl, nren = 234,05 kwh/m2a

Accessi

L'accesso all'abitazione avviene dalla Strada Provinciale 47 attraverso strada privata su mapp. 76, successivamente attraverso andito coperto di cui al mapp. 27/508 e corte esclusiva di cui al mapp. 27/507.

Confini

L'unità immobiliare oggetto di procedura (mapp. 27/509), confina:

- N : beni di cui al mapp. 27/503;
- S : beni di cui al mapp. 27/505;
- E: beni di cui al mapp. 48/501;
- O : beni di cui al mapp. 27/507;



Rilievo geometrico abitazione

Fg. 10 MAPP. 27 / 509



STORIA CATASTALE

Censiti presso l' Agenzia del Territorio di Cremona

Unità immobiliare ex abitazione rurale (27/509)

Comune di Grumello Cr.se

Foglio 10 mappale 27/509 cat. D/10 Rendita : € 170,00

piano T, 1 C.na San Martino n.1

BCNC : Diritto proporzionale alle parti comuni per legge, documenti catastali e provenienza.

Variazioni storiche catastali

Costituzione del 15-02-2006 n.160.1/2006 in atti dal 15-02-2006 (prot. n. CR0010064)

Variazione nel Classamento del 26-01-2007 n. 620.1.2007 in atti dal 26-01-2007 (Prot. n. CR0007217)

Variazione toponomastica del 23/10/2014 n. 49855.1/2014 in atti dal 23/10/2014 (protocollo n. CR0100879)

Variazione del 09-11-2015 – Inserimento in visura dei dati di superficie



Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Dai catastali coincidenti con i dati inseriti nel pignoramento.

Giudizio di regolarità/Docfa:

La planimetria relativa all'abitazione identificata al mapp. 27/509 del fg. 10 di Grumello Cr.se, depositata presso l'Agenzia del Territorio con prot. CR0010064 del 15.02.2006, presenta difformità secondarie che non incidono in modo significativo sulla rendita assegnata.

REGOLARITA' URBANISTICA

Titoli urbanistici: Il fabbricato è stato edificato in epoca antecedente al 01-09-1967.

Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Grumello Cr.se – sett. Edilizia Privata, risultano depositate le seguenti pratiche edilizie:

- Asseverazione del 08-01-2003 ex art. 26 L.47/85 del 28.02.1985 – (Esecuzione opere interne per sistemazioni camere pertinenziali all'attività dell'agriturismo – mapp. 58/509);

Abitabilità e agibilità: Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Grumello Cr.se risulta depositata la seguente documentazione:

Richiesta agibilità in data 14-06-2004

Abusi edilizi, Sanabilità e costi: Dopo sopralluogo e verifica dello stato dei luoghi, non si riscontrano difformità sostanziali rispetto alla planimetria catastale depositata all'agenzia del territorio di Cremona.

Dalla verifica dello stato di fatto, tuttavia, si è potuto accertare che l'unità immobiliare in oggetto, è stata oggetto d'intervento edilizio per opere interne di straordinaria manutenzione con piccole modifiche interne difformi rispetto allo stato autorizzato.

Le suddette opere risultano regolarizzabili dal punto di vista amministrativo, mediante presentazione di pratica edilizia in sanatoria (S.C.I.A. edilizia).

Costi per regolarizzazione edilizia comunale:

- Sanzione art. 6, comma 7 – DPR 380/01	€ 516,00
- Diritti segreteria	€ 100,00
- Pratica edilizia, idoneità statica e pratica agibilità	€ 1.200,00
- Spese generale	€ 152,00
- Costo certificazioni conformità impianti	€ 1.000,00
- Valori bollati (n.2 marche da bollo da € 16,00)	€ 32,00

Totale costo sanatoria e agibilità: **€ 3.000,00**



VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione

In considerazione della tipologia specifica dei fabbricati in oggetto e della loro localizzazione nel contesto rurale del piccolo Comune di Grumello Cremonese in cui non sono stati rilevati fabbricati analoghi per dimensioni, tipologia edilizia, oggetto di recente atto di compravendita, non è stato possibile applicare il metodo di comparazione MCA.

I beni sono stati, dunque, valutati nella situazione giuridico-patrimoniale ed urbanistica in cui si trovano alla data del 10-04-2017, prescindendo da elementi modificatori o da fattori incrementativi, conseguenti investimenti, se ed in quanto fossero intervenuti successivamente.

Le modalità ed i criteri adottati per formulare la presente stima sono i seguenti:

- situazione giuridico-patrimoniale;
- identificazione, sopralluogo, analisi della cartografia e della consistenza, desunte dai dati comunicati dalla proprietà e dal sopralluogo diretto;
- il valore dei beni è ottenuto in considerazione della consistenza commerciale del bene in oggetto e dell'incidenza unitaria del presumibile prezzo di vendita alla data del 10-04-2017, il tutto determinato in base a criteri di analogia, sulla scorta dei dati rilevabili dall'andamento del mercato immobiliare in zone assimilabili.

Vagliato il movimento di mercato locale e più precisamente:

- zona in cui risulta ubicato l'immobile;
- caratteristiche costruttive;
- epoca di costruzione dell'immobile;
- finiture, impianti, estetica e distribuzione degli spazi;

i valori delle incidenze medie attribuibili a fabbricati con caratteristiche simili all'U.I. in oggetto, ubicati in zona analoga del Comune di Grumello Cr.se (CR), sono compresi tra €/mq 550,00 e €/mq 750,00. Tali valori, riferiti a nuove costruzioni o fabbricati perfettamente ristrutturati, vengono ridotti in ragione della vetustà, ai sensi dell'art. 12 L.R. 26 luglio 1984 n.33.

Calcolo sup. ragguagliata - Ex abitazione rurale - Affittacamere agriturismo (mapp. 27/509)

Unità immobiliare P.T.	(39,18 mq x 1,00) =	mq 39,18
Unità immobiliare 1°P.	(52,67 mq x 1,00) =	mq 52,67
	Sommano	mq 91,85



Valore di mercato attribuito

Valutati tutti gli elementi menzionati nella presente relazione, che contribuiscono alla determinazione dell'attuale valore di mercato degli immobili estimandi, tenuto conto del tipo di costruzione, dello stato d'uso, delle caratteristiche strutturali e tipologiche, della classe energetica ed infine dei prezzi di mercato praticati nella zona per immobili analoghi, della posizione nel contesto urbano, il sottoscritto ritiene di attribuire a questi, nello stato di fatto nel quale si trovano attualmente, il seguente valore :

$$V_t = (91,85 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 650,00) \times 95\% = \text{€} 56.717,37 \text{ arrotondabile a } \text{€} 56.000,00$$

Valore Beni immobili in libero mercato: **€ 56.000,00**

Trattandosi di vendita in regime forzato con procedura esecutiva n.25/2015, il suddetto valore viene ridotto del 15%.

Valore Beni immobili in vendita forzata: **€ 48.209,77.**

Confronto con trasferimenti pregressi:

Trattasti di unità immobiliare di vecchia realizzazione (anteriore al 1967), in cui è possibile il confronto solo con il prezzo di compravendita presente nella storia dello stesso (1993).

Giudizio di vendibilità': **DISCRETO**

Da valutazione dell'immobile e dell'ubicazione dello stesso si fa presente quanto segue:

ostacoli alla vendita:

- immobile interno a corte rurale con accesso comune
- mancanza di autorimessa/posto auto esclusivo
- vendita vincolata all'attività commerciale (agriturismo)

elementi favorevoli alla vendita:

- buona manutenzione generale dell'U.I.
- ristrutturata con finiture di buona qualità
- aree comuni totalmente delimitate

Forme di pubblicità:

- Sito web predisposto dal Tribunale di Cremona

In base a tali premesse si ritiene che l'immobile abbia una **DISCRETA** possibilità di vendita.

STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta attualmente **NON** abitato.



VINCOLI E ONERI

Pertinenze: Non essendo presente, in banca dati, alcun elaborato planimetrico con relativo elenco subalterni, per le parti comuni si deve fare riferimento ai documenti catastali e agli atti di provenienza.

Oneri condominiali arretrati degli ultimi due anni:

Nessuna

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): nessuna segnalazione

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti:

Considerata la tipologia dell'immobile pignorato, si ritiene che debba essere venduto in un unico lotto, unitamente al mapp. 27/508 (unità immobiliare destinata ad attività commerciale di agriturismo) – Vedi proposta di vendita.

GIUDIZIO DI STIMA AL 10 aprile 2017 (Mapp. 27/509)

U.I. Procedura Esecutiva 25/2015

	Favore	Contro
Stima immobile	€ 48.209,77	
Spese straord. manut.		€ 0,00
Spese condominiali		€ 0,00
Spese regolarizzazione edilizia		€ 3.000,00
	€ 48.209,77	€ 3.000,00
Valore di stima finale :	€ 45.209,77 →	€ 45.000,00

Il valore dell'immobile pignorato è stato valutato complessivamente in € 45.000,00 (diconsi euro quarantacinquemila/00)



RILIEVO FOTOGRAFICO (mapp. 27/509) Procedura Esecutiva 25/2015

Abitazione rurale in Grumello Cr.se, c.na San Martino n.1 - Proprietà: Sig.



Foto 96: Fronte Ovest



Foto 97: Ingresso e scala di accesso al piano superiore





Foto 98: Letto 1 – P.T.



Foto 99: Part. impianto di riscaldamento



Foto 100: Part. serramento id'ingresso





Foto 101: Part. caldaia sottoscala letto 1



Foto 102: Part. porta interna





Foto 103: Bagno Piano Terra



Foto 104: Letto 3 – Primo piano





Foto 105: Letto 2 Primo piano



Foto 106: Part. scala interna



Foto 107: Part. impianto elettrico



TERRENI

N° 4 terreni di varia metratura e con differente destinazione catastale ed urbanistica così identificati:

fg. 10 mapp. 26

fg. 10 mapp. 28

fg. 10 mapp. 40

fg. 10 mapp. 76

Tenuto conto delle destinazioni rilevate e dopo averne individuato il corretto ed effettivo utilizzo si procede con la valutazione singola di ogni particella.

Terreno agricolo (mapp. 26)

Piccolo appezzamento di terreno, interno al complesso rurale “San Martino” sito in Grumello Cr.se, Strada Provinciale 47, identificabile come porzione di area cortilizia al servizio dell'azienda agricola

-Dimensioni-

Superficie utile (da visura catastale) mq. 500,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti

L'area in oggetto, NON necessita d'interventi manutentivi

Certificazione energetica

L'immobile non rientra tra quelli previsti per il rilascio dell'APE

Confini

L'unità immobiliare oggetto di procedura (mapp. 26), confina:

N : beni di cui al mapp. 76 e per salto rientrante mapp. 58;

S : beni di cui al mapp. 27/507;

E: beni di cui al mapp. 58, mapp. 76 e mapp. 27 sub 507;

O : beni di cui al mapp. 76;

Accessi

L'accesso al piccolo lotto avviene dalla Strada Provinciale 47 attraverso strada privata su mapp. 76, successivamente attraverso porzione di area di cui al mapp. 27/507.



Estratto di mappa



STORIA CATASTALE

Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona

Terreno (mapp. 26)

Comune di Grumello Cr.se

Foglio 10 mappale 26 semin irrig cl. 1 sup. 00.05.00 R.D. € 4,52 R.A. € 5,04

BCNC : nessuno

Variazioni storiche catastali

Dall'impianto meccanografico, antecedente al 31.01.1976, bene intestato al sig.

Variazione intestazione del 02-03-1992 n.1686.1/1992 in atti dal 04.09.1992, per denuncia nei passaggi per causa di morte

Variazione intestazione del 23.09.1993 , istrumento atto pubblico voltura n. 2477.3/1993 in atti dal 26.02.1994

Variazione intestazione del 11.02.2014, voltura d'ufficio per correzione dati anagrafici, n. 677.1/2014 in atti dal 14.02.2014

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Dai catastali coincidenti con i dati inseriti nel pignoramento.



REGOLARITA' URBANISTICA

Da Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Grumello Cremonese ed Uniti in data 23.02.2017 prot. 1009/2017, si rileva quanto segue:

mapp. 26 – Ambito EA (ambito E1)

VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione

In considerazione dell'ubicazione del terreno, dell'utilizzo effettivo dello stesso, non si ritiene di poterlo considerare effettivamente un appezzamento ai fini agricoli, si procede quindi nella valutazione comparandolo ad una porzione di area cortilizia.

Il criterio utilizzato per la determinazione del valore del compendio pignorato, si basa sull'applicazione al corrente prezzo di mercato delle aree similari, tenuto conto del valore attribuito all'area interna alla cascina

Calcolo

Terreno (mapp. 26)

Superficie mq. 500,00

Valore al mq. attribuito per caratteristica ed ubicazione pari ad € 30,00

Mq. 500,00 * € 30,00/mq = € 15.000,00

Diconsi euro QUINDICIMILA/00

Valore Beni immobili in libero mercato: **€ 15.000,00**

Trattandosi di vendita in regime forzato con procedura esecutiva n.25/2015, il suddetto valore viene ridotto del 15%.

Valore Beni immobili in vendita forzata: **€ 12.750,00**

Confronto con trasferimenti pregressi:

Trattasi di unità immobiliare di vecchia costituzione (anteriore al 1967), in cui è possibile il confronto solo con il prezzo di compravendita presente nella storia dello stesso (1993).

Giudizio di vendibilità':

Da valutazione dell'immobile e dell'ubicazione dello stesso si fa presente quanto segue:

ostacoli alla vendita:

- immobile interno a corte rurale con accesso comune

elementi favorevoli alla vendita:

- discreta metratura



Forme di pubblicità:

- Sito web predisposto dal Tribunale di Cremona
- In base a tali premesse si ritiene che l'immobile abbia una **BUONA** possibilità di vendita se in abbinamento ad altri beni, come specificato.

STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta attualmente in stato di abbandono

VINCOLI E ONERI

Servitù attiva di passaggio su mapp. 76 e mapp. 27/507

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): nessuna segnalazione

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti:

Considerata la tipologia dell'immobile pignorato, si ritiene che debba essere venduto in abbinamento al mapp. 27/507 (unità immobiliare destinata ad attività agricola) ed ai mapp. 28-40-76 (vedi proposta di vendita)

GIUDIZIO DI STIMA AL 10 aprile 2017 (Mapp. 26)

U.I. Procedura Esecutiva 25/2015

	Favore	Contro
Stima immobile	€ 15.000,00	
Decurtazione vendita forzata		€ 2.250,00
	<hr/>	<hr/>
	€ 15.000,00	€ 2.250,00
Valore di stima finale :	€ 12.250,00	

Il valore dell'immobile pignorato è stato valutato complessivamente in € 12.500,00 (diconsi euro DODICIMILACINQUECENTO/00)



COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio

L'immobile oggetto di pignoramento risulta meglio vendibile se abbinato all'unità identificata al fg. 10 mapp. 27/507ed ai mapp. 28-40-76; con prelazione dei coltivatori e proprietà confinanti.

RILIEVO FOTOGRAFICO (mapp. 26) Procedura Esecutiva 25/2015

Mapp. 26 in Grumello Cr.se, c.na San Martino n.1 - Proprietà: Sig. .



Terreno agricolo (mapp. 28)

Piccolo appezzamento di terreno, in fregio alla Strada Provinciale 47

-Dimensioni-

Superficie utile (da visura catastale) mq. 680,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti

L'area in oggetto, NON necessita d'interventi manutentivi

Certificazione energetica

L'immobile non rientra tra quelli previsti per il rilascio dell'APE

Confini

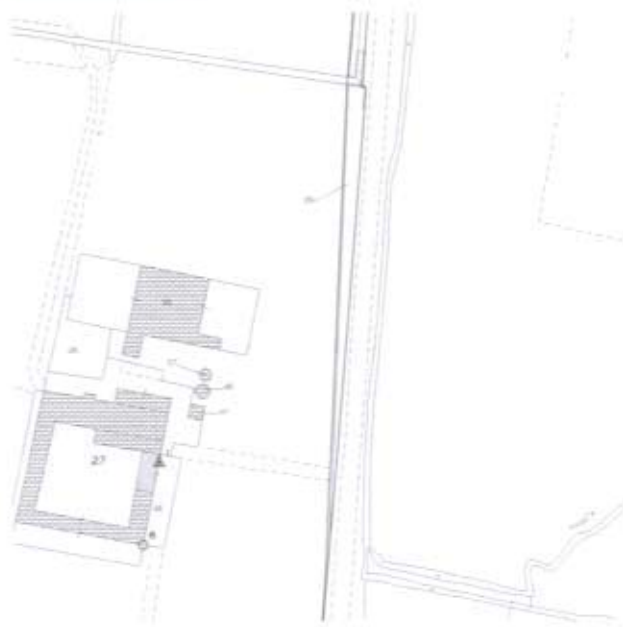
L'unità immobiliare oggetto di procedura (mapp. 28), confina:

- N : fosso colatore ;
- S : beni di cui al mapp. 76;
- E: Strada provinciale n. 47;
- O : beni di cui al mapp. 76;

Accessi

L'accesso al piccolo lotto avviene dalla Strada Provinciale 47 e dal mapp. 76

Estratto di mappa



120

Arch. Andrea Giuseppe Rinoldi
Via Monte Grappa n° 120 – 26026 Pizzighettone (CR)



STORIA CATASTALE

Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona

Terreno (mapp.28)

Comune di Grumello Cr.se

Foglio 10	mappale 28	AA seminativo cl. 2 sup. 00.06.00	R.D. € 4,49	R.A. € 4,18
		AB incolto prod sup. 00.00.80	R.D. € 0,02	R.A. € 0,01

BCNC : nessuno

Variazioni storiche catastali

Dall'impianto meccanografico, antecedente al 31.01.1976, bene intestato alla società Ferrovie e Tranvie Soresina Sesto Cremonese.

Variazione intestazione del 29.07.1976, strumento atto pubblico voltura n. 2780 in atti dal 08.06.1984

Variazione intestazione del 14.03.1983, strumento atto pubblico voltura n. 123083 in atti dal 16.04.1986

Variazione intestazione del 02.03.1992, denuncia nei passaggi per causa di morte, n. 1686.2/1992 in atti dal 04.09.1992

Variazione intestazione del 23.09.1993, strumento atto pubblico voltura n. 2477.3/1993 in atti dal 26.02.1994

Variazione intestazione del 11.02.2014, voltura d'ufficio per correzione dati anagrafici, n. 677.1/2014 in atti dal 14.02.2014

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Dai catastali coincidenti con i dati inseriti nel pignoramento.

REGOLARITA' URBANISTICA

Da Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Grumello Cremonese ed Uniti in data 23.02.2017 prot. 1009/2017, si rileva quanto segue:

mapp. 28 – Ambito SCF (Strade Fossi Canali)

VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione

In considerazione dell'ubicazione del terreno, dell'utilizzo effettivo dello stesso, e della differenziazione di classificazione e rendita catastale, si applicano i valori determinati in comparazione con gli indici rilevati dall'agenzia delle entrate e della zona.



Calcolo

Terreno (mapp. 28)

Superficie

Porzione seminativo (inglobato in terreno agricolo confinante) mq. 600,00

Porzione incolto produttivo mq. 80,00

Valore al mq. attribuito per caratteristica ed ubicazione pari a:

seminativo € 49.500,00/ha = € 4,95/mq

incolto produttivo € 4.500,00/ha = € 0,45/mq

Mq. 600,00 * €4,95/mq = € 2.970,00

Mq. 80,00 * € 0,45/mq = € 36,00

Sommano € 3.006,00 arrotondati ad € 3.000,00

Diconsi euro TREMILA/00

Valore Beni immobili in libero mercato: € 3.000,00

Trattandosi di vendita in regime forzato con procedura esecutiva n.25/2015, il suddetto valore viene ridotto del 15%.

Valore Beni immobili in vendita forzata: € 2.550,00 al netto di ogni eventuale spesa

Confronto con trasferimenti pregressi:

Trattasti di unità immobiliare di vecchia costituzione (anteriore al 1967), in cui è possibile il confronto solo con il prezzo di compravendita presente nella storia dello stesso (1993).

Giudizio di vendibilità':

Da valutazione dell'immobile e dell'ubicazione dello stesso si fa presente quanto segue:

ostacoli alla vendita:

- Immobile in fregio alla Strada Provinciale n. 47

elementi favorevoli alla vendita:

- Unito a terreno adiacente



Forme di pubblicità:

- Sito web predisposto dal Tribunale di Cremona

In base a tali premesse si ritiene che l'immobile abbia una **BUONA** possibilità di vendita se in abbinamento ad altri beni, come specificato.

STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta attualmente in stato di abbandono

VINCOLI E ONERI

Nessuna

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): nessuna segnalazione

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti:

Considerata la tipologia dell'immobile pignorato, si ritiene che debba essere venduto in abbinamento al mapp. 27 sub 507 (azienda agricola) ed ai mapp. 26-40-76

GIUDIZIO DI STIMA AL 10 aprile 2017 (Mapp. 28)

U.I. Procedura Esecutiva 25/2015

	Favore	Contro
Stima immobile	€ 3.000,00	
Decurtazione vendita forzata		€ 450,00
	<hr/>	<hr/>
	€ 3.000,00	€ 450,00

Valore di stima finale : € 2.550,00

Il valore dell'immobile pignorato è stato valutato complessivamente in € 2.550,00 (diconsi euro DUEMILACINQUECENTOCINQUANTA/00)



COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio

L'immobile oggetto di pignoramento risulta meglio vendibile se abbinato all'unità identificata al fg. 10 mapp. 27/507 ed ai mapp. 26-40-76; con prelazione dei coltivatori e proprietà confinanti.

RILIEVO FOTOGRAFICO (mapp. 28) Procedura Esecutiva 25/2015

Mapp. 28 in Grumello Cr.se, c.na San Martino n.1 - Proprietà: Sig. .



Terreno agricolo (mapp. 40)

Piccolo appezzamento di terreno, in fregio alla Strada Provinciale 47

-Dimensioni-

Superficie utile (da visura catastale) mq. 280,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti

L'immobile in oggetto, NON necessita d'interventi manutentivi

Certificazione energetica

L'immobile non rientra tra quelli previsti per il rilascio dell'APE

Confini

L'unità immobiliare oggetto di procedura (mapp. 40), confina:

N : Strada Provinciale;

S : Strada Provinciale ;

E: Strada provinciale ;

O : Strada Provinciale;

Accessi

L'accesso al piccolo lotto avviene dalla Strada Provinciale 47

Estratto di mappa



STORIA CATASTALE

Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona

Terreno (mapp.40)

Comune di Grumello Cr.se

Foglio 10	mappale 40	AA seminativo cl. 2 sup. 00.02.00	R.D. € 1,50	R.A. € 1,39
		AB incolto prod sup. 00.00.80	R.D. € 0,02	R.A. € 0,01

BCNC : nessuno

Variazioni storiche catastali

Dall'impianto meccanografico, antecedente al 31.01.1976, bene intestato

Variazione intestazione del 02.03.1992, denuncia nei passaggi per causa di morte, n. 1686.2/1992 in atti dal 04.09.1992

Variazione intestazione del 23.09.1993, strumento atto pubblico voltura n. 2477.3/1993 in atti dal 26.02.1994

Variazione intestazione del 11.02.2014, voltura d'ufficio per correzione dati anagrafici, n. 677.1/2014 in atti dal 14.02.2014

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Dai catastali coincidenti con i dati inseriti nel pignoramento.

REGOLARITA' URBANISTICA

Da Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Grumello Cremonese ed Uniti in data 23.02.2017 prot. 1009/2017, si rileva quanto segue:

mapp. 40 – Ambito SCF (Strade Fossi Canali)

VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione

In considerazione dell'ubicazione del terreno, dell'utilizzo effettivo dello stesso, e della differenziazione di classificazione e rendita catastale, si applicano i valori determinati in comparazione con gli indici rilevati dall'agenzia delle entrate e della zona.



Calcolo

Terreno (mapp. 40)

Superficie

Porzione seminativo (inglobato in terreno agricolo confinante) mq. 200,00

Porzione incolto produttivo mq. 80,00

Valore al mq. attribuito per caratteristica ed ubicazione pari a:

seminativo € 49.500,00/ha = € 4,95/mq

incolto produttivo € 4.500,00/ha = € 0,45/mq

Mq. 200,00 * €4,95/mq = € 990,00

Mq. 80,00 * € 0,45/mq = € 36,00

Sommano € 1.026,00

Valore Beni immobili in libero mercato: € 1.026,00

Trattandosi di vendita in regime forzato con procedura esecutiva n.25/2015, il suddetto valore viene ridotto del 15%.

Valore Beni immobili in vendita forzata: € 872,10 al netto di ogni eventuale spesa

Confronto con trasferimenti pregressi:

Trattasti di unità immobiliare di vecchia costituzione (antecedente al 1967), in cui è possibile il confronto solo con il prezzo di compravendita presente nella storia dello stesso (1993).

Giudizio di vendibilità':

Da valutazione dell'immobile e dell'ubicazione dello stesso si fa presente quanto segue:

ostacoli alla vendita:

- Immobile in fregio alla Strada Provinciale n. 47

elementi favorevoli alla vendita:

- nessuno



Forme di pubblicità:

- Sito web predisposto dal Tribunale di Cremona

In base a tali premesse si ritiene che l'immobile abbia una **BUONA** possibilità di vendita se in abbinamento ad altri beni, come specificato.

STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta attualmente in stato di abbandono

VINCOLI E ONERI

Nessun

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): nessuna segnalazione

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti:

Considerata la tipologia dell'immobile pignorato, si ritiene che debba essere venduto in abbinamento al mapp. 27 sub 507 (azienda agricola) ed ai mapp. 26-28-76

GIUDIZIO DI STIMA AL 10 aprile 2017 (Mapp. 40)

U.I. Procedura Esecutiva 25/2015

	Favore	Contro
Stima immobile	€ 1.026,00	
Decurtazione vendita forzata		€ 153,90

	€ 1.026,00	€ 153,90
Valore di stima finale :	€ 872,10 arrotondato a	€ 880,00

Il valore dell'immobile pignorato è stato valutato complessivamente in € 880,00 (diconsi euro OTTOCENTOTTANTA/00)

COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio

L'immobile oggetto di pignoramento risulta meglio vendibile se abbinato all'unità identificata al fg. 10 mapp. 27 sub 507 ed ai mapp. 26-28-76; con prelazione dei coltivatori e proprietà confinanti



RILIEVO FOTOGRAFICO (mapp. 40) Procedura Esecutiva 25/2015

Mapp. 40 in Grumello Cr.se, c.na San Martino n.1 - Proprietà: Sig. .



Terreno agricolo (mapp. 76)

Terreno di notevoli dimensioni , sito in fregio alla Strada Provinciale 47 e ai rimanenti beni oggetto di pignoramento, suddiviso in vari comparti identificabili come segue:

- terreno a destinazione agricola – coltivato
- strade di accesso alla proprietà
- aree di passaggio per accedere ai vari fabbricati
- porzione destinata a giardino dell'ex agriturismo

La nominata particella risulta inserita in contratto di affitto redatto in deroga all'art. 45 della legge 03.05.1982 n. 203, con l'ausilio della Federazione Provinciale Coltivatori Diretti per la parte affittuaria e dalla Associazione fra proprietari dei Fondi Rustici per la Parte Proprietaria. Il tutto stipulato in data 01.05.2006, con scadenza in data 30.04.2018.

Con raccomandata del maggio 2016, la parte affittuaria recedeva dal contratto di affitto, lasciando libero da cose e persone i beni oggetto di affitto.

-Dimensioni-

Superficie utile (da visura catastale) mq. 69.767,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti

L'area in oggetto, NON necessita d'interventi manutentivi

Certificazione energetica

L'immobile non rientra tra quelli previsti per il rilascio dell'APE

Confini

L'unità immobiliare oggetto di procedura (mapp. 76), confina:

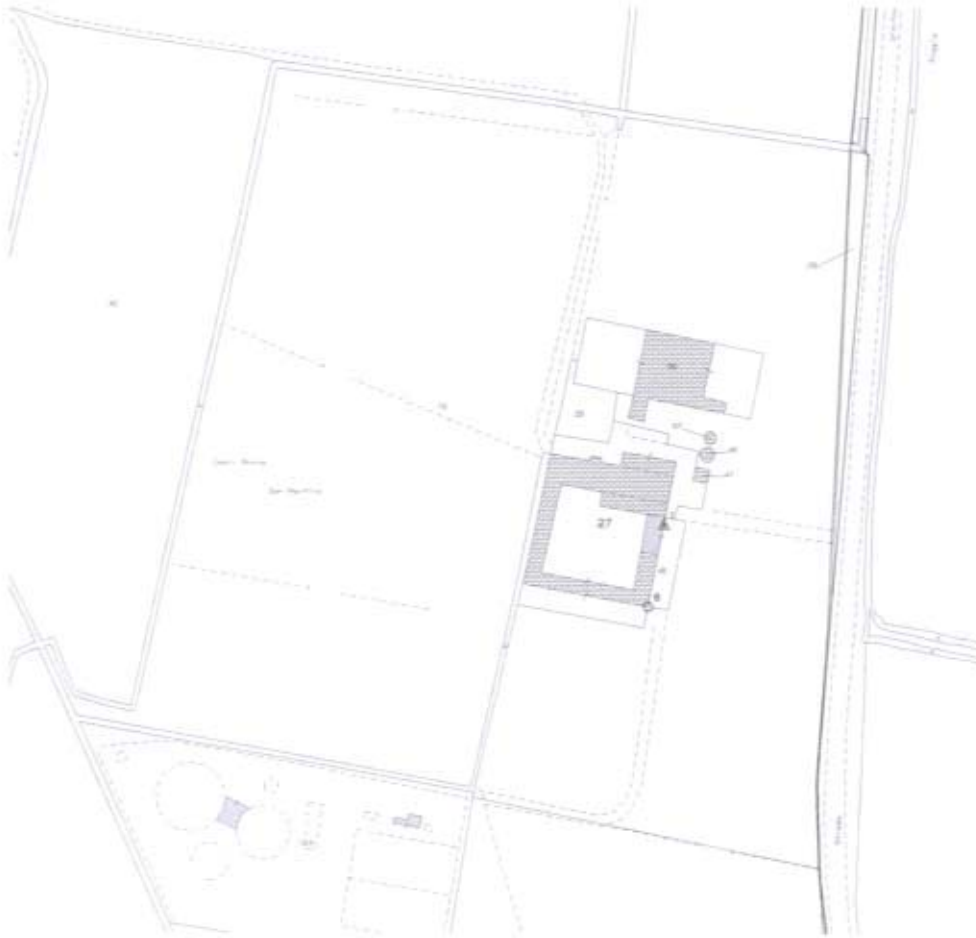
- N : fosso colatore ;
S : beni di cui al mapp. 77 e per salto Strada Comunale Grumello -Zanengo;
E: Strada provinciale n. 47;
O : beni di cui al mapp. 45, fosso colatore ed oltre mapp. 32, mapp. 77;

Accessi

L'accesso al piccolo lotto avviene dalla Strada Provinciale 47



Estratto di mappa



STORIA CATASTALE

Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona

Terreno (mapp.76)

Comune di Grumello Cr.se

Foglio 10	mappale 76	AA seminativo cl. 2 sup. 06.88.67	R.D. € 426,80	R.A. € 480,15
		AB semin irrig cl. 1 sup. 00.02.00	R.D. € 1,81	R.A. € 2,01
		AC frutteto sup. 00.07.00	R.D. € 10,30	R.A. € 7,59

BCNC : nessuno



Variazioni storiche catastali

Dall'impianto meccanografico, antecedente al 31.01.1976, bene intestato a (identificato al mapp. 25)

Variazione d'Ufficio del 27.09.1982 n. 984 in atti dal 08.06.1984

Variazione intestazione del 02.03.1992, denuncia nei passaggi per causa di morte, n. 1686.2/1992 in atti dal 04.09.1992

Variazione intestazione del 23.09.1993, istrumento atto pubblico voltura n. 2477.3/1993 in atti dal 26.02.1994

Frazionamento del 28.09.1993 n. 12658.1/1993 in atti dal 28.09.1993 (identificato al mapp. 76)

Variazione geometrica del 31.12.1998 n. 197.1/1998 in atti dal 03.09.1999

Variazione per Tabella di variazione del 12.04.2006 n. 23649.1/2006 in atti dal 12.04.2006 (prot. Cr0023649)

Variazione per Tabella di variazione del 07.03.2007 n. 5941.1/2007 in atti dal 07.03.2007 (prot. Cr0026932) trasmissione dato ai sensi del decreto 262 del 03.10.2006

Variazione per Tabella di variazione del 29.08.2007 n. 17792.1/2007 in atti dal 29.08.2007 (prot. Cr0097522) Rettifica in autotutela d'ufficio -dati agea 2006

Variazione per Tabella di variazione del 31.10.2007 n. 22869.1/2007 in atti dal 31.10.2007 (prot. Cr0123398) Correzione in autotutela d'ufficio

Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:

Dai catastali coincidenti con i dati inseriti nel pignoramento.

REGOLARITA' URBANISTICA

Da Certificato di Destinazione Urbanistica, rilasciato dal Comune di Grumello Cremonese ed Uniti in data 23.02.2017 prot. 1009/2017, si rileva quanto segue:

mapp. 76 - Ambito E1 (ambito agricolo normale)

VALORE E VENDIBILITA'

Metodo di valutazione

In considerazione dell'ubicazione del terreno, dell'utilizzo effettivo dello stesso, della consistenza e dei differenti usi si valuta lo stesso per singola porzione



Calcolo

Terreno (mapp. 76)

Superficie

Porzione seminativo	mq. 68.867,00
Porzione seminativo irriguo	mq. 200,00
Porzione frutteto	mq. 700,00

Sommano mq. 69.767,00

Valore al mq. attribuito per caratteristica ed ubicazione pari a:

seminativo	€ 49.500,00/ha = € 4,95/mq
semin irrig	€ 55.000,00/ha = € 5,50/mq
frutteto	€ 52.600,00/ha = € 5,26/mq

Mq. 68.867,00	* €4,95/mq = € 340.891,65
Mq. 200,00	* € 5,50/mq = € 1.100,00
Mq. 700,00	* € 5,26/mq = € 3.682,00

Sommano € 345.673,65

Valore Beni immobili in libero mercato: **€ 345.673,65**

Trattandosi di vendita in regime forzato con procedura esecutiva n.25/2015, il suddetto valore viene ridotto del 15%.

Valore Beni immobili in vendita forzata: **€ 293.822,60** al netto di ogni eventuale spesa

Confronto con trasferimenti pregressi:

Trattasti di unità immobiliare di vecchia costituzione (antecedente al 1967), in cui è possibile il confronto solo con il prezzo di compravendita presente nella storia dello stesso (1993).

Giudizio di vendibilità': **BUONO**

Da valutazione dell'immobile e dell'ubicazione dello stesso si fa presente quanto segue:

ostacoli alla vendita:

- ingresso da area con altre destinazioni



elementi favorevoli alla vendita:

- ampia metratura
- servizio acqua su tutti i confini
- buona resa del terreno

Forme di pubblicità:

- Sito web predisposto dal Tribunale di Cremona

In base a tali premesse si ritiene che l'immobile abbia una **BUONA** possibilità di vendita.

STATO DI POSSESSO

L'immobile risulta attualmente coltivato

VINCOLI E ONERI

Nessuna

Rapporti con eventuali ipoteche (art. 2812 c.c.): nessuna segnalazione

LOTTI

Opportunità di divisione in lotti:

Considerata la tipologia dell'immobile pignorato, si ritiene che debba essere venduto in abbinamento al mapp. 27 sub 507 (azienda agricola) ed ai mapp. 26-28-40

GIUDIZIO DI STIMA AL 10 aprile 2017 (Mapp. 76)

U.I. Procedura Esecutiva 25/2015

	Favore	Contro
Stima immobile	€ 350.000,00	
Decurtazione vendita forzata		€ 51.851,05
	<hr/>	<hr/>
	€ 350.000,00	€ 51.851,05
Valore di stima finale :	€ 293.822,60 arrotondati ad € 294.000,00	

Il valore dell'immobile pignorato è stato valutato complessivamente in € 294.000,00 (diconsi euro DUECENTONOVANTAQUATTROMILA/00)



COMODA DIVISIBILITA'

Giudizio

L'immobile oggetto di pignoramento risulta vendibile , con prelazione dei coltivatori e proprietà confinanti ed unitamente ai mapp. 26-28-40 ed al mapp. 27/507.

RILIEVO FOTOGRAFICO (mapp. 76) Procedura Esecutiva 25/2015

Mapp. 76 in Grumello Cr.se, c.na San Martino n.1 - Proprietà: Sig.



ISPEZIONE IPOTECARIA

Da ricerca Ipotecaria riguardante i beni oggetti di pignoramento risultano stati oggetto delle seguenti trascrizioni/iscrizioni:

1. Iscrizione per ipoteca volontaria
Atto notaio Ambrogio Squintani rep. 90621 del 20.10.1999
Iscritto a Cremona il 22.10.1999 R.P. 1975 e R.G. 8017
 - a. Annotazione n. 759 del 23.05.2003 (cancellazione totale)
Riguardante il solo mapp. 76

2. Iscrizione per ipoteca volontaria
Atto notaio Antonioli Roberto rep. 53584/12528 del 17.03.2009
Iscritto a Cremona il 19.03.2009 R.P. 435 e R.G. 2348
 - a. Annotazione n. 1891 del 29.12.2010 (rinegoziazione)
 - b. Annotazione n. 488 del 29.04.2013 (rinegoziazione)
Riguardante i mapp. 76 – 28 – 26 – 40

3. Iscrizione per ipoteca volontaria
Atto notaio Gattoni Cesare rep. 426/309 del 11.06.2009
Iscritto a Cremona il 19.06.2009 R.P. 1024 e R.G. 5598
 - a. Annotazione n. 584 del 29.05.2012 (cancellazione totale)
Riguardante i mapp. 76 – 28 – 26 – 40

4. Iscrizione per ipoteca volontaria
Atto notaio Antonioli Roberto rep. 54328/13149 del 30.12.2009
Iscritto a Cremona il 13.01.2010 R.P. 37 e R.G. 365
Riguardante i mapp. 27 – 26 – 40 - 76

5. Iscrizione per ipoteca volontaria
Atto notaio Antonioli Roberto rep. 56433/14889 del 24.05.2012
Iscritto a Cremona il 25.05.2012 R.P. 606 e R.G. 3945
Riguardante tutti i beni oggetto di pignoramento

6. Iscrizione per ipoteca giudiziale



Tribunale di Grosseto rep.2415/2014 del 19.07.2014
Iscritto a Cremona il 09.10.2014 R.P. 1046 e R.G. 6752
Riguardante tutti i beni oggetto di pignoramento

7. Trascrizione per pignoramento immobili

Tribunale di Cremona rep.113 del 16.01.2015
Iscritto a Cremona il 05.02.2015 R.P. 701 e R.G. 898
Riguardante tutti i beni oggetto di pignoramento

8. Iscrizione per ipoteca giudiziale

Tribunale di Cremona rep.917 del 24.06.2015
Iscritto a Cremona il 02.11.2015 R.P. 1193 e R.G. 7335
Riguardante tutti i beni oggetto di pignoramento

9. Iscrizione per ipoteca giudiziale

Tribunale di Cremona rep. 916 del 24.06.2015
Iscritto a Cremona il 02.11.2015 R.P. 1194 e R.G. 7336
Riguardante tutti i beni oggetto di pignoramento



PROPOSTA DI VENDITA

LOTTO N° 01

Mapp. 27 sub. 502 – casa padronale – lotto unico

Valore in libero mercato pari ad € 214.000,00

Valore in vendita forzata pari ad € 179.000,00

LOTTO N° 02

Mapp. 27 sub. 503 – abitazione rurale – lotto unico

Valore in libero mercato pari ad € 46.000,00

Valore in vendita forzata pari ad € 39.000,00

LOTTO N° 03

Mapp. 27 sub. 507 – fabbricati agricoli

Valore in libero mercato pari ad € 296.500,00

Valore in vendita forzata pari ad € 248.000,00

Mapp. 40 – terreno

Valore in libero mercato pari ad € 1.026,00

Valore in vendita forzata pari ad € 880,00

Mapp. 26 – terreno

Valore in libero mercato pari ad € 15.000,00

Valore in vendita forzata pari ad € 13.000,00

Mapp. 28 – terreno

Valore in libero mercato pari ad € 3.000,00

Valore in vendita forzata pari ad € 2.550,00

Mapp. 76 – terreno

Valore in libero mercato pari ad € 345.673,65

Valore in vendita forzata pari ad € 294.000,00

Valore Lotto N°3 in libero mercato : € 661.199,65

Valore Lotto N°3 in vendita forzata : € 558.430,00

LOTTO N° 04

Mapp. 27 sub. 505 – abitazione rurale – lotto unico

Valore in libero mercato pari ad € 53.500,00

Valore in vendita forzata pari ad € 45.000,00

LOTTO N° 05

Mapp. 27 sub. 506 – abitazione rurale – lotto unico

Valore in libero mercato pari ad € 68.000,00

Valore in vendita forzata pari ad € 58.000,00



LOTTO N° 06

Mapp. 27 sub. 508 – ristorante/agriturismo

Valore in libero mercato pari ad € 677.000,00

Valore in vendita forzata pari ad € 575.000,00

Mapp. 27 sub. 509 – affittacamere pertinenziale all'agriturismo

Valore in libero mercato pari ad € 56.000,00

Valore in vendita forzata pari ad € 45.000,00

Valore Lotto N°6 in libero mercato : € 733.000,00

Valore Lotto N°6 in vendita forzata : € 620.000,00

OSSERVAZIONI FINALI

Informazioni e note che il professionista ritiene rilevanti: Nessuna

Si invia agli avvocati di parte, copia della perizia e di tutti gli allegati.

Pizzighettone, li 10 aprile 2017

Documento firmato digitalmente

Arch. Andrea Giuseppe Rinoldi



Elenco allegati

- 1 Estratto di mappa mapp. 27 – 28 – 58 - 76
- 2 Visura catastale nominale
- 3 Visura catastale storica mapp. 27 sub 502
- 4 Scheda catastale mapp. 27 sub 502
- 5 Visura catastale storica mapp. 27 sub 503
- 6 Scheda catastale mapp. 27 sub 503
- 7 Visura catastale storica mapp. 27 sub 505
- 8 Scheda catastale mapp. 27 sub 505
- 9 Visura catastale storica mapp. 27 sub 506
- 10 Scheda catastale mapp. 27 sub 506
- 11 Visura catastale storica mapp. 27 sub 507
- 12 Scheda catastale mapp. 27 sub 507
- 13 Visura catastale storica mapp. 27 sub 508
- 14 Scheda catastale mapp. 27 sub 508
- 15 Visura catastale storica mapp. 27 sub 509
- 16 Scheda catastale mapp. 27 sub 509
- 17 Visura catastale storica mapp. 26
- 18 Visura catastale storica mapp. 28
- 19 Visura catastale storica mapp. 40
- 20 Visura catastale storica mapp. 76
- 21 Estratto di mappa mapp. 40
- 22 Certificato di destinazione urbanistica
- 23 Contratto di affitto
- 24 Atto di compravendita
- 25 D.I.A. prot. 1116 del 12.02.2005
- 26 D.I.A. prot. 1115 del 12.02.2005
- 27 Asseverazione art. 26 del 25.01.2003
- 28 Asseverazione art. 26 del 08.01.2003
- 29 Asseverazione art. 26 del 26.03.2003
- 30 Permesso di Costruire n. 205/2006 del 21.03.2006
- 31 Certificato di Agibilità n. 417 del 19.05.2007
- 32 D.I.A. prot. 1183 del 21.02.2007



33	Ricerca ipotecaria mapp. 26
34	Ricerca ipotecaria mapp. 27
35	Ricerca ipotecaria mapp. 40
36	Ricerca ipotecaria mapp. 76
37	Ricerca ipotecaria mapp. 28
38	Certificato di residenza



Sommario

SCHEDA SINTETICA n° 1	2
SCHEDA SINTETICA n° 2	3
SCHEDA SINTETICA n° 3	4
SCHEDA SINTETICA n° 4	5
SCHEDA SINTETICA n° 5	6
SCHEDA SINTETICA n° 6	7
SCHEDA SINTETICA n° 7	8
SCHEDA SINTETICA n° 8	9
SCHEDA SINTETICA n° 09	10
SCHEDA SINTETICA n° 10	11
SCHEDA SINTETICA n° 11	12
QUESITO	13
Controllo della documentazione agli atti	14
Svolgimento delle operazioni peritali	14
Identificazione dei beni e sommaria descrizione	16
Diritto	16
Bene e ubicazione	16
Descrizione del complesso edificato	16
.....	18
Casa Padronale (mapp. 27/502, 48/501).....	19
Composizione e caratteristiche costruttive.....	19
Confini.....	20
Accessi.....	22
STORIA CATASTALE.....	22
Abitazione Padronale (27/502, 48/501)	22
Variazioni storiche catastali.....	22
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:.....	22
Giudizio di regolarità/Docfa:	22
REGOLARITA' URBANISTICA	22
VALORE E VENDIBILITA'	23



STATO DI POSSESSO	25
VINCOLI E ONERI	25
LOTTI	25
GIUDIZIO DI STIMA AL 10 aprile 2017 (Mapp. 27/502, 48/501).....	26
RILIEVO FOTOGRAFICO (mapp. 27/502, 48/501)	26
Abitazione rurale (mapp. 27/503)	36
Confini	37
Accessi.....	37
STORIA CATASTALE.....	37
Abitazione rurale (27/503)	37
Variazioni storiche catastali.....	38
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:.....	38
Giudizio di regolarità/Docfa:	38
REGOLARITA' URBANISTICA	38
VALORE E VENDIBILITA'	39
STATO DI POSSESSO	41
VINCOLI E ONERI	41
LOTTI	41
GIUDIZIO DI STIMA AL 10 aprile 2017 (Mapp. 27/503)	41
RILIEVO FOTOGRAFICO (mapp. 27/503).....	42
Abitazione rurale (mapp. 27/505)	47
Composizione e caratteristiche costruttive.....	47
-Dimensioni-.....	47
Confini	48
STORIA CATASTALE.....	50
Abitazione rurale (27/505)	50
Variazioni storiche catastali.....	50
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:.....	50
Giudizio di regolarità/Docfa:	50
REGOLARITA' URBANISTICA	50
VALORE E VENDIBILITA'	51



STATO DI POSSESSO	52
VINCOLI E ONERI	52
LOTTI	53
GIUDIZIO DI STIMA AL 10 aprile 2017 (Mapp. 27/505)	53
RILIEVO FOTOGRAFICO (mapp. 27/505).....	53
Abitazione rurale (mapp. 27/506)	59
Composizione e caratteristiche costruttive.....	59
-Dimensioni-.....	59
Confini	61
Accessi.....	61
STORIA CATASTALE.....	61
Abitazione rurale (27/506)	61
Variazioni storiche catastali.....	61
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:.....	61
Giudizio di regolarità/Docfa:	62
REGOLARITA' URBANISTICA	62
VALORE E VENDIBILITA'	62
STATO DI POSSESSO	64
VINCOLI E ONERI	64
LOTTI	64
GIUDIZIO DI STIMA AL 10 aprile 2017 (Mapp. 27/506)	64
RILIEVO FOTOGRAFICO (mapp. 27/506).....	65
Fabbricati rurali (ex stalla, porticati, depositi, magazzini, ecc)	71
Mapp. 27/507, 46/501, 47/501, 57/501, 58/503).....	71
Composizione e caratteristiche costruttive.....	71
Necessità di interventi manutentivi urgenti	73
.....	74
.....	75
Confini	76
Accessi.....	76
STORIA CATASTALE.....	76



Fabbricati rurali (27/507, 46/501, 47/501, 57/501, 58/503).....	76
Variazioni storiche catastali.....	76
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:.....	76
Giudizio di regolarità/Docfa:	76
REGOLARITA' URBANISTICA	77
VALORE E VENDIBILITA'	77
STATO DI POSSESSO	80
VINCOLI E ONERI	81
LOTTI	81
GIUDIZIO DI STIMA AL 10 aprile 2017 (Mapp. 27/507, 46/501, 47/501, 57/501, 58/503).....	81
RILIEVO FOTOGRAFICO (Mapp. 27/507, 46/501, 47/501, 57/501, 58/503).....	82
RISTORANTE AGRITURISMO (mapp. 27/508)	88
Composizione e caratteristiche costruttive.....	88
Necessità di interventi manutentivi urgenti.....	89
Confini.....	89
Accessi.....	90
STORIA CATASTALE.....	90
Ristorante/agriturismo (27/508)	90
Variazioni storiche catastali.....	90
Certificazione energetica.....	90
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:.....	90
Giudizio di regolarità/Docfa:	90
.....	91
.....	92
REGOLARITA' URBANISTICA	93
VALORE E VENDIBILITA'	93
STATO DI POSSESSO	95
VINCOLI E ONERI	95
LOTTI	95
GIUDIZIO DI STIMA AL 10 aprile 2017 (Mapp. 27/508)	96
RILIEVO FOTOGRAFICO (mapp. 27/508).....	96



Ex abitazione rurale - Affittacamere agriturismo (mapp. 27/509).....	103
Composizione e caratteristiche costruttive.....	103
-Dimensioni-.....	103
Necessità di interventi manutentivi urgenti.....	104
Certificazione energetica.....	104
Accessi.....	104
Confini.....	104
STORIA CATASTALE.....	105
Unità immobiliare ex abitazione rurale (27/509).....	105
Variazioni storiche catastali.....	105
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:.....	106
Giudizio di regolarità/Docfa:.....	106
REGOLARITA' URBANISTICA.....	106
VALORE E VENDIBILITA'.....	107
STATO DI POSSESSO.....	108
VINCOLI E ONERI.....	109
LOTTI.....	109
GIUDIZIO DI STIMA AL 10 aprile 2017 (Mapp. 27/509).....	109
RILIEVO FOTOGRAFICO (mapp. 27/509).....	110
TERRENI.....	115
Confini.....	115
Accessi.....	115
Terreno (mapp. 26).....	116
Variazioni storiche catastali.....	116
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:.....	116
Confini.....	120
Accessi.....	120
Terreno (mapp.28).....	121
Variazioni storiche catastali.....	121
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:.....	121
Confini.....	125



Accessi.....	125
Terreno (mapp.40).....	126
Variazioni storiche catastali	126
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:.....	126
Confini	130
Accessi.....	130
Terreno (mapp.76).....	131
Variazioni storiche catastali	132
Osservazioni rispetto ai dati del pignoramento:.....	132

