RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

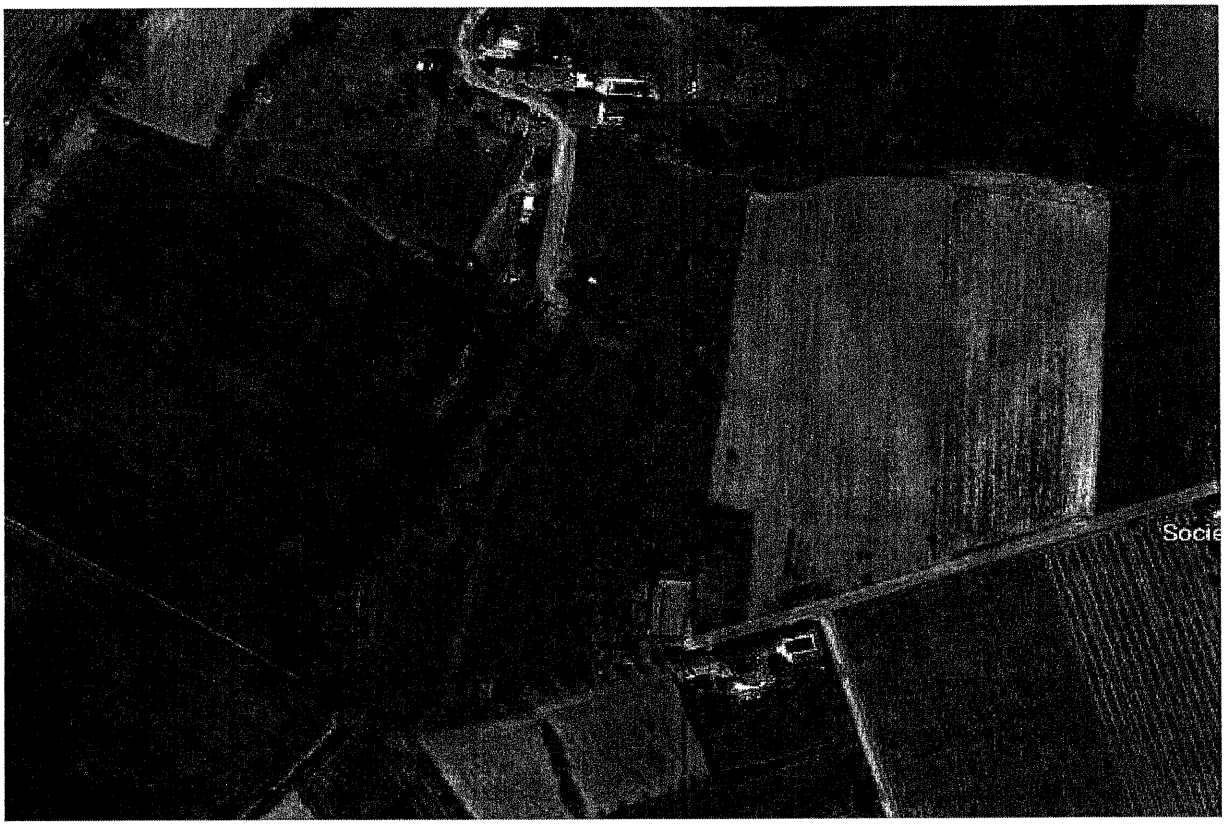
*sui beni immobili siti in **CASTEL SAN GIOVANNI (PC)***

Proprietà:

Lotto 1 - [redacted]

Lotto 2 - [redacted]

Lotto 3 - [redacted]



*Tecnico incaricato: **Geom. Maurizio Cerana***
Iscritto all'albo geometri della Provincia di Monza e della Brianza al n. 665
Iscritto all'albo del Tribunale di Monza
C.F. CRNMRZ68S22D286E – P.Iva 03265730139

Con studio in Seregno (MB) – Piazza risorgimento n. 1/A Tel. 0362.330247
email:maurizio.cerana@geopec.it

Il sottoscritto *Geom. Maurizio Cerana*, con studio in Seregno (MB), Piazza Risorgimento, 1A, iscritto all'albo dei Geometri della Provincia di Monza e della Brianza al n. 665, nonché all'albo dei Consulenti del Giudice del Tribunale di Monza, ha proceduto ad effettuare sopralluogo presso gli immobili oggetto di stima allo scopo di effettuarne l'esame e la conseguente determinazione del più probabile valore in regime di libero mercato alla data attuale.

PREMESSA:

La presente relazione di stima è stata effettuata secondo le istruzioni ricevute, ciononostante vi sono alcuni limiti inerenti alla relazione stessa che è mio preciso dovere segnalarVi, come qui di seguito riportato. Tali aspetti andranno ulteriormente analizzati in quanto non considerati dal presente rapporto:

- Non sono estate effettuate verifiche della struttura né analisi sul terreno per la rilevazione della presenza di eventuali sostanze tossiche e/o inquinanti.
- Nessun aspetto legale, fiscale o finanziario è stato preso in considerazione fatto salvo quanto specificatamente illustrato nelle seguenti pagine;
- Le indicazioni delle indagini di mercato effettuate sul locale mercato immobiliare sono a mio parere rappresentative delle situazioni di mercato alla data della presente valutazione. Ciò nonostante, non possiamo escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o offerta propri di alcune attività esaminate e tali da modificare, anche sensibilmente, l'adozione dei singoli parametri unitari da me scelti ed adottati come riferimento.
- Nessuna indagine del sottosuolo è stata eseguita dal sottoscritto e nessun rilievo è stato eseguito in relazione alla superficie del lotto ed ai confini di proprietà.
- Nessun rilievo è stato effettuato presso gli immobili oggetto di valutazione, pertanto le consistenze immobiliari sono state dedotte dalla Consulenza Estimativa Giudiziaria – Tribunale di Piacenza R.G. E. 49/2018 a firma dell'Arch. Federica Carpanini - Lotto 1 e dalle visure catastali;
- Il sottoscritto, effettuato l'accesso agli atti presso il Comune di Castel San Giovanni per i fabbricati presenti all'interno dei Lotti 2 e 3, ha considerato gli stessi perfettamente regolari dal punto di vista edilizio e catastale. I provvedimenti edilizi relativi al Lotto 1 indicati in relazione, così come le criticità nella stessa riportate sono state desunte dalla Consulenza Estimativa Giudiziaria – Tribunale di Piacenza R.G. E. 49/2018 a firma dell'Arch. Federica Carpanini.

ACCESSI:

In relazione all'espletamento dell'incarico conferitomi dalla [redacted] lo scrivente ha proceduto, previo sopralluogo eseguito in data 16 Ottobre 2023, ai necessari accertamenti ed a taluni riscontri diretti tendenti ad acquisire tutti gli elementi conoscitivi ed informativi, esplicitamente utili per verificare l'ubicazione del compendio immobiliare in esame, la sua posizione e tutte le altre caratteristiche intrinseche ed estrinseche da porre eventualmente a confronto con quelle di analoghi beni ubicati nella stessa zona.

Sono state inoltre, svolte le opportune indagini di natura tecnica ed economica anche presso operatori ed agenzie specializzate nel settore immobiliare allo scopo di raccogliere gli elementi necessari alla determinazione del più probabile valore di mercato da attribuire al compendio in questione.

In base agli elementi raccolti è stata redatta la seguente relazione tecnico estimativa.

Seregno, 01 Luglio 2025

Il Tecnico

geom. Maurizio Cerana

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

CASA SIGNORILE a CASTEL SAN GIOVANNI Strada della Costa Rosa, frazione San Marzano, della superficie commerciale di **474,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato - Terra - Primo - Secondo - Terzo.

Identificazione catastale:

- **foglio 24 particella 189 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 14,5 vani, rendita 1.497,73 Euro, indirizzo catastale: Strada Costa Rosa, 12, piano: S1-T-1-2-3,
- intestato a [redacted] Proprietà per 1/1
- Coerenze: Mapp. 189 sub. 3 e sub. 4, Mapp. 103, 104, 105, 277, 91, 92, 243

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

B

VILLA SINGOLA a CASTEL SAN GIOVANNI Strada della Costa Rosa, frazione San Marzano, della superficie commerciale di **167,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo .Identificazione catastale:

- **foglio 24 particella 189 sub. 3** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: Strada Costa Rosa, 12, piano: T-1,
- intestato a [redacted] Proprietà per 1/1
- Coerenze: Mapp. 189 sub. 4, Mapp. 189 sub. 2, mapp. 103, mapp. 240, mapp. 104, mapp. 277

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

C

BOX SINGOLO a CASTEL SAN GIOVANNI Strada della Costa Rosa, frazione San Marzano, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.

Identificazione catastale:

- **foglio 24 particella 189 sub. 4** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 36,00 Euro, indirizzo catastale: Strada Costa Rosa, snc, piano: T,
- intestato a [redacted] - Proprietà per 1/1
- Coerenze: Mapp. 189 sub. 3, Mapp. 103, Mapp. 240 e Mapp. 104

D

TETTOIA a CASTEL SAN GIOVANNI Strada della Costa Rosa, frazione San Marzano, della superficie commerciale di **4,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.

Identificazione catastale:

- **foglio 24 particella 277** (catasto fabbricati), categoria C/7, classe 2, consistenza 8 mq, rendita 7,02 Euro, indirizzo catastale: Strada Costa Rosa, snc, piano: T,
- intestato a [redacted] - Proprietà per 1/1
- Coerenze: Mapp. 104, Mapp. 189

E

TERRENO AGRICOLO a CASTEL SAN GIOVANNI Strada della Costa Rosa, frazione San Marzano, della superficie commerciale di **3.400,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted].)

Identificazione catastale:

- **foglio 24 particella 104** (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 02, superficie 3400,00 mq., reddito agrario 21,95 €, reddito dominicale 36,88 €, piano: T,
- intestato a [redacted] - Proprietà per 1/1
- Coerenze: Mapp. 189, 103, 182, 105

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**4.058,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 598.800,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 598.800,00**
Data di conclusione della relazione:	[redacted]

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il

01/01/2006, con scadenza il 31/12/2009, registrato il 16/11/2006 a Vimercate ai nn. 314 serie 3T, con l'importo dichiarato di €. 10.329,14.
Il presente contratto è riferito solamente all'unità immobiliare identificata con il Fg. 24 Mapp. 189 sub. 2

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DEL VENDITORE:

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:

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO, stipulata il 03/01/2002 a firma di Notaio Fantigrossi Amedeo ai nn. 88502 di repertorio, trascritta il 11/02/2002 a Piacenza ai nn. 1806/1374, a favore di [redacted]
contro [redacted]
Grava tra altri beni anche su: Castel San Giovanni, Fg. 24 Mapp. 189 e mapp. 104.
Si obbliga unilateralmente per se' e per i propri eredi od aventi causa: 1) a mantenere le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'intervento edilizio, cosi' come descritto nel progetto di cui alla pratica edilizia n. 214/2001; 2) a realizzare le opere conformemente al progetto edilizio di cui sopra; 3) a non mutare la destinazione d'uso agricola del fabbricato oggetto della citata concessione edilizia per un periodo di anni 10 (dieci) successivi all'ultimazione dei lavori; qualora la destinazione d'uso delle opere edilizie oggetto del presente atto venisse comunque modificata, in tale periodo, il contributo per la concessione sara dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione;all'inosservanza degli obblighi assunti con il presente atto, per i precedenti punti 1), 2) e 3), si applicano le sanzioni previste dal capo i della legge 28.2.1985 n. 47. per quanto non esplicitamente contemplato nel presente atto e fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti gia citati, nonche' agli strumenti edilizi ed urbanistici vigenti ed adottati dal comune di castel san giovanni.

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

4.2.1. Iscrizioni:

IPOTECA CANCELLATA, iscritta il 15/04/1987 a Piacenza ai nn. 3773/480.
Cancellata con annotazione n. 14428/1530 del 01.12.1999

IPOTECA CANCELLATA, iscritta il 20/11/1987 a Piacenza ai nn. 9853/1474.
Cancellata con annotazione n. 14429/1531 del 01.12.1999

IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 26/04/2007 a firma di Notaio Pietro fabiano di Sesto San Giovanni ai nn. 23132/9359 di repertorio, iscritta il 07/05/2007 a Piacenza ai nn. 7600/1486, a favore di [redacted]
Importo ipoteca: €. 680.000,00.
Importo capitale: €. 400.000,00.
Durata ipoteca: 10 anni.

La formalità è riferita solamente a Castel San Giovanni, Fg. 24 Mapp. 189 subb. 2-3-4, Mapp. 277, Mapp. 104

IPOTECA VOLONTARIA, stipulata il 06/05/2013 a firma di Notaio Domenico Orlando di Milano ai nn. 33891/6507 di repertorio, iscritta il 08/05/2013 a Piacenza ai nn. 5148/653, a favore di [redacted] contro [redacted] con sede in Vimercate C.F. 00917520967.
Importo ipoteca: €. 170.000,00.
Importo capitale: €. 100.000,00.
Durata ipoteca: 18 mesi ed 1 giorno.
La formalità è riferita solamente a Castel San Giovanni, Fg. 24 Mapp. 189 subb. 2-3-4, Mapp. 277, Mapp. 104

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

PIGNORAMENTO stipulata il 13/02/2018 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 427 di repertorio, trascritta il 13/03/2018 a Piacenza ai nn. 3238/2352, a favore di [redacted]
La formalità è riferita solamente a Castel San Giovanni, Fg. 24 Mapp. 189 subb. 2-3-4, Mapp. 277, Mapp. 104

PIGNORAMENTO, stipulata il 06/04/2018 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 1146 di repertorio, trascritta il 15/05/2018 a Piacenza ai nn. 6098/4408, a favore di [redacted]
La formalità è riferita solamente a Castel San Giovanni, Fg. 24 Mapp. 189 sub. 1 *(bene comune non censibile)*

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO, stipulata il 18/09/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 209 di repertorio, trascritta il 05/12/2024 a Piacenza ai nn. 17014/13112, a favore di [redacted]
La formalità è riferita a Castel San Giovanni, Fg. 24 Mapp. 240 [redacted] Mapp. 189 subb. 2-3-4, Mapp. 277, Mapp. 239, Mapp. 88, Mapp. 89, Mapp. 90, Mapp. 91, Mapp. 103, Mapp. 104, Mapp. 200

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -------

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: -------

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: -------

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted]
per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento società (dal 19/01/2005), con atto stipulato il

19/01/2005 a firma di Notaio Vittorio meda di Milano ai nn. 95664/9436 di repertorio, trascritto il 08/02/2005 a Piacenza ai nn. 1856/1285.
Il titolo è riferito solamente a Castel San Giovanni, - Fg. 24 mapp. 189, 191, 104, unitamente ad altri

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted]
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/10/1994 fino al 28/03/2000), con atto stipulato il 06/10/1994 a firma di Notaio Amedeo Fantigrossi ai nn. 64693/6756 di repertorio, registrato il 20/10/1994 a Piacenza ai nn. 3247 serie 1V, trascritto il 21/10/1994 a Piacenza ai nn. 9946/7434.
Il titolo è riferito solamente a Castel San Giovanni, Fg. 24 mapp. 104, 189, 191, 192/1, 192/3.

[redacted]
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/03/2000 fino al 19/01/2005), con atto stipulato il 28/03/2000 a firma di Dott. Angelo Magnani Notaio in Broni ai nn. 33973/14528 di repertorio, registrato il 11/04/2000 a Stradella ai nn. 388 serie 1 V, trascritto il 15/04/2000 a Piacenza ai nn. 4049/2849.
Il titolo è riferito solamente a Castel San Giovanni, - Fg. 24 mapp. 189, 191, 104, unitamente ad altri

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

I provvedimenti edilizi menzionati e le relative difformità riscontrate sugli immobili, sono stati desunti dalla Consulenza Estimativa Giudiziaria - Tribunale di Piacenza del 14.01.2016 a firma del CTU Arch. Federica Carpanini.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. 238/93,
per lavori di Manutenzione straordinarianel fabbricato d'abitazione accessorio (dipendenza), rilasciata il 22/09/1993 con il n. 11488 di protocollo

Denuncia di inizio attività N. 34/2011,
intestata a [redacted] per lavori di Nuova realizzazione di piscina, presentata il 02/03/2011 con il n. 5101 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nessuna verifica è stata eseguita dal sottoscritto.
Nella valutazione si è tenuto conto delle difformità indicate nella Consulenza Estimativa Giudiziaria - Tribunale di Piacenza del 14.01.2016 a firma del CTU Arch. Federica Carpanini.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NON VERIFICATA

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NON VERIFICATA

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NON VERIFICATA

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NON VERIFICATA

BENI IN CASTEL SAN GIOVANNI STRADA DELLA COSTA ROSA, FRAZIONE SAN MARZANO

CASA SIGNORILE

DI CUI AL PUNTO A

CASA SIGNORILE a CASTEL SAN GIOVANNI Strada della Costa Rosa, frazione San Marzano, della superficie commerciale di **474,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Interrato - Terra - Primo - Secondo - Terzo.

Identificazione catastale:

- **foglio 24 particella 189 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 14,5 vani, rendita 1.497,73 Euro, indirizzo catastale: Strada Costa Rosa, 12, piano: S1-T-1-2-3,
- intestato a [redacted] - Proprietà per 1/1
- Coerenze: Mapp. 189 sub. 3 e sub. 4, Mapp. 103, 104, 105, 277, 91, 92, 243

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: ★★★★
panoramicità: ★★★★
livello di piano: ★★★★
stato di manutenzione: ★★★★
luminosità: ★★★★
qualità degli impianti: ★★★★
qualità dei servizi: ★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Informazioni presenti nella Consulenza Estimativa Giudiziaria – Tribunale di Piacenza R.G. E. 49/2018 a firma dell'Arch. Federica Carpanini.

Trattasi di villa signorile in stile Liberty dei primi decenni del '900. E' situata in posizione panoramica sulle prime colline fuori dal centro abitato di Castel San Giovanni, località San Marzano. Si accede alla tenuta attraverso un cancello situato sulla strada provinciale denominata via Costa Rosa, dove uno stradello privato conduce alla casa padronale e alla villa di cui al Lotto 2 e ad una stalla di equini non oggetto di pignoramento. Nel giardino adiacente all'abitazione è situata un'ampia piscina interrata

con annessi locali.

L'abitazione è composta da un piano interrato, piano rialzato, piano primo, piano secondo e piano terzo (torretta).

DISTRIBUZIONE INTERNA

L'ingresso vetrato accessibile da una doppia scalinata esterna conduce al piano rialzato dove sono dislocati un disimpegno, un soggiorno composto da due locali, una grande cucina, un piccolo bagno giorno. La scala interna conduce ai piani superiori e al piano seminterrato; quest'ultimo è suddiviso in due parti, una prima pavimentata e riscaldata composta da due locali contigui, che attualmente è utilizzata come sala fitness con piscinetta idromassaggio e sauna, e da una parte non riscaldata nè pavimentata composta da sei locali separati utilizzati come cantina.

Al primo piano sono dislocate due camere da letto, uno studio, un bagno.

Al piano secondo sono distribuite tre camere da letto e un bagno. Sopra al locale di ingresso è stato ricavato un terrazzo. La scala sale ancora di un piano che termina nella torretta di avvistamento, finestrata sui quattro lati.

PAVIMENTAZIONI

L'abitazione presenta una grande varietà di pavimentazioni: nei locali disimpegno e in porzione di scala dal primo al sencondo piano vi sono cementine con decori geometrici, in cucina vi sono mattonelle in graniglia tipo seminato, nel soggiorno e nelle camere da letto è stato invece utilizzato un listoncino in legno massello di rovere verniciato lucido con posa a spina di pesce, nei locali al piano seminterrato sono state utilizzate piastrelle in gres.

SERRAMENTI

Le porte interne sono in legno verniciato bianco con parti a vetro. Le finestre sono in legno con vetrocamera. Il sistema di oscuramento è a tapparella di colore verde con cassonetto interno a vista in legno verniciato bianco. Nelle camere da letto sono presenti anche scuri interni.

DECORI

Al piano terra e nelle camere al piano primo le pareti e i soffitti presentano cornici decorate.

IMPIANTI

L'impianto termico è alimentato da una caldaia esterna situata nel locale spogliatoio ad uso della piscina, con radiatori in ghisa, le zone sono suddivise mediante termostati. L'impianto elettrico sembra essere di più recente formazione rispetto alle finiture (anni '90).

ESTERNI

Ad uso dell'abitazione vi è una piscina interrata in cemento di 6 x12 metri, rivestita in piastrelle di gres di colore chiaro. Accanto vi è un locale definito catastalmente come spogliatoio che comprende il locale tecnico in cui sono situati la caldaia ed un serbatoio di accumulo ed un bagno con doccia, edificate nel 2015 con regolare pratica edilizia.

La tettoia di cui alla particella 277 è in muratura, di complessivi 10 metri quadrati, annessa al Lotto 2 in quanto la sua demolizione servirà a sanare la situazione edilizia non conforme della villa di cui al Lotto 2 stesso.

Nel giardino esterno in ghiaia vi sono aiuole piantumate ed è situata una fontana circolare in cemento. Uno stradello conduce al terreno limitrofo di 3400 mq utilizzato come giardino; esso è accatastato come vigneto ma è utilizzato come giardino erboso, delimitato da siepi.

Vi si può accedere dal giardino della casa padronale attraverso un sentiero posto accanto alla fontana in cemento.

Nella valutazione si è tenuto conto della proporzionale quota del giardino.

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
Piano interrato	116,00	x	50 %	=	58,00

Piano Terra	130,00	x	100 %	=	130,00
Piano Primo	115,00	x	100 %	=	115,00
Piano Secondo	108,00	x	100 %	=	108,00
Piano Terzo	15,00	x	100 %	=	15,00
Terrazzo	10,00	x	30 %	=	3,00
Tettoia	10,00	x	30 %	=	3,00
Piscina con spogliatoio	84,00	x	50 %	=	42,00
Totale:	**588,00**				**474,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	474,00	x	900,00	=	**426.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 426.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 426.600,00**

BENI IN CASTEL SAN GIOVANNI STRADA DELLA COSTA ROSA, FRAZIONE SAN MARZANO

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO B

VILLA SINGOLA a CASTEL SAN GIOVANNI Strada della Costa Rosa, frazione San Marzano, della superficie commerciale di **167,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo .Identificazione catastale:

- **foglio 24 particella 189 sub. 3** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: Strada Costa Rosa, 12, piano: T-1,
- intestato a [redacted] Proprietà per 1/1
- Coerenze: Mapp. 189 sub. 4, Mapp. 189 sub. 2, mapp. 103, mapp. 240, mapp. 104, mapp. 277

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: ★★★★
panoramicità: ★★★★
livello di piano: ★★★★
stato di manutenzione: ★★★★
luminosità: ★★★★
qualità degli impianti: ★★★★
qualità dei servizi: ★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Informazioni presento nella Consulenza Estimativa Giudiziaria – Tribunale di Piacenza R.G. E. 49/2018 a firma dell'Arch. Federica Carpanini.

La villa si sviluppa su due piani fuori terra; al piano terra vi sono un locale soggiorno, un'ampia cucina con zona pranzo separata, un grosso bagno. Dispone di portico esterno in stile neoclassico con copertura a volta, colonnato e affreschi restaurati.
Al piano primo si accede mediante scala interna e ivi si sviluppano due camere da letto ed un ampio bagno con vasca e doccia.
L'abitazione dispone di area pertinenziale a giardino di circa 600 mq.
Le finiture interne sono recenti, si ipotizza siano state fatte tra il 2010 e il 2015. I pavimenti sono in listoni di legno.

Nella valutazione si è tenuto conto della proporzionale quota del giardino.

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
Piano Terra	75,00	x	100 %	=	75,00
Piano Primo	77,00	x	100 %	=	77,00
Portico esterno	25,00	x	60 %	=	15,00
Totale:	**177,00**				**167,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	167,00	x	900,00	=	**150.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 150.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 150.300,00**

BENI IN CASTEL SAN GIOVANNI STRADA DELLA COSTA ROSA, FRAZIONE SAN MARZANO

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

BOX SINGOLO a CASTEL SAN GIOVANNI Strada della Costa Rosa, frazione San Marzano, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.

Identificazione catastale:

- **foglio 24 particella 189 sub. 4** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 17 mq, rendita 36,00 Euro, indirizzo catastale: Strada Costa Rosa, snc, piano: T,
- intestato a [redacted] Proprietà per 1/1
- Coerenze: Mapp. 189 sub. 3, Mapp. 103, Mapp. 240 e Mapp. 104

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: ★★★★
panoramicità: ★★★★
livello di piano: ★★★★
stato di manutenzione: ★★★★
luminosità: ★★★★
qualità degli impianti: ★★★★
qualità dei servizi: ★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box singolo posto al piano terra e composto da un unico vano

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 singolo	26,00	x	50 %	=	13,00
Totale:	**26,00**				**13,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	13,00	x	900,00	=	**11.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 11.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 11.700,00**

BENI IN CASTEL SAN GIOVANNI STRADA DELLA COSTA ROSA, FRAZIONE SAN MARZANO

TETTOIA

DI CUI AL PUNTO D

TETTOIA a CASTEL SAN GIOVANNI Strada della Costa Rosa, frazione San Marzano, della superficie commerciale di **4,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.

Identificazione catastale:

- **foglio 24 particella 277** (catasto fabbricati), categoria C/7, classe 2, consistenza 8 mq, rendita 7,02 Euro, indirizzo catastale: Strada Costa Rosa, snc, piano: T,
- intestato a [redacted] - Proprietà per 1/1
- Coerenze: Mapp. 104, Mapp. 189

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: ★★★★
panoramicità: ★★★★
livello di piano: ★★★★
stato di manutenzione: ★★★★
luminosità: ★★★★
qualità degli impianti: ★★★★
qualità dei servizi: ★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tettoia

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
Tettoia	4,00	x	100 %	=	4,00
Totale:	**4,00**				**4,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo.*

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

BENI IN CASTEL SAN GIOVANNI STRADA DELLA COSTA ROSA, FRAZIONE SAN MARZANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

TERRENO AGRICOLO a CASTEL SAN GIOVANNI Strada della Costa Rosa, frazione San Marzano, della superficie commerciale di **3.400,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]

Identificazione catastale:

- **foglio 24 particella 104** (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 02, superficie 3400,00 mq., reddito agrario 21,95 €, reddito dominicale 36,88 €, piano: T,
- intestato a [redacted] - Proprietà per 1/1
- Coerenze: Mapp. 189, 103, 182, 105

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: ★★★★
panoramicità: ★★★★
livello di piano: ★★★★
stato di manutenzione: ★★★★
luminosità: ★★★★
qualità degli impianti: ★★★★
qualità dei servizi: ★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo.

Nessun rilievo è stato eseguito in relazione alla superficie del lotto ed ai confini di proprietà.

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 agrico (superficie catastale)	3.400,00	x	100 %	=	3.400,00
Totale:	**3.400,00**				**3.400,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	3.400,00	x	3,00	=	**10.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.200,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,... ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio tecnico di Piacenza, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Piacenza, ed inoltre: Agenzia del territorio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	casa signorile	474,00	0,00	426.600,00	426.600,00
B	villa singola	167,00	0,00	150.300,00	150.300,00
C	box singolo	13,00	0,00	11.700,00	11.700,00

D	tettoia	4,00	0,00	0,00	0,00
E	terreno agricolo	3.400,00	0,00	10.200,00	10.200,00
				598.800,00 €	**598.800,00 €**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 598.800,00**

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

STALLA a CASTEL SAN GIOVANNI, della superficie commerciale di **112,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.

Identificazione catastale:

- **foglio 24 particella 240** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 108 mq, rendita 368,13 Euro, indirizzo catastale: Strada Costa Rosa snc, piano: Terra,
- intestato a [redacted] - Proprietà per 1/1
- Coerenze: a Nord: mapp, 91 ad est: Mapp. 91 a sud: Mapp. 91 ad ovest: Mapp. 91

L'intero edificio sviluppa 1 piano.

B

STALLA/FIENILE a CASTEL SAN GIOVANNI, della superficie commerciale di **412,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo.

Identificazione catastale:

- **foglio 24 particella 239** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 490 mq, rendita 1.769,64 Euro, indirizzo catastale: Strada Costa Rosa snc, piano: Terra - Primo,
- intestato a [redacted] - Proprietà per 1/1
- Coerenze: a Nord: mapp, 89 ad est: Mapp. 89 a sud: Mapp. 89 ad ovest: Mapp. 89

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra.

C

TERRENO AGRICOLO a CASTEL SAN GIOVANNI, della superficie commerciale di **1.240,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]

Identificazione catastale:

- **foglio 24 particella 88** (catasto terreni), porzione AA, qualità Pascolo Arb classe U, superficie 59,00 mq., reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,17 €, - porzione AB, qualità Vigneto classe 2, superficie 1181,00, reddito agrario 7,62 €, reddito dominicale 12,81 €, piano: Terra,
- intestato a [redacted] - Proprietà per 1/1
- Coerenze: a nord: Mapp. 86 e Mapp. 91 ad est: Mapp. 91 a sud: Mapp. 89 ad ovest: Mapp.

166

D

TERRENO AGRICOLO a CASTEL SAN GIOVANNI , della superficie commerciale di **3.441,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]

Identificazione catastale:

- **foglio 24 particella 89** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 04, superficie 3441,00 mq., reddito agrario 20,44 €, reddito dominicale 9,77 €, piano: Terra,
- intestato a [redacted] - Proprietà per 1/1
- Coerenze: a nord: Mapp. 88 ad est: Mapp. 91 e mapp. 240 a sud: strada ad ovest: Mapp. 87

E

TERRENO AGRICOLO a CASTEL SAN GIOVANNI, della superficie commerciale di **1.130,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]

Identificazione catastale:

- **foglio 24 particella 90** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 04, superficie 1130,00 mq., reddito agrario 6,71 €, reddito dominicale 3,21 €, piano: Terra,
- intestato a [redacted] - Proprietà per 1/1
- Coerenze: a nord: Mapp. 244 ad est: Mapp. 92 a sud: Mapp. 91 ad ovest: Mapp. 86

F

TERRENO AGRICOLO a CASTEL SAN GIOVANNI, della superficie commerciale di **4.146,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]Identificazione catastale:

- **foglio 24 particella 91** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 04, superficie 4146,00, reddito agrario 24,62 €, reddito dominicale 11,78 €, piano: Terra,
- intestato a [redacted] - Proprietà per 1/1
- Coerenze: a nord: Mapp. 90 ad est: Mapp. 92 a sud: Mapp. 240 e strada ad ovest: Mapp. 86, 88, 89 e 240

G

TERRENO AGRICOLO a CASTEL SAN GIOVANNI, della superficie commerciale di **2.330,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]

Identificazione catastale:

- **foglio 24 particella 103** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 04, superficie 2330,00 mq., reddito agrario 13,84 €, reddito dominicale 6,62 €, piano: Terra,
- intestato a [redacted] - Proprietà per 1/1
- Coerenze: a nord: strada ad est: Mapp. 189, 104 a sud: Mapp. 182, 109 ad ovest: Mapp. 200

H

TERRENO AGRICOLO a CASTEL SAN GIOVANNI, della superficie commerciale di **2.330,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 200 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 04, superficie 2330,00 mq., reddito agrario 13,84 €, reddito dominicale 6,62 €, piano: Terra,
- intestato a [redacted] - Proprietà per 1/1
- Coerenze: a nord: strada ad est: Mapp. 103 a sud: Mapp. 109 ad ovest: Mapp. 102

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**15.141,50 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 152.984,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 152.984,00**
Data di conclusione della relazione:	**01/07/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] con contratto di affitto di fondo rustico con fabbricati ai sensi dell'articolo 23 della Legge 11.02.1971, n. 11 come sostituito dall'articolo 45 della legge 03.05.1982 n. 203.
La durata del contratto viene fissata con inizio dal 01/01/2021 e scadenza il 31/12/2029 senza alcuna necessità di disdetta che si intende data ora ed accettata per allora, in deroga a quanto previsto dall'articolo 4 della Legge n. 203 del 1982.
Il canone di affitto viene complessivamente stabilito per l'intera durata del contratto in €. 4.500,00.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DEL VENDITORE:

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:

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO, stipulata il 23/12/2005 a firma di Notaio Fantigrossi Amedeo di Castel San Giovanni ai nn. 98712 di repertorio, trascritta il 02/01/2006 a Piacenza ai nn. 44/33, a favore di [redacted]

La formalità è riferita solamente a Castel San Giovanni, Fg. 24 Mapp. 91.
La societa "[redacted] si obbliga unilateralmente per se e per i propri eredi ed aventi causa, in qualità di proprietaria dell'area individuata al n.c.t. del comune di castel san giovanni al - foglio 24 mappale 91 di are 42.60 r.d. euro 12,10 r.a. 25,30 e per i fabbricati oggetto del permesso di costruire citato in premessa, 1) a mantenere le caratteristiche costruttive e tipologichedell'intervento edilizio, cosi come descritto nel progetto di cui alla pratica edilizia n. 162/05; 2) ad asservire l'opera edilizia in progetto alla propria azienda agricola; 3) a realizzare le opere conformemente al progetto edilizio di cui sopra; 4) a non mutare la destinazione d'uso agricola dei fabbricati oggetto del citato permesso di costruire (individuati al n.c.t. del comune di castel san giovanni, al foglio di mappa 24, particelle 91), per un periodo di anni 10 successivi alla ultimazione dei lavori; qualora la destinazione d'uso delle opere edilizie oggetto del presente atto venisse comunque modificata in tale periodo, il contributo di costruzione sarà dovuto e versato nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione.

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO, stipulata il 03/01/2002 a firma di Notaio Fantigrossi Amedeo ai nn. 88502 di repertorio, trascritta il 11/02/2002 a Piacenza ai nn. 1806/1374, a favore di [redacted].

Grava tra altri beni anche su: Castel San Giovanni, Fg. 24 Mapp. 88 - 89 - 90 - 91 103 - 200.
Si obbliga unilateralmente per se' e per i propri eredi od aventi causa: 1) a mantenere le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'intervento edilizio, cosi' come descritto nel progetto di cui alla pratica edilizia n. 214/2001; 2) a realizzare le opere conformemente al progetto edilizio di cui sopra; 3) a non mutare la destinazione d'uso agricola del fabbricato oggetto della citata concessione edilizia per un periodo di anni 10 (dieci) successivi all'ultimazione dei lavori; qualora la destinazione d'uso delle opere edilizie oggetto del presente atto venisse comunque modificata, in tale periodo, il contributo per la concessione sara dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione;all'inosservanza degli obblighi assunti con il presente atto, per i precedenti punti 1), 2) e 3), si applicano le sanzioni previste dal capo i della legge 28.2.1985 n. 47. per quanto non esplicitamente contemplato nel presente atto e fatto specifico riferimento alle disposizioni di legge e provvedimenti gia citati, nonche' agli strumenti edilizi ed urbanistici vigenti ed adottati dal comune di castel san giovanni.

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

4.2.1. Iscrizioni: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: ***Nessuno.***

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO, stipulata il 18/09/2024 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 209 di repertorio, trascritta il 05/12/2024 a Piacenza ai nn. 17014/13112, a favore di [redacted]

La formalità è riferita solamente a Castel San Giovanni, Fg. 24 Mapp. 240, Mapp. 189 subb. 2-3-4, Mapp. 277, Mapp. 239, Mapp. 88, Mapp. 89, Mapp. 90, Mapp. 91, Mapp. 103, Mapp. 104, Mapp. 200

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: ------

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: ------

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ------

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted]

per la quota di 1/1, in forza di atto di trasferimento società (dal 19/01/2005), con atto stipulato il 19/01/2005 a firma di Notaio Vittorio meda di Milano ai nn. 95664/9436 di repertorio, trascritto il 08/02/2005 a Piacenza ai nn. 1856/1285.
Il titolo è riferito solamente a Castel San Giovanni, - Fg. 24 mapp. 88 - 89 - 90 - 91 - 103 - 200

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted]

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/07/1993 fino al 28/03/2000), con atto stipulato il 05/07/1993 a firma di Notaio Amedeo Fantigrossi ai nn. 58157/872 di repertorio, registrato il 19/07/1993 a Piacenza ai nn. 2260 serie 1V, trascritto il 10/07/1993 a Piacenza ai nn. 6403/4818.
Il titolo è riferito solamente a Castel San Giovanni, Fg. 24 mapp. 88 - 89 - 90 - 91 - 103 - 200

[redacted]

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/03/2000 fino al 19/01/2005), con atto stipulato il 28/03/2000 a firma di Dott. Angelo Magnani Notaio in Broni ai nn. 33973/14528 di repertorio, registrato il 11/04/2000 a Stradella ai nn. 388 serie 1 V, trascritto il 15/04/2000 a Piacenza ai nn. 4049/2849.
Il titolo è riferito solamente a Castel San Giovanni, Catasto Terreni - Fg. 24 mapp. 88 - 89 - 90 - 91 - 103 - 200

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 214/01,

intestata a Sig. [redacted] per lavori di Costruzione di stalla per equini cantina e fienile, presentata il 19/07/2001 con il n. 11344 di protocollo, rilasciata il 08/01/2002 con il n. 214 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Castel San Giovanni, Fg. 24 Mapp.91

Permesso di costruire N. 162/05,

intestata a Sig. [redacted] per lavori di Realizzazione di box per cavalli, fienile e box per

cavalli aperto. Sistemazione di recinzione. , presentata il 01/07/2005 con il n. 11713 di protocollo, rilasciata il 18/03/2006 con il n. 162 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Castel San Giovanni, Fg. 24 Mapp. 87, 89, 91

Denuncia di inizio attività N. 257/06,

intestata a Sig. [redacted] per lavori di Opere di finitura e di variante alla Concessione edilizia n. 214/01 del 08.01.2002, presentata il 21/11/2006 con il n. 22684 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Castel San Giovanni, Fg. 24 Mapp. 89.
In data 06.11.2009 sono stati ultimati i lavori.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Vista la richiesta di rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica, ai sensi dell'articolo 12, comma 3, della L.R. n. 23/2004 e dell?articolo 51/III della Disciplina Normativa del R.U.E., da parte del geom. Cerana Maurizio in qualità di tecnico incaricato, residente a Seregno (MB) in Piazza Risorgimento n. 1/a, pervenuta in data 19/10/2023 ed assunta al protocollo al n. 21644 relativo ai terreni censiti al N.C.T. al:
Foglio n. 24 mappali n. 90 - 166 - 88 - 91 - 92 - 243 - 165 - 87 - 89 - 102 - 200 - 103
- Visto il Piano Strutturale Comunale, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 27, del 12.07.2012;
- Visto il Piano Operativo Comunale, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29, del 18.09.2013;
- Vista la zonizzazione del Regolamento Urbanistico Edilizio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28, del 18.09.2013;
VISTI
- l'articolo 30 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380;
- l'articolo 12 della Legge Regionale Emilia Romagna n. 23, del 21.10.2004;
- l'articolo 51/III della Disciplina Normativa del Regolamento Urbanistico Edilizio comunale;
CERTIFICA
che gli immobili sopra descritti, in base alla zonizzazione degli strumenti urbanistici comunali generali suddetti, risultano avere, la seguente destinazione urbanistica generale:
TERRITORIO RURALE
"Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola" *assoggettato agli insediamenti e alle prescrizioni di cui all'art. 61/IV della Disciplina Normativa del RUE.*
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL 19.10.2023 N. 21675

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NON VERIFICATA

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NON VERIFICATA

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NON VERIFICATA

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NON VERIFICATA

BENI IN CASTEL SAN GIOVANNI STRADA DELLA COSTA ROSA

STALLA

DI CUI AL PUNTO A

STALLA a CASTEL SAN GIOVANNI, della superficie commerciale di **112,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.

Identificazione catastale:

- **foglio 24 particella 240** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 108 mq, rendita 368,13 Euro, indirizzo catastale: Strada Costa Rosa snc, piano: Terra,
- intestato a [redacted] - Proprietà per 1/1
- Coerenze: a Nord: mapp, 91 ad est: Mapp. 91 a sud: Mapp. 91 ad ovest: Mapp. 91

L'intero edificio sviluppa 1 piano.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: ★★★★
panoramicità: ★★★★
livello di piano: ★★★★
stato di manutenzione: ★★★★
luminosità: ★★★★
qualità degli impianti: ★★★★
qualità dei servizi: ★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato ad uso ricovero animali con annesso portico.

La proprietà riferisce che nessun provvedimento edilizio è stato presentato per la costruzione del manufatto.

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 (superficie catastale)	112,00	x	100 %	=	112,00
Totale:	**112,00**				**112,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	112,00	x	0,00	=	**0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

BENI IN CASTEL SAN GIOVANNI STRADA DELLA COSTA ROSA

STALLA/FIENILE

DI CUI AL PUNTO B

STALLA/FIENILE a CASTEL SAN GIOVANNI, della superficie commerciale di **412,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra - Primo.

Identificazione catastale:

- **foglio 24 particella 239** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 490 mq, rendita 1.769,64 Euro, indirizzo catastale: Strada Costa Rosa snc, piano: Terra - Primo,
- intestato a [redacted] - Proprietà per 1/1
- Coerenze: a Nord: mapp, 89 ad est: Mapp. 89 a sud: Mapp. 89 ad ovest: Mapp. 89

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	★★★★
panoramicità:	★★★★
livello di piano:	★★★★
stato di manutenzione:	★★★★
luminosità:	★★★★
qualità degli impianti:	★★★★
qualità dei servizi:	★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato posto su due livelli e composto da: box per il ricovero di equini ed accessori al piano terra, vano fienile al piano primo.

In attesa di verifiche presso l'Ufficio Tecnico riguardo la corretta edificazione dell'immobile. L'immobile viene valutato come regolare.

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 - Piano Terra (mq. circa)	390,00	x	100 %	=	390,00
Fienile - Piano Primo (mq. circa	90,00	x	25 %	=	22,50
Totale:	**480,00**				**412,50**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	412,50	x	300,00	=	**123.750,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 123.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 123.750,00**

BENI IN CASTEL SAN GIOVANNI STRADA DELLA COSTA ROSA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

TERRENO AGRICOLO a CASTEL SAN GIOVANNI, della superficie commerciale di **1.240,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]

Identificazione catastale:

- **foglio 24 particella 88** (catasto terreni), porzione AA, qualità Pascolo Arb classe U, superficie 59,00 mq., reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,17 €, - porzione AB, qualità Vigneto classe 2, superficie 1181,00, reddito agrario 7,62 €, reddito dominicale 12,81 €, piano: Terra,
- intestato a [redacted] - Proprietà per 1/1
- Coerenze: a nord: Mapp. 86 e Mapp. 91 ad est: Mapp. 91 a sud: Mapp. 89 ad ovest: Mapp. 166

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: ★★★★
panoramicità: ★★★★
livello di piano: ★★★★
stato di manutenzione: ★★★★
luminosità: ★★★★
qualità degli impianti: ★★★★
qualità dei servizi: ★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo.

Nessun rilievo è stato eseguito in relazione alla superficie del lotto ed ai confini di proprietà.

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 agricolo (superficie catastale)	1.240,00	x	100 %	=	1.240,00
Totale:	**1.240,00**				**1.240,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.240,00	x	2,00	=	**2.480,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.480,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.480,00**

BENI IN CASTEL SAN GIOVANNI STRADA DELLA COSTA ROSA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

TERRENO AGRICOLO a CASTEL SAN GIOVANNI , della superficie commerciale di **3.441,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]

Identificazione catastale:

- **foglio 24 particella 89** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 04, superficie 3441,00 mq., reddito agrario 20,44 €, reddito dominicale 9,77 €, piano: Terra,
- intestato a [redacted] - Proprietà per 1/1
- Coerenze: a nord: Mapp. 88 ad est: Mapp. 91 e mapp. 240 a sud: strada ad ovest: Mapp. 87

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo.

Nessun rilievo è stato eseguito in relazione alla superficie del lotto ed ai confini di proprietà.

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 agricolo (superficie catastale)	3.441,00	x	100 %	=	3.441,00
Totale:	**3.441,00**				**3.441,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	3.441,00	x	2,00	=	**6.882,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 6.882,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 6.882,00**

BENI IN CASTEL SAN GIOVANNI STRADA DELLA COSTA ROSA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

TERRENO AGRICOLO a CASTEL SAN GIOVANNI, della superficie commerciale di **1.130,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]

Identificazione catastale:

- **foglio 24 particella 90** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 04, superficie 1130,00 mq., reddito agrario 6,71 €, reddito dominicale 3,21 €, piano: Terra,
- intestato a [redacted] - Proprietà per 1/1
- Coerenze: a nord: Mapp. 244 ad est: Mapp. 92 a sud: Mapp. 91 ad ovest: Mapp. 86

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	★★★★★
panoramicità:	★★★★★
livello di piano:	★★★★★
stato di manutenzione:	★★★★★
luminosità:	★★★★★
qualità degli impianti:	★★★★★
qualità dei servizi:	★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo.

Nessun rilievo è stato eseguito in relazione alla superficie del lotto ed ai confini di proprietà.

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 agricolo (superficie catastale)	1.130,00	x	100 %	=	1.130,00
Totale:	**1.130,00**				**1.130,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.130,00	x	2,00	=	**2.260,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.260,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.260,00**

BENI IN CASTEL SAN GIOVANNI STRADA DELLA COSTA ROSA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

TERRENO AGRICOLO a CASTEL SAN GIOVANNI, della superficie commerciale di **4.146,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted] Identificazione catastale:

- **foglio 24 particella 91** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 04, superficie 4146,00, reddito agrario 24,62 €, reddito dominicale 11,78 €, piano: Terra,
- intestato a [redacted] - Proprietà per 1/1
- Coerenze: a nord: Mapp. 90 ad est: Mapp. 92 a sud: Mapp. 240 e strada ad ovest: Mapp. 86, 88, 89 e 240

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: ★★★★

panoramicità: ★★★★
livello di piano: ★★★★
stato di manutenzione: ★★★★
luminosità: ★★★★
qualità degli impianti: ★★★★
qualità dei servizi: ★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo.

Nessun rilievo è stato eseguito in relazione alla superficie del lotto ed ai confini di proprietà.

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 agricolo (superficie catastale)	4.146,00	x	100 %	=	4.146,00
Totale:	**4.146,00**				**4.146,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	4.146,00	x	2,00	=	**8.292,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.292,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.292,00**

BENI IN CASTEL SAN GIOVANNI STRADA DELLA COSTA ROSA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

TERRENO AGRICOLO a CASTEL SAN GIOVANNI, della superficie commerciale di **2.330,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]

Identificazione catastale:

- **foglio 24 particella 103** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 04, superficie 2330,00

mq., reddito agrario 13,84 €, reddito dominicale 6,62 €, piano: Terra,

- intestato a [redacted] - Proprietà per 1/1
- Coerenze: a nord: strada ad est: Mapp. 189, 104 a sud: Mapp. 182, 109 ad ovest: Mapp. 200

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo.

Nessun rilievo è stato eseguito in relazione alla superficie del lotto ed ai confini di proprietà.

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 agricolo (superficie catastale)	2.330,00	x	100 %	=	2.330,00
Totale:	**2.330,00**				**2.330,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	2.330,00	x	2,00	=	**4.660,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.660,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.660,00**

BENI IN CASTEL SAN GIOVANNI STRADA DELLA COSTA ROSA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO H

TERRENO AGRICOLO a CASTEL SAN GIOVANNI, della superficie commerciale di **2.330,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]

Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 200 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 04, superficie 2330,00 mq., reddito agrario 13,84 €, reddito dominicale 6,62 €, piano: Terra,
- intestato a [redacted] - Proprietà per 1/1
- Coerenze: a nord: strada ad est: Mapp. 103 a sud: Mapp. 109 ad ovest: Mapp. 102

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: ★★★★★
panoramicità: ★★★★★
livello di piano: ★★★★★
stato di manutenzione: ★★★★★
luminosità: ★★★★★
qualità degli impianti: ★★★★★
qualità dei servizi: ★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo.

Nessun rilievo è stato eseguito in relazione alla superficie del lotto ed ai confini di proprietà.

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 agricolo (superficie catastale)	2.330,00	x	100 %	=	2.330,00
Totale:	**2.330,00**				**2.330,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	2.330,00	x	2,00	=	**4.660,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 4.660,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 4.660,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,... ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio tecnico di Piacenza, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Piacenza, ed inoltre: Agenzia del territorio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	STALLA	112,00	0,00	0,00	0,00
B	STALLA/FIENILE	412,50	0,00	123.750,00	123.750,00
C	terreno agricolo	1.240,00	0,00	2.480,00	2.480,00
D	terreno agricolo	3.441,00	0,00	6.882,00	6.882,00
E	terreno agricolo	1.130,00	0,00	2.260,00	2.260,00
F	terreno agricolo	4.146,00	0,00	8.292,00	8.292,00
G	terreno agricolo	2.330,00	0,00	4.660,00	4.660,00
H	terreno agricolo	2.330,00	0,00	4.660,00	4.660,00
				152.984,00 €	**152.984,00 €**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 152.984,00**

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

TETTOIA a CASTEL SAN GIOVANNI, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.Identificazione catastale:

- **foglio 24 particella 246 sub. 1** (catasto fabbricati), categoria C/7, classe 1, consistenza 66 mq, rendita 47,72 Euro, indirizzo catastale: Strada Costa Rosa snc, piano: Terra,
- intestato a [redacted] - Proprietà per 1/1
- Coerenze: in corpo di tutto il mapp. 246: a nord Mapp. 87 ad est: Mapp. 87 a sud: Mapp. 87 ad ovest: Mapp. 87

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra.

B

TETTOIA a CASTEL SAN GIOVANNI, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted])L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.

Identificazione catastale:

- **foglio 24 particella 246 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria C/7, classe 1, consistenza 66 mq, rendita 47,72 Euro, indirizzo catastale: Strada Costa Rosa snc, piano: Terra,
- intestato a [redacted] - Proprietà per 1/1
- Coerenze: in corpo di tutto il mapp. 246: a nord Mapp. 87 ad est: Mapp. 87 a sud: Mapp. 87 ad ovest: Mapp. 87

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra.

C

TERRENO AGRICOLO a CASTEL SAN GIOVANNI, della superficie commerciale di **3.440,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]

Identificazione catastale:

- **foglio 24 particella 85** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 03, superficie 3440,00 mq., reddito agrario 26,65 €, reddito dominicale 16,88 €, piano: Terra,
- intestato a [redacted] - Proprietà per 1/1
- Coerenze: a nord Mapp. 72 e Mapp. 73 ad est: Mapp. 166 e Mapp. 87 a sud: Mapp. 165 ad ovest: Mapp. 271

D

TERRENO AGRICOLO a CASTEL SAN GIOVANNI, della superficie commerciale di **2.600,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])

Identificazione catastale:

- **foglio 24 particella 165** (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor 03, superficie 2600,00 mq., reddito agrario 20,14 €, reddito dominicale 12,76 €, piano: Terra,
- intestato a [redacted] - Proprietà per 1/1
- Coerenze: a nord Mapp. 85 ad est: Mapp. 87 a sud: Strada ad ovest: Mapp. 84

E

TERRENO AGRICOLO a CASTEL SAN GIOVANNI, della superficie commerciale di **14.630,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])Identificazione catastale:

- **foglio 24 particella 243** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 04, superficie 14630,00 mq., reddito agrario 86,89 €, reddito dominicale 41,56 €, piano: Terra,
- intestato a [redacted] - Proprietà per 1/1
- Coerenze: a nord Mapp. 244 e Mapp. 61 ad est: Mapp. 221 a sud: Strada ad ovest: Mapp. 92

F

TERRENO AGRICOLO a CASTEL SAN GIOVANNI, della superficie commerciale di **5.062,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])

Identificazione catastale:

- **foglio 24 particella 87** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 04, superficie 5062,00 mq., reddito agrario 30,06 €, reddito dominicale 14,38 €, piano: Terra,
- intestato a [redacted] - Proprietà per 1/1
- Coerenze: a nord Mapp. 166 e Mapp. 246 ad est: Mapp. 89 e Mapp. 246 a sud: Strada e Mapp. 246 ad ovest: Mapp. 85, Mapp. 165 e Mapp. 246

G

TERRENO AGRICOLO a CASTEL SAN GIOVANNI, della superficie commerciale di **2.500,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]I

dentificazione catastale:

- **foglio 24 particella 166** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 03, superficie 2500,00 mq., reddito agrario 19,37 €, reddito dominicale 12,27 €, piano: Terra,

- intestato a [redacted] - Proprietà per 1/1
- Coerenze: a nord Mapp. 162 e Mapp. 86 ad est: Mapp. 88 e mapp. 89 a sud: Mapp. 87 ad ovest: Mapp. 85

H

TERRENO AGRICOLO a CASTEL SAN GIOVANNI, della superficie commerciale di **4.010,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]

Identificazione catastale:

- **foglio 24 particella 92** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 04, superficie 4010,00 mq., reddito agrario 23,82 €, reddito dominicale 11,39 €, piano: Terra,
- intestato a [redacted] - Proprietà per 1/1
- Coerenze: a nord Mapp. 244 ad est: Mapp. 243 a sud: Strada ad ovest: Mapp. 90, Mapp. 91

I **TERRENO AGRICOLO** a CASTEL SAN GIOVANNI Strada della Costa Rosa, della superficie commerciale di **4.160,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted]) Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 102 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 04, superficie 4160,00 mq. reddito agrario 24,71 €, reddito dominicale 11,82 €, piano: Terra, intestato a [redacted] - Proprietà per 1/1
  Coerenze: a nord Strada ad est: Mapp. 200 a sud: Mapp. 109 ad ovest: Mapp. 175 e mapp. 181

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**36.534,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 72.804,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 72.804,00**
Data di conclusione della relazione:	**01/07/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DEL VENDITORE:

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:

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO, stipulata il 23/12/2005 a firma di Notaio Fantigrossi Amedeo ai nn. 98712 di repertorio, trascritta il 02/01/2006 a Piacenza ai nn. 43/32, a favore di [redacted]

La formalità è riferita solamente a Castel San Giovanni, Fg. 24 Mapp. 87.
Il sottoscritto [redacted] *si obbliga unilateralmente per se e per i propri eredi ed aventi causa, in qualità di proprietario dell'area individuata al n.c.t. del comune di castel san giovanni al - foglio 24 mappale 87 di are 52.00 r.d. euro 14,77 r.a. 30,88 , e per i fabbricati oggetto del permesso di costruire citato in premessa, 1) a mantenere le caratteristiche costruttive e tipologiche dell'intervento edilizio, cosi come descritto nel progetto di cui alla pratica edilizia n. 162/05; 2) ad asservire l'opera edilizia in progetto alla propria azienda agricola; 3) a realizzare le opere conformemente al progetto edilizio di cui sopra; 4) a non mutare la destinazione d'uso agricola dei fabbricati oggetto del citato permesso di costruire (individuati al n.c.t. del comune di castel san giovanni, al foglio di mappa 24, particelle 87), per un periodo di anni 10 successivi alla ultimazione dei lavori; qualora la destinazione d'uso delle opere edilizie oggetto del presente atto venisse comunque modificata in tale periodo, il contributo di costruzione sarà dovuto e versato nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento della intervenuta variazione.*

COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE, stipulata il 28/05/2021 a firma di Notaio Fantigrossi Amedeo ai nn. 119301/29674 di repertorio, trascritta il 15/06/2021 a Piacenza ai nn. 9585/7074, a favore di [redacted]

La formalità è riferita solamente a Castel San Giovanni, Fg. 24 Mapp. 87 - 166 - 243 - 92 - 102 -85 - 165 - 246 sub,. 1, 246 sub. 2, ed altri.

DESTINAZIONE PER FINI MERITEVOLI DI TUTELA, stipulata il 17/06/2024 a firma di Notaio Falotico Maddalena ai nn. 7150/5251 di repertorio, trascritta il 02/01/2006 a Piacenza ai nn. 43/32, [redacted] - Per la quota di 1/1 .
La formalità è riferita solamente a Castel San Giovanni, Fg. 24 Mapp. 87 - 166 - 243 - 92 - 102 -85 - 165 - 246 sub,. 1, 246 sub. 2.
Il beneficiario nel cui interesse e' costituito il vincolo e' la societa' [redacted] *ovvero la procedura concorsuale n. 209/23 del tribunale di monza.il signor* [redacted] *pieno ed esclusivo proprietario della consistenza immobiliare. i descritti beni immobili, i frutti ed i proventi dagli stessi prodotti vengono destinati dalla parte costituente ai seguenti scopi di destinazione ai sensi dell'art. 2645 ter cod. civ.:assicurare il buon esito della procedura concorsuale presso la cancelleria del tribunale ordinario di monza, sezione iii civile delle procedure esecutive individuali e concorsuali,*

ricorso con cui ha richiesto l'accesso ad uno strumento di regolazione della crisi e dell'insolvenza con riserva di deposito della documentazione ex art. 44 c.c.i. i. ed il predetto tribunale ha accolto tal istanza rubricando il procedimento al n. r.g. p. u. n. 209/2023. gli effetti della destinazione del presente vincolo sono condizionati all'ammissione e/o omologa del concordato preventivo, e sara' comunque irrevocabile per tutto il tempo in cui la procedura concorsuale della societa' emifin srl avra' la sua esitazione finale e fintantoche' anche il compendio immobiliare di emifin srl non verra' liquidato. nel caso in cui emifin non dovesse essere ammessa alla procedura di concordato preventivo e/o non intervenga la sua omologazione e/o intervenga risoluzione prima della vendita del compendio immobiliare della societa' e del proprio, per qualsivoglia motivo e/o venisse messa in liquidazione giudiziale, la parte costituente avra' facolta' e diritto di liberare il patrimonio in oggetto dal presente vincolo, ovvero sara' libero da qualsivoglia obbligo nascente dal presente atto e riprendera' il pieno possesso e diritto a detenere ovvero a vendere a terzi i suoi beni e ad incassarne l'intero corrispettivo, senza nulla dovere alla societa' emifin srl, ovvero alle procedure eventualmente conseguenti, e sara' libera di rimuovere il vincolo sopra scritto ex art. 2645 ter c.c il prezzo corrispettivo della vendita dei beni immobili in oggetto non potra' essere inferiore all'importo di euro 110.000,00 (centodiecimila virgola zero zero) come da ultima proposta pervenuta dall'ingegnere munari e come descritto nell'ultima proposta di piano, gia' a mani della parte costituente, come la stessa dichiara.i beni oggetto del presente atto verranno venduti dalla procedura concorsuale mediante asta competitiva, telematica e pubblica, assieme all'intero patrimonio immobiliare della societa' emifin srl, in un unico lotto. la parte costituente si obbliga a che la procedura incassi l'intero corrispettivo che verra' ricavato dalla vendita all'asta del compendio immobiliare di sua proprieta', ed esprime il consenso e si obbliga inoltre a che la procedura trattenga per se' l'importo di euro 80.000,00 (ottantamila virgola zero zero), nel caso di vendita alle prime tre tornate d'asta, ovvero l'importo di euro 100.000,00 (centomila virgola zero zero), nel caso di vendita alla iv tornata d'asta, come meglio descritto nell'ultima proposta di piano a mani della parte costituente, come la stessa dichiara.tale importo sara' considerato finanza esterna ex art. 84 c. 4 ccii, utile per raggiungere la soglia del 10% (dieci percento) dell'intero attivo concordatario realizzato dalla societa' emifin srl. la procedura bonifichera' quindi il residuo importo alla parte costituente, ovvero euro 30.000,00 (trentamila virgola zero zero) in caso di aggiudicazione nelle prime tre tornate ovvero euro 10.000, 00 (diecimila virgola zero zero) nella iv tornata d'asta del concordato. si ribadisce che il presente vincolo cessera' in caso di mancata omologazione del concordato, in caso di liquidazione giudiziale. verificatasi una qualsiasi causa di scioglimento del vincolo di destinazione oggetto del presente atto, i beni in oggetto resteranno nella titolarita' della parte costituente, liberi da ogni peso o gravame che derivava dal vincolo estintosi e lo stesso autorizza fin d'ora la competente autorita' ad annotare a margine della trascrizione del presente atto l'avvenuta cessazione del vincolo al fine di renderla opponibile ai terzi.per tutta la durata del vincolo, in conformita' del disposto dell'art. 2645 ter cod. civ., i diritti e beni vincolati potranno essere impiegati solo per la realizzazione dei fini di destinazione sopra specificati e potranno costituire oggetto di esecuzione solo per i debiti contratti per tali scopi, salvo quanto previsto dall'art. 2915 comma 1 cod. civ. in caso di alienazione di quanto conferito la costituente stabilisce che il vincolo costituito si trasferisca senza effetti novativi a ogni altro bene immobile o mobile registrato che sia acquistato con il ricavato dell'alienazione. per i fini di cui sopra, e' fatto obbligo di pubblicizzare nelle forme di legge la destinazione allo scopo dei beni che venissero acquistati con il reimpiego del corrispettivo della vendita o comunque del trasferimento oneroso dei beni vincolati. la costituente conviene espressamente che solo con il consenso del beneficiario, manifestato con atto pubblico: a) potranno essere alienati, ipotecati, resi oggetto di atti di straordinaria amministrazione, dati in pegno o comunque vincolati i beni destinati ut supra; b) potra' essere convenzionalmente deliberata la cessazione della presente destinazione patrimoniale. gli immobili in oggetto sono costituiti in vincolo nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano con aderenze e pertinenze usi e comunioni, servitu' attive e passive se e come esistono ed hanno legale ragione di esistere.il vincolo di destinazione di cui al presente atto verra' trascritto presso la competente agenzia del territorio servizio di pubblicita' immobiliare di piacenza.la proprieta' degli immobili oggetto del vincolo rimarra' del signor [redacted] come ad oggi intestati, non derivando dal presente atto alcun effetto traslativo ne' della proprieta' dei beni in oggetto, ne' la costituzione di alcun diritto reale di godimento sugli stessi. con la trascrizione del vincolo gli immobili diventano, agli effetti di legge, separati dal restante patrimonio della costituente. la parte costituente dichiara che i beni oggetto del presente atto sono di sua piena titolarita' e

disponibilita', liberi da privilegi, pesi e gravami di ogni tipo, da trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione delle seguenti formalita': - atto unilaterale d'obbligo stipulato a favore del comune di castel san giovanni, (relativamente all'originario mappale 87 del foglio 24 da cui deriva l'attuale mappale 246) con scrittura privata autenticata dal notaio amedeo fantigrossi in data 23 dicembre 2005 repertorio notarile n. 98712/17.875, registrato a piacenza in data 29 dicembre 2005 al n. 2583 mod. 1t ed ivi trascritto in data 2 gennaio 2006 ai nn.43/32 (finalizzato al rilascio del permesso di costruire n. 162/05 in virtu' della quale sono stati realizzati i fabbricati sopra descritti, di cui in premessa); - fondo patrimoniale costituito con atto a rogito notaio amedeo fantigrossi in data 28 maggio 2021 n. 119.301/29.674 di rep., trascritto a piacenza il 15 giugno 2021 ai nn. 9585/7074. il vincolo di destinazione costituito con il presente atto cessera' al verificarsi di uno dei seguenti eventi: - cessazione della societa' beneficiaria e/o della procedura di concordato preventivo n.3/14 del tribunale di monza;; - mutuo consenso del costituente e del beneficiario manifestato con atto pubblico; - dalla data in cui il beneficiario divenisse, a qualsiasi titolo, pieno proprietario o nudo proprietario di alcuno dei beni vincolati, in tal caso la cessione riguardera' solo il bene specifico. la morte della costituente costituira' causa di cessazione del vincolo esclusivamente rispetto ai beni ereditati dal beneficiario. la cessazione della destinazione dovra' essere pubblicizzata mediante annotazione a margine della nota di trascrizione del vincolo stesso, autorizzandosi fin d'ora il conservatore dei registri immobiliari competente alla relativa annotazione al fine dell'opponibilita' ai terzi. l'area coperta e scoperta di pertinenza degli immobili risulta censita al catasto terreni del comune di castel s. giovanni alla partita 1, foglio 24 mappale 246 di are 01.38, ente urbano senza redditi

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

4.2.1. Iscrizioni: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: ***Nessuno.***

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: -----

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: ------

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: ------

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[redacted]

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/11/2000), con atto stipulato il 09/11/2000 a firma di Notaio amedeo Fantigrossi ai nn. 84955/12140 di repertorio, registrato il 23/11/2000 a Piacenza ai nn. 4272 serie 1v, trascritto il 23/11/2000 a Piacenza ai nn. 10588/14056.
Il titolo è riferito solamente a Castel San Giovanni, Fg. 24 Mapp. 87 e Mapp. 166

[redacted] **- Proprietà per**

1/1
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/12/2004), con atto stipulato il 06/12/2004 a firma di Notaio amedeo Fantigrossi ai nn. 95816/16719 di repertorio.
Il titolo è riferito solamente a Castel San Giovanni, Fg. 24 Mapp. 137 sub. 8 - Mapp. 137 sub. 9 - Mapp. 233 - Mapp. 236 - Mapp. 167

[redacted] **Proprietà per 1/1**
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/10/2007), con atto stipulato il 15/10/2007 a firma di Notaio amedeo Fantigrossi ai nn. 102627/19791 di repertorio, registrato il 25/10/2007 a Piacenza ai nn. 9975 serie 1T, trascritto il 25/10/2007 a Piacenza ai nn. 1039/18020.
Il titolo è riferito solamente a Castel San Giovanni, Fg. 24 Mapp. 92 e Mapp. 102

[redacted] **- Proprietà per 1/1**
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/11/2010), con atto stipulato il 12/11/2010 a firma di Notaio amedeo Fantigrossi ai nn. 107276/22375 di repertorio, registrato il 15/11/2010 a Piacenza ai nn. 9889 serie 1T, trascritto il 15/11/2010 a Piacenza ai nn. 10737/15872.
Il titolo è riferito solamente a Castel San Giovanni, Fg. 24 Mapp. 85 e Mapp. 165

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 162/05,

intestata a Sig. [redacted] per lavori di Realizzazione di box per cavalli, fienile e box per cavalli aperto. Sistemazione di recinzione. , presentata il 01/07/2005 con il n. 11713 di protocollo, rilasciata il 18/03/2006 con il n. 162 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Castel San Giovanni, Fg. 24 Mapp. 87, 89, 91

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Vista la richiesta di rilascio di Certificato di Destinazione Urbanistica, ai sensi dell'articolo 12, comma 3, della L.R. n. 23/2004 e dell?articolo 51/III della Disciplina Normativa del R.U.E., da parte del geom. Cerana Maurizio in qualità di tecnico incaricato, residente a Seregno (MB) in Piazza Risorgimento n. 1/a, pervenuta in data 19/10/2023 ed assunta al protocollo al n. 21644 relativo ai terreni censiti al N.C.T. al:
Foglio n. 24 mappali n. 90 - 166 - 88 - 91 - 92 - 243 - 165 - 87 - 89 - 102 - 200 - 103
- Visto il Piano Strutturale Comunale, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 27, del 12.07.2012;
- Visto il Piano Operativo Comunale, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 29, del 18.09.2013;
- Vista la zonizzazione del Regolamento Urbanistico Edilizio, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 28, del 18.09.2013;
VISTI
- l'articolo 30 del D.P.R. 06/06/2001, n. 380;
- l'articolo 12 della Legge Regionale Emilia Romagna n. 23, del 21.10.2004;
- l'articolo 51/III della Disciplina Normativa del Regolamento Urbanistico Edilizio comunale;
CERTIFICA
che gli immobili sopra descritti, in base alla zonizzazione degli strumenti urbanistici comunali

generali suddetti, risultano avere, la seguente destinazione urbanistica generale:
TERRITORIO RURALE
"Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola" *assoggettato agli insediamenti e alle prescrizioni di cui all'art. 61/IV della Disciplina Normativa del RUE.*
CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA DEL 19.10.2023 N. 21675

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NON VERIFICATA

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NON VERIFICATA

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NON VERIFICATA

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NON VERIFICATA

BENI IN CASTEL SAN GIOVANNI STRADA DELLA COSTA ROSA

TETTOIA

DI CUI AL PUNTO A

TETTOIA a CASTEL SAN GIOVANNI, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted] L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.Identificazione catastale:

- **foglio 24 particella 246 sub. 1** (catasto fabbricati), categoria C/7, classe 1, consistenza 66 mq, rendita 47,72 Euro, indirizzo catastale: Strada Costa Rosa snc, piano: Terra,
- intestato a [redacted] - Proprietà per 1/1
- Coerenze: in corpo di tutto il mapp. 246: a nord Mapp. 87 ad est: Mapp. 87 a sud: Mapp. 87 ad ovest: Mapp. 87

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:

qualità degli impianti: ★★★★
qualità dei servizi: ★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di porzione di tettoia posta al piano terra.

La proprietà riferisce che nessun provvedimento edilizio è stato presentato per la costruzione del manufatto.

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
Tettoia (mq. circa)	66,00	x	100 %	=	66,00
Totale:	**66,00**				**66,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	66,00	x	0,00	=	**0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

BENI IN CASTEL SAN GIOVANNI STRADA DELLA COSTA ROSA

TETTOIA

DI CUI AL PUNTO B

TETTOIA a CASTEL SAN GIOVANNI, della superficie commerciale di **66,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra.

Identificazione catastale:

- **foglio 24 particella 246 sub. 2** (catasto fabbricati), categoria C/7, classe 1, consistenza 66 mq, rendita 47,72 Euro, indirizzo catastale: Strada Costa Rosa snc, piano: Terra,
- intestato a [redacted] - Proprietà per 1/1

- Coerenze: in corpo di tutto il mapp. 246: a nord Mapp. 87 ad est: Mapp. 87 a sud: Mapp. 87 ad ovest: Mapp. 87

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: ★★★★★
panoramicità: ★★★★★
livello di piano: ★★★★★
stato di manutenzione: ★★★★★
luminosità: ★★★★★
qualità degli impianti: ★★★★★
qualità dei servizi: ★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di porzione di tettoia posta al piano terra.

La proprietà riferisce che nessun provvedimento edilizio è stato presentato per la costruzione del manufatto.

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
Tettoia (mq. circa)	66,00	x	100 %	=	66,00
Totale:	**66,00**				**66,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	66,00	x	0,00	=	**0,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 0,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 0,00**

BENI IN CASTEL SAN GIOVANNI STRADA DELLA COSTA ROSA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO C

TERRENO AGRICOLO a CASTEL SAN GIOVANNI, della superficie commerciale di **3.440,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]

Identificazione catastale:

- **foglio 24 particella 85** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 03, superficie 3440,00 mq., reddito agrario 26,65 €, reddito dominicale 16,88 €, piano: Terra,
- intestato a [redacted]2F205H - Proprietà per 1/1
- Coerenze: a nord Mapp. 72 e Mapp. 73 ad est: Mapp. 166 e Mapp. 87 a sud: Mapp. 165 ad ovest: Mapp. 271

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: ★★★★★
panoramicità: ★★★★★
livello di piano: ★★★★★
stato di manutenzione: ★★★★★
luminosità: ★★★★★
qualità degli impianti: ★★★★★
qualità dei servizi: ★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo.

Nessun rilievo è stato eseguito in relazione alla superficie del lotto ed ai confini di proprietà.

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 agrico (superficie catastale)	3.440,00	x	100 %	=	3.440,00
Totale:	**3.440,00**				**3.440,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	3.440,00	x	2,00	=	**6.880,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 6.880,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 6.880,00**

BENI IN CASTEL SAN GIOVANNI STRADA DELLA COSTA ROSA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO D

TERRENO AGRICOLO a CASTEL SAN GIOVANNI, della superficie commerciale di **2.600,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]

Identificazione catastale:

- **foglio 24 particella 165** (catasto terreni), qualita/classe Semin Arbor 03, superficie 2600,00 mq., reddito agrario 20,14 €, reddito dominicale 12,76 €, piano: Terra,
- intestato a [redacted] - Proprietà per 1/1
- Coerenze: a nord Mapp. 85 ad est: Mapp. 87 a sud: Strada ad ovest: Mapp. 84

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	★★★★★
panoramicità:	★★★★★
livello di piano:	★★★★★
stato di manutenzione:	★★★★★
luminosità:	★★★★★
qualità degli impianti:	★★★★★
qualità dei servizi:	★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo.

Nessun rilievo è stato eseguito in relazione alla superficie del lotto ed ai confini di proprietà.

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 agricolo (superficie catastale)	2.600,00	x	100 %	=	2.600,00
Totale:	**2.600,00**				**2.600,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	2.600,00	x	2,00	=	**5.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.200,00**

BENI IN CASTEL SAN GIOVANNI STRADA DELLA COSTA ROSA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO E

TERRENO AGRICOLO a CASTEL SAN GIOVANNI, della superficie commerciale di **14.630,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])Identificazione catastale:

- **foglio 24 particella 243** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 04, superficie 14630,00 mq., reddito agrario 86,89 €, reddito dominicale 41,56 €, piano: Terra,
- intestato a [redacted] - Proprietà per 1/1
- Coerenze: a nord Mapp. 244 e Mapp. 61 ad est: Mapp. 221 a sud: Strada ad ovest: Mapp. 92

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: ★★★★
panoramicità: ★★★★
livello di piano: ★★★★
stato di manutenzione: ★★★★
luminosità: ★★★★
qualità degli impianti: ★★★★
qualità dei servizi: ★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo.

Nessun rilievo è stato eseguito in relazione alla superficie del lotto ed ai confini di proprietà.

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 agricolo (superficie catastale)	14.630,00	x	100 %	=	14.630,00
Totale:	**14.630,00**				**14.630,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	14.630,00	x	2,00	=	**29.260,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 29.260,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 29.260,00**

BENI IN CASTEL SAN GIOVANNI STRADA DELLA COSTA ROSA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO F

TERRENO AGRICOLO a CASTEL SAN GIOVANNI, della superficie commerciale di **5.062,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]

Identificazione catastale:

- **foglio 24 particella 87** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 04, superficie 5062,00 mq., reddito agrario 30,06 €, reddito dominicale 14,38 €, piano: Terra,
- intestato a [redacted] - Proprietà per 1/1
- Coerenze: a nord Mapp. 166 e Mapp. 246 ad est: Mapp. 89 e Mapp. 246 a sud: Strada e Mapp. 246 ad ovest: Mapp. 85, Mapp. 165 e Mapp. 246

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo.

Nessun rilievo è stato eseguito in relazione alla superficie del lotto ed ai confini di proprietà.

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 agricolo (superficie catastale)	5.062,00	x	100 %	=	5.062,00
Totale:	**5.062,00**				**5.062,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	5.062,00	x	2,00	=	**10.124,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.124,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.124,00**

BENI IN CASTEL SAN GIOVANNI STRADA DELLA COSTA ROSA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO G

TERRENO AGRICOLO a CASTEL SAN GIOVANNI, della superficie commerciale di **2.500,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted]I

dentificazione catastale:

- **foglio 24 particella 166** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 03, superficie 2500,00 mq., reddito agrario 19,37 €, reddito dominicale 12,27 €, piano: Terra,
- intestato a [redacted] - Proprietà per 1/1
- Coerenze: a nord Mapp. 162 e Mapp. 86 ad est: Mapp. 88 e mapp. 89 a sud: Mapp. 87 ad ovest: Mapp. 85

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	★★★★
panoramicità:	★★★★
livello di piano:	★★★★
stato di manutenzione:	★★★★
luminosità:	★★★★
qualità degli impianti:	★★★★
qualità dei servizi:	★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo.

Nessun rilievo è stato eseguito in relazione alla superficie del lotto ed ai confini di proprietà.

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 agricolo (superficie catastale)	2.500,00	x	100 %	=	2.500,00
Totale:	**2.500,00**				**2.500,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	2.500,00	x	2,00	=	**5.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.000,00**

BENI IN CASTEL SAN GIOVANNI STRADA DELLA COSTA ROSA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO H

TERRENO AGRICOLO a CASTEL SAN GIOVANNI, della superficie commerciale di **4.010,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])

Identificazione catastale:

- **foglio 24 particella 92** (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 04, superficie 4010,00 mq., reddito agrario 23,82 €, reddito dominicale 11,39 €, piano: Terra,
- intestato a [redacted] - Proprietà per 1/1
- Coerenze: a nord Mapp. 244 ad est: Mapp. 243 a sud: Strada ad ovest: Mapp. 90, Mapp. 91

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: ★★★★
panoramicità: ★★★★
livello di piano: ★★★★
stato di manutenzione: ★★★★
luminosità: ★★★★
qualità degli impianti: ★★★★
qualità dei servizi: ★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo.

Nessun rilievo è stato eseguito in relazione alla superficie del lotto ed ai confini di proprietà.

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 agricolo (superficie catastale)	4.010,00	x	100 %	=	4.010,00
Totale:	**4.010,00**				**4.010,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	4.010,00	x	2,00	=	**8.020,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.020,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.020,00**

BENI IN CASTEL SAN GIOVANNI STRADA DELLA COSTA ROSA

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO I

terreno agricolo a CASTEL SAN GIOVANNI Strada della Costa Rosa, della superficie commerciale di **4.160,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([redacted])Identificazione catastale:

- foglio 24 particella 102 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 04, superficie 4160, reddito agrario 24,71 €, reddito dominicale 11,82 €, piano: Terra, intestato a [redacted] - Proprietà per 1/1
  Coerenze: a nord Strada ad est: Mapp. 200 a sud: Mapp. 109 ad ovest: Mapp. 175 e mapp. 181

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: ★★★★★
panoramicità: ★★★★★
livello di piano: ★★★★★
stato di manutenzione: ★★★★★
luminosità: ★★★★★
qualità degli impianti: ★★★★★
qualità dei servizi: ★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno agricolo.

Nessun rilievo è stato eseguito in relazione alla superficie del lotto ed ai confini di proprietà.

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 agricolo (superficie catastale)	4.160,00	x	100 %	=	4.160,00
Totale:	**4.160,00**				**4.160,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	4.160,00	x	2,00	=	**8.320,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.320,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.320,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e comparazione dei prezzi in zona per immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul mercato immobiliare, tenuto conto della reale situazione del bene e di eventuali opere di adeguamento, della natura stessa della vendita giudiziaria, si ritiene di poter attribuire all'immobile il valore di mercato di seguito esposto.

Il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo, della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione, di eventuali difformità edilizie/urbanistiche ed impiantistiche/strutturali inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alle verifiche delle singole unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Si fa presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,... ecc. per cui eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio tecnico di Piacenza, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Piacenza, ed inoltre: Agenzia del territorio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	tettoia	66,00	0,00	0,00	0,00
B	tettoia	66,00	0,00	0,00	0,00
C	terreno agricolo	3.440,00	0,00	6.880,00	6.880,00
D	terreno	2.600,00	0,00	5.200,00	5.200,00

	agricolo				
E	terreno agricolo	14.630,00	0,00	29.260,00	29.260,00
F	terreno agricolo	5.062,00	0,00	10.124,00	10.124,00
G	terreno agricolo	2.500,00	0,00	5.000,00	5.000,00
H	terreno agricolo	4.010,00	0,00	8.020,00	8.020,00
I	terreno agricolo	4.160,00	0,00	8.320,00	8.320,00
				72.804,00 €	**72.804,00 €**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 72.804,00**

data 01/07/2025

il tecnico incaricato
Maurizio Cerana