

Tribunale di Piacenza

Esecuzione immobiliare : N. 5 / '23

Udienza

Promossa da :

contro :

Giudice

Dott. ssa Maria Rosaria SCIURPA

INTEGRAZIONE di
RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA
LOTTO 1 (CORPI A + B unificati)

INDICE

1) identificazione del bene, confini, dati catastali e regolarità	pag.	3-16
NOTA 1)		
2) sommaria descrizione dell'immobile, conservazi., asservimenti	pag.	17
3) stato di possesso del bene, locazione, diritto abitazione	pag.	17
4) regolarità edilizia e urbanistica, agibilità, C. D. U.	pag.	18-23
5) eventuali opere abusive, sanatoria, costi, condoni	pag.	24
6) spese di gestione o condominiali	pag.	24
7) valutazione prezzo, di mercato in vendita esecutiva	pag.	25-29
8) pignoramento di quota, valutazione e divisibilità del bene	pag.	30
9) opere da eseguire con urgenza e costo dei lavori	pag.	30
10) amministratore condominiale	pag.	30
• allegati e conclusioni	pag.	31

incarico, giuramento, udienza

il sottoscritto Geom. Gabriele BERNERI residente a Castel San Giovanni in via Tiziano n. 5, libero professionista iscritto all'albo C.T.U. del Tribunale di Piacenza al n° 168, nominato consulente esperto nell'esecuzione immobiliare indicata in epigrafe, in data 26.04.2023 prestava il giuramento e accettava l'incarico di rispondere ai quesiti di rito(all. A), entro 30 gg. dall'udienza fissata per il giorno 15.11.2023. In data 18.06.2024 il sig. Giudice Esecutore chiedeva allo scrivente di unificare in unico lotto di vendita i due appezzamenti A e B inizialmente individuati, entro la data del 01.10.2024 .



**Tribunale Ordinario di Piacenza
Sezione Esecuzioni Immobiliari**

Il GE

vista la relazione del Custode il quale attesta che con il nuovo esperimento di vendita il prezzo-base di entrambi i lotti in vendita sarebbe inferiore a € 20.000,00 e che, vista l'esiguità del valore dei singoli lotti e la difficoltà che i beni possano essere appetibili, sarebbe forse più conveniente raggruppare i beni pignorati in un lotto unico;

ritenuto di condividere dette valutazioni

PQM

Dispone che il CTU già nominato provveda ad effettuare una stima unitaria dei beni pignorati, assegnando allo stesso termine fino al 1/10/2024 per il deposito della perizia e riservando all'esito l'adozione di ogni ulteriore provvedimento.

Si comunichi alle parti e al CTU

Piacenza, 18/06/2024

Il Giudice
dott. Evelina Iaquinti

RELAZIONE di CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA

1) identificazione dei beni, confini, dati catastali e regolarità.

Gli immobili pignorati, risultano così identificati e figurano in capo a :

CORPO A così composto :

1)

· **Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/03/2023**

Dati identificativi: Comune di **PIANELLO VAL TIDONE (G557) (PC)**

Foglio **25** Particella **220**

Classamento:

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 1,77**

agrario **Euro 0,53**

Superficie: **1.280 m²**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 0,20	Euro 1,57
Reddito agrario	Euro 0,34	Euro 0,19
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	65	1.215
Qualità	SEMINATIVO	BOSCO CEDUO
Classe	3	2

Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE - VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO - VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 E SUCCESSIVE MODIFICAZIONI (ANNO 2008) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE

Confini

mapp. 216, 217, 219, 221, altro foglio di mappa.

2)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/03/2023

Dati identificativi: Comune di PIANELLO VAL TIDONE (G557) (PC)

Foglio 26 Particella 53

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 25,50

agrario Euro 42,50

Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3

Superficie: 8.230 m²

Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE - VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE

Confini

mapp. 52, 242, 144, 147, 152, 40, 54, 257, 51.

3)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/03/2023

Dati identificativi: Comune di PIANELLO VAL TIDONE (G557) (PC)

Foglio 26 Particella 89

Classamento:

Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale Euro 4,40

agrario Euro 3,15

Superficie: 970 m²

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 4,18	Euro 0,22
Reddito agrario	Euro 2,79	Euro 0,36
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	900	70
Qualità	PRATO	SEMINATIVO
Classe	U	3

Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE - VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO

> Intestati catastali

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Confini

mapp. 88, 95, 90.

4)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/03/2023

Dati identificativi: Comune di **PIANELLO VAL TIDONE (G557) (PC)**

Foglio **26** Particella **100**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 3,10**

agrario **Euro 5,16**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Superficie: **1.000 m²**

Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE - VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO - VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE

> Intestati catastali

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Confini

mapp. 243, 101, altro foglio di mappa.

5)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/03/2023

Dati identificativi: Comune di **PIANELLO VAL TIDONE (G557) (PC)**

Foglio **26** Particella **103**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 23,15**

agrario **Euro 38,58**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Superficie: **7.470 m²**

Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE - VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO - VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE

> Intestati catastali

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Confini

mapp. 99, strada Case Fantonio, 108, 107, 102, 243.

6)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/03/2023

Dati identificativi: Comune di **PIANELLO VAL TIDONE (G557) (PC)**

Foglio **26** Particella **104**

Classamento:

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 5,39**

agrario **Euro 3,87**

Superficie: **1.190 m²**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 5,11	Euro 0,28
Reddito agrario	Euro 3,41	Euro 0,46
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	1.100	90
Qualità	PRATO	SEMINATIVO
Classe	U	3

Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE - VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO

> **Intestati catastali**

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Confini

mapp. 101, 105, altro foglio di mappa.

7) Fabbricato collabente

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/03/2023

Dati identificativi: Comune di PIANELLO VAL TIDONE (G557) (PC)

Foglio 26 Particella 135

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,28

agrario Euro 0,46

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 3

Superficie: 89 m²

Annotazione di immobile: CON DIRITTO ALLA CORTE NUM 133 DEL FOGLIO 26 - PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE - VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO - VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE

> Intestati catastali

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Confini

mapp. 272, 197, 273, 138, 133, 132, 268.

NOTA 1) Lo scrivente ai sensi dell'art.29 , comma 1/bis,della Legge n.52/1985, dichiara la

NON conformità catastale dell'immobile allo stato dei luoghi, in quanto è necessario aggiornare la mappa e planimetria catastale, in quanto trattasi di vetusto fabbricato rurale collabente e non di seminativo.

Il costo stimato per la regolarizzazione catastale è di € 1.000,00 €

8)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/03/2023

Dati identificativi: Comune di **PIANELLO VAL TIDONE (G557) (PC)**

Foglio **26** Particella **144**

Classamento:

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 68,13**

 agrario **Euro 50,62**

Superficie: **15.850 m²**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 64,81	Euro 3,52
Reddito agrario	Euro 43,07	Euro 7,55
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	13.900	1.950
Qualità	PRATO	SEMINATIVO
Classe	U	4

Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE - VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO

> **Intestati catastali**

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Confini

mapp. 242, 48, 46, , 143, 245, altro foglio di mappa, 149, 146, 145, 148, 147, 53.

9)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/03/2023

Dati identificativi: Comune di PIANELLO VAL TIDONE (G557) (PC)

Foglio 26 Particella 157

Classamento:

Particella divisa in 2 porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale Euro 5,36

agrario Euro 3,82

Superficie: 1.180 m²

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 5,11	Euro 0,25
Reddito agrario	Euro 3,41	Euro 0,41
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	1.100	80
Qualità	PRATO	SEMINATIVO
Classe	U	3

Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE - VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO

> Intestati catastali

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Confini

mapp. 156, altro foglio di mappa, 162, 161.

10)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/03/2023

Dati identificativi: Comune di PIANELLO VAL TIDONE (G557) (PC)

Foglio 26 Particella 160

Partita: 3801

Classamento:

Redditi: dominicale Euro 0,01 Lire 22

agrario Euro 0,01 Lire 13

Particella con qualità: INCOLT PROD di classe 1

Superficie: 32 m²

Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE

> Intestati catastali

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Confini

mapp. 159, 161, strada case Varesi.

11)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/03/2023

Dati identificativi: Comune di **PIANELLO VAL TIDONE (G557) (PC)**

Foglio **26** Particella **168**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 0,21**

agrario **Euro 0,35**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Superficie: **68 m²**

Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE - VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO - VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE

> Intestati catastali

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Confini

mapp. 169, 171, 166, strada case Varesi.

12)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/03/2023

Dati identificativi: Comune di **PIANELLO VAL TIDONE (G557) (PC)**

Foglio **26** Particella **222**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 2,57**

agrario **Euro 4,29**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Superficie: **830 m²**

Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE - VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO - VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE

> Intestati catastali

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

13)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/03/2023

Dati identificativi: Comune di **PIANELLO VAL TIDONE (G557) (PC)**

Foglio **26** Particella **224**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 11,87**

agrario **Euro 19,78**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Superficie: **3.830 m²**

Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE - VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO - VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE

Intestati catastali

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Confini

In circondario : mapp. 225, 220, 223, 221, strada Case Varesi.

CORPO B così composto :

14)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/03/2023

Dati identificativi: Comune di **PIANELLO VAL TIDONE (G557) (PC)**

Foglio **26** Particella **198**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 9,82**

agrario **Euro 16,37**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Superficie: **3.170 m²**

Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE - VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO - VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE

> Intestati catastali

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Confini

mapp. 197, 199, 200, 201, 202, altro foglio di mappa.

15)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/03/2023

Dati identificativi: Comune di **PIANELLO VAL TIDONE (G557) (PC)**

Foglio **26** Particella **208**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 3,81**

agrario **Euro 6,35**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Superficie: **1.230 m²**

Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE - VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO - VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE

> Intestati catastali

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Confini

mapp. 204, 206, 207, 210, 214, 247, 246, 209, 202, 201.

16)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/03/2023

Dati identificativi: Comune di **PIANELLO VAL TIDONE (G557) (PC)**

Foglio **26** Particella **217**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 6,79**

agrario **Euro 11,31**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe **3**

Superficie: **2.190 m²**

Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE - VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO - VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE

> Intestati catastali

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Confini

mapp. 215, 248, 247, 216.

17)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/03/2023

Dati identificativi: Comune di **PIANELLO VAL TIDONE (G557) (PC)**

Foglio **26** Particella **219**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 9,77**

agrario **Euro 1,95**

Particella con qualità: **BOSCO MISTO** di classe **2**

Superficie: **9.460 m²**

Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE - VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO

> Intestati catastali

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Confini

mapp. 196, 237, 238, altro foglio di mappa, 218, 215.

18)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/03/2023

Dati identificativi: Comune di **PIANELLO VAL TIDONE (G557) (PC)**

Foglio **26** Particella **232**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 18,70**

agrario **Euro 3,74**

Particella con qualità: **BOSCO MISTO** di classe **2**

Superficie: **18.100 m²**

Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE - VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO

> Intestati catastali

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Confini

mapp. 225, 226, 227, altro foglio di mappa, 235, 234, 236, 231, 229, 220.

19)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/03/2023

Dati identificativi: Comune di **PIANELLO VAL TIDONE (G557) (PC)**

Foglio **27** Particella **89**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 13,11**

agrario **Euro 28,08**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 4

Superficie: **7.250 m²**

Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE - VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO - VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE

> **Intestati catastali**

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Confini

mapp. 88, 78, 122, 91, 90, altro foglio di mappa.

20)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/03/2023

Dati identificativi: Comune di **PIANELLO VAL TIDONE (G557) (PC)**

Foglio **27** Particella **112**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 4,81**

agrario **Euro 10,30**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 4

Superficie: **2.660 m²**

Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE - VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO - VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE

> **Intestati catastali**

Diritto di: Proprietà per 1000/1000

Confini

mapp. 102, 103, 113, 111, 110, 100.

21)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/03/2023

Dati identificativi: Comune di **PIANELLO VAL TIDONE (G557) (PC)**

Foglio **27** Particella **114**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 5,24**

agrario **Euro 11,23**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 4

Superficie: **2.900 m²**

Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE - VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO - VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE

> **Intestati catastali**

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

22)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/03/2023

Dati identificativi: Comune di **PIANELLO VAL TIDONE (G557) (PC)**

Foglio **27** Particella **115**

Classamento:

Redditi: dominicale **Euro 4,10**

agrario **Euro 8,79**

Particella con qualità: **SEMINATIVO** di classe 4

Superficie: **2.270 m²**

Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE - VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO - VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE

> **Intestati catastali**

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Confini

In circondario : mapp.104, 107, 116, strada case Varesi, 113, 102.

23)

Informazioni riportate negli atti del catasto al 13/03/2023

Dati identificativi: Comune di **PIANELLO VAL TIDONE (G557) (PC)**

Foglio 27 Particella 191

Classamento:

Particella divisa in **2** porzioni

Totali particella:

Redditi: dominicale **Euro 1,50**

agrario **Euro 0,95**

Superficie: **360 m²**

Il reddito dominicale è stato calcolato tenendo conto delle eventuali deduzioni indicate in tabella

Porzione	AA	AB
Reddito dominicale	Euro 1,39	Euro 0,11
Reddito agrario	Euro 0,93	Euro 0,02
Deduzioni	-	-
Superficie m ²	300	60
Qualità	PRATO	CAST FRUTTO
Classe	U	U

Annotazione di immobile: PASSAGGI INTERMEDI DA ESAMINARE - VARIAZIONE CULTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A CULTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO

> Intestati catastali

Diritto di: Proprieta' per 1000/1000

Confini

mapp. 193, 192, 190, 189, strada case Varesi.

2) sommaria descrizione dell'immobile, conservazione

Descrizione

I predetti beni si trovano in comune di Pianello V.T. in località case Varesi, distante a circa 8 km dal capoluogo.

Trattasi di n. 1 fabbricato rurale collabente in pietra e n.22 piccoli appezzamenti sparsi di terreno agricolo montano di forma irregolare, in stato di abbandono da anni, in gran parte classificati catastalmente come ex seminativi : ora per la totalità destinati a bosco degradato incolto e bosco di alto fusto.

Molti di questi terreni sono irraggiungibili senza adeguati mezzi meccanici (trattore) e per lo più di difficile individuazione senza l' ausilio di un tecnico professionista, in quanto tutta la zona ha risentito dell' abbandono da parte della forza lavoro.

3) stato di possesso del bene, locazione, diritto abitazione

Si fa presente che l' esecutato è _____ ed è sottoposto alla curatela dell' _____ a cui verrà inviata la presente in vece dell' esecutato.

Il fabbricato collabente, e i terreni risultano abbandonati da anni.

4) regolarità edilizia e urbanistica, agibilità, C.D.U.

Il fabbricato collabente di epoca remota, non è mai stato interessato da titoli edilizi.

destinazione urbanistica

Il fabbricato collabente mapp. 135 insiste in ambito agricolo di rilievo paesaggistico art.47 NTA (all. I)

Si allega il certificato di destinazione urbanistica. (all. I)



COMUNE DI PIANELLO VAL TIDONE
PROVINCIA DI PIACENZA

Marca da Bollo ID: 01200547962683

Prot. n. 0001783 del 23/03/2023

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO

Vista

- la domanda presentata in data 20/03/2023 ed assunta in data 20/03/2023 al n° 0001675 del protocollo generale da _____ ;

Visto

- l'art. 12 della L.R. 21.10.2004 N. 23;

Visti

- il Piano Strutturale Comunale (PSC) ed il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) in forma associata dei Comuni di Pianello V.T., Nibbiano, Pecorara e Caminata, approvati con deliberazione n. 08 in data 03.06.2009 dal Consiglio della Comunità Montana Valle del Tidone (ora sciolta), nonché le successive varianti;
- la delibera di Consiglio Comunale n° 22 del 24/04/2018 di conferma della strumentazione urbanistica approvata con delibera n° 8/2009 dal Consiglio della Comunità Montana Valle del Tidone;

Visti e richiamati

- l'articolo 107 (funzioni e responsabilità della dirigenza) del D.Lgs. 18.08.2000, n° 267 "Testo unico delle leggi sull'ordinamento degli Enti Locali";

AREA TECNICA MANUTENTIVA VIGILANZA
LARGO DAL VERME N° 46 – 29010 PIANELLO VAL TIDONE – C.F. 00229520333
WWW.COMUNEPIANELLOVALTIDONE.IT
PEC: TECNICO@COMUNEPIANELLOVALTIDONE.IT PEC: COMUNEPIANELLOVALTIDONE@PEC.IT
TELEFONO 0523.994113

Comune di Pianello Val Tidone (Pc); Prot. 0001783 del 23-03-2023 parterza



COMUNE DI PIANELLO VAL TIDONE
PROVINCIA DI PIACENZA

- Il Decreto Sindacale n° 2/2023;

CERTIFICA

la destinazione urbanistica dei seguenti immobili identificati nel Catasto Terreni del Comune di Pianello Val Tidone:

Foglio	Mappale	Destinazione
25	220	ART46 Aree boscate - art. 46
VINCOLI		
- CL3 Piano Classificazione Acustica - Classe 3 - Aree di tipo misto		
- IDRO Vincolo Idrogeologico - art. 1 della legge 30-12-1923 n°3267		

Foglio	Mappale	Destinazione
26	53 (parte)	ART46 Aree boscate - art. 46
VINCOLI		
- DIS_FA Frana attiva		
- CL3 Piano Classificazione Acustica - Classe 3 - Aree di tipo misto		
- IDRO Vincolo Idrogeologico - art. 1 della legge 30-12-1923 n°3267		

Foglio	Mappale	Destinazione
26	89 (parte)	ART46 Aree boscate - art. 46
VINCOLI		
- DIS_FA Frana attiva		
- DIS_FQ Frana quiescente		
- CL3 Piano Classificazione Acustica - Classe 3 - Aree di tipo misto		
- IDRO Vincolo Idrogeologico - art. 1 della legge 30-12-1923 n°3267		

Foglio	Mappale	Destinazione
26	100	ART46 Aree boscate - art. 46
VINCOLI		
- DIS_FQ Frana quiescente		
- CL3 Piano Classificazione Acustica - Classe 3 - Aree di tipo misto		
- IDRO Vincolo Idrogeologico - art. 1 della legge 30-12-1923 n°3267		

Foglio	Mappale	Destinazione
26	103 (parte)	ART46 Aree boscate - art. 46
VINCOLI		
- DIS_FA Frana attiva		
- DIS_FQ Frana quiescente		
- CL3 Piano Classificazione Acustica - Classe 3 - Aree di tipo misto		
- IDRO Vincolo Idrogeologico - art. 1 della legge 30-12-1923 n°3267		

AREA TECNICA MANUTENTIVA VIGILANZA
LARGO DAL VERME N° 46 – 29010 PIANELLO VAL TIDONE – C.F. 00229520333
WWW.COMUNEPIANELLOVALTIDONE.IT
PEO: TECNICO@COMUNEPIANELLOVALTIDONE.IT PEC: COMUNEPIANELLOVALTIDONE@PEC.IT
TELEFONO 0523.994113

Comune di Pianello Val Tidone (Pc) Prot. 0001783 del 23-03-2023 partenza



COMUNE DI PIANELLO VAL TIDONE
PROVINCIA DI PIACENZA

Comune di Pianello Val Tidone (Pc) Prot. 0001783 del 23-03-2023 partenza

26	104	ART46 Aree boscate - art. 46
VINCOLI		
- DIS_FQ Frana quiescente		
- CL3 Piano Classificazione Acustica - Classe 3 - Aree di tipo misto		
- IDRO Vincolo Idrogeologico - art. 1 della legge 30-12-1923 n°3267		

26	144	ART46 Aree boscate - art. 46
VINCOLI		
- DIS_FA Frana attiva		
- DIS_FQ Frana quiescente		
- CL3 Piano Classificazione Acustica - Classe 3 - Aree di tipo misto		
- IDRO Vincolo Idrogeologico - art. 1 della legge 30-12-1923 n°3267		

26	157	ART46 Aree boscate - art. 46
VINCOLI		
- DIS_FA Frana attiva		
- CL3 Piano Classificazione Acustica - Classe 3 - Aree di tipo misto		
- IDRO Vincolo Idrogeologico - art. 1 della legge 30-12-1923 n°3267		

26	160	ART46 Aree boscate - art. 46
VINCOLI		
- DIS_FA Frana attiva		
- CL3 Piano Classificazione Acustica - Classe 3 - Aree di tipo misto		
- VIAB_L Rispetto viabilità locale - Fascia di rispetto di 20 metri disciplinata dal Reg. 495/1992		
- IDRO Vincolo Idrogeologico - art. 1 della legge 30-12-1923 n°3267		

26	168	ART46 Aree boscate - art. 46
VINCOLI		
- DIS_DEC Deposito eluvio-colluviale		
- IPG Interesse pubblico Galassino - Immobili ed aree di notevole int.pubblico (DM 1/8/85 "Galassino")		
- CL2 Piano Classificazione Acustica - Classe 2 - Aree prevalentemente residenziali		
- CL3 Piano Classificazione Acustica - Classe 3 - Aree di tipo misto		
- IDRO Vincolo Idrogeologico - art. 1 della legge 30-12-1923 n°3267		

26	198	ART46 Aree boscate - art. 46
VINCOLI		
- IPG Interesse pubblico Galassino - Immobili ed aree di notevole int.pubblico (DM 1/8/85 "Galassino")		
- CL3 Piano Classificazione Acustica - Classe 3 - Aree di tipo misto		
- IDRO Vincolo Idrogeologico - art. 1 della legge 30-12-1923 n°3267		

26	208	ART46 Aree boscate - art. 46
VINCOLI		
- IPG Interesse pubblico Galassino - Immobili ed aree di notevole int.pubblico (DM 1/8/85 "Galassino")		
- CL3 Piano Classificazione Acustica - Classe 3 - Aree di tipo misto		

AREA TECNICA MANUTENTIVA VIGILANZA
LARGO DAL VERME N° 46 – 29010 PIANELLO VAL TIDONE – C.F. 00229520333
WWW.COMUNEPIANELLOVALTIDONE.IT
PEO: TECNICO@COMUNEPIANELLOVALTIDONE.IT PEC: COMUNEPIANELLOVALTIDONE@PEC.IT
TELEFONO 0523.994113



COMUNE DI PIANELLO VAL TIDONE
PROVINCIA DI PIACENZA

- IDRO Vincolo Idrogeologico - art. 1 della legge 30-12-1923 n°3267

26	217	ART46 Aree boscate - art. 46
VINCOLI		
- IPG Interesse pubblico Galassino - Immobili ed aree di notevole int.pubblico (DM 1/8/85 "Galassino")		
- CL3 Piano Classificazione Acustica - Classe 3 - Aree di tipo misto		
- IDRO Vincolo Idrogeologico - art. 1 della legge 30-12-1923 n°3267		

26	219	ART46 Aree boscate - art. 46
VINCOLI		
- IPG Interesse pubblico Galassino - Immobili ed aree di notevole int.pubblico (DM 1/8/85 "Galassino")		
- CL3 Piano Classificazione Acustica - Classe 3 - Aree di tipo misto		
- IDRO Vincolo Idrogeologico - art. 1 della legge 30-12-1923 n°3267		

26	222	ART46 Aree boscate - art. 46
VINCOLI		
- DIS_FA Frana attiva		
- IPG Interesse pubblico Galassino - Immobili ed aree di notevole int.pubblico (DM 1/8/85 "Galassino")		
- CL3 Piano Classificazione Acustica - Classe 3 - Aree di tipo misto		
- VIAB_L Rispetto viabilità locale - Fascia di rispetto di 20 metri disciplinata dal Reg. 495/1992		
- IDRO Vincolo Idrogeologico - art. 1 della legge 30-12-1923 n°3267		

26	224	ART46 Aree boscate - art. 46
VINCOLI		
- DIS_FA Frana attiva		
- IPG Interesse pubblico Galassino - Immobili ed aree di notevole int.pubblico (DM 1/8/85 "Galassino")		
- CL3 Piano Classificazione Acustica - Classe 3 - Aree di tipo misto		
- VIAB_L Rispetto viabilità locale - Fascia di rispetto di 20 metri disciplinata dal Reg. 495/1992		
- IDRO Vincolo Idrogeologico - art. 1 della legge 30-12-1923 n°3267		

26	232	ART46 Aree boscate - art. 46
VINCOLI		
- IPG Interesse pubblico Galassino - Immobili ed aree di notevole int.pubblico (DM 1/8/85 "Galassino")		
- CL3 Piano Classificazione Acustica - Classe 3 - Aree di tipo misto		
- IDRO Vincolo Idrogeologico - art. 1 della legge 30-12-1923 n°3267		

27	89	ART46 Aree boscate - art. 46
VINCOLI		
- DIS_Z1 Aree a rischio idrogeologico molto elevato - Z1		
- DIS_FA Frana attiva		
- CL3 Piano Classificazione Acustica - Classe 3 - Aree di tipo misto		
- IDRO Vincolo Idrogeologico - art. 1 della legge 30-12-1923 n°3267		

AREA TECNICA MANUTENTIVA VIGILANZA
LARGO DAL VERME N° 46 – 29010 PIANELLO VAL TIDONE – C.F. 00229520333
WWW.COMUNEPIANELLOVALTIDONE.IT
PEO: TECNICO@COMUNEPIANELLOVALTIDONE.IT PEC: COMUNEPIANELLOVALTIDONE@PEC.IT
TELEFONO 0523.994113

Comune di Pianello Val Tidone (Pc) Prot. 0001783 del 23-03-2023 partenza



COMUNE DI PIANELLO VAL TIDONE
PROVINCIA DI PIACENZA

Comune di Pianello Val Tidone (Pc) Prot. 0001783 del 23-03-2023 partenza

27	112	ART46 Aree boscate - art. 46
VINCOLI		
- CL3 Piano Classificazione Acustica - Classe 3 - Aree di tipo misto		
- IDRO Vincolo Idrogeologico - art. 1 della legge 30-12-1923 n°3267		

27	114	ART46 Aree boscate - art. 46
VINCOLI		
- DIS_FQ Frana quiescente		
- CL3 Piano Classificazione Acustica - Classe 3 - Aree di tipo misto		
- VIAB_L Rispetto viabilità locale - Fascia di rispetto di 20 metri disciplinata dal Reg. 495/1992		
- IDRO Vincolo Idrogeologico - art. 1 della legge 30-12-1923 n°3267		

27	115 (parte)	ART46 Aree boscate - art. 46
VINCOLI		
- DIS_FA Frana attiva		
- CL3 Piano Classificazione Acustica - Classe 3 - Aree di tipo misto		
- IDRO Vincolo Idrogeologico - art. 1 della legge 30-12-1923 n°3267		

27	191 (parte)	ART46 Aree boscate - art. 46
VINCOLI		
- IPG Interesse pubblico Galassino - Immobili ed aree di notevole int.pubblico (DM 1/8/85 "Galassino")		
- CL3 Piano Classificazione Acustica - Classe 3 - Aree di tipo misto		
- VIAB_L Rispetto viabilità locale - Fascia di rispetto di 20 metri disciplinata dal Reg. 495/1992		
- IDRO Vincolo Idrogeologico - art. 1 della legge 30-12-1923 n°3267		

26	53 (parte)	ART47 Ambito agricolo di rilievo paesaggistico - art. 47
VINCOLI		
- DIS_FA Frana attiva		
- CL3 Piano Classificazione Acustica - Classe 3 - Aree di tipo misto		
- IDRO Vincolo Idrogeologico - art. 1 della legge 30-12-1923 n°3267		

26	89 (parte)	ART47 Ambito agricolo di rilievo paesaggistico - art. 47
VINCOLI		
- DIS_FA Frana attiva		
- DIS_FQ Frana quiescente		
- CL3 Piano Classificazione Acustica - Classe 3 - Aree di tipo misto		
- IDRO Vincolo Idrogeologico - art. 1 della legge 30-12-1923 n°3267		

26	103 (parte)	ART47 Ambito agricolo di rilievo paesaggistico - art. 47
VINCOLI		
- DIS_FA Frana attiva		

AREA TECNICA MANUTENTIVA VIGILANZA
LARGO DAL VERME N° 46 – 29010 PIANELLO VAL TIDONE – C.F. 00229520333
WWW.COMUNEPIANELLOVALTIDONE.IT
PEO: TECNICO@COMUNEPIANELLOVALTIDONE.IT PEC: COMUNEPIANELLOVALTIDONE@PEC.IT
TELEFONO 0523.994113



COMUNE DI PIANELLO VAL TIDONE
PROVINCIA DI PIACENZA

- DIS_FQ Frana quiescente
- CL3 Piano Classificazione Acustica - Classe 3 - Aree di tipo misto
- IDRO Vincolo Idrogeologico - art. 1 della legge 30-12-1923 n°3267

26	135	ART47 Ambito agricolo di rilievo paesaggistico - art. 47
VINCOLI		
- DIS_DEC Deposito eluvio-colluviale		
- CL2 Piano Classificazione Acustica - Classe 2 - Aree prevalentemente residenziali		
- IDRO Vincolo Idrogeologico - art. 1 della legge 30-12-1923 n°3267		

27	115 (parte)	ART47 Ambito agricolo di rilievo paesaggistico - art. 47
VINCOLI		
- DIS_FA Frana attiva		
- CL3 Piano Classificazione Acustica - Classe 3 - Aree di tipo misto		
- IDRO Vincolo Idrogeologico - art. 1 della legge 30-12-1923 n°3267		

27	191 (parte)	ART47 Ambito agricolo di rilievo paesaggistico - art. 47
VINCOLI		
- IPG Interesse pubblico Galassino - Immobili ed aree di notevole int. pubblico (DM 1/8/85 "Galassino")		
- CL3 Piano Classificazione Acustica - Classe 3 - Aree di tipo misto		
- VIAB_L Rispetto viabilità locale - Fascia di rispetto di 20 metri disciplinata dal Reg. 495/1992		
- IDRO Vincolo Idrogeologico - art. 1 della legge 30-12-1923 n°3267		

Comune di Pianello Val Tidone (Pc) Prot. 0001783 del 23-03-2023 partenza

Si precisa che il certificato di destinazione urbanistica non è documento comprovante l'effettiva edificabilità dei terreni cui è riferito.

Il Responsabile del Servizio

()

Documento firmato digitalmente

AREA TECNICA MANUTENTIVA VIGILANZA
LARGO DAL VERME N° 46 – 29010 PIANELLO VAL TIDONE – C.F. 00229520333
WWW.COMUNEPIANELLOVALTIDONE.IT
PEO: TECNICO@COMUNEPIANELLOVALTIDONE.IT PEC: COMUNEPIANELLOVALTIDONE@PEC.IT
TELEFONO 0523.994113

5) eventuali opere abusive, sanatoria, costi, condoni

No

6) spese gestione o condominiali e procedimenti giudiziari

No.

Si evidenzia la curatela dell'

7) valutazione prezzo di mercato in vendita esecutiva

Per determinare il più probabile prezzo di vendita, il criterio di stima adottato è quello sintetico - comparativo per valore unitario (a mq. di superficie commerciale per i fabbricati e di superficie catastale per i terreni) con altri beni di analoghe caratteristiche recentemente venduti in loco nel libero mercato, dedotti o aggiunti eventuali valori per peculiari caratteristiche dell' immobile.

Il CTE per comparazione, si è riferito ai valori OMI del comune di Pianello e all' esperienza personale trentennale per la valutazione del fabbricato collabente, nonchè alla tabella dei valori agricoli medi della Provincia di Piacenza (all.H) anno 2023, per i terreni agricoli.

Trattandosi di vendita all' asta di natura esecutiva e non contrattuale, considerato che non opera la garanzia per vizi occulti di cui all' art. 1490 c.c., lo scrivente ritiene equo un abbattimento forfettario del 10 % del prezzo stimato in una libera contrattazione.

CORPO A - mapp. 220-53-89-100-103-104-144-157-160-168-222-224 e 135 F.R.

Si evidenzia che il valore agricolo medio fondiario, indicato dalla commissione provinciale nell' anno 2023 nella regione agraria n. 3, comune di Pianello V.T., per il bosco misto degradato e alto fusto da 0 a 20 anni è pari a € / ha. 6.500,00 e bosco ad alto fusto da 20 a 40 anni è pari a € / ha 9.200,00 , mentre per incolto produttivo è pari a € / ha 1.400,00 (all.H).

analoghe caratteristiche influenti sul prezzo di mercato

- ubicazione nel comune di Pianello - Montagna.
- forma ed entità dei terreni.
- giacitura e fertilità, eventuale irrigazione/no.
- accesso.
- coltivazione.
- vincoli idrogeologici, ambientali.

Sulla scorta di quanto premesso il CTE, determina il più probabile prezzo di mercato attuale, per valore unitario a mq. di superficie agricola catastale per i terreni classificati dal CTU come bosco misto degradato in **0,65 Euro/Mq.** e per il bosco alto fusto da 20 a 40 anni in **0.92 Euro/Mq.**

superficie agricola catastale e valori al mq.

fg. 25 mapp. 220 di mq. 1.280 bosco alto fusto 20-40 anni x 0,92 = € 1.176,00

fg. 26 mapp. 157 di mq. 1.180 bosco alto fusto 20-40 anni x 0,92 = € 1.086,00

fg. 26 mapp. 53 di mq. 8.230
mapp 89 di mq. 970
mapp. 100 di mq. 1.000
mapp. 103 di mq. 7.470
mapp. 104 di mq. 1.190
mapp. 144 di mq. 15.850
mapp. 160 di mq. 32
mapp. 168 di mq. 68
mapp. 222 di mq. 830
mapp. 224 di mq. 3.830

per una superficie di mq. 39.740 bosco misto degradato x 0,65€/mq. = € 25.831,00

fg. 26 mapp. 135 di mq. 89 Fabbricato rurale collabente,
tenuto conto del diritto sul mapp. 133, della possibile
riedificazione e del recupero materiali a corpo = € 3.200,00

valore comparativo di mercato

Dei terreni sopra elencati e del fabbricato collab. mapp. 135 = **Euro 31.293,00**

Peculiari caratteristiche influenti sul prezzo di vendita

Le peculiari caratteristiche influenti sul prezzo di vendita del presente immobile ed i relativi valori da portare in detrazione o aumento al valore comparativo di mercato sopra riportato sono per :

1) oneri di regolarizzazione catastale del fabb. collabente	1.000,00
2) lo stato d'uso e di manutenzione	0
3) lo stato di possesso	0
4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo	0
7) il deprezzamento per i terreni soggetti a frane attive e quiescenti 30% di 27.000,00	8.100,00

Per un valore complessivo di mercato dei terreni stimato in € 22.192,00

Abbattimento del 10% per vendita di natura esecutiva, no garanzia art. 1490 cc

Valore stimato del **CORPO A** € 22.192,00 x 0.90 = **EURO 19.972,80**

Si evidenzia che il valore agricolo medio fondiario, indicato dalla commissione provinciale nell' anno 2023 nella regione agraria n.3 - Pianello V.T, per il bosco ad alto fusto da 20 a 40 anni è pari a € / ha 9.200,00 (all.H).

analoghe caratteristiche influenti sul prezzo di mercato

- ubicazione nel comune di Pianello - Montagna.
- forma ed entità dei terreni.
- giacitura e fertilità, eventuale irrigazione/no.
- accesso.
- coltivazione.
- vincoli idrogeologici, ambientali.

Sulla scorta di quanto premesso il CTE, determina il più probabile prezzo di mercato attuale, per valore unitario a mq. di superficie agricola catastale per i terreni classificati dal CTU come bosco alto fusto da 20 a 40 anni in **0.92 Euro/Mq.**

superficie agricola catastale e valori al mq.

fg. 26	mapp. 198	di	mq. 3.170
	mapp. 208	di	mq. 1.230
	mapp 217	di	mq. 2.190
	mapp. 219	di	mq. 9.460
	mapp. 232	di	mq. 18.100
fg. 27	mapp. 89	di	mq. 7.250
	mapp. 112	di	mq. 2.660
	mapp. 114	di	mq. 2.900
	mapp. 115	di	mq. 2.270
	mapp. 191	di	mq. 360

per una superficie di mq. 49.590 bosco alto fusto 20-40 anni x 0,92 = € 45.623,00

valore comparativo di mercato

dei terreni sopra elencati

= Euro 45.623,00

Peculiari caratteristiche influenti sul prezzo di vendita

Le peculiari caratteristiche influenti sul prezzo di vendita del presente immobile ed i relativi valori da portare in detrazione o aumento al valore comparativo di mercato sopra riportato sono per :

1) oneri di regolarizzazione catastale del fabb. collabente	0
2) lo stato d'uso e di manutenzione	0
3) lo stato di possesso	0
4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo	0
7) il deprezzamento per i terreni soggetti a frane attive e quiescenti - 30% di 11.426,00	3.428,00
8) deprezzamento per difficoltà di accesso e delimitazione confini 20% di 45.623,00	9.125,00

Per un valore complessivo di mercato dei terreni stimato in € 33.070,00

Abbattimento del 10% per vendita di natura esecutiva, no garanzia art. 1490 cc

Valore stimato del **CORPO B** € 33.070,00 x 0.90 = **EURO 29.763,00**

Per tutto quanto sopra esposto il CTE, ritiene di determinare **il prezzo attuale di vendita all'asta del LOTTO 1 composto dal corpo A mapp. 220-53-89-100-103-104-144-157-160-168-222-224 e 135 F.R. e corpo B mapp. 198-208-217-219-232-89,112,114,115 e 191 in EURO 50.000,00 (cinquantamila/00)**

8) pignoramento di quota, valutazione e divisibilità del bene.

Il pignoramento riguarda l'intera quota della piena proprietà dei beni pignorati, posti rispettivamente a nord est e a sud ovest rispetto a case Varesi.

9) opere da eseguire con urgenza e costo dei lavori

No.

9) amministratore condominiale

No.

*** allegati e conclusioni**

- Al richiesta integrativa del G.E. in data 18.06.24
- A quesiti di rito al C.T.E;
- B reperto fotografico (15);
- C visure storiche catastali;
- D nota trascrizione pignoramento;
- E estratti mappe catastali;
- F estratti Geosit - sovrapposizione mappe su ortofoto;
- G atto Notaio Francesco ASTRUA, di provenienza all' esecutato;
- H tabelle valori agricoli medi della provincia di Piacenza- zona 3;
- I certificato di destinazione urbanistica;
- L ricevuta invio PEC - perizia alle parti.

Qualora le parti lo ritengano opportuno, possono far pervenire al sottoscritto CTE eventuali note alla presente relazione, entro il 15° giorno antecedente l'udienza.

Il C.T.E. ritiene, con la presente relazione composta da n° 31 pagine compresa questa e da n° 11 allegati, di aver evaso l' incarico ricevuto e rimane a disposizione del signor Giudice e delle parti per qualsiasi richiesta o chiarimento.

La presente relazione è depositata al P.C.T. unitamente agli allegati, inviata via PEC e/o raccomandata alle parti e in copia oscurata al delegato.

Piacenza 25 settembre 2024

C. T. E.

F. to digitalmente **Gabriele Geom. Berneri**