



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

100/2017

DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/06/2021

creata con Tribù Office 6



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 100/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

01A ufficio a PIACENZA Galleria San Francesco, della superficie commerciale di **130,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (██████████)
- 1/12 di piena proprietà (██████████)
- 1/12 di piena proprietà (██████████)
- 1/12 di piena proprietà (██████████)
- 1/12 di piena proprietà (██████████)

Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 508 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 1.832,13 Euro
Coerenze: L'unità confina: a nord con vuoto sulla via Romagnosi; a sud con vano scala condominiale e con altra unità facente parte del complesso; a ovest con vuoto sulla via Cavour; a est con vano scala condominiale e con altra unità facente parte del complesso.
- foglio 115 particella 508 sub. 119 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 8, consistenza 18 mq, rendita 88,31 Euro

01B cantina a PIACENZA Galleria San Francesco, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (██████████)
- 1/12 di piena proprietà (██████████)
- 1/12 di piena proprietà (██████████)
- 1/12 di piena proprietà (██████████)
- 1/12 di piena proprietà (██████████)

Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 508 sub. ██████████ (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 8, consistenza 18 mq, rendita 88,31 Euro
Coerenze: L'unità confina: a nord con corridoio condominiale; a sud con corridoio condominiale; a ovest altra unità facente parte del complesso; a est con corridoio condominiale;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **148,00 m²**



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 85.050,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 73.102,29
Data della valutazione:	07/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 29 gennaio 2021, l'immobile risulta libero.

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 08/04/2014 a Piacenza ai nn. 487, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE, atto di riferimento 438 del 15/04/1994.

Importo ipoteca: €6.197.482,75.

Importo capitale: €4.290.705,71

ipoteca **giudiziale**, registrata il 01/04/1994, iscritta il 01/04/1994 a Piacenza ai nn. 438, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, contro [REDACTED] [REDACTED]

Importo ipoteca: Lire 12.000.000.000,00.

Importo capitale: Lire 8.307.964.791,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 09/06/2017 a Piacenza ai nn. 5393, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO, trascritto il 27/03/2019 a Piacenza ai nn. 2992, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 1.933,91**



Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 11.947,71

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si segnala che, in base alle informazioni in possesso del CTU, il Sig. ██████████ risulta essere deceduto nel periodo di espletamento dell'incarico.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/9, in forza di TESTAMENTO OLOGRAFO SUCC. DI ██████████ registrato il 13/10/1994 a Piacenza ai nn. 1720, trascritto il 13/10/1994 a Piacenza ai nn. 1720

██████████ per la quota di 2/9, in forza di TESTAMENTO OLOGRAFO SUCC. DI ██████████ registrato il 13/10/1994 a Piacenza ai nn. 1720, trascritto il 13/10/1994 a Piacenza ai nn. 1720

██████████ per la quota di 1/3, in forza di COMPRAVENDITA, registrato il 08/05/1991 a Piacenza ai nn. 1788, trascritto il 09/05/1991 a Piacenza ai nn. 4058 (con la precisazione di cui sopra)

██████████ per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9403

██████████ per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

██████████ per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

██████████ per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/3, in forza di COMPRAVENDITA (fino al 12/07/2015), registrato il 08/05/1991 a Piacenza ai nn. 1788, trascritto il 09/05/1991 a Piacenza ai nn. 4058. Dante causa agli attuali proprietari ██████████ e ██████████ soprariportati.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 920/1960, N. 704/1936, intestata a ██████████ residente Consorzio Ricostruzione "Terzo lotto", rilasciata il 16/11/1960, agibilità n. 297 del 30/12/1963 con il n. 269 di protocollo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente, in forza di delibera Variante approvata con Deliberazione di Consiglio Comunale n.52 del 11.11.2019, l'immobile ricade in zona Disciplina particolareggiate del RUE: EDIFICI DI RECENTE FORMAZIONE . Norme tecniche di attuazione ed indici: art.64.4 R.U.E.- art. 89 Regolamento Edilizio



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per presentazione CILA in sanatoria: €1.200,00
- Diritti di segreteria e sanzione: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente all'unità ad uso ufficio. La cantina è regolare.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale (DOCFA)

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche presentazione DOCFA: €500,00
- Oneri presentazione DOCFA: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Questa situazione è riferita solamente all'unità ad uso ufficio. La cantina è regolare.

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale (DOCFA)

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche presentazione DOCFA: €500,00
- Oneri presentazione DOCFA: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Questa situazione è riferita solamente all'unità ad uso ufficio. La cantina è regolare.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PIACENZA GALLERIA SAN FRANCESCO

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO 01A

ufficio a PIACENZA Galleria San Francesco, della superficie commerciale di **130,00** mq per la quota



di:

- 1/3 di piena proprietà (██████████)
- 1/12 di piena proprietà (██████████)
- 1/12 di piena proprietà (██████████)
- 1/12 di piena proprietà (██████████)
- 1/12 di piena proprietà (██████████)

Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 508 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 1.832,13 Euro
Coerenze: L'unità confina: a nord con vuoto sulla via Romagnosi; a sud con vano scala condominiale e con altra unità facente parte del complesso; a ovest con vuoto sulla via Cavour; a est con vano scala condominiale e con altra unità facente parte del complesso.
- foglio 115 particella 508 sub. ██████ (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 8, consistenza 18 mq, rendita 88,31 Euro

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sostanzialmente assenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità ad uso di ufficio si trova al piano primo di un edificio condominiale denominato "Terzo lotto". Il complesso, risultato di un importantissimo intervento edilizio operato durante gli anni '60, che ha riguardato un intero isolato, si trova nel centro storico della città, nelle immediate prossimità della piazza Cavalli. L'unità risulta accessibile dalla Galleria S. Maria attraverso le scale e gli ascensori condominiali. Risulta esposto a nord, con affaccio sulla via Romagnosi e ad ovest, con affaccio sulla via Cavour. Sui fronti esposti a nord e ad ovest sono presenti ampie vetrate. All'interno l'unità risulta essere costituita da un ampio ingresso, con funzione di disimpegno su quattro differenti ambienti destinati all'uso di ufficio e sale riunioni. Nella zona est è presente un bagno, accessibile da antibagno.

Il riscaldamento è centralizzato, con sistema di distribuzione del calore costituito da ventilconvettori. La produzione di acqua calda sanitaria è costituita da un boiler elettrico presente nell'antibagno. Non risulta possibile appurare se i sistemi, visibilmente datati, risultano essere funzionanti né sono state rinvenute documentazioni che comprovino la regolare manutenzione degli stessi. Gli impianti elettrici sono visibilmente datati.

Le finiture e gli arredi fissi, d'epoca e di rilevante pregio, risultano essere ben conservati. I pavimenti sono in legno, le pareti sono rivestite da boiserie in legno ovvero attrezzate con librerie dello stesso materiale. I serramenti sono in legno con vetro semplice protetti esternamente da chiusure oscuranti del tipo "a tapparella". Il soffitto dell'ingresso è decorato con un motivo tridimensionale in legno a esagoni in rilievo. I pavimenti e i rivestimenti di bagno e antibagno sono in ceramica. E' possibile supporre che tutte le finiture siano originali e risalenti all'epoca della costruzione del complesso.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
ufficio	130,00	x	100 %	=	130,00



Totale:	130,00	130,00
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto:

- . delle dimensioni dell'unità immobiliare;
- . della posizione esclusiva;
- . dello stato manutentivo generale dell'unità, da ritenersi buono;
- . dello stato manutentivo delle aree comuni, da ritenersi buono.

A valere anche il particolare momento non favorevole del mercato immobiliare locale e nazionale che risente ancora della grave crisi finanziaria iniziata nel 2008 e che, dopo timidi segnali di ripresa, ha avuto, a partire dai primi mesi del 2020 una ulteriore frenata determinata dall'emergenza epidemiologica determinata dal COVID-19.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 130,00 x 1.300,00 = **169.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 169.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 112.666,67**

BENI IN PIACENZA GALLERIA SAN FRANCESCO

CANTINA

DI CUI AL PUNTO 01B

cantina a PIACENZA Galleria San Francesco, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (██████████)
- 1/12 di piena proprietà (██████████)
- 1/12 di piena proprietà (██████████)
- 1/12 di piena proprietà (██████████)
- 1/12 di piena proprietà (██████████)

Identificazione catastale:

- foglio 115 particella 508 sub ██████ (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 8, consistenza 18 mq, rendita 88,31 Euro
Coerenze: L'unità confina: a nord con corridoio condominiale; a sud con corridoio condominiale; a ovest altra unità facente parte del complesso; a est con corridoio condominiale;

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sostanzialmente assenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità ad uso di cantina si trova al secondo piano interrato e risulta accessibile da vano scala comune, attraverso corridoio anch'esso condominiale. L'unico impianto presente risulta essere quello di illuminazione. Le finiture sono adeguate alla destinazione del locale.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	18,00	x	100 %	=	18,00
Totale:	18,00				18,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto:

- . delle dimensioni dell'unità immobiliare;
- . della posizione esclusiva;
- . dello stato manutentivo generale dell'unità, da ritenersi buono;
- . dello stato manutentivo delle aree comuni, da ritenersi buono.

A valere anche il particolare momento non favorevole del mercato immobiliare locale e nazionale che risente ancora della grave crisi finanziaria iniziata nel 2008 e che, dopo timidi segnali di ripresa, ha avuto, a partire dai primi mesi del 2020 una ulteriore frenata determinata dall'emergenza epidemiologica determinata dal COVID-19.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,00 x 450,00 = **8.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.100,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

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



01a	ufficio	130,00	0,00	169.000,00	112.666,67
01b	cantina	18,00	0,00	8.100,00	5.400,00
				177.100,00 €	118.066,67 €

Riduzione del **25%** per la vendita di una sola quota dell'immobile: **€ 29.516,67**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In ragione della impossibilità di dividere l'immobile in ragione della quota, si applica una riduzione del valore pari al 25%.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 85.050,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 11.947,71**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 73.102,29**



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2017

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

02 deposito artigianale a PIACENZA Via Ricci Oddi 12, della superficie commerciale di **180,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 89 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 172 mq, rendita 621,81 Euro
Coerenze: L'unità confina: a nord con altra unità di proprietà terzi; a sud con altra unità di proprietà terzi; a ovest con area cortilizia comune; a est con area di proprietà terzi;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	180,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 108.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 108.000,00
Data della valutazione:	07/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 5 febbraio 2021, l'immobile risulta libero.

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 08/04/2014 a Piacenza ai nn. 487, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE, atto di riferimento 438 del 15/04/1994.

Importo ipoteca: €6.197.482,75.

Importo capitale: €4.290.705,71

ipoteca **giudiziale**, registrata il 01/04/1994, iscritta il 01/04/1994 a Piacenza ai nn. 438, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, contro [REDACTED] [REDACTED]

Importo ipoteca: Lire 12.000.000.000,00.

Importo capitale: Lire 8.307.964.791,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 09/06/2017 a Piacenza ai nn. 5393, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO, trascritto il 27/03/2019 a Piacenza ai nn. 2992, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

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 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

[REDACTED] per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

[REDACTED] per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

[REDACTED] per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9403

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



██████████ in forza di atto di compravendita (fino al 12/07/2015), trascritto il 14/01/1992 a Piacenza ai nn. 655. Dante causa agli attuali proprietari ██████████ e ██████████ soprariportati.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

La richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Piacenza ha evidenziato l'assenza di pratiche edilizie riferibili agli immobili, ovvero le pratiche risultano mancanti dagli archivi. Non è pertanto possibile verificare la regolarità edilizia degli immobili stessi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PIACENZA VIA RICCI ODDI 12

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO 02

deposito artigianale a PIACENZA Via Ricci Oddi 12, della superficie commerciale di **180,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (██████████)
- 1/4 di piena proprietà (██████████)
- 1/4 di piena proprietà (██████████)
- 1/4 di piena proprietà (██████████)

Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 89 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 172 mq, rendita 621,81 Euro
Coerenze: L'unità confina: a nord con altra unità di proprietà terzi; a sud con altra unità di



proprietà terzi; a ovest con area cortilizia comune; a est con area di proprietà terzi;

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona prossima al centro cittadino, delimitato dalle mura farnesiane, in un'area prettamente residenziale. Il traffico della via Ricci Oddi è di tipo locale, i parcheggi nella zona sono scarsi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità ad uso di magazzino, facente parte di un complesso di fabbricati già destinati ad attività artigianali/industriali, risulta essere accessibile dalla via Ricci Oddi attraverso area cortilizia comune. L'accesso è garantito da portoni metallici carrabili. Il fabbricato si sviluppa sull'asse nord sud, è internamente suddiviso in due locali, separati da una parete in laterizio con portone. Sia il locale a sud, di dimensioni minori, sia quello a nord, risultano essere occupati da una rilevante quantità di masserizie varie. Tra queste si rileva la presenza di alcune macchine utensili e attrezzature varie, residuo della cessata attività.

I pavimenti sono in piastrelle di ceramica. Nel locale a sud è presente un controsoffitto a quadrotti in pessimo stato di conservazione. I serramenti sono in metallo e vetro. L'impianto di illuminazione è in pessimo stato.

Lo stato generale di conservazione è scarso. Le murature perimetrali presentano esternamente segni di umidità di risalita che hanno provocato il distacco di ampie porzioni di intonaco.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino	180,00	x	100 %	=	180,00
Totale:	180,00				180,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto:

- . delle dimensioni dell'unità immobiliare;
- . dello stato manutentivo generale dell'unità, da ritenersi scarso;
- . dello stato manutentivo delle aree comuni, da ritenersi modesto.

A valere anche il particolare momento non favorevole del mercato immobiliare locale e nazionale che risente ancora della grave crisi finanziaria iniziata nel 2008 e che, dopo timidi segnali di ripresa, ha avuto, a partire dai primi mesi del 2020 una ulteriore frenata determinata dall'emergenza epidemiologica determinata dal COVID-19.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 180,00 x 600,00 = **108.000,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 108.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 108.000,00

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

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
02	deposito artigianale	180,00	0,00	108.000,00	108.000,00
				108.000,00 €	108.000,00 €

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: € 108.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: € 0,00

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: € 108.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2017

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

03 appartamento a PIACENZA Via Ricci Oddi 8, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 89 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 413,17 Euro
Coerenze: L'unità confina: a nord con passaggio e scala comuni; a sud con area cortilizia comune. a ovest con la via Ricci Oddi; a est con area cortilizia comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 76.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 76.500,00
Data della valutazione:	07/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 5 febbraio 2021, l'immobile risulta libero.

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 08/04/2014 a Piacenza ai nn. 487, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE, atto di riferimento 438 del 15/04/1994.

Importo ipoteca: €6.197.482,75.

Importo capitale: €4.290.705,71

ipoteca **giudiziale**, registrata il 01/04/1994, iscritta il 01/04/1994 a Piacenza ai nn. 438, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, contro [REDACTED] [REDACTED]

Importo ipoteca: Lire 12.000.000.000,00.

Importo capitale: Lire 8.307.964.791,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 09/06/2017 a Piacenza ai nn. 5393, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO, trascritto il 27/03/2019 a Piacenza ai nn. 2992, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

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 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

[REDACTED] per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

[REDACTED] per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9403

[REDACTED] per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED], in forza di atto di compravendita (fino al 12/07/2015), trascritto il 14/01/1992 a



Piacenza ai nn. 655. Dante causa agli attuali proprietari [REDACTED] e [REDACTED] soprariportati.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

La richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Piacenza ha evidenziato l'assenza di pratiche edilizie riferibili agli immobili, ovvero le pratiche risultano mancanti dagli archivi. Non è pertanto possibile verificare la regolarità edilizia degli immobili stessi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PIACENZA VIA RICCI ODDI 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 03

appartamento a PIACENZA Via Ricci Oddi 8, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 89 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 413,17 Euro
Coerenze: L'unità confina: a nord con passaggio e scala comuni; a sud con area cortilizia comune. a ovest con la via Ricci Oddi; a est con area cortilizia comune.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona prossima al centro cittadino, delimitato dalle mura farnesiane, in un'area prettamente residenziale. Il traffico della via Ricci Oddi è di tipo locale, i parcheggi nella zona sono scarsi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità ad uso di appartamento si trova al piano terreno di una palazzina a tre piani fuori terra ad uso di abitazioni. L'unità risulta accessibile dalla via Ricci Oddi attraverso corridoio comune. Risulta internamente essere costituita da un soggiorno, cucina due camere e bagno. Al piano primo interrato, è presente uno spazio di servizio ad uso di cantina, accessibile da vano scala comune, che costituisce parte integrante del bene in esame.

Il riscaldamento è autonomo, con generatore di calore costituito da una caldaia del tipo a tiraggio naturale e sistema di distribuzione del calore costituito da termosifoni. Non risulta possibile appurare se i sistemi, visibilmente datati, risultino essere funzionanti, né sono state rinvenute documentazioni che comprovino la regolare manutenzione degli stessi. Gli impianti elettrici e del gas metano sono visibilmente datati.

Le finiture sono datate e in stato di manutenzione modesto. I pavimenti sono in marmette di cemento, le pareti sono intonacate e presentano nella parte bassa efflorescenze dovute a fenomeni di umidità di risalita. I serramenti sono in legno con vetro semplice, protetti esternamente da chiusure oscuranti del tipo "a tapparella". I rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica.

Lo stato manutentivo generale è modesto.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	84,00	x	100 %	=	84,00
cantina	20,00	x	30 %	=	6,00
Totale:	104,00				90,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto:

- . delle dimensioni dell'unità immobiliare;
- . dello stato manutentivo generale dell'unità, da ritenersi modesto;
- . dello stato manutentivo delle aree comuni, da ritenersi modesto.

A valere anche il particolare momento non favorevole del mercato immobiliare locale e nazionale che risente ancora della grave crisi finanziaria iniziata nel 2008 e che, dopo timidi segnali di ripresa, ha avuto, a partire dai primi mesi del 2020 una ulteriore frenata determinata dall'emergenza epidemiologica determinata dal COVID-19.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,00 x 850,00 = **76.500,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 76.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 76.500,00

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

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
03	appartamento	90,00	0,00	76.500,00	76.500,00
				76.500,00 €	76.500,00 €

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:	€ 76.500,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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:	€ 0,00
--	---------------

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:	€ 76.500,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2017

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

04 appartamento a PIACENZA Via Ricci Oddi 8, della superficie commerciale di **86,90** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 89 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 454,48 Euro
Coerenze: L'unità confina: a nord con passaggio e scala comuni; a sud con vuoto su area cortilizia comune. a ovest con vuoto sulla via Ricci Oddi; a est con vuoto su area cortilizia comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	86,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 64.625,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 64.625,00
Data della valutazione:	07/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 5 febbraio 2021, l'immobile risulta libero.

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 08/04/2014 a Piacenza ai nn. 487, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE, atto di riferimento 438 del 15/04/1994.

Importo ipoteca: €6.197.482,75.

Importo capitale: €4.290.705,71

ipoteca **giudiziale**, registrata il 01/04/1994, iscritta il 01/04/1994 a Piacenza ai nn. 438, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, contro [REDACTED] [REDACTED]

Importo ipoteca: Lire 12.000.000.000,00.

Importo capitale: Lire 8.307.964.791,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 09/06/2017 a Piacenza ai nn. 5393, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO, trascritto il 27/03/2019 a Piacenza ai nn. 2992, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

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 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

[REDACTED] per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9403

[REDACTED] per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

[REDACTED] per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



██████████, in forza di atto di compravendita (fino al 12/07/2015), trascritto il 14/01/1992 a Piacenza ai nn. 655. Dante causa agli attuali proprietari ██████████ e ██████████ soprariportati.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

La richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Piacenza ha evidenziato l'assenza di pratiche edilizie riferibili agli immobili, ovvero le pratiche risultano mancanti dagli archivi. Non è pertanto possibile verificare la regolarità edilizia degli immobili stessi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: differente disposizione degli spazi interni
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale (DOCFA)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale (DOCFA)
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche presentazione DOCFA: €500,00
- Oneri presentazione DOCFA: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PIACENZA VIA RICCI ODDI 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 04



appartamento a PIACENZA Via Ricci Oddi 8, della superficie commerciale di **86,90** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 89 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 454,48 Euro
Coerenze: L'unità confina: a nord con passaggio e scala comuni; a sud con vuoto su area cortilizia comune. a ovest con vuoto sulla via Ricci Oddi; a est con vuoto su area cortilizia comune.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona prossima al centro cittadino, delimitato dalle mura farnesiane, in un'area prettamente residenziale. Il traffico della via Ricci Oddi è di tipo locale, i parcheggi nella zona sono scarsi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità ad uso di appartamento si trova al piano primo di una palazzina a tre piani fuori terra ad uso di abitazioni. L'unità risulta accessibile dalla via Ricci Oddi attraverso corridoio e vano scala comuni. Il vano scala comune è in pessime condizioni, le murature risultano interessate da formazione di muffe e infiltrazioni di acqua meteorica. L'appartamento risulta internamente costituito da ingresso con ripostiglio, soggiorno, sala, cucina, camera e bagno. Sul lato sud è presente un balcone con struttura in calcestruzzo, pavimento in gres e parapetto in ferro. Al piano primo interrato, è presente uno spazio di servizio ad uso di cantina, accessibile da vano scala comune, che costituisce parte integrante del bene in esame.

L'impianto di riscaldamento è autonomo, il generatore di calore è stato rimosso, il sistema di distribuzione del calore costituito da termosifoni. L'impinto elettrico è stato parzialmente adeguato. Non risulta possibile appurare se gli impianti, visibilmente datati, risultino essere funzionanti né sono state rinvenute documentazioni che comprovino la regolare manutenzione degli stessi.

Le finiture risalgono ad un intervento di sistemazione probabilmente risalente ai primi anni 2000. Il pavimento è a doghe di legno. Le pareti sono intonacate e presentano evidenti efflorescenze e muffe dovute a fenomeni di infiltrazione dalla copertura, rilevate nella zona corrispondente alle canne fumarie. I serramenti sono in legno con vetro singolo protetti esternamente da chiusure oscuranti del tipo "a tapparella". I rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica. Lo stato manutentivo generale è scarso.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	80,00	x	100 %	=	80,00
balcone	8,00	x	30 %	=	2,40
cantina	15,00	x	30 %	=	4,50



Totale:	103,00	86,90
----------------	---------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto:

- . delle dimensioni dell'unità immobiliare;
- . dello stato manutentivo generale dell'unità, da ritenersi modesto;
- . dello stato manutentivo delle aree comuni, da ritenersi modesto.

A valere anche il particolare momento non favorevole del mercato immobiliare locale e nazionale che risente ancora della grave crisi finanziaria iniziata nel 2008 e che, dopo timidi segnali di ripresa, ha avuto, a partire dai primi mesi del 2020 una ulteriore frenata determinata dall'emergenza epidemiologica determinata dal COVID-19.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 86,90 x 750,00 = **65.175,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 65.175,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 65.175,00**

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

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
04	appartamento	86,90	0,00	65.175,00	65.175,00
				65.175,00 €	65.175,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 550,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 64.625,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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 **€ 64.625,00**



stato di fatto e di diritto in cui si trova:



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2017

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

05 appartamento a PIACENZA Via Ricci Oddi 8, della superficie commerciale di **100,50** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 89 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 413,17 Euro
Coerenze: L'unità confina: a nord con passaggio e scala comuni; a sud con vuoto su area cortilizia comune. a ovest con vuoto sulla via Ricci Oddi; a est con vuoto su area cortilizia comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	100,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 79.850,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 79.850,00
Data della valutazione:	07/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 5 febbraio 2021, l'immobile risulta libero.

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 08/04/2014 a Piacenza ai nn. 487, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE, atto di riferimento 438 del 15/04/1994.

Importo ipoteca: €6.197.482,75.

Importo capitale: €4.290.705,71

ipoteca **giudiziale**, registrata il 01/04/1994, iscritta il 01/04/1994 a Piacenza ai nn. 438, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, contro [REDACTED] [REDACTED]

Importo ipoteca: Lire 12.000.000.000,00.

Importo capitale: Lire 8.307.964.791,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 09/06/2017 a Piacenza ai nn. 5393, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO, trascritto il 27/03/2019 a Piacenza ai nn. 2992, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

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 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

[REDACTED] per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

[REDACTED] per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

[REDACTED] per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9403

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



██████████, in forza di atto di compravendita (fino al 12/07/2015), trascritto il 14/01/1992 a Piacenza ai nn. 655. Dante causa agli attuali proprietari ██████████ e ██████████ soprariportati.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

La richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Piacenza ha evidenziato l'assenza di pratiche edilizie riferibili agli immobili, ovvero le pratiche risultano mancanti dagli archivi. Non è pertanto possibile verificare la regolarità edilizia degli immobili stessi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale (DOCFA)

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche presentazione DOCFA: €500,00
- Oneri presentazione DOCFA: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

Questa situazione è riferita solamente a ufficio

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PIACENZA VIA RICCI ODDI 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 05

appartamento a PIACENZA Via Ricci Oddi 8, della superficie commerciale di **100,50** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (██████████)



- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 89 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 413,17 Euro
Coerenze: L'unità confina: a nord con passaggio e scala comuni; a sud con vuoto su area cortilizia comune. a ovest con vuoto sulla via Ricci Oddi; a est con vuoto su area cortilizia comune.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona prossima al centro cittadino, delimitato dalle mura farnesiane, in un'area prettamente residenziale. Il traffico della via Ricci Oddi è di tipo locale, i parcheggi nella zona sono scarsi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità ad uso di appartamento si trova al piano secondo di una palazzina ad uso di abitazioni. L'unità risulta accessibile dalla via Ricci Oddi attraverso corridoio e vano scala comuni. Il vano scala comune risulta essere in pessime condizioni, le murature risultano interessate da formazione di muffe e infiltrazioni. Risulta internamente essere costituito da soggiorno, cucina, camera e bagno. Sul lato sud è presente un balcone con struttura in calcestruzzo, pavimento in gres e parapetto in ferro. Al piano primo interrato, è presente uno spazio di servizio ad uso di cantina, accessibile da vano scala comune. Al piano primo interrato, è presente uno spazio di servizio ad uso di cantina, accessibile da vano scala comune, che costituisce parte integrante del bene in esame.

Il riscaldamento è autonomo, con generatore di calore costituito da una caldaia del tipo a tiraggio naturale e sistema di distribuzione del calore costituito da termosifoni. Non risulta possibile appurare se i sistemi, visibilmente datati, risultino essere funzionanti né sono state rinvenute documentazioni che comprovino la regolare manutenzione degli stessi. Gli impianti elettrici e del gas metano sono visibilmente datati.

Le finiture sono datate e in stato di manutenzione modesto. I pavimenti sono in legno, le pareti sono intonacate e presentano nella parte bassa efflorescenze dovute a fenomeni di umidità di risalita. I serramenti sono in legno con vetro singolo protetti esternamente da chiusure oscuranti del tipo "a tapparella". I rivestimenti di bagno e cucina sono in ceramica. Lo stato manutentivo generale è modesto.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
abitazione	90,00	x	100 %	=	90,00
balcone	8,00	x	30 %	=	2,40
cantina	27,00	x	30 %	=	8,10
Totale:	125,00				100,50

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto:

- . delle dimensioni dell'unità immobiliare;
- . dello stato manutentivo generale dell'unità, da ritenersi modesto;
- . dello stato manutentivo delle aree comuni, da ritenersi modesto.

A valere anche il particolare momento non favorevole del mercato immobiliare locale e nazionale che risente ancora della grave crisi finanziaria iniziata nel 2008 e che, dopo timidi segnali di ripresa, ha avuto, a partire dai primi mesi del 2020 una ulteriore frenata determinata dall'emergenza epidemiologica determinata dal COVID-19.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 100,50 x 800,00 = **80.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 80.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 80.400,00**

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

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
05	appartamento	100,50	0,00	80.400,00	80.400,00
				80.400,00 €	80.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 550,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 79.850,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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: **€ 79.850,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2017

LOTTO 6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

06 box singolo a PIACENZA Via Ricci Oddi 10, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 89 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 28 mq, rendita 193,77 Euro
Coerenze: L'unità confina: a nord con altra unità in aderenza; a sud con area cortilizia comune; a ovest con Via Ricci Oddi; a est con area cortilizia comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	32,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 19.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 19.200,00
Data della valutazione:	07/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 5 febbraio 2021, l'immobile risulta libero.

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 08/04/2014 a Piacenza ai nn. 487, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE, atto di riferimento 438 del 15/04/1994.

Importo ipoteca: €6.197.482,75.

Importo capitale: €4.290.705,71

ipoteca **giudiziale**, registrata il 01/04/1994, iscritta il 01/04/1994 a Piacenza ai nn. 438, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, contro [REDACTED] [REDACTED]

Importo ipoteca: Lire 12.000.000.000,00.

Importo capitale: Lire 8.307.964.791,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 09/06/2017 a Piacenza ai nn. 5393, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO, trascritto il 27/03/2019 a Piacenza ai nn. 2992, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

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 1/12, in forza di ACCETTAZIONE EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9403

[REDACTED] per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

[REDACTED] per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

[REDACTED] per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED], in forza di atto di compravendita (fino al 12/07/2015), trascritto il 14/01/1992 a



Piacenza ai nn. 655. Dante causa agli attuali proprietari [REDACTED] e [REDACTED] soprariportati.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

La richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Piacenza ha evidenziato l'assenza di pratiche edilizie riferibili agli immobili, ovvero le pratiche risultano mancanti dagli archivi. Non è pertanto possibile verificare la regolarità edilizia degli immobili stessi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PIACENZA VIA RICCI ODDI 10

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO 06

box singolo a PIACENZA Via Ricci Oddi 10, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 89 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 28 mq, rendita 193,77 Euro
Coerenze: L'unità confina: a nord con altra unità in aderenza; a sud con area cortilizia comune; a ovest con Via Ricci Oddi; a est con area cortilizia comune.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona prossima al centro cittadino, delimitato dalle mura farnesiane, in un'area



prettamente residenziale. Il traffico della via Ricci Oddi è di tipo locale, i parcheggi nella zona sono scarsi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'autorimessa è accessibile direttamente dalla Via Ricci Oddi. Lo stato generale di manutenzione è pessimo. Le murature presentano evidenti efflorescenze e distacchi di intonaco causati da fenomeni di umidità di risalita. La copertura è costituita da pannelli in fibra di vetro. E' presente un controsoffitto in pannelli di fibre composite a base di legno in cattive condizioni, deteriorato da fenomeni di infiltrazione dalla copertura. Il pavimento è in battuto di cemento con caditoia centrale. Il portone è in lamiera. Le dimensioni consentono il parcheggio di due autovetture di medio/piccole dimensioni.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
box	32,00	x	100 %	=	32,00
Totale:	32,00				32,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto:

- . delle dimensioni dell'unità immobiliare;
- . dello stato manutentivo generale dell'unità, da ritenersi modesto;
- . dello stato manutentivo delle aree comuni, da ritenersi modesto.

A valere anche il particolare momento non favorevole del mercato immobiliare locale e nazionale che risente ancora della grave crisi finanziaria iniziata nel 2008 e che, dopo timidi segnali di ripresa, ha avuto, a partire dai primi mesi del 2020 una ulteriore frenata determinata dall'emergenza epidemiologica determinata dal COVID-19.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 32,00 x 600,00 = **19.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 19.200,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 19.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
06	box singolo	32,00	0,00	19.200,00	19.200,00
				19.200,00 €	19.200,00 €

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: **€ 19.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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: **€ 19.200,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2017

LOTTO 7

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

07 box singolo a PIACENZA Via Ricci Oddi 10, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 89 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 23 mq, rendita 159,17 Euro
Coerenze: L'unità confina: a nord con altra unità in aderenza; a sud con area cortilizia comune; a ovest con Via Ricci Oddi; a est con area cortilizia comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	26,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 13.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 13.000,00
Data della valutazione:	07/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 5 febbraio 2021, l'immobile risulta libero.

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 08/04/2014 a Piacenza ai nn. 487, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE, atto di riferimento 438 del 15/04/1994.

Importo ipoteca: €6.197.482,75.

Importo capitale: €4.290.705,71

ipoteca **giudiziale**, registrata il 01/04/1994, iscritta il 01/04/1994 a Piacenza ai nn. 438, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, contro [REDACTED] [REDACTED]

Importo ipoteca: Lire 12.000.000.000,00.

Importo capitale: Lire 8.307.964.791,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 09/06/2017 a Piacenza ai nn. 5393, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO, trascritto il 27/03/2019 a Piacenza ai nn. 2992, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

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 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

[REDACTED] per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

[REDACTED] per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9403

[REDACTED] per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED], in forza di atto di compravendita (fino al 12/07/2015), trascritto il 14/01/1992 a



Piacenza ai nn. 655. Dante causa agli attuali proprietari [REDACTED] e [REDACTED] soprariportati.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

La richiesta di accesso agli atti presentata al Comune di Piacenza ha evidenziato l'assenza di pratiche edilizie riferibili agli immobili, ovvero le pratiche risultano mancanti dagli archivi. Non è pertanto possibile verificare la regolarità edilizia degli immobili stessi.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PIACENZA VIA RICCI ODDI 10

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO 07

box singolo a PIACENZA Via Ricci Oddi 10, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 69 particella 89 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 23 mq, rendita 159,17 Euro
Coerenze: L'unità confina: a nord con altra unità in aderenza; a sud con area cortilizia comune; a ovest con Via Ricci Oddi; a est con area cortilizia comune.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona prossima al centro cittadino, delimitato dalle mura farnesiane, in un'area



prettamente residenziale. Il traffico della via Ricci Oddi è di tipo locale, i parcheggi nella zona sono scarsi.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'autorimessa è accessibile direttamente dalla Via Ricci Oddi. Lo stato generale di manutenzione è pessimo. Le murature presentano evidenti efflorescenze e distacchi di intonaco causati da fenomeni di umidità di risalita. La copertura è costituita da pannelli in fibra di vetro. E presente un controsoffitto in pannelli di fibre composite a base di legno in cattive condizioni, deteriorato da fenomeni di infiltrazione dalla copertura. Il pavimento è in battuto di cemento con caditoia centrale. Il portone è in lamiera.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box	26,00	x	100 %	=	26,00
Totale:	26,00				26,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto:

- . delle dimensioni dell'unità immobiliare;
- . dello stato manutentivo generale dell'unità, da ritenersi modesto;
- . dello stato manutentivo delle aree comuni, da ritenersi modesto.

A valere anche il particolare momento non favorevole del mercato immobiliare locale e nazionale che risente ancora della grave crisi finanziaria iniziata nel 2008 e che, dopo timidi segnali di ripresa, ha avuto, a partire dai primi mesi del 2020 una ulteriore frenata determinata dall'emergenza epidemiologica determinata dal COVID-19.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26,00 x 500,00 = **13.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 13.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
07	box singolo	26,00	0,00	13.000,00	13.000,00
				13.000,00 €	13.000,00 €

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: **€ 13.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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: **€ 13.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2017

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

08 **appartamento** a RIVERGARO Via Rallio 106, frazione Rallio di Montechiaro, della superficie commerciale di **255,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 439 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 534,53 Euro
Coerenze: L'unità confina: a nord con area cortilizia comune; a sud con fabbricato in aderenza ad uso di stalla con sovrastante fienile; a ovest con la Via Rallio; a est con area cortilizia comune.

09 **rustico** a RIVERGARO Via Rallio 106, frazione Rallio di Montechiaro, della superficie commerciale di **298,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 439 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, rendita 484,00 Euro
Coerenze: L'unità confina: a nord con fabbricato in aderenza ad uso di abitazione; a sud con area cortilizia comune; a ovest con la Via Rallio; a est con area cortilizia comune.

10 **rustico** a RIVERGARO Via Rallio 106, frazione Rallio di Montechiaro, della superficie commerciale di **149,40** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 439 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, rendita 266,00 Euro
Coerenze: L'unità confina: . a nord con fabbricato in aderenza ad uso di abitazione; . a sud con area cortilizia comune; . a ovest con la Via Rallio; . a est con area cortilizia comune.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	702,40 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:	€ 220.466,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 220.466,00
Data della valutazione:	07/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 5 febbraio 2021, l'immobile risulta libero.

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 08/04/2014 a Piacenza ai nn. 487, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, contro [REDACTED] derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE, atto di riferimento 438 del 15/04/1994.

Importo ipoteca: €6.197.482,75.

Importo capitale: €4.290.705,71

ipoteca **giudiziale**, registrata il 01/04/1994, iscritta il 01/04/1994 a Piacenza ai nn. 438, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, contro [REDACTED]

Importo ipoteca: Lire 12.000.000.000,00.

Importo capitale: Lire 8.307.964.791,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 09/06/2017 a Piacenza ai nn. 5393, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:



DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO, trascritto il 27/03/2019 a Piacenza ai nn. 2992, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

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 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

██████████ per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9403

██████████ per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

██████████ per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ in forza di atto di compravendita (fino al 12/07/2015), trascritto il 02/08/1991 a Piacenza ai nn. 6330. Dante causa agli attuali proprietari ██████████ e ██████████ soprariportati.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Gli immobili ex rurali sono stati, in base alle norme, accatastati con denuncia di COSTITUZIONE del 09/07/2012 protocollo n. PC0090033. Da allora non sono stati realizzati interventi edilizia che abbiano richiesto la presentaione di pratiche edilizie.

Il Rue identifica i fabbricati come "A2", edifici pregevoli di interesse storico. Gli interventi ammessi epr tali fabbricati sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia e il risanamento conservativo. Risulta pertanto possibile, nel rispetto dell'assetto originario e delle connotazioni storiche dei fabbricati, il recupero dei relativi volumi.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente l'immobile ricade in zona TR1- Complessi agricoli negli abitati, ES - Pertinenze degli edifici e complessi di interesse testimoniale diffusi nel territorio (art. 6.9 c.3)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La classificazione dei rustici risulta essere D/10, essendo tuttavia cessata l'attività agricola tali fabbricati dovranno essere riclassificati secondo le norme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN RIVERGARO VIA RALLIO 106, FRAZIONE RALLIO DI MONTECHIARO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 08

appartamento a RIVERGARO Via Rallio 106, frazione Rallio di Montechiaro, della superficie commerciale di **255,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 439 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 534,53 Euro
Coerenze: L'unità confina: a nord con area cortilizia comune; a sud con fabbricato in aderenza ad uso di stalla con sovrastante fienile; a ovest con la Via Rallio; a est con area cortilizia comune.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili si trovano a Rallio di Montechiaro, nel Comune di Rivergaro. Si tratta di una frazione, con traffico scorrevole e parcheggi disponibili. Il centro abitato più vicino con attività commerciali è Rivergaro.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità ad uso di abitazione fa parte di un complesso di fabbricati ex rurali esistenti nella Frazione di Rallio di Montechiaro, nel Comune di Rivergaro. L'abitazione è costituita da un fabbricato di tre piani fuori terra oltre ad un locale al piano interrato. L'immobile è costituito da due corpi di fabbrica disposti ad "L". Il primo corpo, presumibilmente la porzione più antica, si sviluppa sull'asse nord sud, in modo simmetrico rispetto ad un vano scala centrale che collega tutti i piani. Il secondo corpo si fabbrica, addossato al primo sul lato sud, si sviluppa perpendicolarmente allo stesso. Il fabbricato, probabilmente risalente ai primi del '900, ha una struttura mista in pietra e mattoni pieni di laterizio. I paramenti sono esternamente intonacati. I vani finestrati hanno cornici in mattoni di laterizio faccia a vista e davanzali in cemento, quelli al piano terreno sono protetti da inferriate metalliche. I serramenti sono in legno a vetro singolo. La facciata si conclude nella parte superiore con un cornicione aggettante in laterizio faccia a vista. Al di sopra della porta di ingresso è presente una croce romana



in bassorilievo all'interno di una cornice in mattoni di laterizio. I solai intermedi hanno alcuni una struttura in legno e tavelle di cotto altri una volta in mattoni di laterizio. Il tetto ha una struttura in legno e manto di copertura in coppi. Si evidenzia un cedimento di parte della struttura del tetto, dovuta alla rottura di elementi lignei dell'orditura. In aderenza sul fronte nord sono presenti un portico con forno.

Internamente l'unità risulta costituita:

- . al piano interrato da un locale ad uso di cantina;
- . al piano terreno da due camere, bagno e cucina, oltre ad un locale ad uso di deposito;
- . al piano primo da quattro camere;
- . al piano secondo, di sottotetto da tre locali ad uso di deposito.

L'impianto di riscaldamento è costituito da una stufa a gas presente al piano primo. In cucina è presente uno scaldacqua a gas metano. L'impianto elettrico è datato e non più conforme alle norme vigenti. Gli impianti, quando presenti, devono essere completamente rivisti. I pavimenti sono in marmette di cemento o graniglia. I paramenti sono internamente intonacati e presentano fenomeni di formazione di muffe dovute a possibili infiltrazioni dalla copertura e dai serramenti. Lo stato di conservazione è generalmente estremamente scarso.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	180,00	x	100 %	=	180,00
depositi e cantina	150,00	x	50 %	=	75,00
Totale:	330,00				255,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto:

- . delle dimensioni dell'unità immobiliare;
- . dello stato manutentivo generale dell'unità, da ritenersi modesto;
- . dello stato manutentivo delle aree esterne, da ritenersi modesto.

Per il cespite in esame, la cui struttura, distribuzione degli spazi e impianti esistenti sconsigliano un'intervento di ristrutturazione, si segnala che il valore attribuito agli stessi è stato determinato in ragione della possibilità concessa dalle attuali norme urbanistiche di recuperare i volumi esistenti ai fini residenziali.

A valere anche il particolare momento non favorevole del mercato immobiliare locale e nazionale che risente ancora della grave crisi finanziaria iniziata nel 2008 e che, dopo timidi segnali di ripresa, ha avuto, a partire dai primi mesi del 2020 una ulteriore frenata determinata dall'emergenza epidemiologica determinata dal COVID-19.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 255,00 x 350,00 = **89.250,00**



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 89.250,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 89.250,00

BENI IN RIVERGARO VIA RALLIO 106, FRAZIONE RALLIO DI MONTECHIARO

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO 09

rustico a RIVERGARO Via Rallio 106, frazione Rallio di Montechiaro, della superficie commerciale di **298,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 439 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, rendita 484,00 Euro
Coerenze: L'unità confina: a nord con fabbricato in aderenza ad uso di abitazione; a sud con area cortilizia comune; a ovest con la Via Rallio; a est con area cortilizia comune.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili si trovano a Rallio di Montechiaro, nel Comune di Rivergaro. Si tratta di una frazione, con traffico scorrevole e parcheggi disponibili. Il centro abitato più vicino con attività commerciali è Rivergaro.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità ad uso di stalla con sovrastante fienile e antistante portico fa parte di un complesso di fabbricati ex rurali esistenti nella Frazione di Rallio di Montechiaro, nel Comune di Rivergaro. La stalla ha una struttura in muratura mista di pietra e mattoni di laterizio. Il volume della stalla al piano terreno risulta chiuso su quattro lati e accessibile da portone in ferro presente sul lato sud e dal portico. Il sovrastante fienile risulta chiuso su due lati da tamponamento in laterizio tra i pilastri della struttura. Il tamponamento su lato ovest, prospiciente la via Rallio è realizzato con mattoni disposti a gelosia. Il portico antistante è aperto su tre lati e costituito da pilastri di laterizio faccia vista. Il tetto del fabbricato ha una struttura in legno e manto di copertura in tegole. Si evidenzia il cedimento di parte della struttura lignea del tetto, dovuta alla rottura di elementi dell'orditura principale. Sul lato est del fabbricato è stata realizzata in epoca successiva una tettoia con struttura in ferro e legno e copertura in pannelli ondulati in vetroresina. Lo stato di conservazione dell'immobile è fatiscente.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



stalla	90,00	x	100 %	=	90,00
portico	170,00	x	80 %	=	136,00
fienile	90,00	x	80 %	=	72,00
Totale:	350,00				298,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto:

- . delle dimensioni dell'unità immobiliare;
- . dello stato manutentivo generale dell'unità, da ritenersi modesto;
- . dello stato manutentivo delle aree esterne, da ritenersi modesto.

Per il cespite in esame, la cui struttura, distribuzione degli spazi e impianti esistenti sconsigliano un'intervento di ristrutturazione, si segnala che il valore attribuito agli stessi è stato determinato in ragione della possibilità concessa dalle attuali norme urbanistiche di recuperare i volumi esistenti ai fini residenziali.

A valere anche il particolare momento non favorevole del mercato immobiliare locale e nazionale che risente ancora della grave crisi finanziaria iniziata nel 2008 e che, dopo timidi segnali di ripresa, ha avuto, a partire dai primi mesi del 2020 una ulteriore frenata determinata dall'emergenza epidemiologica determinata dal COVID-19.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 298,00 x 320,00 = **95.360,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 95.360,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 95.360,00**

BENI IN RIVERGARO VIA RALLIO 106, FRAZIONE RALLIO DI MONTECHIARO

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO 10

rustico a RIVERGARO Via Rallio 106, frazione Rallio di Montechiaro, della superficie commerciale di **149,40** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (██████████)
- 1/4 di piena proprietà (██████████)
- 1/4 di piena proprietà (██████████)
- 1/4 di piena proprietà (██████████)

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 439 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, rendita



266,00 Euro

Coerenze: L'unità confina: . a nord con fabbricato in aderenza ad uso di abitazione; . a sud con area cortilizia comune; . a ovest con la Via Rallio; . a est con area cortilizia comune.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Gli immobili si trovano a Rallio di Montechiaro, nel Comune di Rivergaro. Si tratta di una frazione, con traffico scorrevole e parcheggi disponibili. Il centro abitato più vicino con attività commerciali è Rivergaro.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità ad uso di depositi fa parte di un complesso di fabbricati ex rurali esistenti nella Frazione di Rallio di Montechiaro, nel Comune di Rivergaro. Il fabbricato ha una struttura in muratura mista di pietra e mattoni di laterizio. Il solaio intermedio ha una struttura in legno e tavelle di cotto. Si evidenzia il cedimento di parte della struttura del solaio dovuta alla rottura di elementi lignei dell'orditura principale. Il tetto del fabbricato ha una struttura in legno e manto di copertura in coppi disposti di coperto e di canale. Si evidenzia il cedimento di parte della struttura del tetto, dovuta alla rottura di elementi lignei dell'orditura principale. I due livelli del fabbricato sono collegati da una scala esterna in legno ormai impraticabile. Lo stato manutentivo generale è fatiscente.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
depositi piano terreno	83,00	x	100 %	=	83,00
depositi piano primo	83,00	x	80 %	=	66,40
Totale:	166,00				149,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto:

- . delle dimensioni dell'unità immobiliare;
- . dello stato manutentivo generale dell'unità, da ritenersi modesto;
- . dello stato manutentivo delle aree esterne, da ritenersi modesto.

Per il cespite in esame, la cui struttura, distribuzione degli spazi e impianti esistenti sconsigliano un'intervento di ristrutturazione, si segnala che il valore attribuito agli stessi è stato determinato in ragione della possibilità concessa dalle attuali norme urbanistiche di recuperare i volumi esistenti ai fini residenziali.

A valere anche il particolare momento non favorevole del mercato immobiliare locale e nazionale che risente ancora della grave crisi finanziaria iniziata nel 2008 e che, dopo timidi segnali di ripresa, ha avuto, a partire dai primi mesi del 2020 una ulteriore frenata determinata dall'emergenza epidemiologica determinata dal COVID-19.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 149,40 x 240,00 = **35.856,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 35.856,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 35.856,00**

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

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
08	appartamento	255,00	0,00	89.250,00	89.250,00
09	rustico	298,00	0,00	95.360,00	95.360,00
10	rustico	149,40	0,00	35.856,00	35.856,00
				220.466,00 €	220.466,00 €

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: **€ 220.466,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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: **€ 220.466,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2017

LOTTO 9

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

11 terreno agricolo a RIVERGARO, della superficie commerciale di **37.530,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 113 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 35790, reddito agrario 258,78 € reddito dominicale 157,11 €
Coerenze: L'unità confina: a nord con complesso di fabbricati e via Rallio; a sud con terreno agricolo; a ovest con complesso di fabbricati; a est con terreno agricolo;
- foglio 40 particella 307 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 1740, reddito agrario 12,58 € reddito dominicale 7,64 €
Coerenze: L'unità confina: a nord con terreno agricolo; a sud con strada Comunale Rallio; a ovest con strada Comunale Rallio; a est con terreno agricolo;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	37.530,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 62.299,80
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 62.299,80
Data della valutazione:	07/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 5 febbraio 2021, l'immobile risulta libero.

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 08/04/2014 a Piacenza ai nn. 487, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE, atto di riferimento 438 del 15/04/1994.

Importo ipoteca: €6.197.482,75.

Importo capitale: €4.290.705,71

ipoteca **giudiziale**, registrata il 01/04/1994, iscritta il 01/04/1994 a Piacenza ai nn. 438, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, contro [REDACTED] [REDACTED]

Importo ipoteca: Lire 12.000.000.000,00.

Importo capitale: Lire 8.307.964.791,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 09/06/2017 a Piacenza ai nn. 5393, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO, trascritto il 27/03/2019 a Piacenza ai nn. 2992, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

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 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

[REDACTED] per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

[REDACTED] per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

[REDACTED] per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9403



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ in forza di atto di compravendita (fino al 12/07/2015), trascritto il 02/08/1991 a Piacenza ai nn. 6330. Dante causa agli attuali proprietari ██████████ e ██████████ soprariportati.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 RIVERGARO
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO 11

terreno agricolo a RIVERGARO, della superficie commerciale di **37.530,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (██████████)
- 1/4 di piena proprietà (██████████)
- 1/4 di piena proprietà (██████████)
- 1/4 di piena proprietà (██████████)

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 113 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 35790, reddito agrario 258,78 € reddito dominicale 157,11 €
Coerenze: L'unità confina: a nord con complesso di fabbricati e via Rallio; a sud con terreno agricolo; a ovest con complesso di fabbricati; a est con terreno agricolo;
- foglio 40 particella 307 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 1740, reddito agrario 12,58 € reddito dominicale 7,64 €
Coerenze: L'unità confina: a nord con terreno agricolo; a sud con strada Comunale Rallio; a



ovest con strada Comunale Rallio; a est con terreno agricolo;

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno seminativo, non edificabile. Non risulta essere coltivato. Ben esposto. Si trova nelle immediate vicinanze del complesso di fabbricati di cui ai punti precedenti. La sua posizione di vicinanza ai fabbricati suggerisce la vendita del bene in parte o completamente associato ai fabbricati stessi.

In particolare si propone di stralciare la porzione pari a mq 4.000,00, sita in prossimità del complesso, evidenziata nella planimetria di cui all'All.3). Si ritiene che la possibilità di associare tale porzione, così venduta separatamente, al complesso di fabbricati sopracitati, consentirebbe di renderli più appetibili sul mercato.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 113 (porzione)	31.790,00	x	100 %	=	31.790,00
mappale 307	1.740,00	x	100 %	=	1.740,00
mappale 113 (porzione)	4.000,00	x	100 %	=	4.000,00
Totale:	37.530,00				37.530,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione considera per il terreno:

- . la posizione;
- . la dimensione;
- . la capacità produttiva;
- . la raggiungibilità.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 37.530,00 x 1,66 = **62.299,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 62.299,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 62.299,80**



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

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
11	terreno agricolo	37.530,00	0,00	62.299,80	62.299,80
				62.299,80 €	62.299,80 €

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: **€ 62.299,80**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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: **€ 62.299,80**



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2017

LOTTO 10**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****12** terreno agricolo a RIVERGARO, della superficie commerciale di **68.833,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 88 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 1340, reddito agrario 0,28 € reddito dominicale 1,73 €
Coerenze: Il terreno confina: a nord con terreno agricolo; a sud con terreno agricolo; a ovest con terreno agricolo; a est con terreno agricolo;
- foglio 40 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 270, reddito agrario 0,06 € reddito dominicale 0,35 €
Coerenze: Il terreno confina: a nord con terreno agricolo; a sud con terreno agricolo; a ovest con terreno agricolo; a est con terreno agricolo;
- foglio 40 particella 378 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 540, reddito agrario 3,90 € reddito dominicale 2,37 €
Coerenze: Il terreno confina: a nord con terreno agricolo; a sud con terreno agricolo; a ovest con cimitero di Rallio; a est con terreno agricolo;
- foglio 40 particella 379 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 53360, reddito agrario 385,81 € reddito dominicale 234,24 €
Coerenze: Il terreno confina: a nord con terreno agricolo; a sud con terreno agricolo e cimitero di Rallio; a ovest con terreno agricolo; a est con terreno agricolo;
- foglio 37 particella 87 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 14450, reddito agrario 104,48 € reddito dominicale 63,43 €
Coerenze: Il terreno confina: a nord con terreno agricolo; a sud con terreno agricolo; a ovest con terreno agricolo; a est con terreno agricolo;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	68.833,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 114.262,78
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 114.262,78



Data della valutazione:

07/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 24 febbraio 2021, l'immobile risulta libero.

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 DELLA PROCEDURA:***4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 08/04/2014 a Piacenza ai nn. 487, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE, atto di riferimento 438 del 15/04/1994.

Importo ipoteca: €6.197.482,75.

Importo capitale: €4.290.705,71

ipoteca **giudiziale**, registrata il 01/04/1994, iscritta il 01/04/1994 a Piacenza ai nn. 438, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, contro [REDACTED] [REDACTED]

Importo ipoteca: Lire 12.000.000.000,00.

Importo capitale: Lire 8.307.964.791,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 09/06/2017 a Piacenza ai nn. 5393, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

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

DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO, trascritto il 27/03/2019 a Piacenza ai nn. 2992, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

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:

██████████ per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

██████████ per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

██████████ per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9403

██████████ per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ in forza di atto di compravendita (fino al 12/07/2015), trascritto il 02/08/1991 a Piacenza ai nn. 6330. Dante causa agli attuali proprietari ██████████ e ██████████ e soprariportati.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 RIVERGARO
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO 12

terreno agricolo a RIVERGARO, della superficie commerciale di **68.833,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (██████████)



- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 88 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 1340, reddito agrario 0,28 € reddito dominicale 1,73 €
Coerenze: Il terreno confina: a nord con terreno agricolo; a sud con terreno agricolo; a ovest con terreno agricolo; a est con terreno agricolo;
- foglio 40 particella 7 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 270, reddito agrario 0,06 € reddito dominicale 0,35 €
Coerenze: Il terreno confina: a nord con terreno agricolo; a sud con terreno agricolo; a ovest con terreno agricolo; a est con terreno agricolo;
- foglio 40 particella 378 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 540, reddito agrario 3,90 € reddito dominicale 2,37 €
Coerenze: Il terreno confina: a nord con terreno agricolo; a sud con terreno agricolo; a ovest con cimitero di Rallio; a est con terreno agricolo;
- foglio 40 particella 379 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 53360, reddito agrario 385,81 € reddito dominicale 234,24 €
Coerenze: Il terreno confina: a nord con terreno agricolo; a sud con terreno agricolo e cimitero di Rallio; a ovest con terreno agricolo; a est con terreno agricolo;
- foglio 37 particella 87 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 14450, reddito agrario 104,48 € reddito dominicale 63,43 €
Coerenze: Il terreno confina: a nord con terreno agricolo; a sud con terreno agricolo; a ovest con terreno agricolo; a est con terreno agricolo;

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno seminativo, non edificabile. Non risulta essere coltivato ma prevalentemente destinato a pascolo o prato stabile. In parte coincidente con una zona boschiva. Ben esposto. Nelle immediate vicinanze del cimitero di Rallio. Dalla sovrapposizione delle mappe catastali alle viste aeree il mappale 378 risulta essere parzialmente coincidente con una area asfaltata presente sul retro del cimitero stesso, probabilmente destinata a parcheggio dei visitatori o piazzale di servizio.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno mappale 378	540,00	x	100 %	=	540,00
terreno mappale 379	53.360,00	x	100 %	=	53.360,00
terreno mappale 87	14.450,00	x	100 %	=	14.450,00
terreno mappale 88	1.340,00	x	30 %	=	402,00
terreno mappale 7	270,00	x	30 %	=	81,00
Totale:	69.960,00				68.833,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione considera per il terreno:

- . la posizione;
- . la dimensione;
- . la capacità produttiva;
- . la raggiungibilità.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68.833,00 x 1,66 = **114.262,78**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 114.262,78**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 114.262,78**

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

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
12	terreno agricolo	68.833,00	0,00	114.262,78	114.262,78
				114.262,78 €	114.262,78 €

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: **€ 114.262,78**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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: **€ 114.262,78**



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2017

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

13 terreno agricolo a RIVERGARRO, della superficie commerciale di **21.270,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (██████████)
- 1/4 di piena proprietà (██████████)
- 1/4 di piena proprietà (██████████)
- 1/4 di piena proprietà (██████████)

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 16 (catasto terreni), qualità/classe bosco ceduo, superficie 21270, reddito agrario 6,59 € reddito dominicale 38,45 €
Coerenze: Il terreno confina: a nord con terreno agricolo; a sud con terreno agricolo; a ovest con terreno agricolo; a est con terreno agricolo;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	21.270,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.635,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 10.635,00
Data della valutazione:	07/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 24 febbraio 2021, l'immobile risulta libero.

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 08/04/2014 a Piacenza ai nn. 487, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE, atto di riferimento 438 del 15/04/1994.

Importo ipoteca: €6.197.482,75.

Importo capitale: €4.290.705,71

ipoteca **giudiziale**, registrata il 01/04/1994, iscritta il 01/04/1994 a Piacenza ai nn. 438, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, contro [REDACTED] [REDACTED]

Importo ipoteca: Lire 12.000.000.000,00.

Importo capitale: Lire 8.307.964.791,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 09/06/2017 a Piacenza ai nn. 5393, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO, trascritto il 27/03/2019 a Piacenza ai nn. 2992, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

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 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

[REDACTED] per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

[REDACTED] per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9403

[REDACTED] per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] in forza di atto di compravendita (fino al 12/07/2015), trascritto il 02/08/1991 a Piacenza ai nn. 6330. Dante causa agli attuali proprietari [REDACTED] e [REDACTED]



soprariportati.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 RIVERGARO
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO 13

terreno agricolo a RIVERGARO, della superficie commerciale di **21.270,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 16 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo, superficie 21270, reddito agrario 6,59 € reddito dominicale 38,45 €
Coerenze: Il terreno confina: a nord con terreno agricolo; a sud con terreno agricolo; a ovest con terreno agricolo; a est con terreno agricolo;

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appezamento di terreno ricompreso all'interno di una ampia area boschiva esistente sul versante nord del monte Dinavolo. Risulta essere difficilmente raggiungibile. Non coltivabile.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 16	21.270,00	x	100 %	=	21.270,00
Totale:	21.270,00				21.270,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21.270,00 x 0,50 = **10.635,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.635,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.635,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
13	terreno agricolo	21.270,00	0,00	10.635,00	10.635,00
				10.635,00 €	10.635,00 €

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: **€ 10.635,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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 **€ 10.635,00**



stato di fatto e di diritto in cui si trova:



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2017

LOTTO 12**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****14** terreno agricolo a RIVERGARO, della superficie commerciale di **2.940,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 65 (catasto terreni), qualita/classe incolto produttivo, superficie 2940, reddito agrario 0,46 € reddito dominicale 1,06 €
Coerenze: Il terreno confina: a nord con terreno agricolo; a sud con terreno agricolo; a ovest con terreno agricolo; a est con terreno agricolo;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.940,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.940,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 2.940,00
Data della valutazione:	07/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 24 febbraio 2021, l'immobile risulta libero.

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 08/04/2014 a Piacenza ai nn. 487, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE, atto di riferimento 438 del 15/04/1994.

Importo ipoteca: €6.197.482,75.

Importo capitale: €4.290.705,71

ipoteca **giudiziale**, registrata il 01/04/1994, iscritta il 01/04/1994 a Piacenza ai nn. 438, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, contro [REDACTED] [REDACTED]

Importo ipoteca: Lire 12.000.000.000,00.

Importo capitale: Lire 8.307.964.791,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 09/06/2017 a Piacenza ai nn. 5393, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO, trascritto il 27/03/2019 a Piacenza ai nn. 2992, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

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 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

[REDACTED] per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

[REDACTED] per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9403

[REDACTED] per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] in forza di atto di compravendita (fino al 12/07/2015), trascritto il 02/08/1991 a Piacenza ai nn. 6330. Dante causa agli attuali proprietari [REDACTED] e [REDACTED]



soprariportati.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 RIVERGARO
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO 14

terreno agricolo a RIVERGARO, della superficie commerciale di **2.940,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (██████████)
- 1/4 di piena proprietà (██████████)
- 1/4 di piena proprietà (██████████)
- 1/4 di piena proprietà (██████████)

Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 65 (catasto terreni), qualita/classe incolto produttivo, superficie 2940, reddito agrario 0,46 € reddito dominicale 1,06 €
Coerenze: Il terreno confina: a nord con terreno agricolo; a sud con terreno agricolo; a ovest con terreno agricolo; a est con terreno agricolo;

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appezamento di terreno ricompreso all'interno di una ampia area boschiva esistente sul versante sud del monte Dinavolo. Risulta essere difficilmente raggiungibile. Non coltivabile.



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 65	2.940,00	x	100 %	=	2.940,00
Totale:	2.940,00				2.940,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione considera per il terreno:

- . la posizione;
- . la dimensione;
- . la capacità produttiva;
- . la raggiungibilità.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.940,00 x 1,00 = **2.940,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 2.940,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 2.940,00**

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

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
14	terreno agricolo	2.940,00	0,00	2.940,00	2.940,00
				2.940,00 €	2.940,00 €

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: **€ 2.940,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% 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:	€ 0,00
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:	€ 2.940,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2017

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

15 terreno agricolo a TRAVO, della superficie commerciale di **10.640,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 107 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 3, superficie 3710, reddito agrario 26,82 € reddito dominicale 15,33 €
Coerenze: Il terreno confina: a nord con terreno agricolo; a sud con terreno agricolo; a ovest con terreno agricolo; a est con terreno agricolo;
- foglio 22 particella 104 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 2, superficie 6930, reddito agrario 50,11 € reddito dominicale 28,63 €
Coerenze: Il terreno confina: a nord con terreno agricolo; a sud con terreno agricolo; a ovest con terreno agricolo; a est con terreno agricolo;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10.640,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 17.662,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 17.662,40
Data della valutazione:	07/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 24 febbraio 2021, l'immobile risulta libero.

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 08/04/2014 a Piacenza ai nn. 487, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE, atto di riferimento 438 del 15/04/1994.

Importo ipoteca: €6.197.482,75.

Importo capitale: €4.290.705,71

ipoteca **giudiziale**, registrata il 01/04/1994, iscritta il 01/04/1994 a Piacenza ai nn. 438, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, contro [REDACTED] [REDACTED]

Importo ipoteca: Lire 12.000.000.000,00.

Importo capitale: Lire 8.307.964.791,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 09/06/2017 a Piacenza ai nn. 5393, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO, trascritto il 27/03/2019 a Piacenza ai nn. 2992, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

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 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

[REDACTED] per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

[REDACTED] per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9403

[REDACTED] per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ in forza di atto di compravendita (fino al 12/07/2015), trascritto il 02/08/1991 a Piacenza ai nn. 6330. Dante causa agli attuali proprietari ██████████ e ██████████ soprariportati.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 TRAVO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO 15

terreno agricolo a TRAVO, della superficie commerciale di **10.640,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (██████████)
- 1/4 di piena proprietà (██████████)
- 1/4 di piena proprietà (██████████)
- 1/4 di piena proprietà (██████████)

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 107 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 3710, reddito agrario 26,82 € reddito dominicale 15,33 €
Coerenze: Il terreno confina: a nord con terreno agricolo; a sud con terreno agricolo; a ovest con terreno agricolo; a est con terreno agricolo;
- foglio 22 particella 104 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 6930, reddito agrario 50,11 € reddito dominicale 28,63 €
Coerenze: Il terreno confina: a nord con terreno agricolo; a sud con terreno agricolo; a ovest



con terreno agricolo; a est con terreno agricolo;

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno seminativo, non edificabile. Ben esposto e facilmente raggiungibile. Non risulta essere coltivato.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno mappale 107	3.710,00	x	100 %	=	3.710,00
terreno mappale 104	6.930,00	x	100 %	=	6.930,00
Totale:	10.640,00				10.640,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione considera per il terreno:

- . la posizione;
- . la dimensione;
- . la capacità produttiva;
- . la raggiungibilità.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10.640,00 x 1,66 = **17.662,40**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 17.662,40**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 17.662,40**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

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



15	terreno agricolo	10.640,00	0,00	17.662,40	17.662,40
				17.662,40 €	17.662,40 €

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: **€ 17.662,40**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€ 0,00**

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: **€ 17.662,40**



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2017

LOTTO 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

16 terreno agricolo a TRAVO, della superficie commerciale di **10.810,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (██████████)
- 1/4 di piena proprietà (██████████)
- 1/4 di piena proprietà (██████████)
- 1/4 di piena proprietà (██████████)

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 53 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 2, superficie 10810, reddito agrario 78,16 € reddito dominicale 44,66 €
Coerenze: Il terreno confina: a nord con terreno agricolo; a sud con terreno agricolo; a ovest con terreno agricolo; a est con terreno agricolo;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10.810,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 17.944,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 17.944,60
Data della valutazione:	07/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 24 febbraio 2021, l'immobile risulta libero.

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 08/04/2014 a Piacenza ai nn. 487, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE, atto di riferimento 438 del 15/04/1994.

Importo ipoteca: €6.197.482,75.

Importo capitale: €4.290.705,71

ipoteca **giudiziale**, registrata il 01/04/1994, iscritta il 01/04/1994 a Piacenza ai nn. 438, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, contro [REDACTED] [REDACTED]

Importo ipoteca: Lire 12.000.000.000,00.

Importo capitale: Lire 8.307.964.791,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 09/06/2017 a Piacenza ai nn. 5393, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO, trascritto il 27/03/2019 a Piacenza ai nn. 2992, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

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 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

[REDACTED] per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9403

[REDACTED] per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

[REDACTED] per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] in forza di atto di compravendita (fino al 12/07/2015), trascritto il 02/08/1991 a Piacenza ai nn. 6330. Dante causa agli attuali proprietari [REDACTED] e [REDACTED]



soprariportati.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 TRAVO
TERRENO AGRICOLO
DI CUI AL PUNTO 16

terreno agricolo a TRAVO, della superficie commerciale di **10.810,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (██████████)
- 1/4 di piena proprietà (██████████)
- 1/4 di piena proprietà (██████████)
- 1/4 di piena proprietà (██████████)

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 53 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 2, superficie 10810, reddito agrario 78,16 € reddito dominicale 44,66 €
Coerenze: Il terreno confina: a nord con terreno agricolo; a sud con terreno agricolo; a ovest con terreno agricolo; a est con terreno agricolo;

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:



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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno mappale 53	10.810,00	x	100 %	=	10.810,00
Totale:	10.810,00				10.810,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione considera per il terreno:

- . la posizione;
- . la dimensione;
- . la capacità produttiva;
- . la raggiungibilità.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10.810,00 x 1,66 = **17.944,60**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 17.944,60**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 17.944,60**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
16	terreno agricolo	10.810,00	0,00	17.944,60	17.944,60
				17.944,60 €	17.944,60 €

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: **€ 17.944,60**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€ 0,00**



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: € 17.944,60



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 100/2017

LOTTO 15**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****17** terreno agricolo a TRAVO, della superficie commerciale di **4.800,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/4 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 60 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arboreo, superficie 4800, reddito agrario 34,71 € reddito dominicale 19,83 €
Coerenze: Il terreno confina: a nord con terreno agricolo; a sud con terreno agricolo; a ovest con terreno agricolo; a est con terreno agricolo;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.800,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.968,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.968,00
Data della valutazione:	07/06/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, avvenuto il 24 febbraio 2021, l'immobile risulta libero.

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 08/04/2014 a Piacenza ai nn. 487, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, contro [REDACTED] [REDACTED] derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE, atto di riferimento 438 del 15/04/1994.

Importo ipoteca: €6.197.482,75.

Importo capitale: €4.290.705,71

ipoteca **giudiziale**, registrata il 01/04/1994, iscritta il 01/04/1994 a Piacenza ai nn. 438, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA, contro [REDACTED] [REDACTED]

Importo ipoteca: Lire 12.000.000.000,00.

Importo capitale: Lire 8.307.964.791,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritto il 09/06/2017 a Piacenza ai nn. 5393, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

DECRETO DI APERTURA DELLA PROCEDURA DI LIQUIDAZIONE DEL PATRIMONIO, trascritto il 27/03/2019 a Piacenza ai nn. 2992, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

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 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

[REDACTED] per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

[REDACTED] per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9403

[REDACTED] per la quota di 1/12, in forza di ACCETTAZIONE DI EREDITA' CON BENEFICIO DI INVENTARIO (dal 12/07/2015), trascritto il 12/10/2015 a Piacenza ai nn. 9385

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] in forza di atto di compravendita (fino al 12/07/2015), trascritto il 02/08/1991 a Piacenza ai nn. 6330. Dante causa agli attuali proprietari [REDACTED] e [REDACTED]



soprariportati.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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 TRAVO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO 17

terreno agricolo a TRAVO, della superficie commerciale di **4.800,00** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà (██████████)
- 1/4 di piena proprietà (██████████)
- 1/4 di piena proprietà (██████████)
- 1/4 di piena proprietà (██████████)

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 60 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arboreo, superficie 4800, reddito agrario 34,71 € reddito dominicale 19,83 €
Coerenze: Il terreno confina: a nord con terreno agricolo; a sud con terreno agricolo; a ovest con terreno agricolo; a est con terreno agricolo;

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:



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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno	4.800,00	x	100 %	=	4.800,00
Totale:	4.800,00				4.800,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione considera per il terreno:

- . la posizione;
- . la dimensione;
- . la capacità produttiva;
- . la raggiungibilità.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 4.800,00 x 1,66 = **7.968,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.968,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.968,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
17	terreno agricolo	4.800,00	0,00	7.968,00	7.968,00
				7.968,00 €	7.968,00 €

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: **€ 7.968,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali **€ 0,00**



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: € 7.968,00

data 07/06/2021

il tecnico incaricato
Paolo Vegezzi

