



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

3/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Iaquinti Evelina

CUSTODE:

Avv. Opici Silvia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/04/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Tiziana Lange Consiglio

CF:LNGTZN65C49G535Q

con studio in PIACENZA (PC) via Nuvolone 99

telefono: 05231730455

email: langetiziana@libero.it

PEC: tiziana.langeconsiglio@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 3/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cascina a VIGOLZONE Case Bruciate, frazione Case Bruciate, della superficie commerciale di **464,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è ubicato all'interno di un'area cortilizia recintata, alla quale si accede da un cancello carraio automatizzato, in fregio alla strada vicinale Chiesuola. L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra. Al piano terra troviamo un alloggio, una cantina, il locale caldaia e due locali di servizio al maneggio costituiti da spogliatoio, lavanderia e servizi. Tutti i locali posti al piano terra hanno ingresso indipendente dall'area comune. Al primo piano troviamo due alloggi collegati tra loro, ai quali si accede tramite una scala esterna posta in facciata ed una interna con ingresso indipendente. Nell'area cortilizia è presente in corpo isolato un rustico con annesso un portico. Sul lato nord dell'abitazione rurale in aderenza al fabbricato si trovano le scuderie, oltre a locali di servizio al maneggio, che insistono parte sul mappale 31 e parte sul mapp. 42 del fg. 7 NCT. Sul mappale 31 del fg. 7 NCT sono presenti altri fabbricati destinati a scuderie, oltre a padock per cavalli e girello coperto. Le scuderie sono costituite da due fabbricati in aderenza; uno a pianta rettangolare della superficie di mq 501,60 con due fienili posti alle estremità dei lati più corti di 82,5 mq ciascuno; l'altra scuderia è una struttura prefabbricata in cls per una superficie di mq 639,71, all'interno della quale sono stati realizzati nuovi box per i cavalli.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T/1, ha un'altezza interna di 2.8. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 42 (catasto terreni), qualita/classe fabb. rurale, superficie 2510, indirizzo catastale: Vigolzone, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Gli immobili sono inseriti in mappa al NCT fg. 7 mapp. 42 ma non sono stati di accatastati al NCEU (obbligo accatastamento fabbricato rurale termine scaduto il 30 novembre 2012).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1995.

A.1 rustico, composto da rustico + portico, identificato con il numero A-B-.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 42 (catasto terreni), qualita/classe fabb. rurale, superficie 2510, indirizzo catastale: Vigolzone, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Sull'area è presente un vecchio fabbricato accessorio, ante 67. Esiste l'obbligo di accatastamento del fabbricato rurale (termine scaduto il 30 novembre 2012).

Sull'area è presente un vecchio fabbricato accessorio, ante 67. Esiste l'obbligo di accatastamento del fabbricato rurale (termine scaduto il 30 novembre 2012).

A.2 ricovero animali, identificato con il numero C.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 31 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 5430, reddito agrario 312,54 € reddito dominicale 130,22 €, indirizzo catastale: Vigolzone, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Gli immobili sono inseriti in mappa al NCT fg. 7 mapp. 31 ma non sono stati di accatastati al NCEU (obbligo accatastamento fabbricato rurale termine scaduto il 30 novembre 2012).
- foglio 7 particella 42 (catasto terreni), qualita/classe fabb. rurale, superficie 2510, indirizzo catastale: Vigolzone, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Gli immobili sono inseriti in mappa al NCT fg. 7 mapp. 42 ma non sono stati di accatastati al NCEU (obbligo accatastamento fabbricato rurale termine scaduto il 30 novembre 2012).

A.3 ricovero animali, composto da scuderie e fienili, identificato con il numero E-N.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 31 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 5430, reddito agrario 312,54 € reddito dominicale 130,22 € indirizzo catastale: Vigolzone, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Gli immobili sono inseriti in mappa al NCT fg, 7 mapp. 31 ma non sono stati di accatastati al NCEU (obbligo accatastamento fabbricato rurale termine scaduto il 30 novembre 2012).

Le scuderie poste a est della cascina sono realizzate blocchi di leca e copertura in fibrocemento grigio; il fabbricato a pianta rettangolare della superficie di mq 501,60 ha due fienili posti alle estremità dei lati più corti di 82,5 mq ciascuno;

A.4 ricovero animali, identificato con il numero F1-F2-M.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 31 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 5430, reddito agrario 312,54 € reddito dominicale 130,22 € indirizzo catastale: Vigolzone

Il capannone originariamente destinato a maneggio ha una geometria a pianta rettangolare, costituita da un'unica campata con interasse di 15 m , con ossatura portante in calcestruzzo armato prefabbricato, composto da travi e pilastri. La copertura è con travi a doppia pendenza prefabbricate precomprese. Il capannone ha una superficie coperta di 465,83 mq ed un'altezza utile sottotrave di m. 5,00. La tipologia del prefabbricato, originariamente senza tamponamenti, ha consentito al suo interno la costruzione di n. 24 box per cavalli realizzati in blocchi di leca e copertura in fibrocemento grigio.

A.5 ricovero animali, identificato con il numero G -H.

B terreno agricolo a VIGOLZONE Case Bruciate, frazione Case Bruciate, della superficie commerciale di **123.412,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***) Trattasi di diciotto porzioni in un sol corpo di terreno agricolo , per una superficie fondiaria complessiva di 123.412 mq , posto in località Cà Bruciata, diversamente classificate e collegate tra loro; le predette porzioni sono collocate principalmente in fregio alla strada denominata via Chiesuola che collega la località Case Bruciata a Vigolzone.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 100 (catasto terreni), partita 1920, qualita/classe seminativo 4, superficie 140, reddito agrario 0,87 € reddito dominicale 0,36 € indirizzo catastale: Vigolzone, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 14 particella 101 (catasto terreni), partita 1920, qualita/classe seminativo 4, superficie 60, reddito agrario 0,37 € reddito dominicale 0,15 € indirizzo catastale: Vigolzone, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 14 particella 106 (catasto terreni), partita 1501, qualita/classe seminativo 4, superficie 9040, reddito agrario 56,03 € reddito dominicale 23,34 € indirizzo catastale: Vigolzone, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 14 particella 15 (catasto terreni), partita 2572, qualita/classe incolt. prod. U, superficie 4440, reddito agrario 0,69 € reddito dominicale 1,61 € indirizzo catastale: Vigolzone, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 14 particella 6 (catasto terreni), partita 195, qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 8030, reddito agrario 2,07 € reddito dominicale 12,44 € indirizzo catastale: Vigolzone, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 15 particella 116 (catasto terreni), partita 1920, qualita/classe seminativo 4, superficie 18966, reddito agrario 117,54 € reddito dominicale 48,98 € indirizzo catastale: Vigolzone, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 15 particella 4 (catasto terreni), partita 1241, qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 8820, reddito agrario 1,82 € reddito dominicale 9,11 € indirizzo catastale: Vigolzone, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 15 particella 5 (catasto terreni), partita 1920, qualita/classe bosco misto 1, superficie 28, reddito agrario 1,16 € reddito dominicale 7,23 € indirizzo catastale: Vigolzone, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 7 particella 30 (catasto terreni), partita 1241, qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 13780, reddito agrario 3,56 € reddito dominicale 21,35 € indirizzo catastale: Vigolzone, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 7 particella 31 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 5430, reddito agrario 312,54 € reddito dominicale 130,22 € indirizzo catastale: Vigolzone, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 7 particella 32 (catasto terreni), partita 1920, qualita/classe seminativo 4, superficie 12860, reddito agrario 79,70 € reddito dominicale 33,21 € indirizzo catastale: Vigolzone, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 7 particella 41 (catasto terreni), partita 1241, qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 2040, reddito agrario 0,53 € reddito dominicale 3,16 € indirizzo catastale: Vigolzone, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 7 particella 43 (catasto terreni), partita 1241, qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 1190, reddito agrario 0,31 € reddito dominicale 1,84 € indirizzo catastale: Vigolzone, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 7 particella 45 (catasto terreni), partita 1920, qualita/classe seminativo 4, superficie 17850, reddito agrario 110,63 € reddito dominicale 46,09 € indirizzo catastale: Vigolzone, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 7 particella 57 (catasto terreni), partita 1241, qualita/classe seminativo 5, superficie 1960, reddito agrario 62,26 € reddito dominicale 22,64 € indirizzo catastale: Vigolzone, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 7 particella 60 (catasto terreni), partita 1920, qualita/classe seminativo 4, superficie 18, reddito agrario 11,16 € reddito dominicale 4,65 € indirizzo catastale: Vigolzone, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 7 particella 91 (catasto terreni), partita 1096, qualita/classe seminativo 5, superficie 14060, reddito agrario 79,88 € reddito dominicale 29,05 € indirizzo catastale: Vigolzone, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 7 particella 92 (catasto terreni), partita 1095, qualita/classe seminativo 5, superficie 146, reddito agrario 82,94 € reddito dominicale 30,16 € indirizzo catastale: Vigolzone, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma poligoni irregolari, un'orografia collinare, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: incolto produttivo ,di selvicoltura: bosco misto e ceduoIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	123.876,16 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	497,06 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 420.099,83
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 419.000,00
Data della valutazione:	27/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 31/07/2019, con scadenza il 31/07/2031, registrato il 24/07/2019 a Milano ai nn. 32375 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 14400

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 18/12/2006 a firma di Notaio Ferroni Lucio ai nn. 18944/11738 di repertorio, iscritta il 22/12/2006 a Ferrara ai nn. 20611/4169, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: euro 1.050.000,00.

Importo capitale: euro 700.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a NCT Vigolzone fg. 14 mappali 100/101/106/15/6, fg. 15 mappali 116/4/5,fg.7 mappali 30/31/32/41/42/43/45/57/60/91/92

ipoteca **legale**, stipulata il 25/01/2019 a firma di Agenzia delle Entrate ai nn. 1605/3919 di repertorio, iscritta il 28/01/2019 a Ferrara ai nn. 1201/184, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: euro 155.256,34.

Importo capitale: euro 77.628,17.

La formalità è riferita solamente a NCT Vigolzone fg. 14 mappali 100/101/106/15/6, fg. 15 mappali 116/4/5,fg.7 mappali 30/31/32/41/42/43/45/57/60/91/92

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/12/2021 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 2328 di repertorio, trascritta il 04/02/2022 a Piacenza ai nn. 1555/1112, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a NCT Vigolzone fg. 14 mappali 100/101/106/15/6, fg. 15 mappali 116/4/5,fg.7 mappali 30/31/32/41/42/43/45/57/60/91/92

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 atto di compravendita (dal 18/12/2006), con atto stipulato il 18/12/2006 a firma di Notaio Ferroni Lucio ai nn. 18943/11737 di repertorio, trascritto il 22/12/2006 a Ferrara ai nn. 20610/13454

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 22/12/1995 fino al 11/02/2000), con atto stipulato il 22/12/1995 a firma di Notaio Antonio Vullo ai nn. 1661 di repertorio, trascritto il 05/01/1996 ai nn. 187/152

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 11/02/2000 fino al 18/12/2006), con atto stipulato il 11/02/2000 a firma di Notaio Toscani Massimo ai nn. 111406 di repertorio, trascritto il 15/02/2000 a Piacenza ai nn. 1456/1032.

Il titolo è riferito solamente a NCT Vigolzone fg. 14 mapp. 15

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **6296**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere di manutenzione straordinaria, presentata il 25/11/1995, rilasciata il 25/11/1995.

Il titolo è riferito solamente a FG. 7 MAPP. 42 (fabbricato rurale con destinazione abitativa)

Concessione edilizia N. **398/1984** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla C.E. N. 217/82 e 311/83, presentata il 31/07/1984 con il n. 398 di protocollo, rilasciata il 11/09/1984

Concessione edilizia N. **37/89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di installazione box cavalli in fabbricato esistente, presentata il 22/04/1989, rilasciata il 30/11/1989, agibilità del 11/07/1991 con il n. 739/90 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: C.E. n. 25/1995 riferita alla costruzione di stalle per i cavalli è stata annullata in quanto non sono stati pagati gli oneri di urbanizzazione

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA SCIA IN SANATORIA: €2.500,00
- ONERI: €15.267,60

Tempi necessari per la regolarizzazione: 50 giorni

Questa situazione è riferita solamente a stalle.

Gli oneri di urbanizzazione e i costi di costruzione ammontavano a lire 17.288.000 . Dalla rivalutazione storica dal 1995 al 2023 con indici annuali si calcola un importo pari a euro 15.267,60



ampliamento delle scuderie all'interno del prefabbricato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: obbligo di accatastamento del fabbricato rurale (termine scaduto il 30 novembre 2012. (normativa di riferimento: art. 13 comma 14 ter del DL 201/2011)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica DOCFA PER ATTI DI AGGIORNAMENTO CATASTALE

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA DOCFA accatastamento fabbricato rurale: €1.500,00
- SANZIONE ravvedimento operoso dopo 5 anni: €103,20

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a fg.7 mapp.42



CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presentazione DOCFA dopo la sanatoria delle stalle e

ricovero animali

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica DOCFA : €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 50 giorni



ampliamento scuderie all'interno del prefabbricato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VIGOLZONE CASE BRUCIATE, FRAZIONE CASE BRUCIATE

CASCINA

DI CUI AL PUNTO A

cascina a VIGOLZONE Case Bruciate, frazione Case Bruciate, della superficie commerciale di **464,16** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è ubicato all'interno di un'area cortilizia recintata, alla quale si accede da un cancello carraio automatizzato, in fregio alla strada vicinale Chiesuola. L'immobile si sviluppa su due piani fuori terra. Al piano terra troviamo un alloggio, una cantina, il locale caldaia e due locali di servizio al maneggio costituiti da spogliatoio, lavanderia e servizi. Tutti i locali posti al piano terra hanno ingresso indipendente dall'area comune. Al primo piano troviamo due alloggi collegati tra loro, ai quali si accede tramite una scala esterna posta in facciata ed una interna con ingresso indipendente. Nell'area cortilizia è presente in corpo isolato un rustico con annesso un portico. Sul lato nord dell'abitazione rurale in aderenza al fabbricato si trovano le scuderie, oltre a locali di servizio al maneggio, che insistono parte sul mappale 31 e parte sul mapp. 42 del fg. 7 NCT. Sul mappale 31 del fg. 7 NCT sono presenti altri fabbricati destinati a scuderie, oltre a un padock per cavalli e un girello coperto. Le scuderie sono costituite da due fabbricati in aderenza; uno a pianta rettangolare della superficie di mq 501,60 con due fienili posti alle estremità dei lati più corti di 82,5 mq ciascuno; l'altra scuderia è una struttura prefabbricata in cls per una superficie di mq 639,71, all'interno della quale sono stati realizzati nuovi box per i cavalli.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T/1, ha un'altezza interna di 2.8. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 42 (catasto terreni), qualità/classe fabb. rurale, superficie 2510, indirizzo catastale: Vigolzone, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Gli immobili sono inseriti in mappa al NCT fg. 7 mapp. 42 ma non sono stati di accatastati al NCEU (obbligo accatastamento fabbricato rurale termine scaduto il 30 novembre 2012).

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1995.



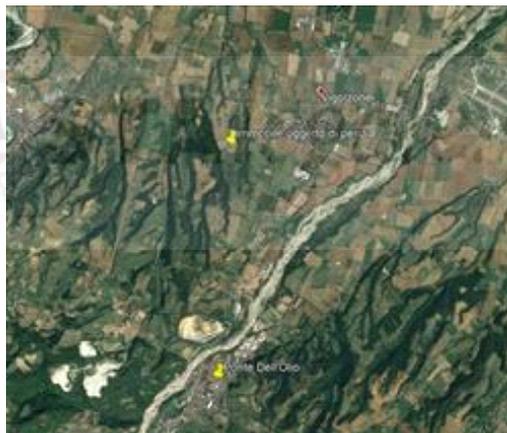
vista principale dell'abitazione



cortile con vista esterna del rustico

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Ponte dell'Olio, Vigolzone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



vista aerea della zona

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio posto al piano terra ha un ingresso indipendente dal cortile comune. L'immobile è composto da tinello, cucina, due camere da letto e bagno. La suddivisione interna dell'immobile abitativo risulta ottenuta con muri portanti e tamponamenti di laterizio intonacati. Sulle pareti sono evidenti macchie di umidità. L'altezza interna dei locali è costante al piano terra (2.80 mt). Lo stato di manutenzione è scarso.

L'alloggio posto al piano primo è collegato da una scala interna con ingresso dall'area cortilizia. L'immobile è composto da cucina, soggiorno, tre camere da letto e bagno. La suddivisione interna dell'immobile abitativo risulta ottenuta con muri portanti e tamponamenti di laterizio intonacati. L'altezza interna dei locali non è costante (2.80 /2,90 mt). Lo stato di manutenzione è scarso. Nel locale posto ad est della scala è stato aperto un vano nella parete divisoria per collegare l'appartamento adiacente..

L'appartamento posto al primo piano è collegato da una scala esterna con ingresso dall'area cortilizia. la scala sbarca in un locale dove è stato aperto un vano che lo collega all'appartamento adiacente. L'immobile è composto da cucina, soggiorno, una camera da letto e bagno. La suddivisione interna dell'immobile abitativo risulta ottenuta con muri portanti e tamponamenti di laterizio intonacati. L'altezza interna dei locali è costante (2.85 mt). Lo stato di manutenzione è discreto.



P.T. locale ufficio / spogliatoio maneggio



P.T. Alloggio A) cucina



P.I. Alloggio B) locale soggiorno



P.I. Alloggio C) soggiorno/cucina

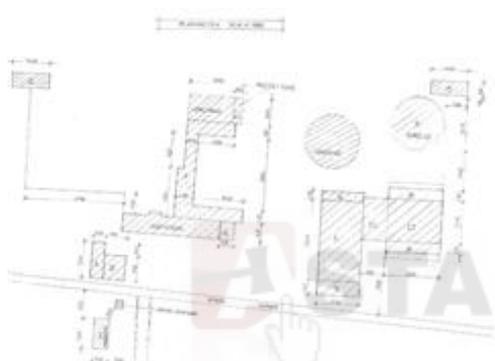
CONSISTENZA:

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

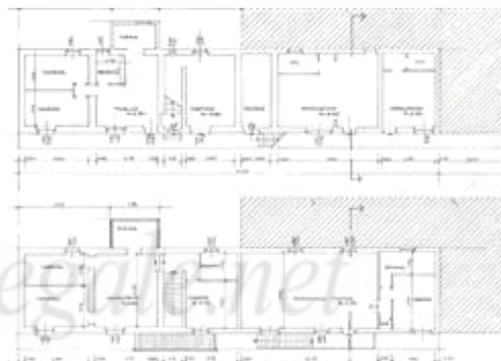
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

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

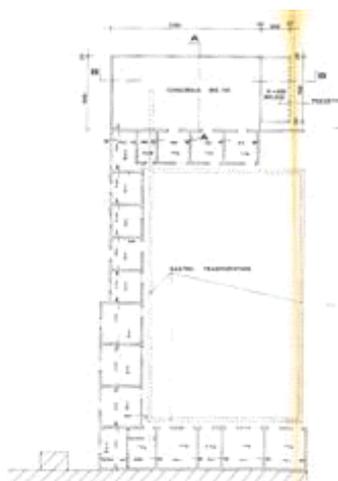
Abitazione P.T	70,00	x	100 %	=	70,00
Abitazione P1	106,00	x	100 %	=	106,00
Abitazione P.1.	91,00	x	100 %	=	91,00
cantina	22,00	x	25 %	=	5,50
locale caldaia	13,00	x	25 %	=	3,25
spogliatoio	47,00	x	25 %	=	11,75
lavanderia	26,00	x	25 %	=	6,50
locale accessorio	31,50	x	25 %	=	7,88
area cortilizia scoperta	1.520,00	x	10 %	=	152,00
area cortilizia scoperta eccedenza	514,00	x	2 %	=	10,28
Totale:	2.440,50				464,16



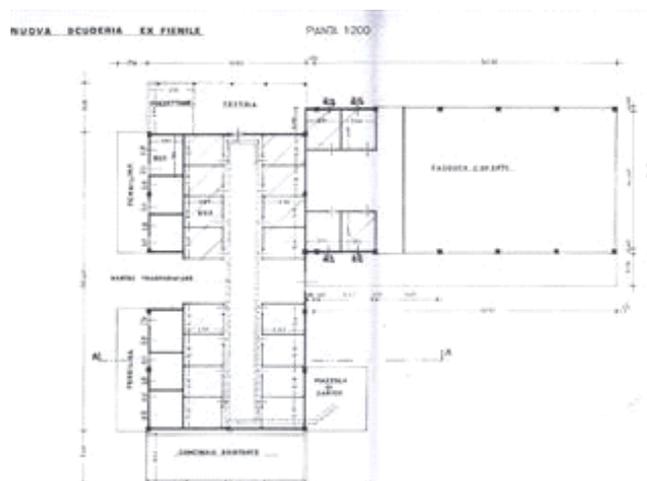
planimetria indicante gli identificativi dei fabbricati



ABITAZIONI pianta PT -P1



C) pianta scuderie



E-F1 N) scuderie e fienili



F2-M) scuderie

ACCESSORI:

rustico, composto da rustico + portico, identificato con il numero A-B-.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 42 (catasto terreni), qualità/classe fabbr. rurale, superficie 2510, indirizzo catastale: Vigolzone, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Sull'area è presente un vecchio fabbricato accessorio, ante 67. Esiste l'obbligo di accatastamento del fabbricato rurale (termine scaduto il 30 novembre 2012).

Sull'area è presente un vecchio fabbricato accessorio, ante 67. Esiste l'obbligo di accatastamento del fabbricato rurale (termine scaduto il 30 novembre 2012).

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
A) rustico	46,55	x	25 %	=	11,64
B) portico	79,20	x	15 %	=	11,88
Totale:	125,75				23,52



vista area cortilizia con portico e ricovero animali



particolare del portico e ricovero animali

ricovero animali, identificato con il numero C.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 31 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 5430, reddito agrario 312,54 € reddito dominicale 130,22 € indirizzo catastale: Vigolzone, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Gli immobili sono inseriti in mappa al NCT fg, 7 mapp. 31 ma non sono stati di accatastati al NCEU (obbligo accatastamento fabbricato rurale termine scaduto il 30 novembre 2012).
- foglio 7 particella 42 (catasto terreni), qualita/classe fabb. rurale, superficie 2510, indirizzo catastale: Vigolzone, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Gli immobili sono inseriti in mappa al NCT fg, 7 mapp. 42 ma non sono stati di accatastati al NCEU (obbligo accatastamento fabbricato rurale termine scaduto il 30 novembre 2012).

descrizione	consistenza		indice		commerciale
C) scuderie in aderenza lato nord dell'abitazione	303,47	x	25 %	=	75,87
Totale:	303,47				75,87



vista scuderie in aderenza abitazione



particolare scuderie

ricovero animali, composto da scuderie e fienili, identificato con il numero E-N.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 31 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 5430, reddito agrario 312,54 € reddito dominicale 130,22 € indirizzo catastale: Vigolzone, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Gli immobili sono inseriti in mappa al NCT fg, 7 mapp. 31 ma non sono stati di accatastati al NCEU (obbligo accatastamento fabbricato rurale termine scaduto il 30 novembre 2012).

Le scuderie poste a est della cascina sono realizzate blocchi di leca e copertura in fibrocemento grigio; il fabbricato a pianta rettangolare della superficie di mq 501,60 ha due fienili posti alle estremità dei lati più corti di 82,5 mq ciascuno;

descrizione	consistenza		indice		commerciale
E) scuderie	501,60	x	25 %	=	125,40
N) fienili	165,00	x	15 %	=	24,75
Totale:	666,60				150,15



vista esterna scuderie



particolare fienili su lato scuderia

ricovero animali, identificato con il numero F1-F2-M.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 31 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 4, superficie 5430, reddito agrario 312,54 €, reddito dominicale 130,22 €, indirizzo catastale: Vigolzone

Il capannone originariamente destinato a maneggio ha una geometria a pianta rettangolare, costituita da un'unica campata con interasse di 15 m, con ossatura portante in calcestruzzo armato prefabbricato, composto da travi e pilastri. La copertura è con travi a doppia pendenza prefabbricate precomprese. Il capannone ha una superficie coperta di 465,83 mq ed un'altezza utile sottotrave di m. 5,00. La tipologia del prefabbricato, originariamente senza tamponamenti, ha consentito al suo interno la costruzione di n. 24 box per cavalli realizzati in blocchi di leca e copertura in fibrocemento grigio.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
F1-F2-M) scuderie	639,71	x	25 %	=	159,93
Totale:	639,71				159,93



vista esterna scuderie



vista interna scuderie

ricovero animali, identificato con il numero G -H.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
G) girello coperto per cavalli	428,49	x	15 %	=	64,27
H) capannina per padock	155,52	x	15 %	=	23,33
Totale:	584,01				87,60



girello coperto e padock

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/04/2023

Fonte di informazione: agenzia immobiliare 7 valli

Descrizione: proprietà rurale composta da due unità abitative, area cortilizia di 2100mq

Indirizzo: Val Nure , vicinanza Ponte Dell'Olio

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 138.000,00 pari a 460,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/04/2023

Fonte di informazione: Agenzia Immobiliare 7 valli

Descrizione: casa indipendente su tre livelli da ristrutturare con rustici annessi e ampio giardino

Indirizzo: Villò di Vigolzone

Superfici principali e secondarie: 361

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 155.000,00 pari a 429,36 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 142.600,00 pari a 395,01 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 18/04/2023

Fonte di informazione: agenzia immobiliare Francesco Marzolini

Descrizione: Casolare su due livelli da ristrutturare con terreno privato di 1800 mq

Indirizzo: zona Bagnolo Rivergaro

Superfici principali e secondarie: 320

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 145.000,00 pari a 453,13 Euro/mq

Sconto trattativa: 8 %

Prezzo: 133.400,00 pari a 416,88 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima utilizzata si basa sul procedimento di market comparison approach (MCA), attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili. Nel comune di Vigolzone e limitrofi si è eseguita una rilevazione di beni comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato, con l'applicazione della metodologia del confronto (Market Comparison Approach), attraverso la ricerca di offerte di mercato recenti sono stati individuati tre comparabili da ristrutturare nella zona collinare. Per colmare il divario tra i prezzi richiesti e i prezzi effettivi di compravendita si è applicato un decremento pari 8% sulle offerte di vendita reperite nel sito immobiliare. Pertanto dai dati rilevati si è ricavato un valore di mercato pari a Euro 388.525,29 con una divergenza pari a 4.88% accettabile.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	138.000,00	142.600,00	133.400,00
Consistenza	961,22	300,00	361,00	320,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	500,00	429,36	453,13

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,16	218,50	225,78	211,22
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	395,01	395,01	395,01

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	138.000,00	142.600,00	133.400,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	261.190,66	237.094,82	253.290,39
Prezzo corretto	399.190,66	379.694,82	386.690,39

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **388.525,29**
 Divergenza: 4,88% < 5%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	464,16	x	404,20	=	187.611,73
Valore superficie accessori:	497,06	x	404,20	=	200.913,56
					388.525,29

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 388.525,29**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 388.525,29**

BENI IN VIGOLZONE CASE BRUCIATE, FRAZIONE CASE BRUCIATE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a VIGOLZONE Case Bruciate, frazione Case Bruciate, della superficie commerciale di **123.412,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di diciotto porzioni in un sol corpo di terreno agricolo , per una superficie fondiaria complessiva di 123.412 mq , posto in località Cà Bruciata, diversamente classificate e collegate tra loro; le predette porzioni sono collocate principalmente in fregio alla strada denominata via Chiesuola che collega la località Case Bruciata a Vigolzone.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 100 (catasto terreni), partita 1920, qualita/classe seminativo 4, superficie 140, reddito agrario 0,87 € reddito dominicale 0,36 € indirizzo catastale: Vigolzone, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 14 particella 101 (catasto terreni), partita 1920, qualita/classe seminativo 4, superficie 60, reddito agrario 0,37 € reddito dominicale 0,15 € indirizzo catastale: Vigolzone, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 14 particella 106 (catasto terreni), partita 1501, qualita/classe seminativo 4, superficie 9040, reddito agrario 56,03 € reddito dominicale 23,34 € indirizzo catastale: Vigolzone, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 14 particella 15 (catasto terreni), partita 2572, qualita/classe incolt. prod. U, superficie 4440, reddito agrario 0,69 € reddito dominicale 1,61 € indirizzo catastale: Vigolzone, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 14 particella 6 (catasto terreni), partita 195, qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 8030, reddito agrario 2,07 € reddito dominicale 12,44 € indirizzo catastale: Vigolzone,

intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 15 particella 116 (catasto terreni), partita 1920, qualita/classe seminativo 4, superficie 18966, reddito agrario 117,54 € reddito dominicale 48,98 € indirizzo catastale: Vigolzone, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 15 particella 4 (catasto terreni), partita 1241, qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 8820, reddito agrario 1,82 € reddito dominicale 9,11 € indirizzo catastale: Vigolzone, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 15 particella 5 (catasto terreni), partita 1920, qualita/classe bosco misto 1, superficie 28, reddito agrario 1,16 € reddito dominicale 7,23 € indirizzo catastale: Vigolzone, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 7 particella 30 (catasto terreni), partita 1241, qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 13780, reddito agrario 3,56 € reddito dominicale 21,35 € indirizzo catastale: Vigolzone, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 7 particella 31 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 5430, reddito agrario 312,54 € reddito dominicale 130,22 € indirizzo catastale: Vigolzone, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 7 particella 32 (catasto terreni), partita 1920, qualita/classe seminativo 4, superficie 12860, reddito agrario 79,70 € reddito dominicale 33,21 € indirizzo catastale: Vigolzone, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 7 particella 41 (catasto terreni), partita 1241, qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 2040, reddito agrario 0,53 € reddito dominicale 3,16 € indirizzo catastale: Vigolzone, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 7 particella 43 (catasto terreni), partita 1241, qualita/classe bosco ceduo 1, superficie 1190, reddito agrario 0,31 € reddito dominicale 1,84 € indirizzo catastale: Vigolzone, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 7 particella 45 (catasto terreni), partita 1920, qualita/classe seminativo 4, superficie 17850, reddito agrario 110,63 € reddito dominicale 46,09 € indirizzo catastale: Vigolzone, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 7 particella 57 (catasto terreni), partita 1241, qualita/classe seminativo 5, superficie 1960, reddito agrario 62,26 € reddito dominicale 22,64 € indirizzo catastale: Vigolzone, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 7 particella 60 (catasto terreni), partita 1920, qualita/classe seminativo 4, superficie 18, reddito agrario 11,16 € reddito dominicale 4,65 € indirizzo catastale: Vigolzone, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 7 particella 91 (catasto terreni), partita 1096, qualita/classe seminativo 5, superficie 14060, reddito agrario 79,88 € reddito dominicale 29,05 € indirizzo catastale: Vigolzone, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 7 particella 92 (catasto terreni), partita 1095, qualita/classe seminativo 5, superficie 146, reddito agrario 82,94 € reddito dominicale 30,16 € indirizzo catastale: Vigolzone, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Presenta una forma poligoni irregolari, un'orografia collinare, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: incolto produttivo, di selvicoltura: bosco misto e ceduoIl terreno



vista aerea dei terreni



estratto di prg ambito agricoli di rilievo paesaggistico

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Ponte dell'Olio, Vigolzone). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



vista aerea della zona

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso ai terreni è reso possibile, passando dalla strada asfaltata (denominata via Chiesuola) oltre a dei stradelli carrai "sterrati" che si incuneano nei mappali di proprietà. I diversi appezzamenti di terreno presentano forme poligonali irregolari e un'orografia costituita da pendenze poco accentuate che si arrestano sul margine della strada. Gli stessi terreni non risultano sottoposti a sistemazioni agrarie; essi sono lasciati incolti e, conseguentemente, interessati da vegetazioni arboree di tipo spontaneo a parte i terreni boschivi. Risultano presenti recinzioni per delimitare il pascolo dei cavalli

e del bestiame e un pozzo per l'irrigazione.



particolare dei terreni recintati per il pascolo

CONSISTENZA:

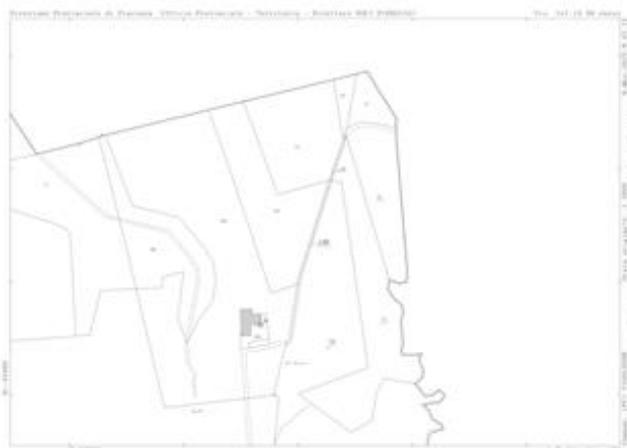
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

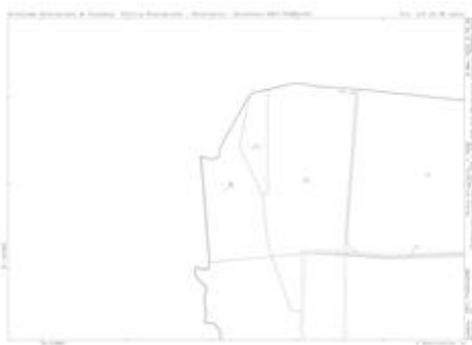
descrizione	consistenza		indice		commerciale
bosco ceduo	33.860,00	x	100 %	=	33.860,00
bosco misto	2.800,00	x	100 %	=	2.800,00
coltivo abbandonato	82.312,00	x	100 %	=	82.312,00
incolto produttivo	4.440,00	x	100 %	=	4.440,00
Totale:	123.412,00				123.412,00



stralcio estratto di mappa fg. 7



stralcio estratto di mappa fg.14



stralcio estratto di mappa fg. 15

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio valutativo adottato si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza vendibile dei fondi rustici in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato. Le indagini, inoltre, sono state articolate su ricerche incentrate su qualificate pubblicazioni del settore immobiliare e sulla consultazione dei valori agricoli medi, riferite all'anno 2022, della regione agraria n. 4. del Comune di Vigolzone in cui ricade il fondo. In particolare si è tenuto in considerazione le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei fondi rustici e le potenzialità agricole degli stessi, la posizione, la vicinanza ed accessibilità alla strada.

Bosco ceduo degradato = 33860 mq x 0,60 €/mq = €20316,00

Bosco misto degradato = 2800 mq x 0,65 €/mq = €1820,00

Coltivo abbandonato = 82312 mq x 1,7 €/mq = €139930,40

Incolto produttivo = 4440 mq x 0,14 €/mq = €621,60

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	162.688,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 162.688,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 162.688,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Vigolzone, agenzie: Piacenza, osservatori del mercato immobiliare Piacenza

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	cascina	464,16	497,06	388.525,29	388.525,29
B	terreno agricolo	123.412,00	0,00	162.688,00	162.688,00
				551.213,29 €	551.213,29 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Nel caso di cui trattasi l'esecuzione immobiliare non ha per oggetto una quota indivisa, bensì l'intera piena proprietà dell'immobile pignorato in capo al debitore esecutato. Pertanto il parere non è necessario.

Riduzione del 20% per lo stato di occupazione:	€ 110.242,66
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 20.870,80
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 420.099,83

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 1.000,00
Riduzione per arrotondamento:	€ 99,83
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 419.000,00

data 27/04/2023

il tecnico incaricato
Arch. Tiziana Lange Consiglio