



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

4/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Studio Tecnico Enrica Schiavi

CF: SCHNRC66E69B643I
con studio in PIACENZA (PC) VIA SANT'EUFEMIA 21
telefono: 00390523320843
email: enrica.schiavi@alice.it
PEC: enrica.schiavi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

villa indipendente su 4 lati a GAZZOLA, STRADA CA` DEL CUCCO, della superficie commerciale di **418,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO *** ***)

Villa indipendente su 4 lati con piscina e area di pertinenza / giardino recintata distribuita su piano terra e in parte piano seminterrato. L'unità immobiliare è costituita da una abitazione padronale al piano terra composta da ampio soggiorno con veranda, zona pranzo, cucina, due camere da letto, tre bagni, due cabine armadi, portico, terrazzo, pergolato collegato al piano sottostante da scala interna (ma anche accessibile indipendentemente dall'esterno), costituita da sette vani cantina, due bagni, locali tecnici e autorimessa ed in corpo staccato ma edificato in aderenza sul lato sud un'altra ampia autorimessa a porticato con quattro aperture e sovrastante terrazza/solarium.

Si precisa che parte delle cantine risultano adibite ad abitazione di servizio e dotate di riscaldamento e condizionamento assimilabili all'abitazione.

La piscina, completamente interrata, presenta dimensioni di mt 7,50 x 15,50 ed è perfettamente funzionante. Il bordo vasca è pavimentato in lastre di pietra chiara; ed nelle prossimità è stato costruito un porticato (indicato in planimetria al n.1) costituito da pilastri in cemento armato con tetto in legno e copertura in coppi.

E' presente un altro porticato in legno (indicato in planimetria al n. 2) posto nelle vicinanze del lato est dell'abitazione che funge da copertura di un serbatoio di gas avente sovrastante impianto fotovoltaico. Sempre verso est nella zona che declivia verso il Rio dei Ronchi è presente un altro piccolo edificio uso deposito attrezzi (indicato in planimetria al n.3)

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 12 sub. 5 GRAFFATO A PARTICELLA 98 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 13,5 vani, superficie catastale 408 mq, rendita catastale 1.429,29 Euro, indirizzo catastale: STRADA CA` DEL CUCCO, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 25/01/2018 pratica PC0004510 Coerenze: FOGLIO 34 PARTICELLA 87, PARTICELLA 46, PARTICELLA 31, PARTICELLA 69, PARTICELLA 68, PARTICELLA 67, FOGLIO 33 PARTICELLA 4, PARTICELLA 3,
- foglio 34 particella 12 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, superficie catastale 42 mq, rendita catastale 186,54 Euro, indirizzo catastale: STRADA CA` DEL CUCCO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: FOGLIO 34 PARTICELLA 87, PARTICELLA 46, PARTICELLA 31, PARTICELLA 69, PARTICELLA 68, PARTICELLA 67, FOGLIO 33 PARTICELLA 4, PARTICELLA 3,
- foglio 34 particella 12 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, superficie catastale 78 mq, rendita catastale 263,91 Euro, indirizzo catastale: STRADA CA` DEL CUCCO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: FOGLIO 34 PARTICELLA 87, PARTICELLA 46, PARTICELLA 31,

PARTICELLA 69, PARTICELLA 68, PARTICELLA 67, FOGLIO 33 PARTICELLA 4, PARTICELLA 3,

- foglio 34 particella 12 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 34 are 40 ca

Coerenze: FOGLIO 34 PARTICELLA 87, PARTICELLA 46, PARTICELLA 31, PARTICELLA 69, PARTICELLA 68, PARTICELLA 67, FOGLIO 33 PARTICELLA 4, PARTICELLA 3,

- foglio 34 particella 98 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1 are 00 ca
Coerenze: FOGLIO 34 PARTICELLA 87, PARTICELLA 46, PARTICELLA 31, PARTICELLA 69, PARTICELLA 68, PARTICELLA 67, FOGLIO 33 PARTICELLA 4, PARTICELLA 3,

- foglio 34 particella 31 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 10 are 00 ca, reddito agrario 1,03 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: FOGLIO 34 PARTICELLA 46, PARTICELLA 45, PARTICELLA 69, PARTICELLA 72

- foglio 34 particella 72 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 2 ha 01 are 70 ca, reddito agrario 114,59 €, reddito dominicale 52,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: FOGLIO 34 PARTICELLA 87, PARTICELLA 46, PARTICELLA 31, PARTICELLA 69, PARTICELLA 68, PARTICELLA 67, FOGLIO 33 PARTICELLA 4, PARTICELLA 3,



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	474,42 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 657.308,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 525.540,00
Data della valutazione:	04/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo ultra novennale, stipulato il 14/01/2020, con scadenza il 13/01/2050, registrato il 20/01/2020 a PIACENZA ai nn. 54347/21408, trascritto il 20/01/2020 a PIACENZA ai nn. 789/573 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo del canone dichiarato di 600 euro annui

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Contratto di affitto ultranovennale, stipulato il 14/01/2020 a firma di NOTAIO CARLO BRUNETTI ai nn. 54347/21408 di repertorio, registrata il 20/01/2020 a PIACENZA ai nn. 789/573, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di affitto

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/12/2009 a firma di NOTAIO BRUNETTI CARLO ai nn. 35524/12157 di repertorio, registrata il 28/12/2009 a PIACENZA ai nn. 3818/19301, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 1105000.

Importo capitale: 650000.

La formalità è riferita solamente a Beni in Gazzola Foglio 34 Particella 12 Sub. 1 Particella 12 Sub. 2 Particella 12 Sub. 3, Gazzola Foglio 34 Particella 12 Particella 31 Particella 72

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/04/2017 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PIACENZA ai nn. 789 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO.

La formalità è riferita solamente a Beni in Gazzola Foglio 34 Particella 12 Subalterno 5 graffate Foglio 34 Particella 98, Gazzola foglio 34 particella 12 sub 5 con unit precedente identificata da Foglio 34 Particella 12 Subalterno 1, Gazzola foglio 34 particella 12 sub 7 con unit precedente identificata da Foglio 34 Particella 12 Subalterno 2, Gazzola foglio 34 particella 12 sub 6 con unit precedente identificata da Foglio 34 Particella 12 Subalterno 3, Gazzola Foglio 34 Particella 12 Particella 31 Particella 72.

REVOCA ATTI SOGGETTI A TRASCRIZIONE del 21/02/2018 Numero di repertorio 50 emesso da TRIBUNALE Sede PIACENZA

pignoramento, stipulata il 02/01/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PIACENZA ai nn. 3456 di repertorio, trascritta il 12/02/2024 a PIACENZA ai nn. 1844/1453, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO.

La formalità è riferita solamente a Beni in Gazzola Foglio 34 Particella 12 Sub. 1 Particella 12 Sub. 2 Particella 12 Sub. 3, Gazzola Foglio 34 Particella 12 Particella 31 Particella 72

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ABITAZIONE (dal 31/05/2016), con atto stipulato il 31/05/2016 a firma di NOTAIO BRUNETTI CARLO ai nn. 49066/18200 di repertorio, trascritto il 10/06/2016 a PIACENZA ai nn. 7859/6010.

Costituzione di vincolo trust successivamente reso inefficace con annotazione a trascrizione n. 8643/961 del 09/06/2022, con detto Atto il Tribunale di Piacenza ha dichiarato l'inefficacia dell'atto autenticato dal Notaio Carlo Brunetti del 31/05/2016 n.rep. 49066/18200

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di NUDA PROPRIETA' (dal 31/05/2016), con atto stipulato il 31/05/2016 a firma di NOTAIO BRUNETTI CARLO ai nn. 49066/18200 di repertorio, trascritto il 10/06/2016 a PIACENZA ai nn. 7859/6010.

Costituzione di vincolo trust successivamente reso inefficace con annotazione a trascrizione n. 8643/961 del 09/06/2022, con detto Atto il Tribunale di Piacenza ha dichiarato l'inefficacia dell'atto autenticato dal Notaio Carlo Brunetti del 31/05/2016 n.rep. 49066/18200

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di NUDA PROPRIETA' (dal 31/05/2016), con atto stipulato il 31/05/2016 a firma di NOTAIO BRUNETTI CARLO ai nn. 49066/18200 di repertorio, trascritto il 10/06/2016 a PIACENZA ai nn. 7859/6010.

Costituzione di vincolo trust successivamente reso inefficace con annotazione a trascrizione n. 8643/961 del 09/06/2022, con detto Atto il Tribunale di Piacenza ha dichiarato l'inefficacia dell'atto autenticato dal Notaio Carlo Brunetti del 31/05/2016 n.rep. 49066/18200

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di impianto meccanografico (dal 28/02/1974 fino al 27/03/2007), con atto stipulato il 28/02/1974 a firma di NOTAIO MOLINARI VITTORIO ai nn. 41520/5321 di repertorio, trascritto il 27/03/1974 a PIACENZA ai nn. 2765/2386

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/2007 fino al 23/12/2009), con atto stipulato il 27/03/2007 a firma di NOTAIO BRUNETTI CARLO ai nn. 67637/24857 di repertorio, trascritto il 13/04/2007 a PIACENZA ai nn. 6465/3963

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/12/2009 fino al 29/12/2014), con atto stipulato il 23/12/2009 a firma di NOTAIO CARLO BRUNETTI ai nn. 35523/12156 di repertorio, trascritto il 28/12/2009 a PIACENZA ai nn. 19300/12134

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di NUDA PROPRIETA' (dal 29/12/2014 fino al 31/05/2016), con atto stipulato il 29/12/2014 a firma di NOTAIO RIDELLA RICCARDO ai nn. 67515 di repertorio.

Costituzione di vincolo trust successivamente reso inefficace con annotazione a trascrizione n. 960 del 09/06/2022

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di NUDA PROPRIETA' (dal 29/12/2014 fino al 31/05/2016), con atto stipulato il 29/12/2014 a firma di NOTAIO RIDECCA RICCARDO ai nn. 67515 di repertorio.

Costituzione di vincolo trust successivamente reso inefficace con annotazione a trascrizione n. 960 del 09/06/2022

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ABITAZIONE (dal 29/12/2014 fino al 31/05/2016), con atto stipulato il 29/12/2014 a firma di NOTAIO RIDECCA RICCARDO ai nn. 67515 di repertorio.

Costituzione di vincolo trust successivamente reso inefficace con annotazione a trascrizione n. 960 del 09/06/2022

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di PROPRIETA' (dal 31/05/2016 fino al 31/05/2016), con atto stipulato il 31/05/2016 a firma di NOTAIO CARLO BRUNETTI ai nn. 49066 di repertorio.

Atto reso inefficace con annotazione a trascrizione n. 8643/961 del 09/06/2022, con detto Atto il Tribunale di Piacenza ha dichiarato l'inefficacia dell'atto autenticato dal Notaio Carlo Brunetti del 31/05/2016 n.rep. 49066/18200

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di rettifica di intestazione all'attualità (dal 31/05/2016 fino al 31/05/2016), con atto stipulato il 31/05/2016 a firma di NOTAIO CARLO BRUNETTI ai nn. 49066/18200 di repertorio, trascritto il 10/06/2016 a PIACENZA ai nn. 7859/6010

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **503/1974**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE AD USO CIVILE ABITAZIONE, presentata il 22/02/1974 con il n. 503 di protocollo, rilasciata il 18/12/1976, agibilità del 18/12/1976

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. **2150/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO PIANO INTERRATO CIVILE ABITAZIONE.

Con il permesso di costruire sopracitato è stata rilasciata sanatoria (n. prot. 5027 del 25/11/2005) per opere abusive di modesta consistenza, richiesta spontaneamente dalla proprietà.

DIA N. **4304/2009** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, presentata il 17/11/2009 con il n. 4304 di protocollo, agibilità del 01/10/2024 con il n. 3057 di protocollo. VARIANTE 4834 del 30/12/2009, n.3055 DEL 23/08/2010

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **2331/2010** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE AUTORIMESSE INTERRATE CON SOVRASTANTE TERRAZZO , presentata il 30/03/2010 con il n. 843 di protocollo, agibilità del 23/08/2010 con il n. 3057 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

R.U.E. adottato, in forza di delibera DI C.C. N.3 del 04/04/2014, l'immobile ricade in zona AMBITI RURALI SOGGETTI A TUTELE E VINCOLI : Zone coperte da foreste e boschi, vincolo idrogeologico, Parco regionale fluviale del Trebbia : area contigua. Il titolo è riferito solamente al FOGLIO 34 PARTICELLA 31, PARTICELLA 72. (Certificato di Destinazione Urbanistica in allegato)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche SCIA in sanatoria per opere eseguite in difformità : €.1.200,00
- Sanzione SCIA in sanatoria e diritti di segreteria pratica Comunale: €.2.080,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



Planimetria sovrapposizioni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: : Scala esterna da accatastare (regolarmente dichiarata in Comune con permesso di costruire in sanatoria 5027 del 24/11/2005) , diversa disposizione interna, apertura di finestra al piano terra, tamponamento di portico al piano terra

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica catastale DOCFA aggiornamento planimetrie catastale, incluso spese tecniche: €.1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono presenti n. 2 porticati di cui il primo costituito da pilastri in cemento armato con tetto in legno con copertura in coppi, il secondo nelle vicinanze del lato est della casa che funge da copertura di un serbatoio di gas avente sovrastante impianto fotovoltaico. Infine, sempre verso est nella zona che declivia verso il Rio dei Ronchi è presente un altro piccolo edificio ad uso deposito attrezzi.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica Tipo mappale di aggiornamento mappa catastale, DOCFA di inserimento al catasto fabbricati

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche topografo, Tipo Mappale comprensivo di spese catastali: €.900,00
- DOCFA di accatastamento comprensivo delle spese tecniche: €.900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: alla data odierna l'intestazione catastale risulta la seguente :
 *** DATO OSCURATO *** i; L'immobile risulta, quindi, mancante divoltura a seguito di inefficacia di trust d beni immobili (annotazione n°960 del 09/06/2022)

Costi di regolarizzazione:

- Voltura catastale: €.600,00

BENI IN GAZZOLA STRADA CASA CUCCO SNC

VILLA INDIPENDENTE SU 4 LATI

DI CUI AL PUNTO A

villa indipendente su 4 lati a GAZZOLA, STRADA CA` DEL CUCCO, della superficie commerciale di **418,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO *** ***)

Villa indipendente su 4 lati con piscina e area di pertinenza / giardino recintata distribuita su piano terra e in parte piano seminterrato. L'unità immobiliare è costituita da una abitazione padronale al piano terra composta da ampio soggiorno con veranda, zona pranzo, cucina, due camere da letto, tre bagni, due cabine armadi, portico, terrazzo, pergolato collegato al piano sottostante da scala interna (ma anche accessibile indipendentemente dall'esterno), costituita da sette vani cantina, due bagni, locali tecnici e autorimessa ed in corpo staccato ma edificato in aderenza sul lato sud un'altra ampia autorimessa a porticato con quattro aperture e sovrastante terrazza/solarium.

Si precisa che parte delle cantine risultano adibite ad abitazione di servizio e dotate di riscaldamento e condizionamento assimilabili all'abitazione.

La piscina, completamente interrata, presenta dimensioni di mt 7,50 x 15,50 ed è perfettamente funzionante. Il bordo vasca è pavimentato in lastre di pietra chiara; ed nelle prossimità è stato costruito un porticato (indicato in planimetria al n.1) costituito da pilastri in cemento armato con tetto in legno e copertura in coppi.

E' presente un altro porticato in legno (indicato in planimetria al n. 2) posto nelle vicinanze del lato est dell'abitazione che funge da copertura di un serbatoio di gas avente sovrastante impianto fotovoltaico. Sempre verso est nella zona che declivia verso il Rio dei Ronchi è presente un altro

piccolo edificio uso deposito attrezzi (indicato in planimetria al n.3)

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 12 sub. 5 GRAFFATO A PARTICELLA 98 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 13,5 vani, superficie catastale 408 mq, rendita catastale 1.429,29 Euro, indirizzo catastale: STRADA CA` DEL CUCCO, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 25/01/2018 pratica PC0004510
Coerenze: FOGLIO 34 PARTICELLA 87, PARTICELLA 46, PARTICELLA 31, PARTICELLA 69, PARTICELLA 68, PARTICELLA 67, FOGLIO 33 PARTICELLA 4, PARTICELLA 3,
- foglio 34 particella 12 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, superficie catastale 42 mq, rendita catastale 186,54 Euro, indirizzo catastale: STRADA CA` DEL CUCCO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: FOGLIO 34 PARTICELLA 87, PARTICELLA 46, PARTICELLA 31, PARTICELLA 69, PARTICELLA 68, PARTICELLA 67, FOGLIO 33 PARTICELLA 4, PARTICELLA 3,
- foglio 34 particella 12 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, superficie catastale 78 mq, rendita catastale 263,91 Euro, indirizzo catastale: STRADA CA` DEL CUCCO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: FOGLIO 34 PARTICELLA 87, PARTICELLA 46, PARTICELLA 31, PARTICELLA 69, PARTICELLA 68, PARTICELLA 67, FOGLIO 33 PARTICELLA 4, PARTICELLA 3,
- foglio 34 particella 12 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 34 are 40 ca
Coerenze: FOGLIO 34 PARTICELLA 87, PARTICELLA 46, PARTICELLA 31, PARTICELLA 69, PARTICELLA 68, PARTICELLA 67, FOGLIO 33 PARTICELLA 4, PARTICELLA 3,
- foglio 34 particella 98 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1 are 00 ca
Coerenze: FOGLIO 34 PARTICELLA 87, PARTICELLA 46, PARTICELLA 31, PARTICELLA 69, PARTICELLA 68, PARTICELLA 67, FOGLIO 33 PARTICELLA 4, PARTICELLA 3,
- foglio 34 particella 31 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO, superficie 10 are 00 ca, reddito agrario 1,03 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: FOGLIO 34 PARTICELLA 46, PARTICELLA 45, PARTICELLA 69, PARTICELLA 72
- foglio 34 particella 72 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 2 ha 01 are 70 ca, reddito agrario 114,59 €, reddito dominicale 52,08 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: FOGLIO 34 PARTICELLA 87, PARTICELLA 46, PARTICELLA 31, PARTICELLA 69, PARTICELLA 68, PARTICELLA 67, FOGLIO 33 PARTICELLA 4, PARTICELLA 3,

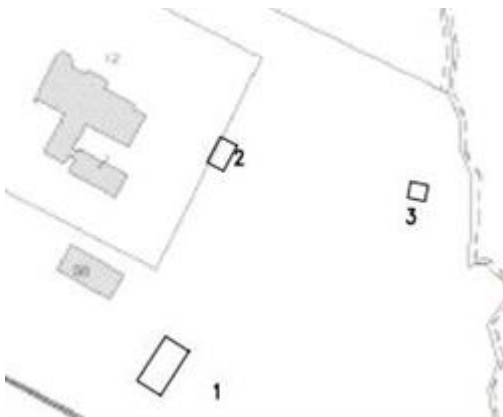


Foto 7: Numerazione depositi/portici



Foto 8: Vista esterna



Foto 9: Autorimesse con sovrastante terrazzo



Foto 10: Vista esterna autorimessa

DESCRIZIONE DELLA ZONA

La villa, indipendente su 4 lati, sorge in posizione isolata e in un contesto collinare e boschivo sulle prime rilievi della Val Trebbia nel Comune di Gazzola e più precisamente nelle vicinanze della frazione di Monteraschio lungo la Strada Comunale Monteraschio-Marona.

La zona è stata interessata, a forze a partire dagli anni 70 e fino ad oggi, dall'edificazione di numerose abitazioni indipendenti anche di pregevole fattura, attratti dalla particolare posizione a pochi chilometri da Piacenza, dalla qualità paesaggistica e ambientale del territorio caratterizzate dal medio corso del fiume Trebbia e da borghi e castelli storici come Rivalta, Rezzanello, Lisignano e non ultimo la presenza di un importante Golf Club nella zona di Croara.



Foto 1: Vista esterna



Foto 2: Vista ingresso carraio



Foto 3: Vista esterna



Foto 4: Deposito attrezzi



Foto 5: Porticato in cemento armato



Foto 6: Porticato in legno

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La villa è circondata da un **ampio parco recintato** di circa 21.000 mq e dotato di cancello automatico a due ante in ferro battuto e decorato che presenta numerose piante ad alto fusto, con una vasta zona a prato in ottime condizioni di manutenzione e dotata di impianto di irrigazione automatico.

Le caratteristiche costruttive della villa sono di **tipo tradizionale** e più precisamente:

- Murature di elevazione in mattoni d'Uni al piano rialzato e in getto di cls al piano seminterrato;
- Solai e tetti in laterocemento;
- Pareti interne in laterizio forato ;
- Intonacata e tinteggiata esternamente con alcune porzioni rivestite in pietra;
- Pavimentazione di marciapiedi esterni e camminamenti in pietra, pavimentazione vialetti in ghiaietto lavato bianco.

Le principali caratteristiche di finitura della villa:

- Pavimenti in pietra e rivestimenti in stucco colorato nella zona giorno, e nei bagni;
- Pavimenti in parquet nelle camere e zona notte;
- Porte in legno con maniglie satinare;

- Decorazioni a controsoffitto sagomati nella zone giorno;
- Serramenti in alluminio colore bianco con triplo vetro in parte scorrevoli, serrande metalliche avvolgibili elettrificate, inferriate esterne a battente o a scomparsa;
- Impianto di riscaldamento funzionante con caldaia a gas, corpi scaldanti parte in ghisa e parte in acciaio tubolare;
- Impianto di condizionamento aria con split e unità motorii esterni;
- Impianto elettrico completo e a norma con placche Bticino Axolute.

Infine sono presenti appezzamenti di terreno di natura agricola oltre al lotto dove insiste l'abitazione, che ne costituisce area pertinenziale. I terreni in questione sono precisamente due :

- Foglio 34 Particella 31 Bosco Ceduo di 10 are;
- Foglio 37 Particella 72 Seminativo di 2 ha 01 are 70 ca;

Per un totale di 2 ha 11 are 70 ca.



Foto 7 : Bagno



Foto 8 : Vista giardino



Foto 9: Soggiorno



Foto 10 : Soggiorno



Foto 11 : Camera da letto



Foto 12 : Ingresso

CONSISTENZA:

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

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

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

abitazione piano terra	284,68	x	100 %	=	284,68
Terrazzi	149,54	x	25 %	=	37,39
cantine	149,54	x	25 %	=	37,39
AUTORIMESSE	112,00	x	50 %	=	56,00
terreni agricoli	58,97	x	100 %	=	58,97
Totale:	754,73				474,42

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 474,42 x 1.400,00 = **664.188,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 664.188,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 664.188,00**

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

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	VILLA				
A	INDIPENDENTE	474,42	0,00	664.188,00	664.188,00
	SU 4 LATI				
				664.188,00 €	664.188,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.880,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 657.308,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 131.461,60**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 303,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 3,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 525.540,00

data 04/10/2024

il tecnico incaricato
Studio Tecnico Enrica Schiavi

