



# TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**79/2016**

DEBITORE:



GIUDICE:

Antonino Fazio

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 14/10/2016

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Giuseppe Esposito**

CF:SPSGPP76T20G5351

con studio in PIACENZA (PC) Strada Farnesiana, 20

telefono: 0523756378

fax: 05231996300

email: [beppe.esposito@libero.it](mailto:beppe.esposito@libero.it)

PEC: [giuseppe.esposito@ingpec.eu](mailto:giuseppe.esposito@ingpec.eu)



TRIBUNALE ORDINARIO - AGENZIA ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2016

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

**A** terreno agricolo a GAZZOLA [REDACTED], della superficie commerciale di 33.990,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] ([REDACTED])

Insieme di terreni agricoli attualmente incolti siti in [REDACTED] comune di Gazzola (PC).

Identificazione catastale:

- foglio [REDACTED] particella [REDACTED] (catasto terreni), qualita/classe FABB RURALE, superficie 880, indirizzo catastale: Gazzola (PC), intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 01/01/1977  
Coerenze: Fg. [REDACTED] Part. [REDACTED] su ogni lato
- foglio [REDACTED] particella [REDACTED] (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 31370, reddito agrario 226,82 €, reddito dominicale 137,71 €, indirizzo catastale: Gazzola (PC), intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 01/01/1977  
Coerenze: Nord: Fg. [REDACTED] Part. [REDACTED] Est: Rio della Bozza Sud: Fg. [REDACTED] Part. [REDACTED]
- foglio [REDACTED] particella [REDACTED] (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 1740, reddito agrario 12,58 €, reddito dominicale 7,64 €, indirizzo catastale: Gazzola (PC), intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico del 01/01/1977  
Coerenze: Nord: Strada provinciale Est: Fg. [REDACTED] Part. [REDACTED] Sud - Ovest: Strada provinciale

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente incolto, i seguenti sistemi irrigui: incolto, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: incolto, arboree: incolto, di selvicoltura: incolto Il terreno

**B** terreno agricolo a GAZZOLA [REDACTED], della superficie commerciale di 14.720,00 mq per la quota di:

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

Insieme di terreni agricoli pianeggianti attualmente incolti siti in [REDACTED] comune di Gazzola (PC).

Identificazione catastale:

- foglio [REDACTED] particella [REDACTED] (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 13500, reddito agrario 97,61 €, reddito dominicale 59,26 €, indirizzo catastale: Gazzola (PC), intestato a [REDACTED], derivante da Frazionamento in atti dal 03/10/1988 (n° 10153.1/1982)  
Coerenze: Nord: Fg. [REDACTED] Part. [REDACTED] Est: Rio della Bozza Sud: Fg. [REDACTED] Part. [REDACTED]
- foglio [REDACTED] particella [REDACTED] (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 1220, reddito agrario 8,82 €, reddito dominicale 5,36 €, indirizzo catastale: Gazzola (PC), intestato a [REDACTED], derivante da Impianto meccanografico 01/01/1977  
Coerenze: Nord: Strada provinciale Est: Fg. [REDACTED] Part. [REDACTED] Sud: Fg. [REDACTED] Part. [REDACTED] Strada provinciale Ovest: Fg. [REDACTED] Part. [REDACTED]

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente incolto, i seguenti sistemi irrigui: incolto, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto, sono state rilevate le seguenti colture

erbacee: incolto ,arboree: incolto ,di selvicoltura: incoltoIl terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	48.710,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.705,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.000,20
Data della valutazione:	14/10/2016

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] senza alcun titolo.  
Alla data del 15/04/2016 il sistema informativo dell'agenzia delle entrate ha acquisito con prot. n° 16041512500442428 contratto di affitto di fondi rustici riguardante tutti i beni del presente lotto. La durata di tale contratto è di 20 anni con scadenza il 31/12/2035. Si allega alla presente perizia 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:

atto di asservimento dell'area sita nel comune GAZZOLA , stipulato il 09/11/1992 a firma di Dott.ssa Mariarosaria Fiengo ai nn. 19804 di repertorio, trascritto il 07/12/1992 a Piacenza ai nn. 11920/9480, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Scrittura privata.

La formalità è riferita solamente a Fg. [REDACTED] Part. [REDACTED]

Costituzione servitù per metanodotto

atto di asservimento dell'area sita nel comune GAZZOLA , stipulato il 09/11/1992 a firma di Dott.ssa Mariarosaria Fiengo ai nn. 19805 di repertorio, trascritto il 07/12/1992 a Piacenza ai nn. 11921/9481, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da Scrittura privata.

La formalità è riferita solamente a Fg. [REDACTED] Part. [REDACTED]

Costituzione servitù per metanodotto

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Convenzione amministrativa, stipulata il 10/02/1993 a firma di Dott. Alberto Vullo ai nn. 61545 di repertorio, trascritta il 27/02/1993 a Piacenza ai nn. 2104/1650, a favore di Comune di Gazzola, contro [REDACTED], derivante da Atto notarile.

La formalità è riferita solamente a Fg. [REDACTED] Part. [REDACTED] - [REDACTED] - [REDACTED]

Convenzione amministrativa, stipulata il 16/09/2004 a firma di Dott. Mario Onorato ai nn. 65299 di

repertorio, trascritta il 15/10/2004 a Piacenza ai nn. 15154/10293, a favore di Comune di Gazzola, contro [REDACTED], derivante da Scrittura privata.  
La formalità è riferita solamente a Fg. [REDACTED] Part. [REDACTED]

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 11/12/2009 a firma di Dott. Carlo Brunetti ai nn. 35415/12091 di repertorio, registrata il 16/12/2009 a Piacenza ai nn. 18609/3637, a favore di Banca Monte Parma S.p.a., contro [REDACTED], derivante da Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.298.000,00.

Importo capitale: 649.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 20/04/2011 a firma di Equitalia Emilia Nord S.p.a. ai nn. 250/8511 di repertorio, registrata il 22/04/2011 a Piacenza ai nn. 6330/1108, a favore di Equitalia Emilia Nord S.p.a., contro [REDACTED], derivante da Atto pubblico amministrativo.

Importo ipoteca: 53.542,26.

Importo capitale: 26.771,13

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/12/2012 a firma di Dott. Raffaello Bianco ai nn. 3091/2152 di repertorio, registrata il 10/12/2012 a Piacenza ai nn. 14369/1830, a favore di Banca Farnese S.p.a., contro [REDACTED], derivante da Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.000.000,00.

Importo capitale: 500.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/11/2013 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 2118 di repertorio, registrata il 20/11/2013 a Piacenza ai nn. 11805/1632, a favore di Banca Farnese S.p.a., contro [REDACTED], derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 265.000,00.

Importo capitale: 239.290,94

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/04/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1189/2016 di repertorio, trascritta il 06/05/2016 a Piacenza ai nn. 6097/4702, a favore di Intesa San Paolo S.p.a., contro [REDACTED], derivante da Atto dell'ufficiale giudiziario

##### 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

Ulteriori avvertenze:

Trattasi di unità immobiliari non inserite in un contesto condominiale.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Fg. ██████ Part. ██████ - ██████

██████████ per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 24/11/2015), con atto stipulato il 24/11/2015 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 12615/2015 di repertorio, trascritto il 22/03/2016 a Piacenza ai nn. 3909/3064, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a Fg. ██████ Part. ██████

Atto giudiziario di accettazione tacita di eredità

██████████ per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 24/11/2015), con atto stipulato il 24/11/2015 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 12615/2015 di repertorio, trascritto il 22/03/2016 a Piacenza ai nn. 3909/3064, in forza di denuncia di successione.

Il titolo è riferito solamente a Fg. ██████ Part. ██████ - ██████

Atto giudiziario di accettazione tacita di eredità

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

R.U.E. vigente, in forza di delibera C.C. n. 3 del 04/04/2014, l'immobile ricade in zona AMBITI RURALI; AMBITI SOGGETTI A TUTELE E VINCOLI. Norme tecniche di attuazione ed indici: Parte agricoli di rilievo paesaggistico, parte valore naturale ambientale. Zone coperte da foreste e boschi.. Il titolo è riferito solamente al Fg. ██████████ Si richiama CDU allegato alla presente perizia

R.U.E. vigente, in forza di delibera C.C. n. 3 del 04/04/2014, l'immobile ricade in zona AMBITI RURALI. Norme tecniche di attuazione ed indici: Parte vocazione produttiva agricola, parte agricoli di rilievo paesaggistico, interessato da rete di gas-metanodotto e relativa fascia di rispetto, parte fascia di rispetto stradale. Il titolo è riferito solamente al ██████████ Si richiama CDU allegato alla presente perizia

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: ~~NESSUNA DIFFERENZA~~

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: I fabbricati indicati sull'estratto di mappa risultano essere stati demoliti in passato. Tali demolizioni non sono mai state dichiarate agli uffici competenti.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: tipo mappale

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

Costi di regolarizzazione:

- tipo mappale: €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: una settimana  
Questa situazione è riferita solamente a Fg. [REDACTED]

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFORMITÀ**

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

**BENI IN GAZZOLA LOC. CÀ DEL FABBRO**  
**TERRENO AGRICOLO**  
DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a GAZZOLA [REDACTED], della superficie commerciale di **33.990,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Insieme di terreni agricoli attualmente incolti siti in Loc. Cà del Fabbro nel comune di Gazzola (PC).

Identificazione catastale:

- foglio [REDACTED] particella [REDACTED] (catasto terreni), qualita/classe FABB RURALE, superficie 880, indirizzo catastale: Gazzola (PC), intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 01/01/1977  
Coerenze: Fg. [REDACTED] Part. [REDACTED] su ogni lato
- foglio [REDACTED] particella [REDACTED] (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 31370, reddito agrario 226,82 €, reddito dominicale 137,71 €, indirizzo catastale: Gazzola (PC), intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 01/01/1977  
Coerenze: Nord: Fg. [REDACTED] Part. [REDACTED] Est: Rio della Bozza Sud: Fg. [REDACTED] Part. [REDACTED]
- foglio [REDACTED] particella [REDACTED] (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 1740, reddito agrario 12,58 €, reddito dominicale 7,64 €, indirizzo catastale: Gazzola (PC), intestato a [REDACTED] derivante da Impianto meccanografico del 01/01/1977  
Coerenze: Nord: Strada provinciale Est: Fg. [REDACTED] Part. [REDACTED] Sud - Ovest: Strada provinciale

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente incolto, i seguenti sistemi irrigui: incolto, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: incolto, arboree: incolto, di selvicoltura: incolto Il terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Rivalta, Gazzola, Agazzano, Rivergaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Rivalta, Rivergaro.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

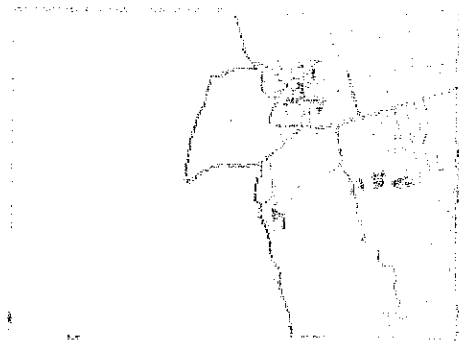
Insieme di terreni agricoli pianeggianti attualmente incolti sui quali insistono vincoli paesaggistici e fasce di rispetto stradali e della rete di distribuzione del gas.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
██████████	880,00	x	100 %	=	880,00
██████████	31.370,00	x	100 %	=	31.370,00
██████████	1.740,00	x	100 %	=	1.740,00
<b>Totale:</b>	<b>33.990,00</b>				<b>33.990,00</b>



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Data contratto: 12/10/2016  
Fonte di informazione: Regione Emilia Romagna  
Descrizione: terreni seminativi di collina  
Indirizzo: Gazzola (PC)  
Superfici principali e secondarie: 10000  
Prezzo/Prezzo richiesto: 17.000,00 pari a 1,70 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

imprenditore agricolo (12/10/2016)  
Domanda: -  
Offerta: -  
Tempo di rivendita o di assorbimento: -  
Valore minimo: 1,50  
Valore massimo: 2,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si ritiene che il metodo più idoneo per la determinazione del valore del cespite oggetto di stima sia quello utilizzando il valore agricolo medio, valori forniti da parte della Regione Emilia Romagna contenuti in apposite tabelle.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 33.990,00 x 1,70 = 57.783,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 57.783,00  
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 57.783,00

BENI IN GAZZOLA LOC. CÀ DEL FABBRO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a GAZZOLA [REDACTED], della superficie commerciale di 14.720,00 mq per la quota di:

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

Insieme di terreni agricoli pianeggianti attualmente incolti siti in [REDACTED] comune di Gazzola (PC).

Identificazione catastale:





- foglio ● particella ● (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 13500, reddito agrario 97,61 €, reddito dominicale 59,26 €, indirizzo catastale: Gazzola (PC), intestato a ●, derivante da Frazionamento in atti dal 03/10/1988 (n° 10153.1/1982)  
Coerenze: Nord: Fg. ● Part. ● Est: Rio della Bozza Sud: Fg. ● Part. ● - ●
- foglio ● particella ● (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 1220, reddito agrario 8,82 €, reddito dominicale 5,36 €, indirizzo catastale: Gazzola (PC), intestato a ●, derivante da Impianto meccanografico 01/01/1977  
Coerenze: Nord: Strada provinciale Est: Fg. ● Part. ● Sud: Fg. ● Part. Strada provinciale Ovest: Fg. ● Part. ●

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente incolto, i seguenti sistemi irrigui: incolto, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: incolto, arboree: incolto, di selvicoltura: incolto Il terreno



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Rivalta, Gazzola, Agazzano, Rivergaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Rivalta; Rivergaro.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Insieme di terreni agricoli pianeggianti attualmente incolti sui quali insistono vincoli paesaggistici e fasce di rispetto stradali e della rete di distribuzione del gas.

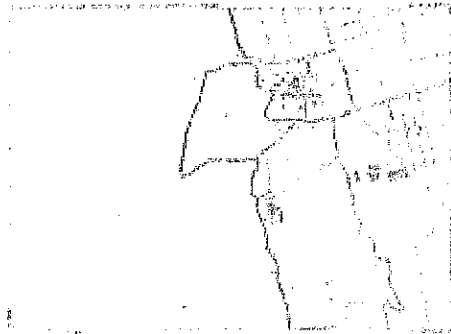


## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
██████████	1.220,00	x	100 %	=	1.220,00
██████████	13.500,00	x	100 %	=	13.500,00
<b>Totale:</b>	<b>14.720,00</b>				<b>14.720,00</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO I

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto: 12/10/2016

Fonte di informazione: Regione Emilia Romagna

Descrizione: terreni seminativi di collina

Indirizzo: Gazzola (PC)

Superfici principali e secondarie: 10000

Prezzo/Prezzo richiesto: 17.000,00 pari a 1,70 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

imprenditore agricolo (12/10/2016)

Domanda: -

Offerta: -

Tempo di rivendita o di assorbimento: -

Valore minimo: 1,50

Valore massimo: 2,00

Note: -

## SVILUPPO VALUTAZIONE:



Si ritiene che il metodo più idoneo per la determinazione del valore del cespite oggetto di stima sia quello utilizzando il valore agricolo medio, valori forniti da parte della Regione Emilia Romagna contenuti in apposite tabelle.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14.720,00 x 1,70 = 25.024,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 25.024,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 25.024,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Oggetto della stima è la determinazione del valore venale in comune commercio dell'unità immobiliare, ovvero quel valore che in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta. Si ritiene che il metodo più idoneo per la determinazione del valore del cespite oggetto di stima sia quello utilizzando il valore agricolo medio, valori forniti da parte della Regione Emilia Romagna contenuti in apposite tabelle.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Gazzola (PC), agenzie: Piacenza, Gazzola, Rivergaro, osservatori del mercato immobiliare Piacenza e Provincia, ed inoltre: Imprese di costruzioni

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	33.990,00	0,00	57.783,00	57.783,00
B	terreno agricolo	14.720,00	0,00	25.024,00	25.024,00



82.807,00 €

82.807,00 €

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Nel caso degli immobili oggetto di pignoramento trattasi di esecuzione immobiliare che non ha per oggetto una quota indivisa bensì l'intera proprietà in capo ai debitori, pertanto il parere non è necessario.

Riduzione del <b>25%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 20.701,75</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 400,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 61.705,25</b>

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del <b>20%</b> 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:	<b>€. 12.341,05</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 364,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 49.000,20</b>



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 79/2016

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A** rustico a GAZZOLA [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]

Fondo agricolo sito in [redacted] comune di Gazzola (PC) comprendente un'abitazione e sue pertinenze, una stalla (attualmente adibita a deposito) ed una tettoia parzialmente crollata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno -, scala -, ha un'altezza interna di non rilevata. Identificazione catastale:

- foglio [redacted] particella [redacted] (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe PRATO, superficie 14000, reddito agrario 43,38 €, reddito dominicale 72,30 €, indirizzo catastale: Gazzola (PC), intestato a [redacted], derivante da Tabella di variazione del 09/03/2007  
Coerenze: Nord - Est: Strada provinciale Sud: Fg. [redacted] Part. [redacted] Ovest: Rio della Bozza
- foglio [redacted] particella [redacted] (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 11610, reddito agrario 83,94 €, reddito dominicale 50,97 €, indirizzo catastale: Gazzola (PC), intestato a [redacted], derivante da Tabella di variazione del 09/03/2007  
Coerenze: Nord - Est: Strada provinciale Sud: Fg. [redacted] Part. [redacted] - [redacted] Ovest: Rio della Bozza
- foglio [redacted] particella [redacted] (catasto terreni), qualita/classe FABB RURALE, superficie 480, indirizzo catastale: Gazzola (PC), intestato a [redacted], derivante da Tabella di variazione del 03/11/2003  
Coerenze: Nord - Sud - Ovest: Fg. [redacted] Part. [redacted] Est: Strada provinciale

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

**B** ricovero animali a GAZZOLA [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]

Fondo agricolo sito in [redacted] comune di Gazzola (PC) comprendente un'abitazione e sue pertinenze, una stalla (attualmente adibita a deposito) ed una tettoia parzialmente crollata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno -, scala -, ha un'altezza interna di non rilevata. Identificazione catastale:

- foglio [redacted] particella [redacted] (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato, superficie 14000, reddito agrario 43,38 €, reddito dominicale 72,30 €, indirizzo catastale: Gazzola (PC), piano: T, intestato a [redacted], derivante da tabella di variazione del 09/03/2007  
Coerenze: Nord - Est: Strada provinciale Sud: Fg. [redacted] Ovest: Rio della Bozza
- foglio [redacted] particella [redacted] (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo 3, superficie 11610, reddito agrario 83,94 €, reddito dominicale 50,97 €, indirizzo catastale: Gazzola (PC), piano: T, intestato a [redacted], derivante da tabella di variazione del 09/03/2007  
Coerenze: Nord - Est: Strada provinciale Sud: [redacted] Rio della Bozza

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

**C** tettoia a GAZZOLA [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]

Fondo agricolo sito in [redacted] comune di Gazzola (PC) comprendente un'abitazione e sue pertinenze, una stalla (attualmente adibita a deposito) ed una tettoia parzialmente crollata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno -, scala -, ha un'altezza interna di non rilevata. Identificazione catastale:

- foglio [redacted] particella [redacted] (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato, superficie 14000,

reddito agrario 43,38 €, reddito dominicale 72,30 €, indirizzo catastale: Gazzola (PC), piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da tabella di variazione del 09/03/2007  
Coerenze: Nord - Est: Strada provinciale Sud: Fg. [REDACTED] Ovest: Rio della Bozza

- foglio [REDACTED] particella [REDACTED] (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo 3, superficie 11610, reddito agrario 83,94 €, reddito dominicale 50,97 €, indirizzo catastale: Gazzola (PC), piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da tabella di variazione del 09/03/2007  
Coerenze: Nord - Est: Strada provinciale Sud: Fg. [REDACTED] Ovest: Rio della Bozza

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

**D** terreno agricolo a GAZZOLA [REDACTED] della superficie commerciale di **11.610,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Fondo agricolo sito in [REDACTED] comune di Gazzola (PC) comprendente un'abitazione e sue pertinenze, una stalla (attualmente adibita a deposito) ed una tettoia parzialmente crollata.

Identificazione catastale:

- foglio [REDACTED] particella [REDACTED] (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo 3, superficie 11610, reddito agrario 83,94 €, reddito dominicale 50,97 €, indirizzo catastale: Gazzola (PC), piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da tabella di variazione del 09/03/2007  
Coerenze: Nord - Est: Strada provinciale Sud: Fg. [REDACTED] Ovest: Rio della Bozza

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente incolto, i seguenti sistemi irrigui: incolto, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: incolto, arboree: incolto, di selvicoltura: incolto Il terreno

**E** terreno agricolo a GAZZOLA [REDACTED] della superficie commerciale di **13.400,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Fondo agricolo sito in [REDACTED] comune di Gazzola (PC) comprendente un'abitazione e sue pertinenze, una stalla (attualmente adibita a deposito) ed una tettoia parzialmente crollata.

Identificazione catastale:

- foglio [REDACTED] particella [REDACTED] (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato, superficie 14000, reddito agrario 43,38 €, reddito dominicale 72,30 €, indirizzo catastale: Gazzola (PC), piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da tabella di variazione del 09/03/2007  
Coerenze: Nord - Est: Strada provinciale Sud: Fg. [REDACTED] Part. [REDACTED] Ovest: Rio della Bozza

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente incolto, i seguenti sistemi irrigui: incolto, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: incolto, arboree: incolto, di selvicoltura: incolto Il terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	25.010,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 87.371,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 69.533,40
Data della valutazione:	14/10/2016

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] senza alcun titolo.  
Alla data del 15/04/2016 il sistema informativo dell'agenzia delle entrate ha acquisito con prot. n° 16041512500442428 contratto di affitto di fondi rustici riguardante tutti i beni del presente lotto. La durata di tale contratto è di 20 anni con scadenza il 31/12/2035. Si allega alla presente perizia 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:*

atto di asservimento dell'area sita nel comune GAZZOLA, stipulato il 09/11/1992 a firma di Dott.ssa Mariarosaria Fiengo ai nn. 19805 di repertorio, trascritto il 07/12/1992 a Piacenza ai nn. 11921/9481, a favore di [redacted] contro [redacted] derivante da Scrittura privata.  
La formalità è riferita solamente a Fg [redacted] Part. [redacted]  
Costituzione servitù per metanodotto

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 11/12/2009 a firma di Dott. Carlo Brunetti ai nn. 35415/12091 di repertorio, registrata il 16/12/2009 a Piacenza ai nn. 18609/3637, a favore di Banca Monte Parma S.p.a., contro [redacted], derivante da Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.298.000,00.

Importo capitale: 649.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 20/04/2011 a firma di Equitalia Emilia Nord S.p.a. ai nn. 250/8511 di repertorio, registrata il 22/04/2011 a Piacenza ai nn. 6330/1108, a favore di Equitalia Emilia Nord S.p.a., contro [redacted] derivante da Atto pubblico amministrativo.

Importo ipoteca: 53.542,26.

Importo capitale: 26.771,13

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/12/2012 a firma di Dott. Raffaello Bianco ai nn. 3091/2152 di repertorio, registrata il 10/12/2012 a Piacenza ai nn. 14369/1830, a favore di Banca Farnese S.p.a., contro [redacted] derivante da Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.000.000,00.

Importo capitale: 500.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/11/2013 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 2118 di repertorio, registrata il 20/11/2013 a Piacenza ai nn. 11805/1632, a favore di Banca Farnese S.p.a., contro [redacted] derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 265.000,00.

Importo capitale: 239.290,94

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*



pignoramento, stipulata il 19/04/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1189/2016 di repertorio, trascritta il 06/05/2016 a Piacenza ai nn. 6097/4702, a favore di Intesa San Paolo S.p.a., contro [REDACTED], derivante da Atto dell'ufficiale giudiziario

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
Ulteriori avvertenze:	
Trattasi di unità immobiliari non inserite in un contesto condominiale.	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 24/11/2015), con atto stipulato il 24/11/2015 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 12615/2015 di repertorio, trascritto il 22/03/2016 a Piacenza ai nn. 3909/3064, in forza di denuncia di successione. Atto giudiziario di accettazione tacita di eredità

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 545, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione di stalla bovini, presentata il 02/04/1976, rilasciata il 02/04/1976 con il n. 545 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a stalla - corpo B

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

R.U.E. vigente, in forza di delibera C.C. n. 3 del 04/04/2014, l'immobile ricade in zona AMBITI RURALI; AMBITI SOGGETTI A TUTELE E VINCOLI. Norme tecniche di attuazione ed indici: Parte agricoli di rilievo paesaggistico, parte valore naturale ambientale. Zone coperte da foreste e boschi, interessato da elementi lineari - Altre essenze forestali, presenza di laghetto artificiale, interessato da rete gas-metanodotto e relativa fascia di rispetto, parte fascia di rispetto stradale. Il titolo è riferito solamente al [REDACTED]

R.U.E. vigente, in forza di delibera C.C. n. 3 del 04/04/2014, l'immobile ricade in zona AMBITI RURALI. Norme tecniche di attuazione ed indici: Agricoli di rilievo paesaggistico, interessato da rete gas-metanodotto e relativa fascia di rispetto, parte fascia di rispetto stradale. Il titolo è riferito solamente al [REDACTED]





## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di n°2 tettoie poste su due lati della stalla (normativa di riferimento: LEGGE 28 febbraio 1985, n. 47)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per pratica edilizia in sanatoria + oneri edilizi + sanzioni : €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: una settimana

Questa situazione è riferita solamente a stalla - corpo B

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancato passaggio di fabbricati rurali dal catasto terreni a quello fabbricati. Questo mancato passaggio riguarda l'abitazione con relative pertinenze, stalla e tettoia (normativa di riferimento: (Ex FR) Art.13 c. 14 ter del D.L. 201/2011 (L. 214/2011))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Tipo mappale e docfa per ogni unità immobiliare

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

Costi di regolarizzazione:

- tipo Mappale, Docfa, oneri catastali e sanzione prevista: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GAZZOLA LOC. CÀ DEL FABBRO

**RUSTICO**

DI CUI AL PUNTO A

rustico a GAZZOLA [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Fondo agricolo sito in [REDACTED] comune di Gazzola (PC) comprendente un'abitazione e sue pertinenze, una stalla (attualmente adibita a deposito) ed una tettoia parzialmente crollata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno -, scala -, ha un'altezza interna di non rilevata. Identificazione catastale:

- foglio [REDACTED] particella [REDACTED] (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe PRATO, superficie 14000, reddito agrario 43,38 €, reddito dominicale 72,30 €, indirizzo catastale: Gazzola (PC), intestato a [REDACTED] derivante da Tabella di variazione del 09/03/2007
- Coerenze: Nord - Est: Strada provinciale Sud: [REDACTED] Ovest: Rio della Bozza
- foglio [REDACTED] particella [REDACTED] (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe SEMINATIVO 3 ,



superficie 11610, reddito agrario 83,94 €, reddito dominicale 50,97 €, indirizzo catastale: Gazzola (PC), intestato a [redacted] derivante da Tabella do variazione del 09/03/2007  
 Coerenze: Nord - Est: Strada provinciale Sud: Fg. [redacted] Ovest: Rio della Bozza

- foglio [redacted] particella [redacted] (catasto terreni), qualita/classe FABB RURALE, superficie 480, indirizzo catastale: Gazzola (PC), intestato [redacted], derivante da Tabella di variazione del 03/11/2003  
 Coerenze: Nord - Sud - Ovest: Fg. [redacted] Est: Strada provinciale

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Rivalta, Gazzola, Agazzano e Rivergaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: assenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Rivalta; Rivergaro.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	scorso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Fabbricato su due livelli fuori terra a destinazione residenziale connessa all'attività agricola così composto: PT: portico d'ingresso, cucina, sala da pranzo, soggiorno, bagno e cantina - P1: n°4 camere e bagno. Le pertinenze al fabbricato consistono in n°2 locali deposito ognuno su due livelli e portico. L'immobile risulta in pessimo stato di manutenzione. Non è presente impianto di riscaldamento mentre per quanto riguarda l'impianto elettrico risale al tempo di costruzione.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* serramenti realizzati in legno vetro singolo. fabbricato residenziale molto scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*manto di copertura:* realizzato in legno+coppi con coibentazione in assente. fabbricato residenziale scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in assente. fabbricato residenziale mediocre ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle in cotto. fabbricato residenziale mediocre ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

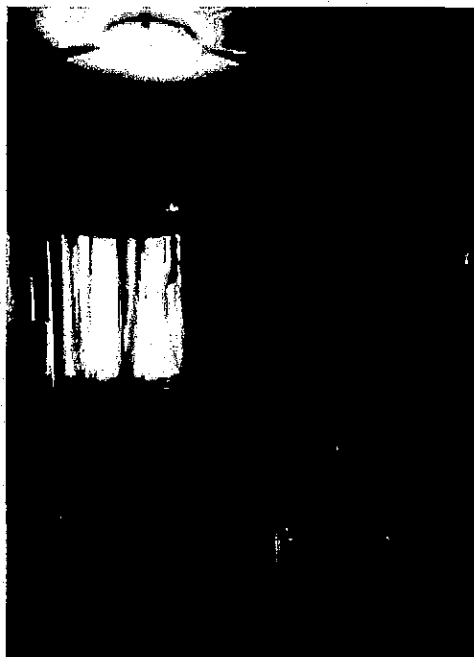
Degli Impianti:

*elettrico:* civile/residenziale, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. fabbricato residenziale mediocre ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*termico:* caldaia con alimentazione in a metano i diffusori sono in radiatori conformità: non conforme. fabbricato residenziale - mancanza di generatore di calore pessimo ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

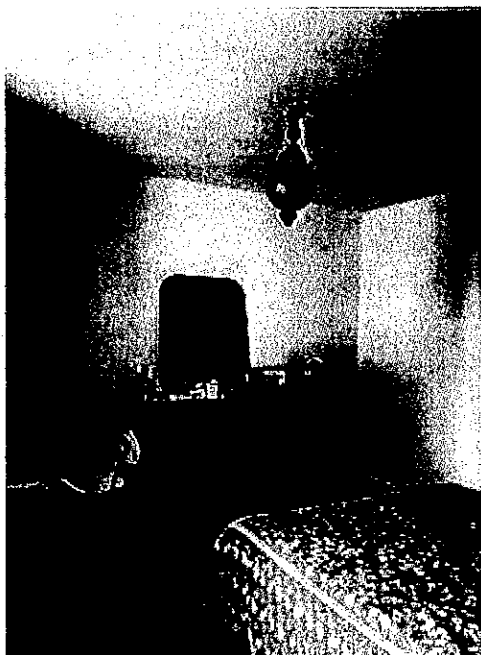


fabbricato residenziale - soggiorno



fabbricato residenziale - bagno





*fabbricato residenziale - camera*



*fabbricato residenziale - camera*



*fabbricato residenziale - pertinenza*



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 12/10/2016

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: fabbricato residenziale connesso ad attività agricola

Indirizzo: Gazzola (PC)

Superfici principali e secondarie: 150

Prezzo/Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 433,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 58.500,00 pari a 390,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'aspetto economico, nel caso in esame, è determinato come il più probabile valore di mercato. Segue un processo di "aggiustamento" che apprezza o deprezza le peculiarità dell'immobile, oggetto di stima, rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables considerando:

l'ubicazione dell'immobile;

lo stato manutentivo attuale;

la dimensione;

la destinazione;

la distribuzione dei locali;

la dotazione di accessori, impianti e servizi;

l'andamento attuale del mercato immobiliare, sia a livello locale che nazionale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **65.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 65.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 65.000,00**

BENI IN GAZZOLA LOC. CÀ DEL FABBRO

**RICOVERO ANIMALI**

DI CUI AL PUNTO B

ricovero animali a GAZZOLA [REDACTED] per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

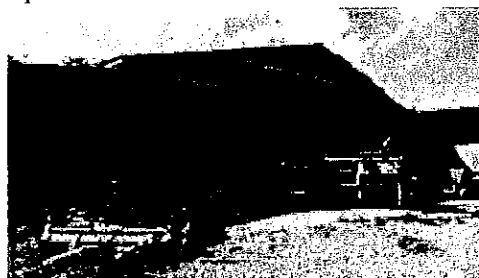


Fondo agricolo sito in [redacted] comune di Gazzola (PC) comprendente un'abitazione e sue pertinenze, una stalla (attualmente adibita a deposito) ed una tettoia parzialmente crollata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno -, scala -, ha un'altezza interna di non rilevata. Identificazione catastale:

- foglio [redacted] particella [redacted] (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe prato, superficie 14000, reddito agrario 43,38 €, reddito dominicale 72,30 €, indirizzo catastale: Gazzola (PC), piano: T, intestato a [redacted], derivante da tabella di variazione del 09/03/2007  
Coerenze: Nord - Est: Strada provinciale Sud: Fg. [redacted] Ovest: Rio della Bozza
- foglio [redacted] particella [redacted] (catasto terreni), porzione AB, qualità/classe seminativo 3, superficie 11610, reddito agrario 83,94 €, reddito dominicale 50,97 €, indirizzo catastale: Gazzola (PC), piano: T, intestato a [redacted], derivante da tabella di variazione del 09/03/2007  
Coerenze: Nord - Est: Strada provinciale Sud: Fg. [redacted] Ovest: Rio della Bozza

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.



DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Rivalta, Gazzola, Agazzano e Rivergaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: assenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Rivalta; Rivergaro.

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Il fabbricato adibito a stalla si sviluppa per un piano fuori terra. La struttura portante è composta da travi e pilastri in ca gettati in opera con tamponamenti in blocchi di cemento. la copertura è in laterocemento composta da travetti prefabbricati. Le pertinenze alla stalla consistono in n°2 tettoie.

**Delle Componenti Edilizie:**

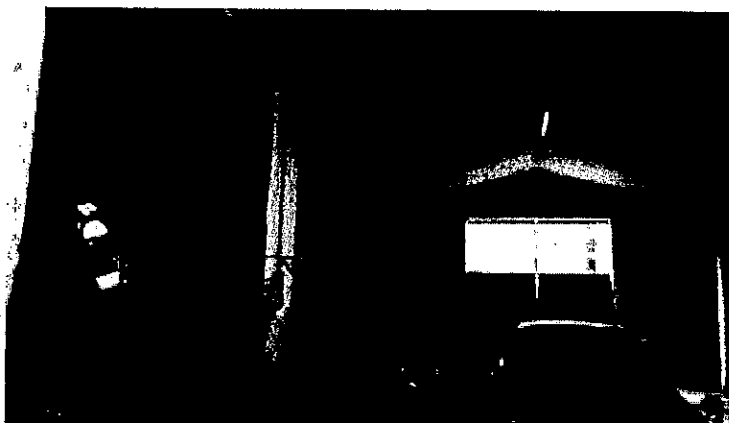
*pareti esterne:* costruite in blocchi in cemento con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in assente scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in battuto di cemento scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

**Delle Strutture:**

*copertura:* a falde costruita in in laterocemento scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

*strutture verticali:* costruite in travi e pilastri in ca scarso ☆☆☆☆☆☆☆☆☆



**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**



Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto: 12/10/2016

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: deposito

Indirizzo: Gazzola (PC)

Superfici principali e secondarie: 100

Prezzo/Prezzo richiesto: 25.000,00 pari a 250,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 25.000,00 pari a 250,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

imprenditore agricolo (12/10/2016)

Domanda: -

Offerta: -

Tempo di rivendita o di assorbimento: -

Valore minimo: 200,00

Valore massimo: 300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'aspetto economico, nel caso in esame, è determinato come il più probabile valore di mercato. Segue un processo di "aggiustamento" che apprezza o deprezza le peculiarità dell'immobile, oggetto di stima, rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables considerando:

l'ubicazione dell'immobile;

lo stato manutentivo attuale;

la dimensione;

la destinazione;

la distribuzione dei locali;

la dotazione di accessori, impianti e servizi;

l'andamento attuale del mercato immobiliare, sia a livello locale che nazionale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **35.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 35.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 35.000,00**

BENI IN GAZZOLA LOC. CÀ DEL FABBRO

**TETTOIA**





**DI CUI AL PUNTO C**

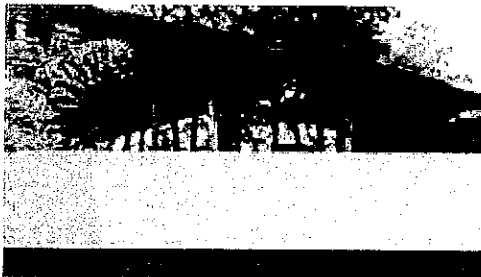
tettoia a GAZZOLA [redacted] per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]

Fondo agricolo sito in [redacted] comune di Gazzola (PC) comprendente un'abitazione e sue pertinenze, una stalla (attualmente adibita a deposito) ed una tettoia parzialmente crollata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno -, scala -, ha un'altezza interna di non rilevata. Identificazione catastale:

- foglio [redacted] particella [redacted] (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe prato, superficie 14000, reddito agrario 43,38 €, reddito dominicale 72,30 €, indirizzo catastale: Gazzola (PC), piano: T, intestato a [redacted] derivante da tabella di variazione del 09/03/2007  
Coerenze: Nord - Est: Strada provinciale Sud; Fg. [redacted] Ovest: Rio della Bozza
- foglio [redacted] particella [redacted] (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo 3, superficie 11610, reddito agrario 83,94 €, reddito dominicale 50,97 €, indirizzo catastale: Gazzola (PC), piano: T, intestato a [redacted] derivante da tabella di variazione del 09/03/2007  
Coerenze: Nord - Est: Strada provinciale Sud; Fg. [redacted] Ovest: Rio della Bozza

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.



**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Rivalta, Gazzola, Agazzano e Rivergaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: assenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Rivalta; Rivergaro.

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	pessimo	☆☆☆☆☆☆☆☆

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Tettoia esterna in legno parzialmente crollata.



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

imprenditore agricolo (12/10/2016)

Domanda: -

Offerta: -

Tempo di rivendita o di assorbimento: -

Valore minimo: 35,00

Valore massimo: 60,00

Note: valore a mq per tettoie in buono stato di manutenzione

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'aspetto economico, nel caso in esame, è determinato come il più probabile valore di mercato. Segue un processo di "aggiustamento" che apprezza o deprezza le peculiarità dell'immobile, oggetto di stima, rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables considerando:

l'ubicazione dell'immobile;

lo stato manutentivo attuale;

la dimensione;

la destinazione;

la distribuzione dei locali;

la dotazione di accessori, impianti e servizi;

l'andamento attuale del mercato immobiliare, sia a livello locale che nazionale.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>4.000,00</b>
-----------------	-----------------

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
tettoia parzialmente crollata	-3.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 1.000,00</b>
---	-------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 1.000,00</b>
--	-------------------

BENI IN GAZZOLA LOC. CÀ DEL FABBRO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO D

terreno agricolo a GAZZOLA [REDACTED], della superficie commerciale di **11.610,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] ([REDACTED])



Fondo agricolo sito in [redacted] comune di Gazzola (PC) comprendente un'abitazione e sue pertinenze, una stalla (attualmente adibita a deposito) ed una tettoia parzialmente crollata.

Identificazione catastale:

- foglio [redacted] particella [redacted] (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe seminativo 3, superficie 11610, reddito agrario 83,94 €, reddito dominicale 50,97 €, indirizzo catastale: Gazzola (PC), piano: T, intestato a [redacted], derivante da tabella di variazione del 09/03/2007  
Coerenze: Nord - Est: Strada provinciale Sud: Fg. [redacted] Ovest: Rio della Bozza

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente incolto, i seguenti sistemi irrigui: incolto, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: incolto ,arboree: incolto ,di selvicoltura: incoltoIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Rivalta, Gazzola, Agazzano e Rivergaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: assenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Rivalta; Rivergaro.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Insieme di terreni agricoli pianeggianti attualmente incolti sui quali insistono vincoli paesaggistici e fasce di rispetto stradali e della rete di distribuzione del gas.

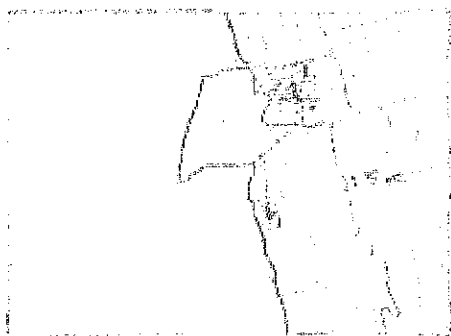
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
seminativo 3	11.610,00	x	100 %	=	11.610,00
<b>Totale:</b>	<b>11.610,00</b>				<b>11.610,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO I

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto: 12/10/2016

Fonte di informazione: Regione Emilia Romagna

Descrizione: terreni seminativi di collina

Indirizzo: Gazzola (PC)

Superfici principali e secondarie: 10000

Prezzo/Prezzo richiesto: 17.000,00 pari a 1,70 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si ritiene che il metodo più idoneo per la determinazione del valore del cespite oggetto di stima sia quello utilizzando il valore agricolo medio, valori forniti da parte della Regione Emilia Romagna contenuti in apposite tabelle.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 11.610,00 x 1,70 = 19.737,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 19.737,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 19.737,00

**BENI IN GAZZOLA LOC. CÀ DEL FABBRO**



## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

terreno agricolo a GAZZOLA [redacted], della superficie commerciale di 13.400,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted] ([redacted]))

Fondo agricolo sito in [redacted] comune di Gazzola (PC) comprendente un'abitazione e sue pertinenze, una stalla (attualmente adibita a deposito) ed una tettoia parzialmente crollata.

Identificazione catastale:

- foglio [redacted] particella [redacted] (catasto terreni), porzione AA, qualità/classe prato, superficie 14000, reddito agrario 43,38 €, reddito dominicale 72,30 €, indirizzo catastale: Gazzola (PC), piano: T, intestato a [redacted], derivante da tabella di variazione del 09/03/2007  
Coerenze: Nord - Est: Strada provinciale Sud; Fg. T [redacted] Ovest: Rio della Bozza

Presenta una forma irregolare, un'orografia pianeggiante, una tessitura prevalente incolto, i seguenti sistemi irrigui: incolto, le seguenti sistemazioni agrarie: incolto, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: incolto, arboree: incolto, di selvicoltura: incolto. Il terreno



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Rivalta, Gazzola, Agazzano e Rivergaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: assenti, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello di Rivalta; Rivergaro.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	peggiore	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	peggiore	☆☆☆☆☆☆☆☆

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Insieme di terreni agricoli pianeggianti attualmente incolti sui quali insistono vincoli paesaggistici e fasce di rispetto stradali e della rete di distribuzione del gas.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
prato	13.400,00	x	100 %	=	13.400,00
<b>Totale:</b>	<b>13.400,00</b>				<b>13.400,00</b>



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto: 12/10/2016

Fonte di informazione: Regione Emilia Romagna

Descrizione: prato pascolo di collina

Indirizzo: Gazzola (PC)

Superfici principali e secondarie: 10000

Prezzo/Prezzo richiesto: 3.800,00 pari a 0,38 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si ritiene che il metodo più idoneo per la determinazione del valore del cespite oggetto di stima sia quello utilizzando il valore agricolo medio, valori forniti da parte della Regione Emilia Romagna contenuti in apposite tabelle. La consistenza è stata calcolata scorpendo dalla superficie catastale, della porzione di particella destinata a prato, la superficie coperta dai fabbricati di cui ai corpi A (in parte) - B - C

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 13.400,00 x 0,38 = 5.092,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 5.092,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.092,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Oggetto della stima è la determinazione del valore venale in comune commercio dell'unità immobiliare, ovvero quel valore che in libera contrattazione tra una pluralità di operatori economici, avrebbe la maggiore probabilità di costituire il punto di incontro tra domanda e offerta. Si ritiene che il metodo più idoneo per la determinazione del valore del cespite oggetto di stima sia quello comparativo sintetico. L'aspetto economico, nel caso in esame, è determinato come il più probabile valore di mercato ricavato da una scrupolosa indagine della zona comparando prezzi di vendita per beni analoghi (comparables), interpellando, con la necessaria riservatezza, intermediari, operatori del settore immobiliare ed imprese di costruzioni, verificando ove possibile casi di transazioni recenti. Segue un processo di "aggiustamento" che apprezza o deprezza le peculiarità dell'immobile, oggetto di stima, rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables considerando:

l'ubicazione dell'immobile;

lo stato manutentivo attuale;

la dimensione;

la destinazione;

la distribuzione dei locali;

la dotazione di accessori, impianti e servizi;

le irregolarità catastali rilevate;

l'andamento attuale del mercato immobiliare, sia a livello locale che nazionale;

Per quanto riguarda i terreni si ritiene che il metodo più idoneo per la determinazione del valore del cespite oggetto di stima sia quello utilizzando il valore agricolo medio, valori forniti da parte della Regione Emilia Romagna contenuti in apposite tabelle.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Gazzola (PC), agenzie: Piacenza, Gazzola, Rivergaro, osservatori del mercato immobiliare Piacenza e Provincia, ed inoltre: Imprese di costruzioni

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**



## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	0,00	0,00	65.000,00	65.000,00
B	ricovero animali	0,00	0,00	35.000,00	35.000,00
C	tettoia	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00
D	terreno agricolo	11.610,00	0,00	19.737,00	19.737,00
E	terreno agricolo	13.400,00	0,00	5.092,00	5.092,00
				<b>125.829,00 €</b>	<b>125.829,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Nel caso degli immobili oggetto di pignoramento trattasi di esecuzione immobiliare che non ha per oggetto una quota indivisa bensì l'intera proprietà in capo ai debitori, pertanto il parere non è necessario.

Riduzione del **25%** per lo stato di occupazione: €. 31.457,25

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 7.000,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 87.371,75

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **20%** 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: €. 17.474,35

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 364,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 69.533,40

data 14/10/2016

il tecnico incaricato  
Giuseppe Esposito

