

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

€. 743.000,00

BENI IN AGAZZANO AGAZZANO, FRAZIONE TAVERNAGO

COMPLESSO DI FABBRICATI AGRICOLI E RESIDENZIALI

DI CUI AL PUNTO 2

complesso di fabbricati agricoli e residenziali a AGAZZANO agazzano, frazione TAVERNAGO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Complesso di n. 8 fabbricati rustici dismessi e diroccati insisti su area di 12.151,00 mq; la superficie coperta dei fabbricati è pari a 3.3720,00 mq

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 3 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 80 mq, rendita 210,71 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 3 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 338,02 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: t-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 3 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 82 mq, rendita 215,98 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO snc, piano: t, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 3 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 224 mq, rendita 520,59 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO snc, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 3 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 86 mq, rendita 226,52 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 9 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 127 mq, rendita 1.869,32 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 9 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 10 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 1 vani, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 10 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di

compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006

- foglio 6 particella 10 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 134,34 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 10 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 68,17 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 10 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 102 mq, rendita 268,66 Euro, indirizzo catastale: strada tavernago snc, piano: t-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 10 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 02, consistenza 6 vani, rendita 268,66 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SMC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 10 sub. 8 (catasto fabbricati), Bene comune non censibile, non è tra i beni elencati nel pignoramento
- foglio 6 particella 10 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 79 mq, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO, piano: T, intestato a , derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 70 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 6 particella 70 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 6 particella 70 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** identificazione catastale omessa dall'elenco iniziale dei beni oggetto di stima
- foglio 6 particella 70 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** identificazione catastale omessa dall'elenco iniziale dei beni oggetto di stima
- foglio 6 particella 70 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano T-1 intestato a *** DATO OSCURATO *** identificazione catastale omessa dall'elenco iniziale dei beni oggetto di stima
- foglio 6 particella 70 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** identificazione catastale omessa dall'elenco iniziale dei beni oggetto di stima
- foglio 6 particella 70 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** identificazione catastale omessa dall'elenco iniziale dei beni oggetto di stima
- foglio 6 particella 70 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 02, consistenza 5,5 vani,

rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006

- foglio 6 particella 71 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 02, consistenza 200 mq, rendita 547,44 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 72 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 01, consistenza 720 mq, rendita 1.673,32 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 73 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 01, consistenza 195 mq, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 80 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 4170 mq, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006, si precisa che il bene è elencato tra i beni di cui all'Ipoteca ascritta con Atto notaio Brunetti Carlo in Piacenza rep. 28395/8509 (immobile 42); è ricompreso tra i beni di cui all'atto Notaio Loviseti Paolo rep. 305540/54117 (posizione 28); non è elencato nel Certificato notarile Dott. Vitrano del 21/05/2021; non è tra i beni trascritti in pignoramento.
- foglio 6 particella 74 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 03, consistenza 35 mq, rendita 112,07 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 74 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 03, consistenza 85 mq, rendita 212,17 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 3 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 860, corrispondente al catasto terreni ai beni identificati al catasto fabbricati al foglio 6 particella 3 subalterno 6,7,8,9,10;
- foglio 6 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 763, corrispondente al catasto terreni ai beni identificati al catasto fabbricati al foglio 6 particella 9 subalterno 3,4;
- foglio 6 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1667, corrispondente al catasto terreni ai beni identificati al catasto fabbricati al foglio 6 particella 10 subalterno 2,3,4,5,6,7,8,9 ;
- foglio 6 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 448, corrispondente al catasto terreni ai beni identificati al catasto fabbricati al foglio 6 particella 70 subalterno 2,3,4,5,6,7,8 ;
- foglio 6 particella 71 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 233, corrispondente al catasto terreni al bene identificati al catasto fabbricati al foglio 6 particella 71;
- foglio 6 particella 72 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1213, corrispondente al catasto terreni al bene identificati al catasto fabbricati al foglio 6 particella 72;
- foglio 6 particella 73 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 214, corrispondente al catasto terreni al bene identificati al catasto fabbricati al foglio 6

particella 73;

- foglio 6 particella 74 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 143, corrispondente al catasto terreni ai beni identificati al catasto fabbricati al foglio 6 particella 74 subalterno 2,3,4,5,6,7,
- foglio 6 particella 2 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1270, reddito agrario 11,15 €, reddito dominicale 8,85 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , identificazione catastale omessa dall'elenco iniziale dei beni oggetto di stima
- foglio 6 particella 4 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl. 1, superficie 1170, reddito agrario 10,27 €, reddito dominicale 8,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** identificazione catastale omessa dall'elenco iniziale dei beni oggetto di stima



Fig.1 : Estratto catastale



Fig.2 : Estratto R.U.E.



Fig.3 : Fabbricato C



Fig.4 : Interno fabbricato E



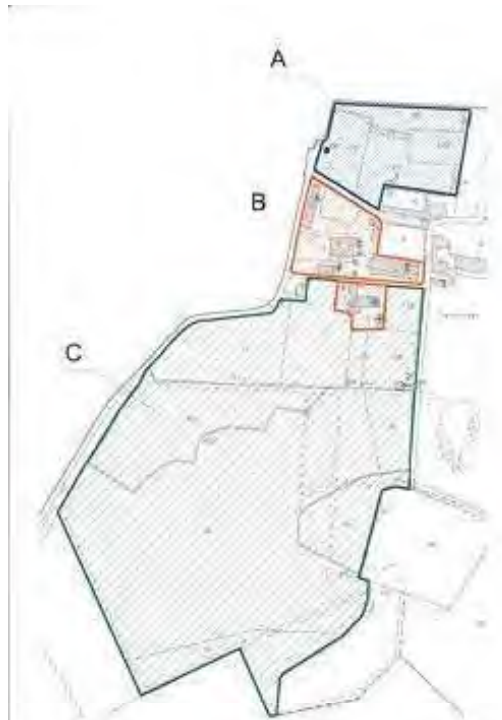
Fig. 5 : Fabbricato G



Fig.6 : Fabbricato A

DESCRIZIONE DELLA ZONA

La frazione si trova a 5 Km dal Capoluogo, e a Km 25 da Piacenza in direzione sud in vicinanza del Torrente Tidone in contesto prettamente agricolo. È caratterizzato dalla presenza della settecentesca Villa Tavernago, recentemente restaurata e circondata da un parco di piante secolari completamente recintato; il Borgo di Tavernago risulta caratterizzato da un complesso di fabbricati rurali per la maggior parte dismessi aventi tipologie architettoniche pregevoli e testimoniali della vita rurale nella campagna piacentina, tutti i beni facenti parte della presente perizia sono stati interessati da un progetto di recupero che prevedeva la realizzazione di un centro ippico golfistico



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Complesso di fabbricati rurali dismessi e in parte diroccati facenti parte del Borgo di Tavernago aventi una superficie utile totale sviluppata calcolata sulla base alle consistenze catastali pari a 3.701 mq circa; la superficie totale dell'area coperta e scoperta con riferimento alla planimetria sotto riportata ammonta a 12.151 mq circa

Descrizione immobili :

- Fabbricato **A**: Edificio in linea composto da 8 abitazioni rurali a schiera su due piani fuori terra facenti parte di un fabbricato in linea posto in fregio alla strada Comunale ed identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 6 Mappale 70 Sub. 1,2,3,4,5,6,7,8 Superficie totale coperta 449,00 mq, superficie utile totale sviluppata 899,00 mq ;
- Fabbricato **B**: Portico al piano terra ad uso deposito, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 6 Mappale 73 Superficie coperta e superficie utile totale sviluppata 216,00 mq;
- Fabbricato **C**: edificio collabente con impianto a corte interna composto da depositi ed abitazioni su due piani fuori terra, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 6 Mappale 3 Sub 6,7,8,9,10 Superficie totale coperta 712,00 mq, superficie utile totale sviluppata 852,00 mq;
- Fabbricato **D**: Magazzino al piano terra identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 6 Mappale 71 mq, superficie coperta e superficie utile totale sviluppata 241,00 mq
- Fabbricato **E**: grande Stalla con doppio porticato e fienile sovrastante caratterizzato da ampio soffitto a volta in mattoni identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 6 Mappale 72 Superficie totale coperta 1199,00 mq, superficie utile totale sviluppata 1740,00 mq;
- Fabbricato **F**: edificio dismesso su due piani fuori terra composto da una bottega con sovrastante abitazione identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 6 Mappale 9 Sub 3,4 Superficie totale coperta 366,00 mq, superficie utile totale sviluppata 4112,00 mq;
- Fabbricato **G**: edificio pericolante su due piani fuori terra ad uso abitativo e officina (presenta tetto crollato in parte identificato) al Catasto Fabbricati al Foglio 6 Mappale 10 Sub 2,3,4,5,6,7 Superficie totale coperta 417,00 mq, superficie utile totale sviluppata 620,00 mq;
- Fabbricato **H**: edificio già adibito ad autorimessa; presenta tetto crollato al piano terra identificata al Foglio 6 Mappale 74 Sub 1,2 Superficie utile totale sviluppata 120,00 mq;

Riguardo alla destinazione urbanistica edilizia si precisa che in base al R.U.E. approvato del Comune di Agazzano, tutti fabbricati e le aree pertinenziali in oggetto sono sottoposti a vincolo della Sovrintendenza, tutela diretta art 10 D.Lgs 42/2004; e più precisamente:

- I fabbricati identificati con le lettere **A e D** sono classificati Edifici da sottoporre a ristrutturazione edilizia
- I fabbricati identificati con le lettere **C e E** sono classificati Edifici da sottoporre a restauro e risanamento conservativo
- I fabbricati identificati con le lettere **B-F-G-H** assieme alla loro area di pertinenza ricadono in zona residenziale a bassa densità ;
- I fabbricati alle Lettere **F-G** è classificato da sottoporre a ristrutturazione edilizia con vincolo parziale.

in base al CDU rilasciato dal comune di Agazzano, i fabbricati e le aree pertinenziali in oggetto sono classificati:

- i mappali **4,7,2,9,10** in Zona B4 residenziale a bassa densità (art.3.2.9) ;
- i mappali **2,70,3,71,73,80** come beni immobili sottoposti a vincolo della soprintendenza - tutela diretta (D.Lgs 42/2004 art.10 comma 3)



Fig. : 1 ELENCO FABBRICATI



Fig. : 2

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Assai più problematica risulta la valutazione del corpo in questione in quanto trattasi di un complesso immobiliare composto da vecchi fabbricati rurali in parte destinati all'attività agricola vera e propria e in parte a residenza e servizi. Tutti gli edifici risultano dismessi ed abbandonati da anni con coperture e solai ceduti in parte o in precarie condizioni di stabilità e con conformazioni e tipologie architettoniche e costruttive di scarso interesse ai fini del recupero. In base alla normativa edilizia vigente del comune di Agazzano non sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione essendo soggetti a vincolo di Sovrintendenza, tutela indiretta articolo 45 D.lgs. 42 2004. Pertanto considerando gli alti costi di recupero edilizio e funzionale di tali fabbricati ed un modesto valore finale ad opere eseguite ne consegue che il valore attuale del compendio immobiliare debba essere necessariamente basso allo scopo di favorire un eventuale futuro recupero pertanto si propone la seguente valutazione :

Superficie coperta =	3.720,00 mq
Superficie scoperta =	8.431,00 mq
superficie coperta e scoperta =	12.151,00 mq
valore superficie coperta dai fabbricati = 3.720,00 mq x 100 €/mq =	372.000,00 €
<u>valore superficie scoperta = 8.431,00 mq x 20 €/mq =</u>	<u>168.620,00 €</u>
Totale	= 540.620,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **540.620,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 540.620,00

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

€. 540.620,00

BENI IN AGAZZANO AGAZZANO, FRAZIONE TAVERNAGO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO 3

terreno agricolo a AGAZZANO agazzano, frazione TAVERNAGO per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Terreni agricoli qualità seminativo in unico corpo fronteggiante la strada comunale per Grintorto aventi superficie totale pari a Ha 12 Are 50 Centiare 35 corrispondenti a pertiche Piacentine 164.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 02, superficie 9830, reddito agrario 76,15 €, reddito dominicale 50,77 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 12 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 02, superficie 7517, reddito agrario 58,23 €, reddito dominicale 38,82 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 89 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 15000, reddito agrario 116,20 €, reddito dominicale 77,47 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 90 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 02, superficie 9000, reddito agrario 6,97 €, reddito dominicale 4,65 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 91 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 02, superficie 4000, reddito agrario 30,99 €, reddito dominicale 20,66 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 92 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 65700, reddito agrario 508,97 €, reddito dominicale 339,31 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 93 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 02, superficie 8700, reddito agrario 67,40 €, reddito dominicale 44,93 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 94 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 6800, reddito agrario 52,68 €, reddito dominicale 35,12 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 95 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 3150, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 0,31 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 105 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 02, superficie 1880,

reddito agrario 14,56 €, reddito dominicale 9,71 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006

- foglio 6 particella 106 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 02, superficie 3290, reddito agrario 25,49 €, reddito dominicale 16,99 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 107 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 02, superficie 1358, reddito agrario 10,52 €, reddito dominicale 7,01 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006



Fig. 1 : Estratto mappa catastale



Fig. 2 : Estratto R.U.E.



Fig. 3 : Estratto aerofotogrammetrico

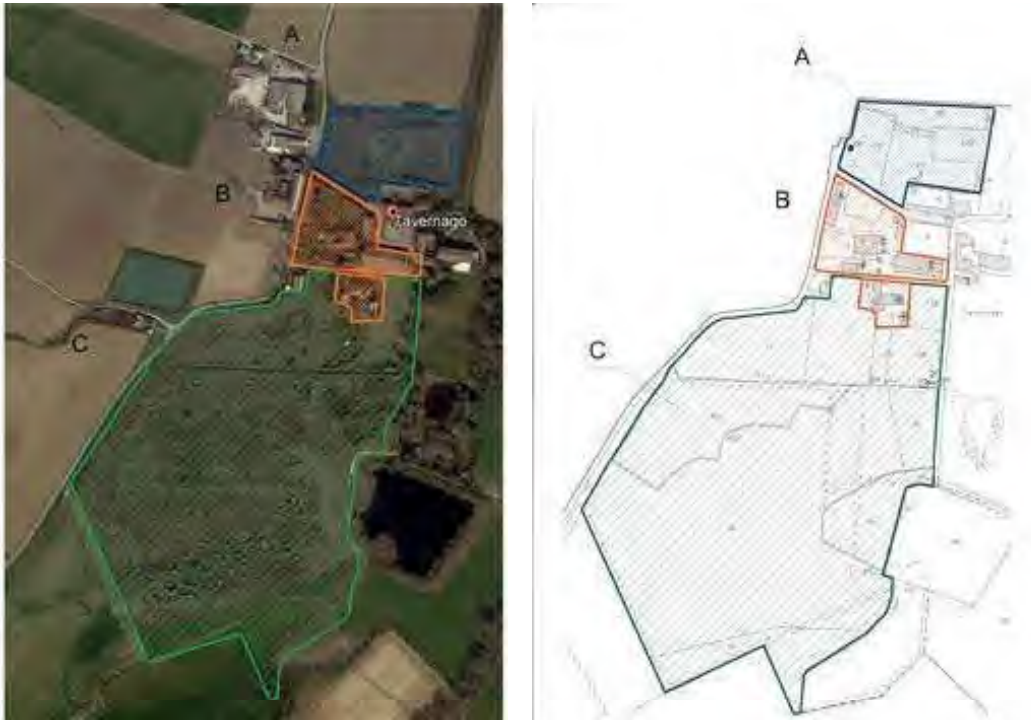


Fig. 4 : Documentazione fotografica

DESCRIZIONE DELLA ZONA

La frazione si trova a 5 Km dal Capoluogo, e a Km 25 da Piacenza in direzione sud in vicinanza del Torrente Tidone in contesto prettamente agricolo. È caratterizzato dalla presenza della settecentesca Villa Tavernago, recentemente restaurata e circondata da un parco di piante secolari completamente recintato; il Borgo di Tavernago risulta caratterizzato da un complesso di fabbricati rurali per la

maggior parte dismessi aventi tipologie architettoniche pregevoli e testimoniali della vita rurale nella campagna piacentina, tutti i beni facenti parte della presente perizia sono stati interessati da un progetto di recupero che prevedeva la realizzazione di un centro ippico golfistico



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tutti i terreni oggetto di stima sono classificati in zona F4 Centro Ippico golfistico di cui art. 3.2.27 del RUE; le aree in oggetto come tutti gli altri beni della presente perizia di stima facevano parte di un Piano Particolareggiato di Iniziativa privata (PIIP) denominato "Residenza Tavernago" convenzionato con Comune di Agazzano in data 10/07/2009 registrato a Piacenza 07/08/2009 r, i terreni sono rimasti da più di dieci anni incolti e si presentano infestati da ebe e notevolmente impoveriti sotto il profilo organico.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Bollettino valori medi agricoli a cura Provincia di Piacenza

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I terreni oggetto di valutazione rientrano nella regione agraria n. 3 del quadro dei valori medi della provincia di Piacenza anno 2022. Nello specifico i terreni in oggetto si trovano in prossimità dei primissimi rilievi collinari tra la Val Tidone e la Val Luretta . Si utilizza come riferimento valutativo il valore indicato per il seminativo di pianura non irriguo (35.100,00 €/ha - 2674,00 €/pp) e il seminativo di collina (16.600,00 €/ha - 1264,95 €/pp).

Per la conformazione morfo-orografica dei terreni e le loro caratteristiche organiche si ritiene più adatto come valore di stima 2.000,00 €/pp.

Si propone la seguente valutazione :

Superficie terreni = 12 ha 50 centiare 25 are = 164,07 Pertiche Piacentine

valore superficie scoperta = 164,08 pp x 2.000,00 €/pp = 328.140,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **328.140,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 328.140,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 328.140,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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
1	terreno residenziale	0,00	0,00	743.000,00	743.000,00
2	complesso di fabbricati agricoli e residenziali	0,00	0,00	540.620,00	540.620,00
3	terreno agricolo	0,00	0,00	328.140,00	328.140,00

1.611.760,00 €

1.611.760,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 1.609.260,00

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: €. 321.852,00

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: €. 1.287.408,00

data 06/10/2022

il tecnico incaricato
DOTT.ARCH. ALESSANDRA MAGANUCO