



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 193/2014

DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/06/2018

Creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Paolo Vegezzi

CF: VGZPLA55R02G747D

con studio in PIACENZA (PC) Via S. Franca 60

telefono: 0523384545

fax: 0523043778

email: stufva@libero.it

PEC: paolo.vegezzi@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 193/2014

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ZIANO PIACENTINO Località Case Magnani 17/a, della superficie commerciale di 119,95 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Lorenzo Zambarbieri) Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 172 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Località Casa Magnani SNC, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 26/10/2012 n. 15313.1/2012 in atti dal 26/10/2012 (protocollo n. PC0141767) inserimento annotazione
Coerenze: nord: fabbricato in aderenza mappale 171; sud: fabbricato in aderenza mappale 428; ovest: fabbricato in aderenza mappale 428; est: Strada comunale Vicobarone.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	119,95 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 95.960,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 91.162,00
Data della valutazione:	07/06/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sig. [REDACTED] in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/01/2007 a firma di Notaio Giancani Lorenzo ai nn. 73012/18344 di repertorio, iscritta il 26/01/2007 a Piacenza ai nn. 326/1745, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 90.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/01/2010 ai nn. 16/2010 di repertorio, trascritta il 04/03/2010 a Piacenza ai nn. 2369/3388, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., contro [REDACTED], derivante da Verbale pignoramento immobili

pignoramento, registrata il 09/07/2014 ai nn. 2728, trascritta il 28/07/2014 ai nn. 5500/7312, a favore di Banca di Piacenza, contro [REDACTED] derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 24/01/1994), con atto stipulato il 24/01/1994 a firma di Notaio Giancani Luigi ai nn. 39.866 di repertorio, trascritto il 11/02/1994 a Piacenza ai nn. 1214/1605, in forza di Atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1.

Il titolo è riferito solamente a unità censita al Mappale 172

[REDACTED] per la quota di 1/1.

Il titolo è riferito solamente a unità censita al foglio 16 particella 173 Subalterno 1, soppressa ed accorpata all'attuale particella 172, venne acquistata dall'attuale proprietario in forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio Giancani Luigi, il 09/04/2004 ai nn. di repertorio 67055/16526, e trascritto a Piacenza il 21/04/2004 ai nn. 4477/6196. L'unità censita al Mappale 173 Subalterno 1 pervenne al Sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 per successione legittima a [REDACTED]

[REDACTED] per 1/2 per successione legittima a [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **08/06**, intestata a [REDACTED], per lavori di Restrutturazione Edilizia, presentata il 31/03/2006, rilasciata il 23/10/2006

Variante a Permesso di Costruire N. **40/2007**, intestata a [REDACTED], per lavori di Restrutturazione Edilizia, presentata il 04/08/2007 con il n. 2680 di protocollo, rilasciata il 26/09/2007.
Comunicazione di Fine Lavori prot. n.1670 del 14/05/2008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

R.U.E l'immobile ricade in zona B4 - nuclei edilizi esistenti. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 3.2.9

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ZIANO PIACENTINO LOCALITÀ CASE MAGNANI 17/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ZIANO PIACENTINO Località Case Magnani 17/a, della superficie commerciale di **119,95 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED]) Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 172 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Località Casa Magnani SNC, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 26/10/2012 n. 15313.1/2012 in atti dal 26/10/2012 (protocollo n. PC0141767) inserimento annotazione
Coerenze: nord: fabbricato in aderenza mappale 171; sud: fabbricato in aderenza mappale 428; ovest: fabbricato in aderenza mappale 428; est: Strada comunale Vicobarone.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale .

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità ha pavimenti e rivestimenti dei bagni in ceramica, altri rivestimenti di pareti e soffitti sono in intonaco tinteggiato, serramenti esterni in legno con vetrocamera, porte interne in legno, impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia a gas metano di rete posta all'esterno dell'unità nella loggia.

Le pavimentazioni ed i rivestimenti interni, i paramenti intonacati, così come i serramenti interni si trovano in buono stato manutentivo.

I paramenti intonacati esterni si trovano in buono stato manutentivo.

Il manto di copertura del fabbricato risulta essere in buono stato manutentivo.

L'unità ha strutture portanti verticali in pietra e solaio interpiano in latero-cemento. La struttura portante della copertura è in legno così come il solaio del soppalco.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali principali piano terreno	46,00	x	100 %	=	46,00
Loggia piano terreno	14,00	x	30 %	=	4,20
Locali principali piano primo	55,00	x	100 %	=	55,00
Balcone piano primo	5,00	x	25 %	=	1,25
Soppalco piano secondo	27,00	x	50 %	=	13,50
Totale:	147,00				119,95

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 119,95 x 800,00 = **95.960,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 95.960,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 95.960,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------



A	appartamento	119,95	0,00	95.960,00	95.960,00
				95.960,00 €	95.960,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 95.960,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 4.798,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 91.162,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 193/2014

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a ZIANO PIACENTINO Località Case Magnani 17, della superficie commerciale di **180,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 428 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 238,34 Euro, indirizzo catastale: Località Casa Magnani, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione Toponomastica del 18/12/2014 n. 113225.1/2014 in atti dal 18/12/2014 (protocollo n. PC0176944)
Coerenze: nord: fabbricato in aderenza mappale 172; sud: area cortilizia comune; ovest: area cortilizia comune; est: Strada comunale Vicobarone.

- A.1** tettoia, sviluppa una superficie commerciale di **6,80** Mq.
- A.2** cantina, sviluppa una superficie commerciale di **20,70** Mq.
- A.3** mensa, sviluppa una superficie commerciale di **33,00** Mq.
- A.4** cantina, sviluppa una superficie commerciale di **13,20** Mq.
- A.5** cascina, sviluppa una superficie commerciale di **12,00** Mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	180,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	85,70 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.520,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 101.194,00
Data della valutazione:	07/06/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sigg.ri [REDACTED] in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/07/2009 a firma di Notaio Giancani Luigi ai nn. 75019/19860 di repertorio, iscritta il 20/07/2009 a Piacenza ai nn. 2045/11249, a favore di Banca di Piacenza - Società Cooperativa per Azioni, contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 120.000,00.

Importo capitale: € 80.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 20/11/2012 a firma di Equitalia Centro S.p.A. ai nn. 343/8512 di repertorio, iscritta il 26/11/2012 a Piacenza ai nn. 1734/13809, a favore di Equitalia Centro S.p.A., contro [REDACTED] per il diritto di di proprietà di 1/2, derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n.602 del 1973).

Importo ipoteca: € 95.591,20.

Importo capitale: € 47.795,60

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/01/2000 a firma di Notaio Giancani Luigi ai nn. 55891 di repertorio, iscritta il 05/02/2000 a Piacenza ai nn. 230/1062, a favore di Banca di Piacenza - Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata, contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 500.000,00.

Importo capitale: € 250.000,00.

Durata ipoteca: 9 anni e 6 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/07/2014 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di PC ai nn. 2728 di repertorio, trascritta il 28/07/2014 ai nn. 5500/7312, a favore di Banca di Piacenza, contro [REDACTED] derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

████████████████████ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di compravendita (dal 07/12/1977), con atto stipulato il 07/12/1977 a firma di Notaio Tagliaferro Viscardo ai nn. 64396 di repertorio, in forza di Atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

████████████████████ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di compravendita (dal 23/03/1973 fino al 07/12/1977), con atto stipulato il 23/03/1973 a firma di Notaio Tagliaferro Viscardo ai nn. 44285/12.222 di repertorio, registrato il 11/04/1973 a Piacenza ai nn. 2554, trascritto il 12/04/1973 a Piacenza ai nn. 3294, in forza di Atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

R.U.E (L.R. 24 marzo 2000, n. 20) l'immobile ricad

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: **difformità**
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ZIANO PIACENTINO LOCALITÀ CASE MAGNANI 17

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ZIANO PIACENTINO Località Case Magnani 17, della superficie commerciale di **180,60 mq** per la quota di:



- 1/2 di piena proprietà (██████████)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 428 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 238,34 Euro, indirizzo catastale: Località Casa Magnani, piano: T-1-2, intestato a ██████████, derivante da Variazione Toponomastica del 18/12/2014 n.113225.1/2014 in atti dal 18/12/2014 (protocollo n. PC0176944)
Coerenze: nord: fabbricato in aderenza mappale 172; sud: area cortilizia comune; ovest: area cortilizia comune; est: Strada comunale Vicobarone.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità ad uso di appartamento ha pavimenti e rivestimenti dei bagni in ceramica, altri rivestimenti di pareti e soffitti sono in intonaco tinteggiato, serramenti esterni in legno con vetro semplice, porte interne in legno, impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia a gas metano di rete posta nel locale cantina al piano interrato.

Le pavimentazioni ed i rivestimenti interni, i paramenti intonacati, così come i serramenti interni si trovano in cattivo stato manutentivo.

I paramenti intonacati esterni si trovano in cattivo stato manutentivo.

Il manto di copertura e la lattoneria del fabbricato risultano essere in discreto stato manutentivo.

Sono presenti due corpi di fabbrica di pertinenza esclusiva all'unità ad uso di appartamento.

- il primo è costituito da due locali ad uso cantina e da una tettoia posta sul lato ovest, con accessi diretti dall'area cortilizia tramite porte basculanti in lamiera. Il fabbricato ha strutture portanti verticali in laterizio intonacato e struttura di copertura realizzata in legno a semplice orditura. I tamponamenti sono realizzati in lamiera ondulata così come il manto di copertura;
- Il secondo corpo di fabbrica è costituito al piano terreno da un locale ad uso mensa e da un locale ad uso cantina aventi accesso diretto dall'area cortilizia ed affaccio sul fronte nord-est. Al piano terreno si trova, inoltre, un locale cantina strutturalmente indipendente, avente accesso dal fronte est. Al piano primo si trova un sottotetto ad uso deposito. Il fabbricato ha strutture portanti verticali in laterizio intonacato ed orizzontamenti in latero-cemento e struttura di copertura realizzata in legno a semplice orditura. L'unità è dotata di finestre con telaio in legno e vetro semplice e porte di accesso in legno. Il locale ad uso mensa ha pavimenti in ceramica e paramenti murari intonacati e tinteggiati.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Appartamento - locali principali piano terreno	79,00	x 100 %	= 79,00
Appartamento_locali principali piano primo	79,00	x 100 %	= 79,00
Appartamento_veranda piano	4,00	x 30 %	= 1,20

primo						
Appartamento_soffitta	piano	32,00	x	20 %	=	6,40
secondo						
Appartamento_cantina	piano	50,00	x	30 %	=	15,00
interrato						
Totale:		244,00				180,60

ACCESSORI:

tettoia, sviluppa una superficie commerciale di **6,80** Mq.
cantina, sviluppa una superficie commerciale di **20,70** Mq.
mensa, sviluppa una superficie commerciale di **33,00** Mq.
cantina, sviluppa una superficie commerciale di **13,20** Mq.
cascina, sviluppa una superficie commerciale di **12,00** Mq.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	180,60	x	400,00	=	72.240,00
Valore superficie accessori:	85,70	x	400,00	=	34.280,00
					106.520,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 106.520,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 106.520,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	180,60	85,70	106.520,00	106.520,00
				106.520,00 €	106.520,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 106.520,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 5.326,00**



reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali
spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per
l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 101.194,00

8

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 193/2014

LOTTO 3

13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**A** opificio a ZIANO PIACENTINO Località Case Magnani, della superficie commerciale di **247,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 164 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 1, superficie 380, reddito agrario 2,65 €, reddito dominicale 5,59 €, intestato a [REDACTED] derivante da tabella di variazione del 24/03/2004 n. 535.1/2004 in atti dal 24/03/2004 (protocollo n. PC930053U)
Coerenze: nord: terreno con fabbricati mappale 155; sud: terreno con fabbricati mappale 428; ovest: terreno mappale 165 e 123; est: terreno con fabbricati mappale 428.

B terreno agricolo a ZIANO PIACENTINO Località Case Magnani, della superficie commerciale di **350,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 123 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/2, superficie 315, reddito agrario 2,03 €, reddito dominicale 3,74 €, intestato a [REDACTED] derivante da frazionamento del 20/11/1989 n.701.1/1989 in atti dal 11/03/1992
Coerenze: nord: terreno mappale 555; sud: terreno mappali 531, 165; ovest: terreno mappale 554; est: terreno con fabbricati mappale 155.
- foglio 16 particella 555 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/2, superficie 35, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,42 €, intestato a [REDACTED], derivante da frazionamento del 20/11/1989 n.701.1/1989 in atti dal 11/03/1992
Coerenze: nord: terreno mappale 562; sud: terreno mappale 123; ovest: terreno mappale 553; est: terreno mappale 123.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	597,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 70.056,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 66.553,20



Data della valutazione:

07/06/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sigg.ri [redacted] in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/07/2009 a firma di Notaio Giancani Luigi ai nn. 75019/19860 di repertorio, iscritta il 20/07/2009 a Piacenza ai nn. 2045/11249, a favore di Banca di Piacenza - Società Cooperativa per Azioni, contro [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 120.000,00.
Importo capitale: € 80.000,00.
Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/01/2000 a firma di Notaio Giancani Luigi ai nn. 55891 di repertorio, iscritta il 05/02/2000 a Piacenza ai nn. 230/1062, a favore di Banca di Piacenza - Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata, derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: £ 500.000,00.
Importo capitale: £ 250.000,00.
Durata ipoteca: 9 anni e 6 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/07/2014 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di PC ai nn. 2728 di repertorio, trascritta il 28/07/2014 a Piacenza ai nn. 5500/7312, a favore di Banca di Piacenza, contro [redacted] derivante da verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di compravendita (dal 07/12/1977), con atto stipulato il 07/12/1977 a firma di Notaio Tagliaferro Viscardo ai nn. 64396 di repertorio, in forza di Atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a unità censita al Foglio 16 Mappale 164

██████████ per la quota di 1/2 Ciascuno, in forza di permuta (dal 20/12/1981), con atto stipulato il 20/12/1981 a firma di Notaio Tagliaferro Viscardo ai nn. 81350 di repertorio, trascritto il 30/12/1981 a Piacenza ai nn. 10598/12884, in forza di permuta.

Il titolo è riferito solamente a Unità censite al Foglio 16 Mappali 123 e 555

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di compravendita, registrato il 23/12/1980 a Piacenza ai nn. 9231, trascritto il 30/12/1980 a Piacenza ai nn. 9612/11788, in forza di Atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Unità censite al Foglio 16 Mappali 123 e 555

██████████ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di compravendita (dal 23/03/1973 fino al 06/12/1977), con atto stipulato il 23/03/1973 a firma di Notaio Tagliaferro Viscardo ai nn. 44285/12.222 di repertorio, registrato il 11/04/1973 a Piacenza ai nn. 2554, trascritto il 12/04/1973 a Piacenza ai nn. 3294, in forza di Atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a unità censita al Foglio 16 Mappale 164

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia Gratuita N. 67/87, intestata a ██████████ per lavori di costruzione ricovero attrezzi, rilasciata il 02/08/1988

Concessione Edilizia Gratuita - Variante alla C.E. 67/87 N. 67/88, intestata a ██████████ a, rilasciata il 03/04/1989

Autorizzazione N. 194/1990, intestata a ██████████ a, rilasciata il 15/05/1990

Concessione (variante alla conc. 67/87 - 67/88 e autorizzazione 194/1990) N. 69/90, intestata a ██████████ presentata il 11/08/1990 con il n. 3750 di protocollo, rilasciata il 30/10/1990, agibilità del 29/12/1993 con il n. 12/93 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

R.U.E (L.R. 24 marzo 2000, n. 20) l'immobile ricad

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ZIANO PIACENTINO LOCALITÀ CASE MAGNANI

OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO A

opificio a ZIANO PIACENTINO Località Case Magnani, della superficie commerciale di **247,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 164 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 1, superficie 380, reddito agrario 2,65 €, reddito dominicale 5,59 €, intestato a ██████████ derivante da tabella di variazione del 24/03/2004 n. 535.1/2004 in atti dal 24/03/2004 (protocollo n. PC930053U)
Coerenze: nord: terreno con fabbricati mappale 155; sud: terreno con fabbricati mappale 428; ovest: terreno mappale 165 e 123; est: terreno con fabbricati mappale 428.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è disposto su due piani. Al piano terreno si trovano due locali ad uso ricovero attrezzi aventi accesso carrabile e pedonale dal fronte ovest, mentre al piano primo si trova un unico locale adibito a cantina vini avente accesso dal fronte sud. Il corpo di fabbrica ha strutture portanti verticali in CA e solai in latero cemento.

I locali sono dotati di portoni di accesso metallici. Le pavimentazioni sono in ceramica/gres.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina vini - piano primo	180,00	x	100 %	=	180,00
Ricovero attrezzi - piano terreno	113,00	x	60 %	=	67,80
Totale:	293,00				247,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In ragione dell'importo del canone di locazione e in considerazione della scadenza del contratto al 30/11/2019 si propone una riduzione attualmente valutabile in 10 punti percentuali sul valore del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 247,80 x 300,00 = **74.340,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 74.340,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 74.340,00

BENI IN ZIANO PIACENTINO LOCALITÀ CASE MAGNANI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a ZIANO PIACENTINO Località Case Magnani, della superficie commerciale di **350,00 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████ ni)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 123 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/2, superficie 315, reddito agrario 2,03 €, reddito dominicale 3,74 €, intestato a ██████████, derivante da frazionamento del 20/11/1989 n.701.1/1989 in atti dal 11/03/1992
Coerenze: nord: terreno mappale 555; sud: terreno mappali 531, 165; ovest: terreno mappale 554; est: terreno con fabbricati mappale 155.
- foglio 16 particella 555 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/2, superficie 35, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,42 €, intestato a ██████████, derivante da frazionamento del 20/11/1989 n.701.1/1989 in atti dal 11/03/1992
Coerenze: nord: terreno mappale 562; sud: terreno mappale 123; ovest: terreno mappale 553; est: terreno mappale 123.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in oggetto fa parte dell'area cortilizia posta ad ovest del fabbricato ad uso ricovero attrezzi/cantina vini identificato come corpo A.

CONSISTENZA: *

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Particella 123 Foglio 16	315,00	x	100 %	=	315,00
Particella 555 Foglio 16	35,00	x	100 %	=	35,00
Totale:	350,00				350,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo; Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In ragione dell'importo del canone di locazione e in considerazione della scadenza del contratto al 30/11/2019 si propone una riduzione attualmente valutabile in 10 punti percentuali sul valore del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 350,00 x 10,00 = 3.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	opificio	247,80	0,00	74.340,00	74.340,00
B	terreno agricolo	350,00	0,00	3.500,00	3.500,00
				77.840,00 €	77.840,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 7.784,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 70.056,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 3.502,80

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 66.553,20

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 193/2014

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ZIANO PIACENTINO Località Case Magnani 15, della superficie commerciale di 93,40 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà () Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 591 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 235,76 Euro, indirizzo catastale: Via Ziano - Vicobarone, piano: T-1, intestato a , derivante da variazione toponomastica del 27/05/2014 n. 8959.1/2014 in atti dal 27/05/2014 (protocollo n. PC0037218)
Coerenze: nord: cortile comune; sud: cortile altra proprietà; ovest: cortile comune; est: Strada comunale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	93,40 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 46.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.365,00
Data della valutazione:	07/06/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sig. con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 14/11/2013, registrato il 14/11/2013 a Stradella ai nn. 1708/3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/06/2008 a firma di Notaio Giancani Luigi ai nn. 74269/19272 di repertorio, iscritta il 16/06/2008 a Piacenza ai nn. 1687/10495, a favore di Banca di Piacenza - Società Cooperativa per Azioni, contro [REDACTED] in qualità di terzi datori di ipoteca e Società Agricola [REDACTED] in qualità di debitori non datori di ipoteca, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 90.000,00.

Importo capitale: € 60.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 20/11/2012 a firma di Equitalia Centro S.p.A. ai nn. 343/5812 di repertorio, iscritta il 26/11/2012 a Piacenza ai nn. 1734/13809, a favore di Equitalia Centro S.p.A., contro [REDACTED] derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n.602 del 1973).

Importo ipoteca: € 95.591,20.

Importo capitale: € 47.795,60

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/07/2014 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di PC ai nn. 2728 di repertorio, trascritta il 28/07/2014 a Piacenza ai nn. 5500/7312, a favore di Banca di Piacenza, contro [REDACTED], derivante da Verbale pignoramento immobili

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] io per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 20/06/2007), con atto stipulato il 20/06/2007 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 136 di repertorio, trascritto il 19/07/2007 a Piacenza ai nn. 7558/12166, in forza di Atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 16/07/1989 fino al 09/07/1996), con atto stipulato il 16/07/1989 a firma di Notaio Tagliaferro Viscardo ai nn. 116900/24465 di repertorio, trascritto il 25/07/1989 a Piacenza ai nn. 6194/7700, in forza di atto di compravendita

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/07/1996 fino al 28/10/1998), con atto stipulato il 10/07/1996 a firma di Notaio Onorato Mario ai nn. 26379/2455 di repertorio, trascritto il 19/07/1996 a Piacenza ai nn. 5469/7159, in forza di atto di compravendita



██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 29/10/1998 fino al 19/06/2007), con atto stipulato il 29/10/1998 a firma di Notaio Onorato Mario ai nn. 37819 di repertorio, in forza di Atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Ristrutturazione interna N. 294/86, presentata il 18/01/1986

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

R.U.E (L.R. 24 marzo 2000, n. 20) l'immobile ricad

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ZIANO PIACENTINO LOCALITÀ CASE MAGNANI 15

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ZIANO PIACENTINO Località Case Magnani 15, della superficie commerciale di 93,40 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████) (identificazione catastale:

- foglio 16 particella 591 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 235,76 Euro, indirizzo catastale: Via Ziano - Vicobarone, piano: T-1, intestato a ██████████, derivante da variazione toponomastica del 27/05/2014 n. 8959.1/2014 in atti dal 27/05/2014 (protocollo n. PC0037218)
Coerenze: nord: cortile comune; sud: cortile altra proprietà; ovest: cortile comune; est: Strada comunale.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità ad uso appartamento ha pavimenti e rivestimenti dei bagni in ceramica, rivestimenti di pareti e soffitti in intonaco tinteggiato, rivestimento dei paramenti murari interni del locale ad uso soggiorno in legno, serramenti esterni in legno con vetro semplice, porte interne in legno, impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia a gas metano di rete posta nel locale cucina.

Le pavimentazioni ed i rivestimenti interni, i paramenti intonacati, così come i serramenti interni si trovano in stato manutentivo modesto.

Il fabbricato ha struttura portante verticale in pietra e laterizio, solaio interpiano in latero cemento e struttura di copertura in legno.

I paramenti intonacati esterni si trovano in pessimo stato manutentivo.

Il manto di copertura del fabbricato risulta essere in discreto stato manutentivo.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali principali piano terreno	45,00	x	100 %	=	45,00
Cortile piano terreno	34,00	x	10 %	=	3,40
Locali principali piano primo	45,00	x	100 %	=	45,00
Totale:	124,00				93,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 93,40 x 500,00 = 46.700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 46.700,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 46.700,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	93,40	0,00	46.700,00	46.700,00



	46.700,00 €	46.700,00 €
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):		€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		€. 46.700,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):		
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:		€. 2.335,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:		€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:		€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:		€. 44.365,00

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 193/2014

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A cascina a ZIANO PIACENTINO Località Case Magnani, della superficie commerciale di **500,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 756 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, rendita 1.198,00 Euro, indirizzo catastale: Località Casa Magnani, piano: S1-T, intestato a [REDACTED], derivante da variazione nel classamento del 13/05/2009 n.3683.1/2009 in atti dal 13/05/2009 (protocollo n. PC0085420)
Coerenze: nord: area comune sub. 1; sud: area comune sub. 1; ovest: area comune sub. 1; est: area comune sub. 1;

B cascina a ZIANO PIACENTINO Località Case Magnani, della superficie commerciale di **200,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 756 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, rendita 476,00 Euro, indirizzo catastale: Località Casa Magnani, piano: S1-T, intestato a [REDACTED], derivante da variazione nel classamento del 13/05/2009 n.3683.1/2009 in atti dal 13/05/2009 (protocollo n. PC0085420)
Coerenze: nord: area comune sub. 1; sud: area comune sub. 1; ovest: area comune sub. 1; est: area comune sub. 1;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	700,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 175.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 166.250,00
Data della valutazione:	07/06/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sigg.ri Zambarbieri Giorgio e Malvicini Maura in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/10/2002 a firma di Notaio Giancani Luigi ai nn. 62954 di repertorio, iscritta il 25/10/2002 a Piacenza ai nn. 2485/13464, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., contro M. [redacted], Z. [redacted] e in qualità di debitore non datore di ipoteca Società Semplice Zambarbieri Giorgio ed [redacted] e Malvicini Maura, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
 Importo ipoteca: € 720.000,00.
 Importo capitale: € 360.000,00.
 Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/06/2008 a firma di Notaio Giancani Luigi ai nn. 74255/19261 di repertorio, iscritta il 12/06/2008 a Piacenza ai nn. 1646/10286, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Creta - Credito Cooperativo Piacentino - Società Cooperativa, contro [redacted] e [redacted] in qualità di debitore non datore di ipoteca Società Agricola Z. [redacted] e [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
 Importo ipoteca: € 100.000,00.
 Importo capitale: € 50.000,00.
 Durata ipoteca: 7 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/02/1996 a firma di Notaio Giancani Ligi ai nn. 44094 di repertorio, iscritta il 22/02/1996 a Piacenza ai nn. 233/2225, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., contro [redacted] e [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.
 Importo ipoteca: £ 163.500.000.
 Importo capitale: £ 109.000.000.
 Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/07/2014 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di PC ai nn. 2728 di repertorio, trascritta il 28/07/2014 a Piacenza ai nn. 5500/7312, a favore di Banca di Piacenza, contro [redacted] e [redacted] derivante da Verbale pignoramento immobili

- 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 17/01/1996), con atto stipulato il 17/01/1996 a firma di Notaio Giancani Luigi ai nn. 43976 di repertorio, trascritto il 25/01/1996 a Piacenza ai nn. 889/1092, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero della Diocesi di Piacenza-Bobbio per la quota di 1/1 (fino al 16/01/1996).

Il titolo è riferito solamente a Mappali 73 e 74 del Foglio 16.

Beneficio Parrocchiale di Vicobarone ai sensi dell'Art.28 legge 20 maggio 1985 n.222

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia Gratuita N. 41/96, intestata a ██████████, per lavori di costruzione di due ricoveri attrezzi agricoli, presentata il 04/05/1996 con il n. 5709 di protocollo

Variante alla Concessione Edilizia n.41/96 N. 90/98, intestata a ██████████, presentata il 08/09/1998 con il n. 4633 di protocollo, rilasciata il 27/10/1998.

Dichiarazione di ultimazione lavori del 28/10/1998

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

l

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ZIANO PIACENTINO LOCALITÀ CASE MAGNANI

CASCINA

DI CUI AL PUNTO A

cascina a ZIANO PIACENTINO Località Case Magnani, della superficie commerciale di **500,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 756 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, rendita 1.198,00 Euro, indirizzo catastale: Località Casa Magnani, piano: S1-T, intestato a ██████████, derivante da variazione nel classamento del 13/05/2009 (protocollo n. PC0085420) in atti dal 13/05/2009 (protocollo n. PC0085420)
Coerenze: nord: area comune sub. 1; sud: area comune sub. 1; ovest: area comune sub. 1; est: area comune sub. 1;

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato, destinato a ricovero attrezzi, è costituito da un piano fuori terra e da un piano seminterrato.

Le strutture portanti verticali del piano seminterrato sono in CA, mentre al piano primo sono in blocchi di laterizio.

Il solaio interpiano è in latero cemento e la struttura di coperta è in legno.

Entrambi i piani del fabbricato sono dotati di accessi carrabili e pedonali.

I serramenti dei locali al piano seminterrato sono in lamiera metallica, i pavimenti sono in battuto di cemento ed i paramenti murari sono in CA a vista.

Il locale ad uso WC situato al piano seminterrato è dotato di sanitari e rubinetterie.

I serramenti dei locali al piano terreno sono in lamiera metallica, i pavimenti sono in battuto di cemento ed i paramenti murari sono in blocchi di laterizio a vista.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico elementare non alimentato e di impianto rudimentale di distribuzione dell'acqua.

Il fabbricato si trova in stato manutentivo modesto.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali ricovero attrezzi piano interrato	245,00	x	100 %	=	245,00
Locale wc piano interrato	10,00	x	100 %	=	10,00
Locali deposito piano terreno	245,00	x	100 %	=	245,00
Totale:	500,00				500,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 500,00 x 250,00 = 125.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 125.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 125.000,00

BENI IN ZIANO PIACENTINO LOCALITÀ CASE MAGNANI

CASCINA

DI CUI AL PUNTO B

cascina a ZIANO PIACENTINO Località Case Magnani, della superficie commerciale di **200,00 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 756 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, rendita 476,00 Euro, indirizzo catastale: Località Casa Magnani, piano: S1-T, intestato a [REDACTED] e [REDACTED], derivante da variazione nel classamento del 13/05/2009 n.3683.1/2009 in atti dal 13/05/2009 (protocollo n. PC0085420)
Coerenze: nord: area comune sub. 1; sud: area comune sub. 1; ovest: area comune sub. 1; est: area comune sub. 1;

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato, destinato a ricovero attrezzi, è costituito da un piano fuori terra e da un piano seminterrato.

Le strutture portanti verticali del piano seminterrato sono in CA, mentre al piano primo sono in blocchi di laterizio.



Il solaio interpiano è in latero cemento e la struttura di coperta è in legno.

Entrambi i piani del fabbricato sono dotati di accessi carrabili e pedonali.

I serramenti dei locali al piano seminterrato sono in lamiera metallica, i pavimenti sono in battuto di cemento ed i paramenti murari sono in CA a vista.

I serramenti dei locali al piano terreno sono in lamiera metallica, i pavimenti sono in battuto di cemento ed i paramenti murari sono in blocchi di laterizio a vista.

Il fabbricato si trova in stato manutentivo modesto.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali piano interrato	100,00	x	100 %	=	100,00
Locali piano terreno	100,00	x	100 %	=	100,00
Totale:	200,00				200,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $200,00 \times 250,00 = 50.000,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 50.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 50.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cascina	500,00	0,00	125.000,00	125.000,00
B	cascina	200,00	0,00	50.000,00	50.000,00
				175.000,00 €	175.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 175.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 8.750,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 166.250,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 193/2014

LOTTO 6

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a ZIANO PIACENTINO Strada Provinciale Ziano Piacentino - Vicobarone, della superficie commerciale di **336,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 724 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 330 mq, rendita 4.380,07 Euro, indirizzo catastale: Via Ziano - Vicobarone, piano: S1-T, intestato a ██████████ e ██████████ derivante da Variazione toponomastica del 27/05/2014 n. 9044.1/2014 in atti dal 27/05/2014 (protocollo n. PC0037303)
Coerenze: nord: area comune sub. 1; sud: area comune sub. 1; ovest: area comune sub. 1; est: area comune sub. 1;

B appartamento a ZIANO PIACENTINO Strada Provinciale Ziano Piacentino - Vicobarone, della superficie commerciale di **143,52** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 724 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: Via Ziano - Vicobarone, piano: 1, intestato a ██████████ e ██████████ derivante da Variazione toponomastica del 27/05/2014 n. 9045.1/2014 in atti dal 27/05/2014 (protocollo n. PC0037304)
Coerenze: nord: vuoto su area comune sub. 1 piano terreno; sud: vuoto su area comune sub. 1 piano terreno; ovest: vuoto su area comune sub. 1 piano terreno; est: vuoto su area comune sub. 1 piano terreno;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	480,32 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 379.280,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 360.316,00
Data della valutazione:	07/06/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sigg. [REDACTED];
[REDACTED] qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/10/2002 a firma di Notaio Giancani Luigi ai nn. 62954 di repertorio, iscritta il 25/10/2002 a Piacenza ai nn. 2485/13464, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., contro [REDACTED] io e in qualità di debitore non datore di ipoteca Società Semplice [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 720.000,00.

Importo capitale: € 360.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 25/09/2009 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di PC ai nn. 3577/2009 di repertorio, trascritta il 28/10/2009 a Piacenza ai nn. 10032/15882, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., contro [REDACTED] io, derivante da Verbale pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 09/07/2014 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di PC ai nn. 2728 di repertorio, trascritta il 28/07/2014 a Piacenza ai nn. 5500/7312, a favore di Banca di Piacenza, contro [REDACTED] io, derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ e ██████████ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/1999), con atto stipulato il 22/12/1999 a firma di Notaio Gianciani Luigi ai nn. 55602 di repertorio, trascritto il 31/12/1999 a Piacenza ai nn. 11456/15811, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ e Daniela ██████████ per la quota di 1/2 ciascuna, in forza di atto di compravendita, in forza di atto di compravendita. Beni pervenuti per successione ██████████ registrata il 22/07/1980 al n.928 vol.301

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 79/2001, intestata a ██████████ e ██████████, per lavori di Costruzione di fabbricato rurale, presentata il 21/12/2001, rilasciata il 15/02/2002 con il n. 649 di protocollo

Concessione Edilizia N. 72/2002, intestata a ██████████ e Marianna ██████████, per lavori di Variante alla C.E. n. 79/2001, presentata il 08/10/2002, rilasciata il 17/12/2002 con il n. 5375 di protocollo

Permesso di Costruire N. 59/2003, intestata a ██████████ e ██████████, per lavori di Variante a C.E. 79/2001 e C.E. 72/2002, presentata il 29/11/2003, rilasciata il 05/02/2004 con il n. 486 di protocollo, agibilità del 27/04/2004 con il n. 01/2004 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. 10/2004, intestata a ██████████ e ██████████, per lavori di Realizzazione muro di cinta, presentata il 10/02/2004 con il n. 559 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. 16/06, intestata a ██████████ e ██████████, per lavori di Ristrutturazione Edilizia, presentata il 25/03/2003 con il n. 1144 di protocollo. I lavori in progetto riguardanti il tamponamento del portico con serramenti in alluminio e doppi vetri non sono mai stati realizzati

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: successivamente al rilascio dell'abitabilità, i locali al piano primo destinati ad uffici e vendita prodotti, sono stati destinati ad appartamento. Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di SCIA in sanatoria per cambio di destinazione d'uso senza opere, previa versamento di sanzione, pagamento dei diritti di segreteria, delle spese e degli oneri professionali. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile.**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ZIANO PIACENTINO STRADA PROVINCIALE ZIANO PIACENTINO -
VICOBARONE

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a ZIANO PIACENTINO Strada Provinciale Ziano Piacentino - Vicobarone, della superficie commerciale di **336,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 724 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 330 mq, rendita 4.380,07 Euro, indirizzo catastale: Via Ziano - Vicobarone, piano: S1-T, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione toponomastica del 27/05/214 n. 9044.1/2014 in atti dal 27/05/2014 (protocollo n.PC0037303)
Coerenze: nord: area comune sub. 1; sud: area comune sub. 1; ovest: area comune sub. 1; est: area comune sub. 1;

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità è situata al piano terreno e seminterrato di un fabbricato a due piani fuori terra ed un seminterrato.

Al piano terreno è situato un ampio locale con camino centrale, un bagno con antibagno, un ripostiglio ed all'esterno sono presenti ampi porticati.

Al piano seminterrato, raggiungibile tramite scala interna dal piano terreno e tramite accessi dal cortile esterno, si trovano locali ad uso deposito ed un bagno.

Il fabbricato ha strutture portanti verticali in cemento armato al piano seminterrato ed in laterizio isolato al piano terreno e primo. I pilastri di sostegno del portico al piano terreno sono in mattoni a vista.

I solai sono in latero cemento, mentre il tetto a due falde è in legno con doppio assito con interposto isolante e manto di copertura in coppi.

Il generatore termico, a servizio di entrambe le unità presenti nel fabbricato, è situato in un locale caldaia esterno situato al piano terreno.

Il fabbricato si trova in buono stato manutentivo.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali deposito piano interrato	248,00	x	60 %	=	148,80
Porticati piano terreno	119,00	x	40 %	=	47,60
Locali primincipali piano terreno	140,40	x	100 %	=	140,40
Totale:	507,40				336,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 336,80 x 700,00 = **235.760,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 235.760,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 235.760,00

BENI IN ZIANO PIACENTINO STRADA PROVINCIALE ZIANO PIACENTINO -
VICOBARONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a ZIANO PIACENTINO Strada Provinciale Ziano Piacentino - Vicobarone, della superficie commerciale di **143,52 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 724 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: Via Ziano - Vicobarone, piano: 1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione toponomastica del 27/05/2014 n.9045.1/2014 in atti dal 27/05/2014 (protocollo n. PC0037304)
Coerenze: nord: vuoto su area comune sub. 1 piano terreno; sud: vuoto su area comune sub. 1 piano terreno; ovest: vuoto su area comune sub. 1 piano terreno; est: vuoto su area comune sub. 1 piano terreno;

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità è situata al piano primo di un fabbricato a due piani fuori terra ed un seminterrato.

Il fabbricato ha strutture portanti verticali in cemento armato al piano seminterrato ed in laterizio isolato al piano terreno e primo.

I solai sono in latero cemento, mentre il tetto a due falde è in legno con doppio assito con interposto isolante e manto di copertura in coppi.

L'appartamento, avente accesso da scala esterna e balcone in lato sud, è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni un ripostiglio e due camere da letto.

L'unità è dotata di paramenti murari intonacati e tinteggiati, serramenti esterni in metallo a taglio termico con vetrocamera, pavimenti e rivestimenti in ceramica, porte interne in legno.

Il generatore termico, a servizio di entrambe le unità presenti nel fabbricato, è situato in un locale caldaia esterno situato al piano terreno.

Il fabbricato si trova in buono stato manutentivo.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Locali principali	140,40	x	100 %	=	140,40
Balcone/scala	15,60	x	20 %	=	3,12
Totale:	156,00				143,52

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 143,52 x 1.000,00 = **143.520,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 143.520,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 143.520,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	336,80	0,00	235.760,00	235.760,00



B	appartamento	143,52	0,00	143.520,00	143.520,00
				379.280,00 €	379.280,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 379.280,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€ 18.964,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 360.316,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 193/2014

LOTTO 7**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a ZIANO PIACENTINO Strada Provinciale Ziano Piacentino - Vicobarone, della superficie commerciale di **30.121,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 219 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/1, superficie 3950, reddito agrario 27,54 €, reddito dominicale 58,14 €, intestato a ██████████ derivante da tabella di variazione del 09/03/2007 n.56089.1/2007 in atti dal 09/03/2007 (protocollo n.PC0099119) trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 Coerenze: nord: terreno mappale 209; sud: terreno mappali 222, 370, 220; ovest: terreno mappale 209; est: strada vicinale e terreno foglio 17 mappali 125 e 127.
- foglio 16 particella 723 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/1, superficie 3800, reddito agrario 26,49 €, reddito dominicale 55,93 €, intestato a ██████████ derivante da tabella di variazione del 21/04/2004 n.15491.1/2004 in atti dal 21/04/2004 (protocollo n.PC0015491) Coerenze: nord: terreno mappale 211; sud: terreno mappale 209; ovest: terreno mappale 209; est: strada vicinale e terreno foglio 17 mappali 122, 123 e 124.
- foglio 16 particella 209 (catasto terreni), qualita/classe seminativo/2, superficie 16867, reddito agrario 130,67 €, reddito dominicale 87,11 €, intestato a ██████████ Giorgio, derivante da tabella di variazione del 05/08/2011 n.141082.1/2011 in atti dal 05/08/2011 (protocollo n. PC0141082) presentata il 03/08/2011 Coerenze: nord: Strada comunale Vicobarone; sud: terreno mappale 436; ovest: terreno mappale 208 e terreno con fabbricato mappale 724; est: terreno mappali 211, 723 e 219.
- foglio 16 particella 210 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/1, superficie 14, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a ██████████, derivante da revisione di elementi censuari n.501.2/1990 in atti dal 06/11/1993 come da modello 26 Coerenze: nord: terreno mappale 209; sud: terreno mappale 209; ovest: terreno mappale 209; est: terreno mappale 209.
- foglio 16 particella 211 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/1, superficie 5490, reddito agrario 38,28 €, reddito dominicale 80,81 €, intestato a ██████████, derivante da tabella di variazione del 09/03/2007 n.56088.1/2007 in atti dal 09/03/2007 (protocollo n.PC0099118) trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006 Coerenze: nord: terreno mappali 212 e 213; sud: terreno mappali 209 e 723; ovest: terreno mappale 209; est: strada vicinale e terreno foglio 17 mappali 120 e 122.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	30.121,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.640,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.158,09
Data della valutazione:	07/06/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sigg.ri Zambarbieri Giorgio e Malvicini Maura in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/10/2002 a firma di Notaio Giancani Luigi ai nn. 62954 di repertorio, iscritta il 25/10/2002 a Piacenza ai nn. 2485/13464, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., contro [REDACTED] ed in qualità di debitore non datore di ipoteca la Società Semplice [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: € 720.000,00.

Importo capitale: € 360.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 25/09/2009 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di PC ai nn. 3577/2009 di repertorio, trascritta il 28/10/2009 ai nn. 10032/15882, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., contro [REDACTED], derivante da Verbale pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 09/07/2014 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di PC ai nn. 2728 di repertorio, trascritta il 28/07/2014 a Piacenza ai nn. 5500/7312, a favore di Banca di Piacenza, contro [REDACTED] derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/1999), con atto stipulato il 22/12/1999 a firma di Notaio Giancani Luigi ai nn. 55602 di repertorio, trascritto il 31/12/1999 a Piacenza ai nn. 11456/15811, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] a per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di denuncia di successione (fino al 21/12/1999), in forza di denuncia di successione.

Beni pervenuti per successione [REDACTED] registrata il 22/07/1980 al n.928 vol.301

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ZIANO PIACENTINO STRADA PROVINCIALE ZIANO PIACENTINO -
VICOBARONE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A



terreno agricolo a ZIANO PIACENTINO Strada Provinciale Ziano Piacentino - Vicobarone, della superficie commerciale di 30.121,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 219 (catasto terreni), qualità/classe vigneto/1, superficie 3950, reddito agrario 27,54 €, reddito dominicale 58,14 €, intestato a ██████████, derivante da tabella di variazione del 09/03/2007 n.56089.1/2007 in atti dal 09/03/2007 (protocollo n.PC0099119) trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006
Coerenze: nord: terreno mappale 209; sud: terreno mappali 222, 370, 220; ovest: terreno mappale 209; est: strada vicinale e terreno foglio 17 mappali 125 e 127.
- foglio 16 particella 723 (catasto terreni), qualità/classe vigneto/1, superficie 3800, reddito agrario 26,49 €, reddito dominicale 55,93 €, intestato a ██████████, derivante da tabella di variazione del 21/04/2004 n.15491.1/2004 in atti dal 21/04/2004 (protocollo n.PC0015491)
Coerenze: nord: terreno mappale 211; sud: terreno mappale 209; ovest: terreno mappale 209; est: strada vicinale e terreno foglio 17 mappali 122, 123 e 124.
- foglio 16 particella 209 (catasto terreni), qualità/classe seminativo/2, superficie 16867, reddito agrario 130,67 €, reddito dominicale 87,11 €, intestato a ██████████ Giorgio, derivante da tabella di variazione del 05/08/2011 n.141082.1/2011 in atti dal 05/08/2011 (protocollo n. PC0141082) presentata il 03/08/2011
Coerenze: nord: Strada comunale Vicobarone; sud: terreno mappale 436; ovest: terreno mappale 208 e terreno con fabbricato mappale 724; est: terreno mappali 211, 723 e 219.
- foglio 16 particella 210 (catasto terreni), qualità/classe vigneto/1, superficie 14, reddito agrario 0,10 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a ██████████, derivante da revisione di elementi censuari n.501.2/1990 in atti dal 06/11/1993 come da modello 26
Coerenze: nord: terreno mappale 209; sud: terreno mappale 209; ovest: terreno mappale 209; est: terreno mappale 209.
- foglio 16 particella 211 (catasto terreni), qualità/classe vigneto/1, superficie 5490, reddito agrario 38,28 €, reddito dominicale 80,81 €, intestato a ██████████, derivante da tabella di variazione del 09/03/2007 n.56088.1/2007 in atti dal 09/03/2007 (protocollo n.PC0099118) trasmissione dati ai sensi del decreto 262 del 3 ottobre 2006
Coerenze: nord: terreno mappali 212 e 213; sud: terreno mappali 209 e 723; ovest: terreno mappale 209; est: strada vicinale e terreno foglio 17 mappali 120 e 122.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I mappali 209, 210, 211, 219 e 723, situati a monte della strada comunale che collega Località Case Magnani al centro abitato di Vicobarone, costituiscono un appezzamento di terreno destinato a vigneto dalla forma regolare pendente verso nord-est. Le viti attualmente presenti sono state impiantate tra gli anni 2001 e 2002 e risultano iscritte all'Albo Provinciale dei vigneti per vini a Denominazione d'Origine e negli Elenchi provinciali delle vigne per vini a Indicazione Geografica Tipica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Particella 209 Foglio 16	16.867,00	x	100 %	=	16.867,00
Particella 210 Foglio 16	14,00	x	100 %	=	14,00
Particella 211 Foglio 16	5.490,00	x	100 %	=	5.490,00
Particella 219 Foglio 16	3.950,00	x	100 %	=	3.950,00
Particella 723 Foglio 16	3.800,00	x	100 %	=	3.800,00
Totale:	30.121,00				30.121,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Effettuate indagini presso gli Enti ed assunte informazioni presso tecnici del settore, tenuto anche conto del valore agricolo medio fondiario, indicato dalla commissione provinciale per la regione agraria n.3 "colline del Trebbia e del Tidone" per il vigneto D.O.C. e considerate l'ubicazione e le caratteristiche dei terreni agricoli in oggetto, la tipologia e l'anno di impianto dei vigneti, la qualità e lo stato degli stessi è possibile determinare che il più probabile prezzo di mercato attuale, per valore unitario di superficie agricola è pari a €/Ha 32.000,00.

In ragione dell'importo del canone di locazione, riferito all'intero periodo di soli € 505,47 (come sopra calcolato), e in considerazione della scadenza del contratto al 30/11/2019 si propone una riduzione attualmente valutabile in 7 punti percentuali sul valore del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 30.121,00 x 3,20 = **96.387,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 96.387,20

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 96.387,20

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	30.121,00	0,00	96.387,20	96.387,20
				96.387,20 €	96.387,20 €

Riduzione del 7% per lo stato di occupazione: **€ 6.747,10**



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.640,10
 VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 4.482,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.158,09

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 193/2014

LOTTO 8**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a ZIANO PIACENTINO Località Case Magnani, della superficie commerciale di 24.210,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 179 (catasto terreni), qualità/classe vigneto/1, superficie 23210, reddito agrario 161,82 €, reddito dominicale 341,63 €, intestato a ██████████, derivante da revisione di elementi censuari n.505.1/1990 in atti dal 06/11/1993 come da modello 26
Coerenze: nord: terreno mappali 171, 172 e 173; sud: Strada comunale di Cà dei Magnani; ovest: terreno mappale 178; est: terreno mappali 192 e 180.
- foglio 12 particella 180 (catasto terreni), qualità/classe vigneto/2, superficie 1000, reddito agrario 6,46 €, reddito dominicale 11,88 €, intestato a ██████████, derivante da revisione di elementi censuari del 17/11/1998 n. 367.1/1998 in atti dal 24/11/1998 mod 26 variazione culturale
Coerenze: nord: terreno mappale 179; sud: Strada comunale di Cà dei Magnani; ovest: terreno mappale 179; est: terreno foglio 13 mappali 51 e 52.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	24.210,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.803,55
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.863,37
Data della valutazione:	07/06/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sigg.ri ██████████
██████████ in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/10/2002 a firma di Notaio Giancani Luigi ai nn. 62954 di repertorio, iscritta il 25/10/2002 a Piacenza ai nn. 2485/13465, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., contro [REDACTED] e in qualità di debitore non datore di ipoteca Società Semplice [REDACTED] e [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: € 720.000,00.

Importo capitale: € 360.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 25/09/2009 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di PC ai nn. 3577/2009 di repertorio, trascritta il 28/10/2009 a Piacenza ai nn. 10032/15882, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., contro [REDACTED], derivante da verbale pignoramento immobiliare

pignoramento, stipulata il 09/07/2014 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di PC ai nn. 2728 di repertorio, trascritta il 28/07/2014 a Piacenza ai nn. 5500/7312, a favore di Banca di Piacenza, contro [REDACTED], derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.****5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 26/02/1988), con atto stipulato il 26/02/1988 a firma di Notaio Tagliaferro Viscardo ai nn. 109423 di repertorio, trascritto il 15/03/1988 a Piacenza ai nn. 1871/2397, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero di Piacenza per la quota di 1/1

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ZIANO PIACENTINO LOCALITÀ CASE MAGNANI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a ZIANO PIACENTINO Località Case Magnani, della superficie commerciale di 24.210,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 179 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/1, superficie 23210, reddito agrario 161,82 €, reddito dominicale 341,63 €, intestato a ██████████; ██████████, derivante da revisione di elementi censuari n.505.1/1990 in atti dal 06/11/1993 come da modello 26
Coerenze: nord: terreno mappali 171, 172 e 173; sud: Strada comunale di Cà dei Magnani; ovest: terreno mappale 178; est: terreno mappali 192 e 180.
- foglio 12 particella 180 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/2, superficie 1000, reddito agrario 6,46 €, reddito dominicale 11,88 €, intestato a ██████████; ██████████, derivante da revisione di elementi censuari del 17/11/1998 n. 367.1/1998 in atti dal 24/11/1998 mod 26 variazione culturale
Coerenze: nord: terreno mappale 179; sud: Strada comunale di Cà dei Magnani; ovest: terreno mappale 179; est: terreno foglio 13 mappali 51 e 52.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I mappali 179 e 180 costituiscono un appezzamento di terreno destinato a vigneto dalla forma regolare pendente verso est. Le viti attualmente presenti sono state impiantate nell'anno 2008 e risultano iscritte all'Albo Provinciale dei vigneti per vini a Denominazione d'Origine e negli Elenchi provinciali delle vigne per vini a Indicazione Geografica Tipica.

Il terreno è raggiungibile da Località Case Magnani mediante strada sterrata.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Particella 179 Foglio 12	23.210,00	x	100 %	=	23.210,00
Particella 180 Foglio 12	1.000,00	x	100 %	=	1.000,00
Totale:	24.210,00				24.210,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Effettuate indagini presso gli Enti ed assunte informazioni presso tecnici del settore, tenuto anche conto del valore agricolo medio fondiario, indicato dalla commissione provinciale per la regione agraria n.3 "colline del Trebbia e del Tidone " per il vigneto D.O.C. e considerate l'ubicazione e le caratteristiche dei terreni agricoli in oggetto, la tipologia e l'anno di impianto dei vigneti, la qualità e lo stato degli stessi è possibile determinare che il più probabile prezzo di mercato attuale, per valore unitario di superficie agricola è pari a €/Ha 35.000,00.

In ragione dell'importo del canone di locazione, riferito all'intero periodo di soli € 406,27 (come sopra calcolato), e in considerazione della scadenza del contratto al 30/11/2019 si propone una riduzione attualmente valutabile in 7 punti percentuali sul valore del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 24.210,00 x 3,50 = **84.735,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 84.735,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 84.735,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	24.210,00	0,00	84.735,00	84.735,00
				84.735,00 €	84.735,00 €

Riduzione del 7% per lo stato di occupazione:	€. 5.931,45
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.803,55

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 3.940,18
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.863,37



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 193/2014

LOTTO 9**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a ZIANO PIACENTINO Località Case Magnani, della superficie commerciale di 17.000,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 67 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/1, superficie 7010, reddito agrario 48,87 €, reddito dominicale 103,81 €, intestato a [REDACTED] Giorgio, derivante da revisione di elementi censuari n. 261.2/1990 in atti dal 06/11/1993 come da modello 26
Coerenze: nord: terreno mappale 362; sud: terreno mappale 68; ovest: terreno mappale 363; est: terreno mappale 74.
- foglio 16 particella 68 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/3, superficie 2983, reddito agrario 16,18 €, reddito dominicale 24,65 €, intestato a [REDACTED], derivante da impianto meccanografico del 01/10/1975
Coerenze: nord: terreno mappale 67; sud: terreno mappale 75; ovest: terreno mappale 364 e 72; est: terreno mappale 74.
- foglio 16 particella 75 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/2, superficie 1560, reddito agrario 10,17 €, reddito dominicale 18,53 €, intestato a [REDACTED], derivante da impianto meccanografico del 01/10/1975
Coerenze: nord: terreno mappale 68; sud: Strada Comunale Cantone; ovest: terreno mappale 72; est: terreno mappali 74, 756 e 76.
- foglio 16 particella 363 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/2, superficie 560, reddito agrario 3,62 €, reddito dominicale 6,65 €, intestato a [REDACTED], derivante da revisione di elementi censuari del 17/11/1998 n. 370.1/1998 in atti dal 24/11/1998 mod 26 variazione colturale
Coerenze: nord: terreno mappale 67; sud: terreno mappale 364; ovest: terreno mappale 37; est: terreno mappale 67.
- foglio 16 particella 364 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/3, superficie 5667, reddito agrario 30,73 €, reddito dominicale 46,83 €, intestato a [REDACTED], derivante da impianto meccanografico del 01/10/1975
Coerenze: nord: terreno mappale 363; sud: terreno mappali 69 e 72; ovest: terreno mappali 38, 340, 306 e 41; est: terreno mappale 363 e 68.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

17.000,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.592,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.062,40
Data della valutazione:	07/06/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sigg.ri [REDACTED] Maura in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/06/2008 a firma di Notaio Giancani Luigi ai nn. 74269/19272 di repertorio, iscritta il 16/06/2008 a Piacenza ai nn. 1687/10495, a favore di Banca di Piacenza - Società Cooperativa, contro [REDACTED] in qualità debitore non datore di ipoteca Società Agricola [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 90.000,00.

Importo capitale: € 60.000,00.

Durata ipoteca: 12 anni.

La formalità è riferita solamente a mappali 67, 68 e 75 del foglio 16

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/10/2002 a firma di Notaio Giancani Luigi ai nn. 62954 di repertorio, iscritta il 25/10/2002 a Piacenza ai nn. 2485/13464, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., contro [REDACTED] e in qualità di debitore non datore di ipoteca Società Semplice [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: € 720.000,00.

Importo capitale: € 360.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a mappali 363 e 364 del foglio 16

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/01/2008 a firma di Notaio Giancani Luigi ai nn. 73912/19024 di repertorio, iscritta il 31/01/2008 a Piacenza ai nn. 332/1957, a favore di Banca di Credito Cooperativo - Credito Cooperativo Piacentino - Società Cooperativa, contro [REDACTED] e in qualità di debitore non datore di ipoteca Società A [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 100.000,00.



Importo capitale: € 50.000,00.

Durata ipoteca: 12 anni.

La formalità è riferita solamente a mappali 363 e 364 del foglio 16

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/07/2014 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di PC ai nn. 2728 di repertorio, trascritta il 28/07/2014 a Piacenza ai nn. 5500/7312, a favore di Banca di Piacenza, contro [redacted] privante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/2 Ciascuno, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 28/12/1989 a firma di Notaio Fantigrossi Amedeo ai nn. 38664 di repertorio, trascritto il 31/01/1990 a Piacenza ai nn. 1016/1168, in forza di atto di compravendita. Il titolo è riferito solamente a mappali 363 e 364 del foglio 16

[redacted] per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/12/2002 a firma di Notaio Giancani Luigi ai nn. 63636/15636 di repertorio, trascritto il 11/01/2003 a Piacenza ai nn. 402/489, in forza di atto di compravendita. Il titolo è riferito solamente a mappali 67, 68 e 75 del foglio 16

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione, trascritto il 10/12/2002 a Piacenza ai nn. 11435/15854, in forza di denuncia di successione. Il titolo è riferito solamente a mappali 67, 68 e 75 del foglio 16.
Successione [redacted]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ZIANO PIACENTINO LOCALITÀ CASE MAGNANI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a ZIANO PIACENTINO Località Case Magnani, della superficie commerciale di 17.000,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 67 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/1, superficie 7010, reddito agrario 48,87 €, reddito dominicale 103,81 €, intestato a ██████████, derivante da revisione di lementi censurai n. 261.2/1990 in atti dal 06/11/1993 come da modello 26
Coerenze: nord: terreno mappale 362; sud: terreno mappale 68; ovest: terreno mappale 363; est: terreno mappale 74.
- foglio 16 particella 68 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/3, superficie 2983, reddito agrario 16,18 €, reddito dominicale 24,65 €, intestato a ██████████, derivante da impianto meccanografico del 01/10/1975
Coerenze: nord: terreno mappale 67; sud: terreno mappale 75; ovest: terreno mappale 364 e 72; est: terreno mappale 74.
- foglio 16 particella 75 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/2, superficie 1560, reddito agrario 10,17 €, reddito dominicale 18,53 €, intestato a ██████████, derivante da impianto meccanografico del 01/10/1975
Coerenze: nord: terreno mappale 68; sud: Strada Comunale Cantone; ovest: terreno mappale 72; est: terreno mappali 74, 756 e 76.
- foglio 16 particella 363 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/2, superficie 560, reddito agrario 3,62 €, reddito dominicale 6,65 €, intestato a ██████████, derivante da revisione di elementi censuari del 17/11/1998 n. 370.1/1998 in atti dal 24/11/1998 mod 26 variazione culturale
Coerenze: nord: terreno mappale 67; sud: terreno mappale 364; ovest: terreno mappale 37; est: terreno mappale 67.
- foglio 16 particella 364 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/3, superficie 5667, reddito agrario 30,73 €, reddito dominicale 46,83 €, intestato a ██████████, derivante da impianto meccanografico del 01/10/1975
Coerenze: nord: terreno mappale 363; sud: terreno mappali 69 e 72; ovest: terreno mappali 38, 340, 306 e 41; est: terreno mappale 363 e 68.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I mappali 67, 68, 363 e 364 costituiscono un appezzamento di terreno destinato a vigneto dalla forma regolare. Le viti attualmente presenti sono state recentemente impiantate e risultano iscritte all'Albo Provinciale dei vigneti per vini a Denominazione d'Origine e negli Elenchi provinciali delle vigne per vini a Indicazione Geografica Tipica.

Il mappale 75 non è attualmente coltivato ed è infestato da arbusti, per tale motivo per effettuare il calcolo della superficie commerciale si applicherà un coefficiente di riduzione della superficie del 50%.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vigneto Particella 67 Foglio 16	7.010,00	x	100 %	=	7.010,00
Vigneto Particella 68 Foglio 16	2.983,00	x	100 %	=	2.983,00
Vigneto Particella 75 Foglio 16	1.560,00	x	50 %	=	780,00
Vigneto Particella 363 Foglio 16	560,00	x	100 %	=	560,00
Vigneto Particella 364 Foglio 16	5.667,00	x	100 %	=	5.667,00
Totale:	17.780,00				17.000,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Effettuate indagini presso gli Enti ed assunte informazioni presso tecnici del settore, tenuto anche conto del valore agricolo medio fondiario, indicato dalla commissione provinciale per la regione agraria n.3 "colline del Trebbia e del Tidone" per il vigneto D.O.C. e considerate l'ubicazione e le caratteristiche dei terreni agricoli in oggetto, la tipologia e l'anno di impianto dei vigneti, la qualità e lo stato degli stessi è possibile determinare che il più probabile prezzo di mercato attuale, per valore unitario di superficie agricola è pari a €/Ha 32.000,00.

In ragione dell'importo del canone di locazione, riferito all'intero periodo di soli € 298,37 (come sopra calcolato), e in considerazione della scadenza del contratto al 30/11/2019 si propone una riduzione attualmente valutabile in 7 punti percentuali sul valore del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17.000,00 x 3,20 = 54.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 54.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 54.400,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	17.000,00	0,00	54.400,00	54.400,00
				54.400,00 €	54.400,00 €

Riduzione del 7% per lo stato di occupazione:	€. 3.808,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.592,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 2.529,60
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.062,40



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 193/2014

LOTTO 10**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a ZIANO PIACENTINO Località Case Magnani. della superficie commerciale di 16.934,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 29 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/3, superficie 450, reddito agrario 2,44 €, reddito dominicale 3,72 €, intestato a ██████████, derivante da impianto meccanografico del 01/10/1975
Coerenze: nord: terreno mappale 30; sud: terreno mappale 41; ovest: terreno mappale 28; est: terreno mappali 31 e 35.
- foglio 16 particella 30 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/2, superficie 200, reddito agrario 1,29 €, reddito dominicale 2,38 €, intestato a ██████████, derivante da revisione di elementi censuari del 17/11/1998 n. 369.1/1998 in atti dal 17/11/1998 mod 26 variazione colturale
Coerenze: nord: terreno mappale 25; sud: terreno mappale 29; ovest: terreno mappali 19, 20 e 28; est: terreno mappali 31 e 32.
- foglio 16 particella 31 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/3, superficie 730, reddito agrario 3,96 €, reddito dominicale 6,03 €, intestato a ██████████, derivante da impianto meccanografico del 01/10/1975
Coerenze: nord: terreno mappale 32; sud: terreno mappale 35; ovest: terreno mappali 29 e 30; est: terreno mappali 33.
- foglio 16 particella 32 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto, superficie 69, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a ██████████, derivante da impianto meccanografico del 01/10/1975
Coerenze: nord: terreno mappale 25; sud: terreno mappale 31; ovest: terreno mappale 30; est: terreno mappale 34.
- foglio 16 particella 33 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/3, superficie 710, reddito agrario 3,85 €, reddito dominicale 5,87 €, intestato a ██████████, derivante da impianto meccanografico del 01/10/1975
Coerenze: nord: terreno mappale 34; sud: terreno mappale 35; ovest: terreno mappale 31; est: terreno mappale 35.
- foglio 16 particella 34 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/2, superficie 600, reddito agrario 3,87 €, reddito dominicale 7,13 €, intestato a ██████████, derivante da revisione di elementi censuari del 17/11/1998 n. 372.1/1998 in atti dal 24/11/1998 mod 26 variazione colturale
Coerenze: nord: terreno mappali 24 e 29; sud: terreno mappali 33 e 35; ovest: terreno mappale 25; est: terreno mappali 35 e 36.
- foglio 16 particella 35 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/3, superficie 3040, reddito agrario 16,49 €, reddito dominicale 25,12 €, intestato a ██████████, derivante da impianto meccanografico del 01/10/1975
Coerenze: nord: terreno mappale 36; sud: terreno mappale 41; ovest: terreno mappali 29, 33 e

- 34; est: terreno mappali 37, 38, 340, 42.
- foglio 16 particella 36 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/2, superficie 170, reddito agrario 1,10 €, reddito dominicale 2,02 €, intestato a [REDACTED], derivante da revisione di elementi censuari del 17/11/1998 n. 371.1/1998 in atti dal 24/11/1998 mod 26 variazione culturale
Coerenze: nord: terreno mappale 22; sud: terreno mappale 35; ovest: terreno mappale 34; est: terreno mappale 37.
 - foglio 16 particella 39 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/2, superficie 840, reddito agrario 5,42 €, reddito dominicale 9,98€, intestato a [REDACTED] derivante da impianto meccanografico del 01/10/1975
Coerenze: nord: terreno mappale 17; sud: terreno mappale 41; ovest: terreno mappali 14 e 367; est: terreno mappale 40.
 - foglio 16 particella 40 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/2, superficie 600, reddito agrario 3,87 €, reddito dominicale 7,13 €, intestato a [REDACTED], derivante da impianto meccanografico del 01/10/1975
Coerenze: nord: terreno mappale 26; sud: terreno mappale 41; ovest: terreno mappale 39; est: terreno mappale 41.
 - foglio 16 particella 41 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/1, superficie 8660, reddito agrario 60,38 €, reddito dominicale 127,47 €, intestato a [REDACTED], derivante da revisione di elementi censuari n.238.1/1990 in atti dal 06/11/1993 come da modello 26
Coerenze: nord: terreno mappali 39, 40, 26, 28, 29, 35, 42 e 306; sud: terreno mappali 43, 44 e 45; ovest: terreno mappale 14; est: terreno mappali 364 e 69.
 - foglio 16 particella 306 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/3, superficie 865, reddito agrario 4,69 €, reddito dominicale 7,15 €, intestato a [REDACTED], derivante da impianto meccanografico del 01/10/1975
Coerenze: nord: terreno mappale 340; sud: terreno mappale 41; ovest: terreno mappale 42; est: terreno mappale 364.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16.934,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.120,17
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.364,16
Data della valutazione:	07/06/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sigg.ri [REDACTED]
M [REDACTED] qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/10/2002 a firma di Notaio Giancani Luigi ai nn. 62954 di repertorio, iscritta il 25/10/2002 a Piacenza ai nn. 2485/13464, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., contro [redacted] e in qualità di debitore non datore di ipoteca Società Semplice [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.
Importo ipoteca: € 720.000,00.
Importo capitale: € 360.000,00.
Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/01/2008 a firma di Notaio Giancani Luigi ai nn. 73912/19024 di repertorio, iscritta il 31/01/2008 a Piacenza ai nn. 332/1957, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Creta - Credito Cooperativo Piacentino - Società Cooperativa, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 100.000,00.
Importo capitale: € 50.000,00.
Durata ipoteca: 12 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/07/2014 ai nn. 2728 di repertorio, trascritta il 28/07/2014 a Piacenza ai nn. 5500/7312, a favore di Banca di Piacenza, contro [redacted], derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 28/12/1989 a firma di Notaio Fantigrossi Amedeo ai nn. 38664 di repertorio.

trascritto il 31/01/1990 a Piacenza ai nn. 1016/1168, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a mappali 33, 34, 35 e 36 del foglio 16

████████████████████ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita,
con atto stipulato il 27/01/1980 a firma di Notaio Tagliaferro Viscardo ai nn. 73504 di repertorio,
trascritto il 15/02/1980 a Piacenza ai nn. 1404/1606, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a mappali 29, 30, 31 e 32 del foglio 16.

Dai Sigg.ri ██████████

████████████████████ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita,
con atto stipulato il 30/12/1998 a firma di Notaio Giancani Luigi ai nn. 52786 di repertorio, trascritto il
07/01/1999 a Piacenza ai nn. 131/163, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a mappali 39, 40 e 41 del foglio 16

████████████████████ o per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita,
con atto stipulato il 23/12/2003 a firma di Notaio Giancani Luigi ai nn. 63636/15636 di repertorio,
trascritto il 11/01/2003 a Piacenza ai nn. 403/490, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a mappale 306 del foglio 16

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Tirelli Franco per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 25/08/1966 a
firma di Notaio Tagliaferro Viscardo ai nn. 18880 di repertorio, trascritto il 02/09/1966 a Piacenza ai nn.
2479/4285, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a mappale 39 del foglio 16

Tirelli Franco per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 04/09/1960 a
firma di Notaio Sforza Fogliani Pietro ai nn. 3616 di repertorio, trascritto il 17/09/1960 a Piacenza ai nn.
1950/3771, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a mappali 40 e 41 del foglio 16

████████████████████ o per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di denuncia di successione,
trascritto il 03/06/1980 a Piacenza ai nn. 4399/5267, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a successione ██████████

████████████████████ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di compravendita, con
atto stipulato il 22/02/1976 a firma di Notaio Tagliaferro Viscardo ai nn. 56405/14810 di repertorio,
registrato il 12/03/1976 a Piacenza ai nn. 1296, trascritto il 12/03/1976 a Piacenza ai nn. 1888/2194, in
forza di Atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a mappali 29, 30, 31 e 32 del foglio 16

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ZIANO PIACENTINO LOCALITÀ CASE MAGNANI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a ZIANO PIACENTINO Località Case Magnani, della superficie commerciale di **16.934,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (f [REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà (G [REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 29 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/3, superficie 450, reddito agrario 2,44 €, reddito dominicale 3,72 €, intestato a N [REDACTED] o, derivante da impianto meccanografico del 01/10/1975
Coerenze: nord: terreno mappale 30; sud: terreno mappale 41; ovest: terreno mappale 28; est: terreno mappali 31 e 35.
- foglio 16 particella 30 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/2, superficie 200, reddito agrario 1,29 €, reddito dominicale 2,38 €, intestato a [REDACTED], derivante da revisione di elementi censuari del 17/11/1998 n. 369.1/1998 in atti dal 17/11/1998 mod 26 variazione culturale
Coerenze: nord: terreno mappale 25; sud: terreno mappale 29; ovest: terreno mappali 19, 20 e 28; est: terreno mappali 31 e 32.
- foglio 16 particella 31 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/3, superficie 730, reddito agrario 3,96 €, reddito dominicale 6,03 €, intestato a N [REDACTED], derivante da impianto meccanografico del 01/10/1975
Coerenze: nord: terreno mappale 32; sud: terreno mappale 35; ovest: terreno mappali 29 e 30; est: terreno mappali 33.
- foglio 16 particella 32 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto, superficie 69, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,09 €, intestato a [REDACTED]
derivante da impianto meccanografico del 01/10/1975
Coerenze: nord: terreno mappale 25; sud: terreno mappale 31; ovest: terreno mappale 30; est: terreno mappale 34.
- foglio 16 particella 33 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/3, superficie 710, reddito agrario 3,85 €, reddito dominicale 5,87 €, intestato a [REDACTED] gio, derivante da impianto meccanografico del 01/10/1975
Coerenze: nord: terreno mappale 34; sud: terreno mappale 35; ovest: terreno mappale 31; est: terreno mappale 35.
- foglio 16 particella 34 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/2, superficie 600, reddito agrario 3,87 €, reddito dominicale 7,13 €, intestato a [REDACTED] p, derivante da revisione di elementi censuari del 17/11/1998 n. 372.1/1998 in atti dal 24/11/1998 mod 26 variazione culturale
Coerenze: nord: terreno mappali 24 e 29; sud: terreno mappali 33 e 35; ovest: terreno mappale 25; est: terreno mappali 35 e 36.

- foglio 16 particella 35 (catasto terreni). qualita/classe vigneto/3, superficie 3040, reddito agrario 16,49 €, reddito dominicale 25,12 €, intestato a M [REDACTED], derivante da impianto meccanografico del 01/10/1975
Coerenze: nord: terreno mappale 36; sud: terreno mappale 41; ovest: terreno mappali 29, 33 e 34; est: terreno mappali 37, 38, 340, 42.
- foglio 16 particella 36 (catasto terreni). qualita/classe vigneto/2, superficie 170, reddito agrario 1,10 €, reddito dominicale 2,02 €, intestato a M [REDACTED], derivante da revisione di elementi censuari del 17/11/1998 n. 371.1/1998 in atti dal 24/11/1998 mod 26 variazione colturale
Coerenze: nord: terreno mappale 22; sud: terreno mappale 35; ovest: terreno mappale 34; est: terreno mappale 37.
- foglio 16 particella 39 (catasto terreni). qualita/classe vigneto/2, superficie 840, reddito agrario 5,42 €, reddito dominicale 9,98 €, intestato a M [REDACTED], derivante da impianto meccanografico del 01/10/1975
Coerenze: nord: terreno mappale 17; sud: terreno mappale 41; ovest: terreno mappali 14 e 367; est: terreno mappale 40.
- foglio 16 particella 40 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/2, superficie 600, reddito agrario 3,87 €, reddito dominicale 7,13 €, intestato a M [REDACTED], derivante da impianto meccanografico del 01/10/1975
Coerenze: nord: terreno mappale 26; sud: terreno mappale 41; ovest: terreno mappale 39; est: terreno mappale 41.
- foglio 16 particella 41 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/1, superficie 8660, reddito agrario 60,38 €, reddito dominicale 127,47 €, intestato a M [REDACTED], derivante da revisione di elementi censuari n.238.1/1990 in atti dal 06/11/1993 come da modello 26
Coerenze: nord: terreno mappali 39, 40, 26, 28, 29, 35, 42 e 306; sud: terreno mappali 43, 44 e 45; ovest: terreno mappale 14; est: terreno mappali 364 e 69.
- foglio 16 particella 306 (catasto terreni). qualita/classe vigneto/3, superficie 865, reddito agrario 4,69 €, reddito dominicale 7,15 €, intestato a M [REDACTED], derivante da impianto meccanografico del 01/10/1975
Coerenze: nord: terreno mappale 340; sud: terreno mappale 41; ovest: terreno mappale 42; est: terreno mappale 364.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I mappali 29, 30, 31, 32, 33, 34, 35, 36, 39, 40, 41 e 306 costituiscono un appezzamento di terreno destinato a vigneto dalla forma regolare pendente verso nord-est. Le viti attualmente presenti sono state impiantate nell'anno 2012 e risultano iscritte all'Albo Provinciale dei vigneti per vini a Denominazione d'Origine e negli Elenchi provinciali delle vigne per vini a Indicazione Geografica Tipica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Vigneto - Particella 29 Foglio 16	450,00	x	100 %	=	450,00



Vigneto - Particella 30 Foglio 16	200,00	x	100 %	=	200,00
Vigneto - Particella 31 Foglio 16	730,00	x	100 %	=	730,00
Vigneto - Particella 32 Foglio 16	69,00	x	100 %	=	69,00
Vigneto - Particella 33 Foglio 16	710,00	x	100 %	=	710,00
Vigneto - Particella 34 Foglio 16	600,00	x	100 %	=	600,00
Vigneto - Particella 35 Foglio 16	3.040,00	x	100 %	=	3.040,00
Vigneto - Particella 36 Foglio 16	170,00	x	100 %	=	170,00
Vigneto - Particella 39 Foglio 16	840,00	x	100 %	=	840,00
Vigneto - Particella 40 Foglio 16	600,00	x	100 %	=	600,00
Vigneto - Particella 41 Foglio 16	8.660,00	x	100 %	=	8.660,00
Vigneto - Particella 306 Foglio 16	865,00	x	100 %	=	865,00
Totale:	16.934,00				16.934,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Effettuate indagini presso gli Enti ed assunte informazioni presso tecnici del settore, tenuto anche conto del valore agricolo medio fondiario, indicato dalla commissione provinciale per la regione agraria n.3 "colline del Trebbia e del Tidone " per il vigneto D.O.C. e considerate l'ubicazione e le caratteristiche dei terreni agricoli in oggetto, la tipologia e l'anno di impianto dei vigneti, la qualità e lo stato degli stessi è possibile determinare che il più probabile prezzo di mercato attuale, per valore unitario di superficie agricola è pari a €/Ha 35.000,00.

In ragione dell'importo del canone di locazione, riferito all'intero periodo di soli € 284,17 (come sopra calcolato), e in considerazione della scadenza del contratto al 30/11/2019 si propone una riduzione attualmente valutabile in 7 punti percentuali sul valore del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 16.934,00 x 3,50 = 59.269,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 59.269,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 59.269,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	16.934,00	0,00	59.269,00	59.269,00
				59.269,00 €	59.269,00 €

Riduzione del 7% per lo stato di occupazione:	€. 4.148,83
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 0,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.120,17

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 2.756,01
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 52.364,16



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 193/2014

LOTTO 11**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a ZIANO PIACENTINO Località Case Magnani, della superficie commerciale di 540,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà () Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 531 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/2, superficie 540, reddito agrario 3,49 €, reddito dominicale 6,41 €, intestato a () derivante da frazionamento n.22084 in atti dal 30/09/1985
Coerenze: nord: terreno mappali 123 e 554; sud: terreno con fabbricato mappale 175; ovest: terreno mappale 126; est: terreno mappale 165 e 429.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	540,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.013,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 2.862,54
Data della valutazione:	07/06/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sig. () o in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Lungo il lato sud del mappale in oggetto, dovrà essere lasciata libera da impedimenti di sorta una striscia di terreno della larghezza di metri 3,50, onde garantire l'esercizio della servitù di passaggio pedonale e carroia, nonché l'attraversamento sotterraneo di condutture per la fornitura di servizi pubblici, sino a raggiungere la strada comunale di Case Magnani, a favore dei contigui fondi catastalmente rappresentati dai mappali 532 e 126 dello stesso foglio 16.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/06/2008 a firma di Notaio Giancani Luigi ai nn. 74269/19272 di repertorio, iscritta il 16/06/2008 a Piacenza ai nn. 1687/10495, a favore di Banca di Piacenza, contro [redacted] e in qualità di debitore non datore di ipoteca Società Agricola Zambarbieri Giorgio, Emanuele e Lorenzo, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 90.000,00.

Importo capitale: € 60.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 09/07/2014 ai nn. 2728 di repertorio, trascritta il 28/07/2014 a Piacenza ai nn. 5500/7312, a favore di Banca di Piacenza, contro [redacted] bieri [redacted] derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted] o per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/06/2007), con atto stipulato il 20/06/2007 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 136 di repertorio, trascritto il 19/07/2007 a Piacenza ai nn. 7558/12166, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 16/07/1989 fino al 09/07/1996), con atto stipulato il 16/07/1989 a firma di Notaio Tagliaferro Viscardo ai nn. 116900/24465 di repertorio, trascritto il 25/07/1989 a Piacenza ai nn. 6194/7700, in forza di atto di compravendita

R [redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/07/1996 fino al 28/10/1998), con atto stipulato il 28/10/1998 a firma di Notaio Onorato Mario ai nn. 26379/2455 di repertorio, trascritto il 19/07/1996 a Piacenza ai nn. 7159/5469, in forza di atto di compravendita

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/10/1998 fino al 19/06/2007), con atto stipulato il 29/10/1998 a firma di Notaio Onorato Mario ai nn. 37819 di repertorio, in forza di atto di compravendita



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ZIANO PIACENTINO LOCALITÀ CASE MAGNANI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a ZIANO PIACENTINO Località Case Magnani, della superficie commerciale di **540,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (Gi [REDACTED] Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 531 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/2, superficie 540, reddito agrario 3,49 €, reddito dominicale 6,41 €, intestato a [REDACTED] derivante da frazionamento n.22084 in atti dal 30/09/1985
Coerenze: nord: terreno mappali 123 e 554; sud: terreno con fabbricato mappale 175; ovest: terreno mappale 126; est: terreno mappale 165 e 429.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appezzamento di terreno, contraddistinto con il mappale 531, è attualmente destinato ad orto.

CONSISTENZA.

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Particella 531 Foglio 16	540.00	x	100 %	=	540.00

Totale:	540,00	540,00
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In ragione dell'importo del canone di locazione, riferito all'intero periodo di soli € 9,06 (come sopra calcolato), e in considerazione della scadenza del contratto al 30/11/2019 si propone una riduzione attualmente valutabile in 7 punti percentuali sul valore del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 540,00 x 6,00 = 3.240,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 3.240,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 3.240,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	540,00	0,00	3.240,00	3.240,00
				3.240,00 €	3.240,00 €

Riduzione del 7% per lo stato di occupazione: € 226,80

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 3.013,20

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 150,66

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 2.862,54

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 193/2014

LOTTO 12**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a ZIANO PIACENTINO Località Case Magnani, della superficie commerciale di 23.655,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 76 (catasto terreni), qualita/classe bosco misto/U, superficie 110, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a [REDACTED], derivante da istrumento (atto pubblico) del 17/01/1996 n.1131.2/1996 in atti dal 29/03/1996
Coerenze: nord: terreno con fabbricati mappale 756; sud: Strada Comunale Cantone; ovest: terreno mappale 75; est: Strada Comunale Cantone.
- foglio 16 particella 73 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/2, superficie 1040, reddito agrario 6,71 €, reddito dominicale 12,35 €, intestato a [REDACTED], derivante da revisione di elementi censuari del 17/11/1998 n. 373.1/1998 mod 26 variazione culturale
Coerenze: nord: terreno mappali 528 e 530; sud: terreno mappale 362; ovest: terreno mappali 330 e 298; est: terreno mappale 74.
- foglio 16 particella 74 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/2, superficie 22560, reddito agrario 145,64 €, reddito dominicale 267,98 €, intestato a [REDACTED], derivante da Frazionamento del 08/05/2008 n.66487.1/2008 in atti dal 08/05/2008 (protocollo n. PC0066487)
Coerenze: nord: terreno mappale 73; sud: terreno mappale 75, terreno con fabbricati mappale 756; ovest: terreno mappali 362, 67 e 68; est: terreno mappali 88, 91, 95, 94.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	23.655,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 65.997,45
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 62.697,58
Data della valutazione:	07/06/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Società [REDACTED]



con contratto di affitto

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/10/2002 a firma di Notaio Giancani Luigi ai nn. 62954 di repertorio, iscritta il 25/10/2002 a Piacenza ai nn. 2485/13464, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., contro [REDACTED] e in qualità di debitore non datore di ipoteca Società Semplice [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 720.000,00.

Importo capitale: € 360.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria** attiva, a favore di Banca di Credito coop, contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 50.000,00.

Durata ipoteca: 7 anni

ipoteca **volontaria** attiva, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., contro [REDACTED], derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: £ 163.500.000.

Importo capitale: £ 109.000.000.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di Banca di Piacenza, contro [REDACTED], derivante da verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Istituto Diocesano per la quota di 1/1

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Rue

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ZIANO PIACENTINO LOCALITÀ CASE MAGNANI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a ZIANO PIACENTINO Località Case Magnani, della superficie commerciale di 23.655,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 76 (catasto terreni), qualità/classe bosco misto/U, superficie 110, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,03 €, intestato a [REDACTED], derivante da istrumento (atto pubblico) del 17/01/1996 n.1131.2/1996 in atti dal 29/03/1996

Coerenze: nord: terreno con fabbricati mappale 756; sud: Strada Comunale Cantone; ovest: terreno mappale 75; est: Strada Comunale Cantone.

- foglio 16 particella 73 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/2, superficie 1040, reddito agrario 6,71 €, reddito dominicale 12,35 €, intestato a [REDACTED], derivante da revisione di elementi censuari del 17/11/1998 n. 373.1/1998 mod 26 variazione culturale

Coerenze: nord: terreno mappali 528 e 530; sud: terreno mappale 362; ovest: terreno mappali 330 e 298; est: terreno mappale 74.

- foglio 16 particella 74 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/2, superficie 22560, reddito agrario 145,64 €, reddito dominicale 267,98 €, intestato a [REDACTED], derivante da Frazionamento del 08/05/2008 n.66487.1/2008 in atti dal 08/05/2008 (protocollo n. PC0066487)

Coerenze: nord: terreno mappale 73; sud: terreno mappale 75, terreno con fabbricati mappale 756; ovest: terreno mappali 362, 67 e 68; est: terreno mappali 88, 91, 95, 94.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I mappali 73 e 74 costituiscono un appezzamento di terreno destinato a vigneto dalla forma regolare pendente verso nord-ovest. Le viti attualmente presenti sono state impiantate nell'anno 1998 e risultano iscritte all'Albo Provinciale dei vigneti per vini a Denominazione d'Origine e negli Elenchi provinciali delle vigne per vini a Indicazione Geografica Tipica.

Il mappale 76, adiacente al fabbricato identificato al Lotto 5, non è attualmente coltivato ed è infestato da arbusti e da piante ad alto fusto, per tale motivo per effettuare il calcolo della superficie commerciale si applicherà un coefficiente di riduzione della superficie del 50%.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Particella 73	1.040,00	x	100 %	=	1.040,00
Particella 74	22.560,00	x	100 %	=	22.560,00
Particella 76	110,00	x	50 %	=	55,00
Totale:	23.710,00				23.655,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Effettuate indagini presso gli Enti ed assunte informazioni presso tecnici del settore, tenuto anche conto del valore agricolo medio fondiario, indicato dalla commissione provinciale per la regione agraria n.3 "colline del Trebbia e del Tidone" per il vigneto D.O.C. e considerate l'ubicazione e le caratteristiche dei terreni agricoli in oggetto, la tipologia e l'anno dell'impianto dei vigneti e la qualità e lo stato degli stessi è possibile determinare che il più probabile prezzo di mercato attuale, per valore unitario di superficie agricola è pari a €/Ha 30.000,00.

In ragione dell'importo del canone di locazione, riferito all'intero periodo di soli € 397,88 (come sopra calcolato), e in considerazione della scadenza del contratto al 30/11/2019 si propone una riduzione attualmente valutabile in 7 punti percentuali sul valore del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 23.655,00 x 3,00 = 70.965,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 70.965,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 70.965,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	23.655,00	0,00	70.965,00	70.965,00
				70.965,00 €	70.965,00 €

Riduzione del 7% per lo stato di occupazione: € 4.967,55

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 65.997,45

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 3.299,87

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 62.697,58

data 07/06/2018

il tecnico incaricato
Paolo Vegezzi