

TRIBUNALE DI CREMONA

UFFICIO DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione forzata: **25/2015** Giudice G.O.T.: avv. Claudia Calubini

CARIGE s.p.a. contro

PERIZIA DI STIMA

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



Relativo ai beni immobili siti nel Comune di Grumello Cr.se (CR), C.na San Martino n.1

Identificati al Catasto Fabbricati come segue:

foglio 10 mapp. 27/502, 48/501
foglio 10 mapp. 27/503
foglio 10 mapp. 27/505
foglio 10 mapp. 27/506
foglio 10 mapp. 27/507, 46/501, 47/501, 57/501, 58/503
foglio 10 mapp. 27/508
foglio 10 mapp. 27/509

Identificati al Catasto Terreni come segue:

foglio 10 mapp. 26
foglio 10 mapp. 28
foglio 10 mapp. 40
foglio 10 mapp. 76

Il tecnico incaricato:

Arch. Andrea Giuseppe Rinoldi

Pizzighettone, li 10.04.2017

Iscritto all'Ordine degli architetti di Cremona al n° 526



SCHEMA SINTETICA n° 1

Mapp. 27 sub 502 - abitazione

- Diritto:	cfr pag. 16	piena proprietà esecutata
- Bene:	cfr pag. 16	abitazione (ex casa padronale)
- Ubicazione:	cfr pag. 16	Grumello Cremonese ed Uniti cascina San Martino n° 1
- Stato generale:	cfr pag. 19	buono
- Lotti:	cfr pag. 25	unico
- Dati catastali pignoramento	cfr pag. 22	fg. 10 mapp. 27 sub. 502 (Q.P. 1/1)
- Dati catastali attuali:	cfr pag. 22	fg. 10 mapp. 27 sub. 502 (Q.P. 1/1)
- Irregolarità /abusi	cfr pag. 23	opere interne non autorizzate
- Valore libero mercato	cfr pag. 24	€ 214.000,00
- Valore vendita forzata	cfr pag. 26	€ 179.000,00
- Vendibilità	cfr pag. 26	discreto, in unico lotto
- Ostacoli	cfr pag. 25	
- elementi favorevoli	cfr pag. 25	
- Occupazione	cfr pag. 25	nessuna
- Varie	////	appartamento di buona abitabilità



SCHEMA SINTETICA n° 2

Mapp. 27 sub 503 - abitazione

- Diritto:	cfr pag. 16	piena proprietà esecutata
- Bene:	cfr pag. 16	abitazione
- Ubicazione:	cfr pag. 16	Grumello Cremonese ed Uniti cascina San Martino n° 1
- Stato generale:	cfr pag. 27	precario
- Lotti:	cfr pag. 32	unico
- Dati catastali pignoramento	cfr pag. 28	fg. 10 mapp. 27 sub. 503 (Q.P. 1/1)
- Dati catastali attuali:	cfr pag. 28	fg. 10 mapp. 27 sub. 503 (Q.P. 1/1)
- Irregolarità /abusi	cfr pag. 30	nessuno (fabbricato ante 01-09-1967)
- Valore libero mercato	cfr pag. 31	€ 46.000,00
- Valore vendita forzata	cfr pag. 32	€ 39.000,00
- Vendibilità	cfr pag. 32	discreto, in unico lotto
- Ostacoli	cfr pag. 31	
- elementi favorevoli	cfr pag. 31	
- Occupazione	cfr pag. 31	nessuna
- Varie	////	appartamento di buona abitabilità



SCHEMA SINTETICA n° 3

Mapp. 27 sub 505 - abitazione

- Diritto:	cfr pag. 16	piena proprietà esecutata
- Bene:	cfr pag. 16	abitazione
- Ubicazione:	cfr pag. 16	Grumello Cremonese ed Uniti cascina San Martino n° 1
- Stato generale:	cfr pag. 33	precario
- Lotti:	cfr pag. 38	unico
- Dati catastali pignoramento	cfr pag. 36	fg. 10 mapp. 27 sub. 505 (Q.P. 1/1)
- Dati catastali attuali:	cfr pag. 36	fg. 10 mapp. 27 sub. 505 (Q.P. 1/1)
- Irregolarità /abusi	cfr pag. 36	nessuno (fabbricato ante 01-09-1967)
- Valore libero mercato	cfr pag. 38	€ 53.500,00
- Valore vendita forzata	cfr pag. 39	€ 45.000,00
- Vendibilità	cfr pag. 38	discreto, in unico lotto
- Ostacoli	cfr pag. 38	
- elementi favorevoli	cfr pag. 38	
- Occupazione	cfr pag. 38	nessuna
- Varie	////	appartamento di buona abitabilità



SCHEDA SINTETICA n° 4

Mapp. 27 sub 506 - abitazione

- Diritto:	cfr pag. 17	piena proprietà esecutata
- Bene:	cfr pag. 19	abitazione
- Ubicazione:	cfr pag. 22	Grumello Cremonese ed Uniti cascina San Martino n° 1
- Stato generale:	cfr pag. 59	buono
- Lotti:	cfr pag. 64	unico
- Dati catastali pignoramento	cfr pag. 61	fg. 10 mapp. 27 sub. 506 (Q.P. 1/1)
- Dati catastali attuali:	cfr pag. 61	fg. 10 mapp. 27 sub. 506 (Q.P. 1/1)
- Irregolarità /abusi	cfr pag. 62	
- Valore libero mercato	cfr pag. 63	€ 68.000,00
- Valore vendita forzata	cfr pag. 64	€ 58.000,00
- Vendibilità	cfr pag. 63	discreto, in unico lotto
- Ostacoli	cfr pag. 64	
- elementi favorevoli	cfr pag. 64	
- Occupazione	cfr pag. 64	
- Varie	////	



SCHEMA SINTETICA n° 5

Mapp. 27 sub 507 – azienda agricola

- Diritto:	cfr pag. 17	piena proprietà eseguita
- Bene:	cfr pag. 19	fabbricati agricoli
- Ubicazione:	cfr pag. 22	Grumello Cremonese ed Uniti cascina San Martino 1
- Stato generale:	cfr pag. 71	discreto
- Lotti:	cfr pag. 81	abbinato
- Dati catastali pignoramento	cfr pag. 76	fg. 10 mapp. 27 sub. 507 (Q.P. 1/1)
- Dati catastali attuali:	cfr pag. 76	fg. 10 mapp. 27 sub. 507
- Irregolarità /abusi	cfr pag. 77	
- Valore libero mercato	cfr pag. 79	€ 296.500,00
- Valore vendita forzata	cfr pag. 81	€ 248.000,00
- Vendibilità	cfr pag. 80	scarso
- Ostacoli	cfr pag. 80	
- elementi favorevoli	cfr pag. 80	
- Occupazione	cfr pag. 80	
- Varie	////	



SCHEMA SINTETICA n° 6

Mapp. 27 sub 508 – agriturismo/ristorante

- Diritto: cfr pag. 17 piena proprietà eseguita
- Bene: cfr pag. 19 fabbricati agricoli
- Ubicazione: cfr pag. 22 Grumello Cremonese ed Uniti cascina San Martino 1
- Stato generale: cfr pag. 88 discreto
- Lotti: cfr pag. 95 abbinato
- Dati catastali pignoramento cfr pag. 90 fg. 10 mapp. 27 sub. 508 (Q.P. 1/1)
- Dati catastali attuali: cfr pag. 90 fg. 10 mapp. 27 sub. 508
- Irregolarità /abusi cfr pag. 93 nessuno
- Valore libero mercato cfr pag. 94 € 677.000,00
- Valore vendita forzata cfr pag. 96 € 575.000,00
- Vendibilità cfr pag. 95 scarsa
- Ostacoli cfr pag. 95
- elementi favorevoli cfr pag. 95
- Occupazione cfr pag. 95
- Varie ////



SCHEDA SINTETICA n° 7

Mapp. 27 sub 509 – abitazione

- Diritto:	cfr pag. 17	piena proprietà esecutata
- Bene:	cfr pag. 19	fabbricati agricoli
- Ubicazione:	cfr pag. 22	Grumello Cremonese ed Uniti cascina San Martino 1
- Stato generale:	cfr pag. 103	buono
- Lotti:	cfr pag. 109	abbinato
- Dati catastali pignoramento	cfr pag. 105	fg. 10 mapp. 27 sub. 509 (Q.P. 1/1)
- Dati catastali attuali:	cfr pag. 105	fg. 10 mapp. 27 sub. 509
- Irregolarità /abusi	cfr pag. 106	
- Valore libero mercato	cfr pag. 108	€ 56.000,00
- Valore vendita forzata	cfr pag. 109	€ 45.000,00
- Vendibilità	cfr pag. 108	discreto
- Ostacoli	cfr pag. 108	
- elementi favorevoli	cfr pag. 108	
- Occupazione	cfr pag. 108	
- Varie	////	



SCHEMA SINTETICA n° 8

Mapp. 26 - terreno

- Diritto: cfr pag. 17 piena proprietà esecutata
- Bene: cfr pag. 19 fabbricati agricoli
- Ubicazione: cfr pag. 22 Grumello Cremonese ed Uniti cascina San Martino 1
- Stato generale: cfr pag. 115
- Lotti: cfr pag. 118 abbinato
- Dati catastali pignoramento cfr pag. 116 fg. 10 mapp. 26 (Q.P. 1/1)
- Dati catastali attuali: cfr pag. 116 fg. 10 mapp. 26
- Irregolarità /abusi cfr pag.
- Valore libero mercato cfr pag. 117 € 15.000,00
- Valore vendita forzata cfr pag. 118 € **12.250,00**
- Vendibilità cfr pag. 118 buona
- Ostacoli cfr pag. 117
- elementi favorevoli cfr pag. 117
- Occupazione cfr pag. 118
- Varie /////



SCHEDA SINTETICA n° 09

Mapp. 28 – terreno

- Diritto:	cfr pag. 17	piena proprietà esecutata
- Bene:	cfr pag. 19	fabbricati agricoli
- Ubicazione:	cfr pag. 22	Grumello Cremonese ed Uniti cascina San Martino 1
- Stato generale:	cfr pag. 120	
- Lotti:	cfr pag. 123	abbinato
- Dati catastali pignoramento	cfr pag. 121	fg. 10 mapp. 28 (Q.P. 1/1)
- Dati catastali attuali:	cfr pag. 121	fg. 10 mapp. 28
- Irregolarità /abusi	cfr pag.	
- Valore libero mercato	cfr pag. 122	€ 3.000,00
- Valore vendita forzata	cfr pag. 123	€ 2.550,00
- Vendibilità	cfr pag. 123	buona
- Ostacoli	cfr pag. 122	
- elementi favorevoli	cfr pag. 122	
- Occupazione	cfr pag. 123	
- Varie	////	



SCHEDA SINTETICA n° 10

Mapp. 40- terreno

- Diritto:	cfr pag. 17	piena proprietà esecutata
- Bene:	cfr pag. 19	fabbricati agricoli
- Ubicazione:	cfr pag. 22	Grumello Cremonese ed Uniti cascina San Martino 1
- Stato generale:	cfr pag. 125	
- Lotti:	cfr pag. 128	abbinato
- Dati catastali pignoramento	cfr pag. 126	fg. 10 mapp. 40 (Q.P. 1/1)
- Dati catastali attuali:	cfr pag. 126	fg. 10 mapp. 40
- Irregolarità /abusi	cfr pag.	
- Valore libero mercato	cfr pag. 127	€ 1.026,00
- Valore vendita forzata	cfr pag. 128	€ 880,00
- Vendibilità	cfr pag. 128	buona
- Ostacoli	cfr pag. 127	
- elementi favorevoli	cfr pag. 127	
- Occupazione	cfr pag. 128	
- Varie	////	



SCHEMA SINTETICA n° 11

Mapp. 76 - terreno

- Diritto:	cfr pag. 17	piena proprietà esecutata
- Bene:	cfr pag. 19	fabbricati agricoli
- Ubicazione:	cfr pag. 22	Grumello Cremonese ed Uniti cascina San Martino 1
- Stato generale:	cfr pag. 130	
- Lotti:	cfr pag. 134	abbinato
- Dati catastali pignoramento	cfr pag. 131	fg. 10 mapp. 76 (Q.P. 1/1)
- Dati catastali attuali:	cfr pag. 131	fg. 10 mapp. 76
- Irregolarità /abusi	cfr pag.	
- Valore libero mercato	cfr pag. 133	€ 345.673,65
- Valore vendita forzata	cfr pag. 134	€ 294.000,00
- Vendibilità	cfr pag. 134	buona
- Ostacoli	cfr pag. 133	
- elementi favorevoli	cfr pag. 134	
- Occupazione	cfr pag. 134	
- Varie	////	



QUESITO

L'Illustrissimo G.O.T. Giudice dell'Esecuzione avv. Claudia Calubini nominava in data 21.12.2015 il sottoscritto architetto quale Consulente Tecnico d'Ufficio nel procedimento di esecuzione forzata immobiliare promossa da Carige spa (in surroga al sig. ██████████ contro ██████████, riferita ad immobili ubicati in Comune di Grumello Cr.se (CR), C.na San Martino n°1.

Il sottoscritto, giurando, in data 13.01.2016, accettava l'incarico, impegnandosi a rispondere al seguente quesito:

visti gli artt. 568 cpc e 173-bis disp. att. cpc,

dispone che l'esperto,

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art 567 cpc, segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei;

successivamente:

- I. provveda, esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione, alle parti a mezza posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali:*
 - 1. a svolgere tutte le attività previste dagli artt. 568, co. 2 e 173 bis disp. att. Cpc;*
 - 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, fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:*
 - 3.1 se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
 - 3.2 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. predisporre certificazione 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;*
- II. *alleggi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili dal web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore;*
- III. *depositi la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del giudice, inclusi gli allegati;*
- IV. *provveda alle comunicazione ex art. 173, co 3 disp .att. c.p.c.:*
- V. *riferisca immediatamente al giudice di ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;*
- VI. *formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;*
- VII. *informi il giudice dell'esecuzione di eventuali impedimenti nell'accesso all'immobile, affinché il debitore sia eventualmente sostituito nella custodia.*

Controllo della documentazione agli atti – *“...prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art. 567 cpc. segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei”;*

Dall'esame della documentazione allegata alla procedura si constata la completezza della stessa come pure la correttezza delle date di trasmissione e deposito.

successivamente:

Svolgimento delle operazioni peritali – *“... 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, a svolgere le attività previste dall'art. 173 bis”.*

Elenco operazioni peritali:

- | | |
|------------|--|
| 21.12.2015 | <i>Nomina</i> esperto estimatore |
| 10.01.2016 | <i>Verifica</i> con download documentazione inserita in fascicolo tramite portale telematico |
| 10.01.2016 | <i>Verifica di non incompatibilità</i> con le parti coinvolte |



- 13.01.2016 Giuramento presso Cancelleria del Tribunale di Cremona
- 10.01.2016 Ricerca catastale, visura per immobile, visura storica, estratto di mappa e richiesta copia planimetria catastale per via telematica
- 15.02.2016 Deposito modulo controllo documentazione "Check List" tramite servizio telematico presso Cancelleria Tribunale di Cremona
- 23.02.2016 Invio RR per convocazione sopralluogo presso immobili pignorati
- 23.02.2016 Ricerca e verifica presso Finlombarda di Attestazione di Prestazione Energetica degli immobili oggetto di pignoramento: esito **negativo**
- 24.02.2016 Richiesta accesso agli atti al Comune di Grumello depositata presso l'ufficio del protocollo Comunale
- 25.02.2016 Ricevimento della RR
- 07.03.2017 1° sopralluogo presso immobile in C.na San Martino in Comune di Grumello Cr.se, proprietario assente non è stato possibile eseguire alcun rilievo.
- 14.07.2016 Richiesta nomina custode
- 10.01.2017 2° sopralluogo presso immobile in C.na San Martino in Comune di Grumello Cr.se, rilievo fotografico dell'esterno e degli interni, misurazione dello stato di fatto dell'immobile oggetto di pignoramento.
- 29.01.2017 3° sopralluogo presso immobile in C.na San Martino in Comune di Grumello Cr.se, rilievo fotografico dell'esterno e degli interni, misurazione dello stato di fatto dell'immobile oggetto di pignoramento.
- 21.02.2017 Ricerca documentazione presso l'Ufficio tecnico del Comune di Pizzighettone (S.U.A.P.)
- 23.02.2017 1^ Ricerca documentazione presso l'Ufficio tecnico del Comune di Grumello Cr.se
- 12.03.2017 2^ Ricerca documentazione presso l'Ufficio tecnico del Comune di Grumello Cr.
- 18.04.2017 Ricerca Ipotecaria



Identificazione dei beni e sommaria descrizione

Diritto

Il compendio oggetto di pignoramento è costituito da un complesso rurale a corte chiusa composto da un'abitazione padronale, da abitazioni secondarie, da fabbricati accessori (ex stalle, silos, porticati agricoli, ecc), da una porzione di fabbricato riconvertita in agriturismo e da terreni agricoli limitrofi ai suddetti fabbricati. I beni immobili in questione, sono stati acquistati in **piena proprietà** del sig. con atto di compravendita in data 23-09-1993 avanti dott. Roberto Antonioli.

Bene e ubicazione

I beni oggetti di pignoramento sono ubicati nella zona rurale del Comune di Grumello Cr.se, località C.na San Martino n.1.



Immagine tratta da google earth – ubicazione immobile

Descrizione del complesso edificato

Il complesso rurale è composto da un fabbricato a corte chiusa suddiviso fra casa padronale, case rurali (ex contadini), locali accessori (ex stalla, porticati, fienili, ecc) e da una stalla isolata esterna, con relativi locali accessori (magazzino, ex sala mungitura, ecc) e silos. Il compendio immobiliare è accessibile dalla Strada Provinciale 47, attraverso strada privata realizzata su mapp. 76.



I beni oggetto della P.E. 25/2015, risultano in **piena proprietà** del sig. _____ e riguardano:

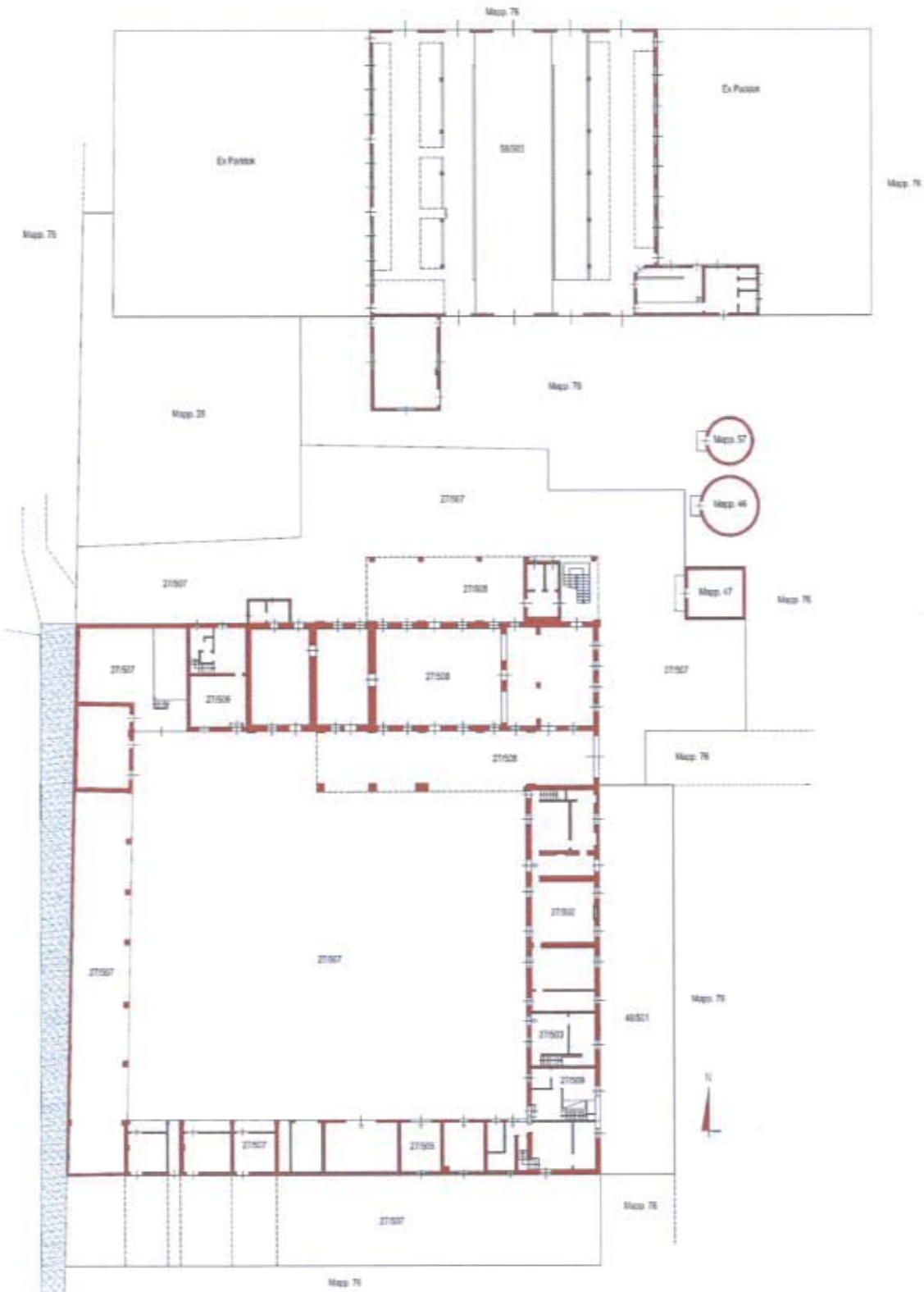
- una casa padronale disposta su due piani fuori terra (mapp. 27/502);
- tre case rurali (ex contadini) disposte su due piani fuori terra (mapp. 27/503, 27/505, 27/506);
- porticati, rustici, ex fienili disposti, in parte, su due piani fuori terra (mapp. 27/507);
- ex stalla con locale magazzino, stalla mungitura e n.3 silos verticali in cemento (mapp. 27/507);
- ristorante/agriturismo (ex stalla ed ex fienile) disposto su due piani fuori terra (mapp. 27/508);
- stanze pertinenziali all'agriturismo (ex casa contadina) identificata al mapp. 27/509;
- terreni agricoli identificati ai mapp. 26, 28, 40 e 76 del foglio 10.



Stralcio di estratto di mappa (fg 10)



PLANIMETRIA GENERALE FABBRICATI



Casa Padronale (mapp. 27/502, 48/501)

Abitazione padronale interna al complesso rurale “San Martino” sito in Grumello Cr.se, Strada Provinciale 47, così composta:

Piano Terra : Ingresso, cucina, n.3 stanze, un bagno, area pertinenziale esclusiva;

Primo piano : Disimpegno, bagno, due camere da letto, balcone e corridoio;

Secondo piano : Soffitta

Composizione e caratteristiche costruttive

L'abitazione, costruita in epoca certamente antecedente al 01-09-1967, si presenta in **buono stato di manutenzione generale**, con finiture di buona qualità, ovvero : murature in laterizio intonacate, tinteggiate e parzialmente affrescate, solai d'interpiano in legno, scuretti interni completi d'inferriate esterne, al piano terra, ante a stecche orizzontali, al primo piano, serramenti in legno completi di vetro semplice, porte interne in legno verniciato chiaro, porta d'ingresso in legno con serratura di sicurezza, pavimenti di diversa natura (piastrelle in graniglia di cemento, ceramica, parquet a tessitura incrociata), rivestimenti in piastrelle di ceramica (cucina e bagno piano terra) e mosaico rosa (bagno 1° piano), caminetto con modanatura in pietra lavorata, zoccolino in legno, intonaci interni con finitura al civile completi di tinteggiature a tinte chiare parzialmente affrescate. 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 e dei serramenti è praticamente assente. L'unità immobiliare è provvista di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a basamento posata nel sottoscala della cucina. L'impianto di emissione è composto da radiatori in ghisa. L'acqua calda sanitaria è assicurata da due boiler alimentati a metano dislocati nella cucina e nel bagno al primo piano (NB: è presente un serbatoio di accumulo anche nella soffitta al secondo piano). L'impianto elettrico risulta completo e funzionante. Il servizio igienico sanitario al piano terra è composto da sanitari (vaso a sedere e bidet posati a terra), doccia e lavabo, mentre il bagno al primo piano presenta la vasca.

-Dimensioni-

Superfici utili calpestabili

• Ingresso	mq	12,80
• Cucina	mq	14,20
• Sala Pranzo	mq	18,61
• Soggiorno	mq	37,80
• Studio	mq	25,95
• Bagno P.T.	mq	12,22
• Disimpegno 1° P	mq	6,600
• Letto 1	mq	19,48
• Letto 2	mq	38,24
• Bagno 1° P	mq	11,04



• Balcone	mq	3,0200
• Corridoio	mq	8,6700
• Soffitta	mq	133,20
<hr/>		
Totale sup. utile	mq	341,83
Superficie Lorda Commerciale		
Abitazione P.T.	mq	163,20
Abitazione 1° P.	mq	114,62
Abitazione 2° P.	mq	164,36
Balcone	mq	3,0200
Area giardino esclusiva	mq	276,80
<hr/>		
Totale sup. commerciale	mq	722,00

Necessità di interventi manutentivi urgenti

L'immobile in oggetto, necessita di semplici opere edilizie interne di completamento nella zona di rifacimento del solaio d'interpiano (verifica impianto elettrico, posa pavimento, tinteggiature, sistemazione serramenti interni/esterni, completamento impianto di riscaldamento ecc).

Certificazione energetica

Dalla ricerca effettuata presso il catasto Fin Lombardia, 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 "F" - EP gl, nren = 303,05 kwh/m2a

Confini

L'abitazione oggetto di procedura (mapp. 27/502, 48/501), confina:

N : beni di cui al mapp. 27/508 e successivamente mapp. 27/501;

S : beni di cui al mapp. 27/503;

E: beni di cui al mapp. 76;

O : beni di cui al mapp. 27/501;

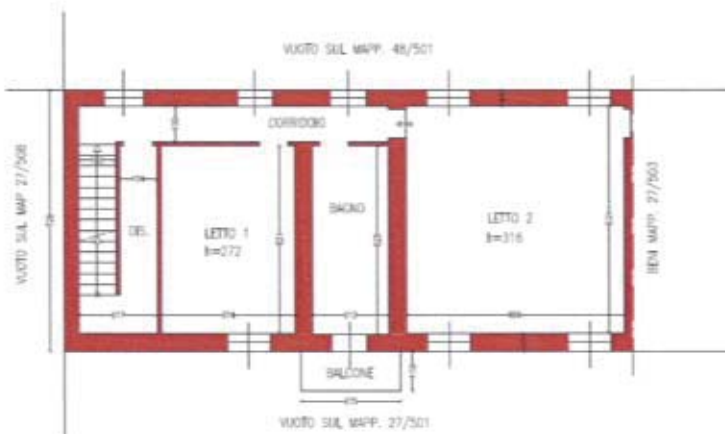


Rilievo geometrico abitazione

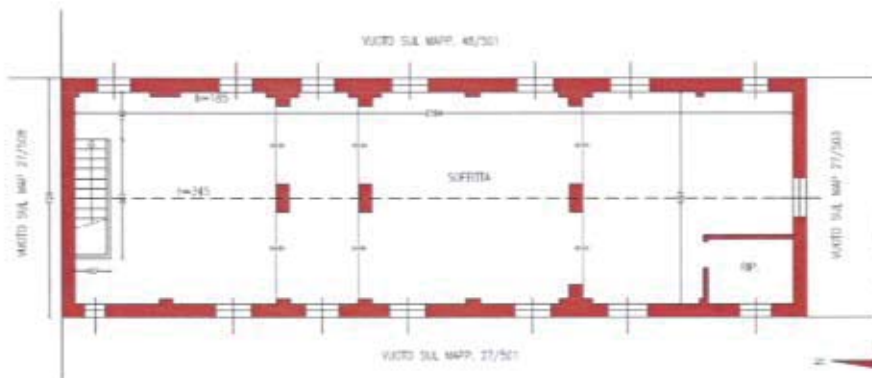
Fg. 10 MAPP. 27 / 502, 48/501
PIANO TERRA



Fg. 10 MAPP. 27 / 502, 48/501
PIANO PRIMO



Fg. 10 MAPP. 27 / 502, 48/501
PIANO PRIMO



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.

STORIA CATASTALE

Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona

Abitazione Padronale (27/502, 48/501)

Comune di Grumello Cr.se

Foglio 10 mappale 27/502, 48/501 cat. A/3 cl. 3 vani 12,5

Rendita : € 710,13 Sup. catastale : 348,00 mq piano T, 1, 2 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. 27/502 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, non risultano depositate pratiche edilizie inerenti la specifica unità immobiliare oggetto di P.E. 25/2015.

Abitabilità e agibilità: Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Grumello Cr.se non risultano depositate pratiche di agibilità inerenti la specifica unità immobiliare oggetto di P.E. 25/2015.



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. Non è stato possibile il confronto con le planimetrie del progetto edilizio in quanto non risultano documenti depositati presso il Comune 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 per opere interne di straordinaria manutenzione (rifacimento solaio d'interpiano – soffitto locale studio e bagno) successivo al crollo improvviso del solaio originale in legno. La mancata denuncia di tale intervento, ai sensi dell'art. 6, comma 7 del D.P.R. 380/2001 (mancata C.I.A. asseverata) è soggetta a sanzione pecuniaria pari a € 516,00.

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 850,00. 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 - Casa Padronale (mapp. 27/502, 48/501)

Abitazione P.T:	(163,20 mq x 1,00) =	mq 163,20
Abitazione 1° P.	(114,62mq x 1,00) =	mq 114,62
Soffitta 2°P.	(164,36mq x 0,40) =	mq 65,74
Balcone:	(3,020 mq x 0,30) =	mq 0,910
Area esclusiva:	(276,80mq x 0,05) =	mq 13,84
	Sommano	mq 358,31

Valore di mercato attribuito

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 e tipologiche, delle opere necessarie di completamento porzione ristrutturata (rifacimento solaio interpiano), delle finiture affrescate, 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 :

$$V_t = (358,31 \text{ mq} \times \text{€/mq } 750,00) \times 80\% = \text{€ } 214.986,00 \text{ arrotondabile a } \text{€ } 214.000,00$$

Valore Beni immobili in libero mercato: **€ 214.000,00**

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: **€ 182.738,10** al netto delle spese di regolarizzazione pratiche edilizie amministrative.



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
- necessità di opere di completamento

elementi favorevoli alla vendita:

- buona manutenzione generale dell'U.I.
- posizione urbana in zona rurale tranquilla
- 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 (vedi proposta di vendita).



GIUDIZIO DI STIMA AL 10 aprile 2017 (Mapp. 27/502, 48/501)

U.I. Procedura Esecutiva 100/2015

	Favore	Contro
Stima immobile	€ 182.738,10	
Spese straord. manut.		€ 0,00
Spese condominiali		€ 0,00
Spese regolarizzazione edilizia		€ 3.000,00
	€ 182.738,10	€ 3.000,00
Valore di stima finale:	€ 179.738,10	→ € 179.000,00

Il valore dell'immobile pignorato è stato valutato complessivamente in € 161.050,00 arrotondabile ad € 179.000,00 (diconsi euro centosettantanovemila/00)

RILIEVO FOTOGRAFICO (mapp. 27/502, 48/501) Procedura Esecutiva 25/2015

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



Foto 1: Fronte ovest





Foto 2: Ingresso casa padronale



Foto 3: Sala pranzo





Foto 4: Soggiorno



Foto 5: Part. caminetto soggiorno



Foto 6: Soffitto interno soggiorno





Foto 7: Studio



Foto 8: Soffitto affrescato interno allo studio



Foto 9: Cucina





Foto 10: Bagno piano terra



Foto 11: Part. serramenti esterni





Foto 12: Part. impianto riscaldamento



Foto 13: Part. pavimento sala pranzo



Foto 14: Part. impianto riscaldamento soggiorno





Foto 15: Part. pavimento cucina



Foto 16: Part. porte interne





Foto 17: Part. caldaia e boiler sottoscala cucina



Foto 18: Bagno primo piano





Foto 19: Camera da letto 1



Foto 20: Camera da letto 2



Foto 21: Part. decorazione parete camera da letto 2





Foto 22: Part. nuovo solaio interpiano (letto 2)



Foto 23: Interno soffitta



Foto 24: Part. copertura locale soffitta



Abitazione rurale (mapp. 27/503)

Abitazione rurale interna al complesso rurale "San Martino" sito in Grumello Cr.se, Strada Provinciale 47, così composta:

Piano Terra: Ingresso, cucina;

Primo piano: Disimpegno, tre camere da letto, anti-Wc, Wc, ripostiglio;

Composizione e caratteristiche costruttive

L'abitazione, costruita in epoca certamente antecedente al 01-09-1967, si presenta in **precario stato di manutenzione generale**, con finiture di scarsa qualità, ovvero : murature in laterizio intonacate, tinteggiate, solaio d'interpiano e di copertura in legno, scuretti interni completi d'inferriate esterne, al piano terra, ante a stecche orizzontali, al primo piano, serramenti in legno completi di vetro semplice, porte interne in legno verniciato scuro, porta d'ingresso in legno a due battenti, pavimenti di modesta qualità (piastrelle in graniglia di marmo, ceramica, ecc), rivestimenti in piastrelle di ceramica (cucina e bagno primo piano), intonaci interni con finitura al civile completi di tinteggiature a tinte chiare. 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 e dei serramenti è praticamente assente. L'unità immobiliare è provvista di impianto di riscaldamento autonomo con sistema di emissione diretto composto da robor interni alle varie stanze. L'acqua calda sanitaria è assicurata da un boiler alimentato a metano dislocato nel sottoscala della cucina. L'impianto elettrico risulta completo e funzionante. Il servizio igienico sanitario al primo piano è composto da sanitari (vaso a sedere e bidet posati a terra), doccia e lavabo a colonna. Gli intonaci al piano terra presentano ampie zone di degrado dovute alla risalita di umidità dal terreno.

-Dimensioni-

Superfici utili calpestabili

• Ingresso	mq	15,86
• Cucina	mq	12,73
• Bagno P.T.	mq	12,22
• Dis. 1	mq	1,120
• Letto	mq	15,15
• Stanza 1	mq	25,27
• Anti-WC	mq	4,670
• WC	mq	2,310
• Stanza 2	mq	25,56
• Ripost.	mq	10,30
• Dis. 2	mq	2,720
Totale sup. utile	mq	127,91



Superficie Lorda Commerciale

Abitazione P.T.	mq	39,26
Abitazione 1° P.	mq	114,36

Totale sup. commerciale mq 153,62

Necessità di interventi manutentivi urgenti

L'immobile in oggetto, necessita di importanti opere edilizie interne di ordinaria/straordinaria manutenzione, ovvero scrostatura e rifacimento intonaci ammalorati, verifica impianto elettrico, sostituzione serramenti ammalorati, verifica della tenuta della copertura ed eventuale intervento di coibentazione, sistemazione serramenti interni/esterni, verifica impianto di riscaldamento, ecc).

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 = 255,98 kwh/m2a

Confini

L'abitazione oggetto di procedura (mapp. 27/503), confina:

- N : beni di cui al mapp. 27/502;
- S : beni di cui al mapp. 27/509;
- E : beni di cui al mapp. 48/501;
- O : beni di cui al mapp. 27/501;

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.

STORIA CATASTALE

Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona

Abitazione rurale (27/503)

Comune di Grumello Cr.se

Foglio 10	mappale 27/503	cat. A/3	cl. 2	vani 6,5
Rendita : € 315,56	Sup. catastale : 150,00 mq	piano T, 1	C.na San Martino n.1	



Rilievo geometrico abitazione

Fg. 10 MAPP. 27 / 503



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. 27/503 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, non risultano depositate pratiche edilizie inerenti la specifica unità immobiliare oggetto di P.E. 25/2015.



Abitabilità e agibilità: Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Grumello Cr.se non risultano depositate pratiche di agibilità inerenti la specifica unità immobiliare oggetto di P.E. 25/2015.

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. Non è stato possibile il confronto con le planimetrie del progetto edilizio in quanto non risultano documenti depositati 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 450,00 e €/mq 650,00. 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. raggugiata - Abitazione rurale (mapp. 27/503)

Abitazione P.T :	(39,26 mq x 1,00) =	mq 39,26
Abitazione 1° P.	(114,62mq x 1,00) =	mq 114,36

	Sommano	mq 153,62

Valore di mercato attribuito

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 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 :

$$Vt = (153,62 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 550,00) \times 55\% = \text{€} 46.470,05 \text{ arrotondabile a } \text{€} 46.000,00$$

Valore Beni immobili in libero mercato: **€ 46.000,00**

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: **€ 39.499,54.**

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).

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': **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
- necessità di opere di opere edilizie di ordinaria/straordinaria manutenzione

elementi favorevoli alla vendita:

- consistenza appetibile ad ampie schiere di acquirenti
- posizione urbana in zona rurale tranquilla



- 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.

GIUDIZIO DI STIMA AL 10 aprile 2017 (Mapp. 27/503)

U.I. Procedura Esecutiva 25/2015

	Favore	Contro
Stima immobile	€ 39.499,54	
Spese straord. manut.		€ 0,00
Spese condominiali		€ 0,00
Spese regolarizzazione edilizia		€ 0,00
	<hr/>	
	€ 39.499,54	€ 0,00
Valore di stima finale :	€ 39.499,54	→ € 39.000,00

Il valore dell'immobile pignorato è stato valutato complessivamente in € 39.499,54 arrotondabile ad € 39.000,00 (diconsi euro trentanovemila/00)



RILIEVO FOTOGRAFICO (mapp. 27/503) Procedura Esecutiva 25/2015

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



Foto 25: Fronte ovest



Foto 25: Part. porta d'ingresso





Foto 26: Ingresso



Foto 27: Part. muri interni ammalorati





Foto 28: Part. impianto riscaldamento



Foto 29: Part. boiler sottoscala cucina





Foto 30: Part. lavello cucina



Foto 31: Letto – Primo piano



Foto 32: Bagno





Foto 33: Stanza 2



Foto 35: Part. serramenti esterni



Abitazione rurale (mapp. 27/505)

Abitazione ex rurale interna al complesso rurale "San Martino" sito in Grumello Cr.se, Strada Provinciale 47, così composta:

Piano Terra: Ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, bagno, sottoscala, cantina e locale sgombero;

Primo piano: Disimpegno, tre camere da letto;

Composizione e caratteristiche costruttive

L'abitazione, costruita in epoca certamente antecedente al 01-09-1967, si presenta in **precario stato di manutenzione generale**, con finiture di scarsa qualità, ovvero : murature in laterizio intonacate, tinteggiate, solaio d'interpiano e di copertura in legno, scuretti interni completi d'inferriate esterne, al piano terra, ante a stecche orizzontali, al primo piano, serramenti in legno completi di vetro semplice, porte interne in legno verniciato scuro, porta d'ingresso in legno a due battenti, pavimenti di modesta qualità (piastrelle in graniglia di marmo, ceramica, ecc), rivestimenti in piastrelle di ceramica (cucina e bagno), intonaci interni con finitura al civile completi di tinteggiature a tinte chiare. 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 e dei serramenti è praticamente assente. L'unità immobiliare è provvista di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale installata nella parte superiore del vano scala e sistema di emissione composto da radiatori in ghisa. L'impianto elettrico risulta completo e funzionante. Il servizio igienico sanitario al primo piano è composto da sanitari (vaso a sedere e bidet posati a terra), doccia e lavabo a colonna. Gli intonaci al piano terra presentano ampie zone di degrado dovute alla risalita di umidità dal terreno.

-Dimensioni-

Superfici utili calpestabili

• Ingresso	mq	2,950
• Cucina	mq	10,38
• Soggiorno	mq	18,88
• Bagno	mq	6,710
• Ripost. 1	mq	4,930
• Ripost. 2	mq	1,430
• Cantina	mq	19,60
• Sgombero	mq	19,54
• Disimpegno	mq	7,540
• Letto 1	mq	11,85
• Letto 2	mq	15,45
• Letto 3	mq	19,54

Totale sup. utile **mq** **138,80**



Superficie Lorda Commerciale

Abitazione P.T.	mq	61,34
Abitazione 1° P.	mq	70,44
Accessori (Cantina, Sgombero)	mq	46,62

Totale sup. commerciale mq 178,40

Necessità di interventi manutentivi urgenti

L'immobile in oggetto, necessita di importanti opere edilizie interne di ordinaria/straordinaria manutenzione, ovvero scrostatura e rifacimento intonaci ammalorati, verifica impianto elettrico, sostituzione serramenti ammalorati, verifica della tenuta della copertura ed eventuale intervento di coibentazione, sistemazione serramenti interni/esterni, ecc).

Certificazione energetica

Dalla ricerca effettuata presso il catasto Fin Lombardia, 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 = 320,32 kwh/m2a

Confini

L'abitazione oggetto di procedura (mapp. 27/505), confina:

- N: beni di cui al mapp. 27/501 e successivamente mapp. 27/509;
- S: beni di cui al mapp. 27/501;
- E: beni di cui al mapp. 48/501;
- O: beni di cui al mapp. 27/507;

Accessi

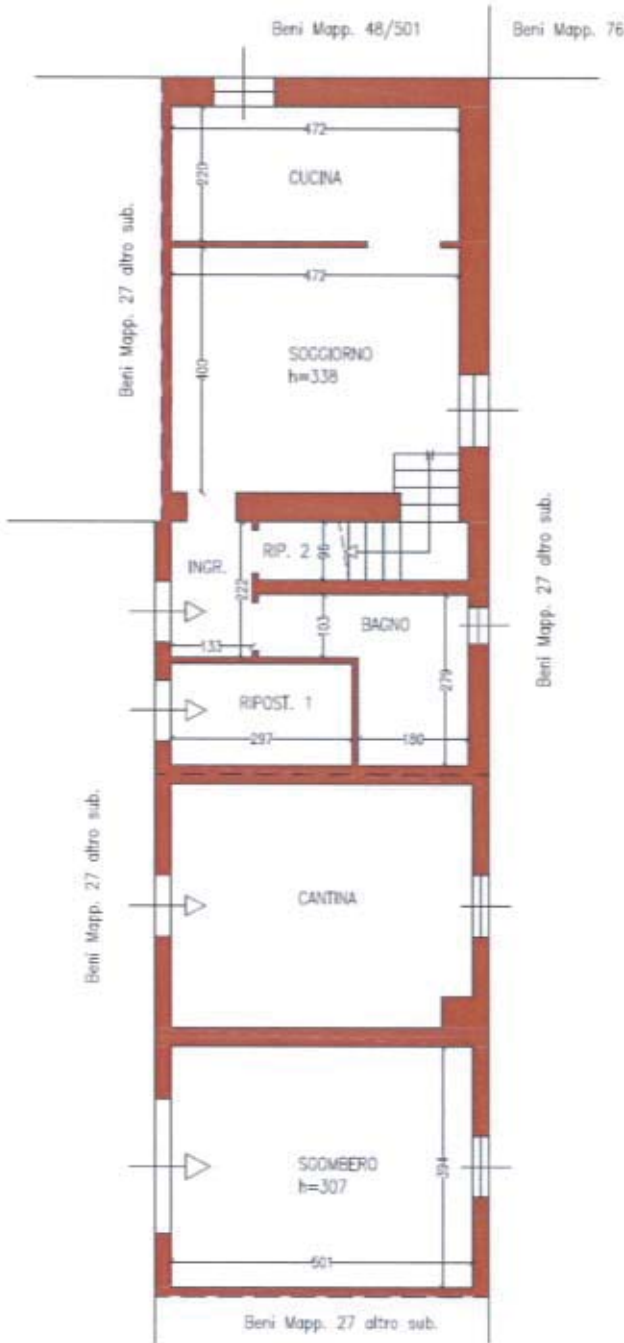
L'accesso all'abitazione avviene dalla Strada Provinciale 47 attraverso strada privata su mapp. 76, successivamente attraverso andito coperto di cui al mapp. 27/508 e corte esclusiva di cui al mapp. 27/507.



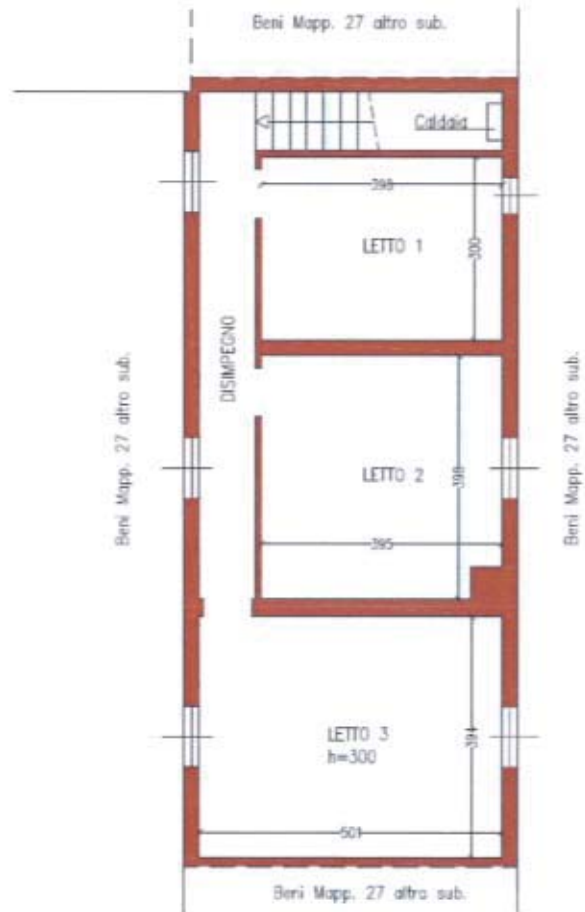
Rilievo geometrico abitazione

PIANO TERRA

Fg. 10 MAPP. 27 / 505



PRIMO PIANO



STORIA CATASTALE

Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona

Abitazione rurale (27/505)

Comune di Grumello Cr.se

Foglio 10 mappale 27/505 cat. A/3 cl. 2 vani 7,5

Rendita : € 364,10 Sup. catastale : 151,00 mq 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. 27/505 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.

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, non risultano depositate pratiche edilizie inerenti la specifica unità immobiliare oggetto di P.E. 25/2015.

Abitabilità e agibilità: Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Grumello Cr.se non risultano depositate pratiche di agibilità inerenti la specifica unità immobiliare oggetto di P.E. 25/2015.

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. Non è stato possibile il confronto con le planimetrie del progetto edilizio in quanto non risultano documenti depositati 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 450,00 e €/mq 650,00. 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 - Abitazione rurale (mapp. 27/505)

Abitazione P.T.	(61,34 mq x 1,00) =	mq 61,34
Abitazione 1°P.	(70,44 mq x 1,00) =	mq 70,44
Accessori	(46,62 mq x 0,40) =	mq 18,65
	Sommano	<hr/> mq 150,43



Valore di mercato attribuito

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 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 :

$$Vt = (150,43 \text{ mq} \times \text{€}/\text{mq} 550,00) \times 65\% = \text{€} 53.788,72 \text{ arrotondabile a } \text{€} 53.500,00$$

Valore Beni immobili in libero mercato: **€ 53.500,00**

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: **€ 45.711,92.**

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': **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
- necessità di opere di opere edilizie di ordinaria/straordinaria manutenzione

elementi favorevoli alla vendita:

- consistenza appetibile ad ampie schiere di acquirenti
- posizione urbana in zona rurale tranquilla
- 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 (cedi proposta di vendita).

GIUDIZIO DI STIMA AL 10 aprile 2017 (Mapp. 27/505)

U.I. Procedura Esecutiva 25/2015

	Favore	Contro
Stima immobile	€ 45.711,92	
Spese straord. manut.		€ 0,00
Spese condominiali		€ 0,00
Spese regolarizzazione edilizia		€ 0,00
	€ 45.711,92	€ 0,00
Valore di stima finale :	€ 45.711,92	→ € 45.000,00

Il valore dell'immobile pignorato è stato valutato complessivamente in € 45.711,92 arrotondabile ad € 45.000,00 (diconsi euro quarantacinquemila/00)

RILIEVO FOTOGRAFICO (mapp. 27/505) Procedura Esecutiva 25/2015

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



Foto 55: Fronte Nord





Foto 36: Part. porta d'ingresso



Foto 37: Ingresso e soggiorno





Foto 38: Soggiorno



Foto 39: Part. solaio d'interpiano soggiorno



Foto 40: Cucina





Foto 41: Bagno



Foto 42: Part. impianto di riscaldamento



Foto 43: Camera da letto





Foto 44: Part. caldaia murale interna al vano scala



Foto 45: Part. pavimentazione stanze da letto





Foto 46: Part. serramenti esterni



Foto 47: Porta ingresso cantina- fronte Nord



Foto 48: Interno locale cantina



Abitazione rurale (mapp. 27/506)

Abitazione rurale, interna al complesso rurale "San Martino" sito in Grumello Cr.se, Strada Provinciale 47, così composta:

Piano Terra: Soggiorno, cucina, disimpegno, bagno;

Primo piano: Disimpegno, due camere da letto;

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 qualità, ovvero : murature in laterizio intonacate, tinteggiate, solaio d'interpiano e di copertura in travi e travetti di legno con interposte tavelle in cotto, inferriate esterne al piano terra, ante da sistemare, al primo piano, serramenti in legno completi di vetrocamera isolante, 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, caminetto con basamento in cotto, pavimenti e rivestimenti di buona qualità in piastrelle di cotto, intonaci interni con finitura al civile completi di tinteggiature a tinte chiare. 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 lungo il fronte posteriore del fabbricato e sistema di emissione composto da pannelli radianti con regolazione ambiente. L'impianto elettrico risulta completo e funzionante. Il servizio igienico sanitario è composto da sanitari (vaso a sedere e bidet del tipo sospeso), doccia e lavabo. Gli intonaci al piano terra presentano alcune zone di degrado dovute alla risalita di umidità dal terreno e probabili infiltrazioni dovute a rotture di tubazioni sotto traccia (da verificare).

-Dimensioni-

Superfici utili calpestabili

• Soggiorno	mq	28,04
• Cucina	mq	14,15
• Bagno	mq	5,960
• Disimp. P.T.	mq	1,310
• Letto 1	mq	17,39
• Letto 2	mq	28,87
• Disimp. 1°P.	mq	2,890

Totale sup. utile	mq	98,61
--------------------------	-----------	--------------



Superficie Lorda Commerciale

Abitazione P.T. mq 61,98

Abitazione 1° P. mq 61,98

Totale sup. commerciale mq 123,96

Rilievo geometrico abitazione

Fg. 10 MAPP. 27 / 506



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 Lombardia, 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 = 462,10 kwh/m2a

Confini

L'abitazione oggetto di procedura (mapp. 27/506), confina:

N : beni di cui al mapp. 76;

S : beni di cui al mapp. 27/501;

E: beni di cui al mapp. 48/508;

O : beni di cui al mapp. 27/506;

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.

STORIA CATASTALE

Censiti presso l'Agenzia del Territorio di Cremona

Abitazione rurale (27/506)

Comune di Grumello Cr.se

Foglio 10 mappale 27/506 cat. A/3 cl. 2 vani 5,0

Rendita : € 242,73 Sup. catastale : 128,00 mq 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. 27/506 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.

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 12-02-2005, prot. n. 1115 – P.E. 04/2005 (Riattamento casa colonica)

Abitabilità e agibilità: Dalla ricerca effettuata presso il Comune di Grumello Cr.se non risultano depositate pratiche di agibilità inerenti la specifica unità immobiliare oggetto di P.E. 25/2015.

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 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 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 - Abitazione rurale (mapp. 27/506)

Abitazione P.T.	(61,98 mq x 1,00) =	mq 61,98
Abitazione 1°P.	(61,98 mq x 1,00) =	mq 61,98
	Sommano	<hr/> mq 123,96

Valore di mercato attribuito

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 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 :

$$V_t = (123,96 \text{ mq} \times \text{€/mq } 650,00) \times 85\% = \text{€ } 68.487,90 \text{ arrotondabile a } \text{€ } 68.000,00$$

Valore Beni immobili in libero mercato: **€ 68.000,00**

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: **€ 58.214,72.**

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': **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



elementi favorevoli alla vendita:

- consistenza appetibile ad ampie schiere di acquirenti
- buona manutenzione generale dell'U.I.
- posizione urbana in zona rurale tranquilla
- 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 (vedi proposta di vendita).

GIUDIZIO DI STIMA AL 10 aprile 2017 (Mapp. 27/506)

U.I. Procedura Esecutiva 100/2015

	Favore	Contro
Stima immobile	€ 58.214,72	
Spese straord. manut.		€ 0,00
Spese condominiali		€ 0,00
Spese regolarizzazione edilizia		€ 0,00
	€ 58.214,72	€ 0,00
Valore di stima finale :	€ 58.214,72	→ € 58.000,00



Il valore dell'immobile pignorato è stato valutato complessivamente in € 58.214,72 arrotondabile ad € 58.000,00 (diconsi euro cinquaottomila/00).

RILIEVO FOTOGRAFICO (mapp. 27/506) Procedura Esecutiva 25/2015

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



Foto 49: Fronte Sud



Foto 50: Part. muratura perimetrale ammalorata





Foto 51: Soggiorno



Foto 52: Cucina





Foto 53: Part. pavimento soggiorno



Foto 54: Part. porte interne





Foto 55: Bagno



Foto 56: Part. serramenti esterni





Foto 57: Part. intonaci interni ammalorati



Foto 58: Part. sportello collettore riscaldamento



Foto 59: Part. intonaci ammalorati



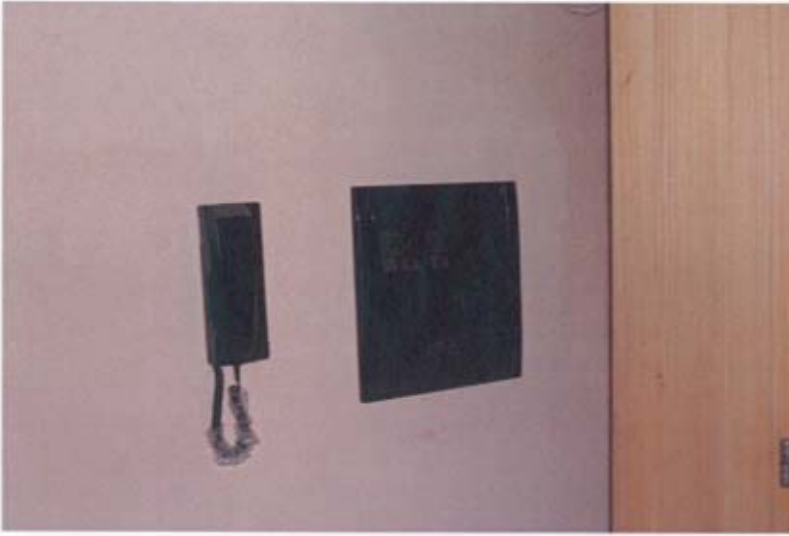


Foto 60: Part. quadro elettrico e citofono



Foto 61: Camera da letto 2



Foto 62: Part. copertura camera da letto 1



Fabbricati rurali (ex stalla, porticati, depositi, magazzini, ecc)

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

Fabbricati rurali dismessi, parzialmente interni al complesso edificato a corte chiusa "San Martino" sito in Grumello Cr.se, Strada Provinciale 47, così composti:

Mapp. 58/503: Ex stalla con copertura a botte, locale deposito, ex sala mungitura con relativi accessori;

Mapp. 46/501: Silos verticale in cemento a pianta circolare;

Mapp. 47/501: Silos verticale in cemento a pianta rettangolare;

Mapp. 57/501: Silos verticale in cemento a pianta circolare;

Mapp. 27/507: Depositi, porticati, stallette, paddok, ex fienile, area esclusiva;

Composizione e caratteristiche costruttive

I fabbricati rurali che completano il perimetro della corte chiusa si presentano in **discreto stato di manutenzione generale**, con murature in laterizio intonacate, solai d'interpiano e di copertura in travi e travetti di legno con superiore manto in coppi, porte esterne sono in legno verniciato, serramenti con vetro semplice, pavimenti in cotto e/o battuto di cemento. I fabbricati rurali esterni alla corte chiusa, identificati al mapp. 58/503 presentano strutture portanti in cemento, tamponamenti in blocchi di calcestruzzo, copertura a botte in elementi di cotto privi d'intonaco. I portoni perimetrali sono in ferro parzialmente inutilizzabili, mentre le strutture divisorie interne sono in cemento e ferro.

-Dimensioni-

Ex stalla: Mapp. 58-503

Superfici utili calpestabili

• Ex stalla	mq	763,62
• Magazzino	mq	57,15
• Ex sala mungitura	mq	28,62
• Disimpegno	mq	14,37
• WC 1	mq	1,930
• WC 2	mq	1,900
• Ripost.	mq	3,930

Totale sup. utile **mq** **871,52**

Superficie Lorda Commerciale

Ex stalla mq 789,92

Ex Sala mungitura mq 33,610



Magazzino mq 63,360

Loc. Accessori mq 27,400

Totale sup. commerciale mq 914,29

Silos: Mapp. 46/501, 47/501, 57/501

Superfici utili calpestabili

- Silos vertic. (57/501) mq 14,50
- Silos vertic. (46/501) mq 23,73
- Silos vertic. (47/501) mq 25,85

Totale sup. utile mq 64,08

Superficie Lorda Commerciale

Silos vertic. (57/501) mq 18,10

Silos vertic. (46/501) mq 28,30

Silos vertic. (47/501) mq 31,20

Totale sup. commerciale mq 77,60

Fabbricati rurali: Mapp. 27/501

Superfici utili calpestabili

- Deposito 1 mq 91,770
- Deposito 2 mq 41,900
- Porticato mq 208,92
- Ex stalla 1 mq 19,730
- Disimp. mq 5,3800
- Ex stalla 2 mq 23,830
- Ex stalla 3 mq 23,320
- Ripost. mq 6,0400
- Deposito 3 mq 15,430
- Deposito 4 mq 36,830
- Ex fienile 1 (1° P) mq 42,900
- Ex fienile 2 (1° P) mq 141,56
- Soppalco mq 23,500

Totale sup. utile mq 681,11



Superficie Lorda Commerciale

Depositi	mq	154,04
Soppalco (1° P)	mq	26,05
Porticato	mq	221,94
Ex stalle	mq	148,56
Ex- fienili (1° P)	mq	203,58
Corte esclusiva	mq	1378,25
<hr/>		
Totale sup. commerciale	mq	2132,42

Necessità di interventi manutentivi urgenti

L'immobile in oggetto, necessita d'interventi manutentivi urgenti (ordinaria/straordinaria manutenzione) per contrastare l'inevitabile degrado conseguente allo stato di abbandono in cui versano da alcuni anni.

Rilievo geometrico fabbricati rurali

Fg. 10 MAPP. 58/503, 46/501, 47/501, 57/501



Fig. 10 MAPP. 27 / 507

