

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 15/2018

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

A VIGNETI E RUSTICI a ZIANO PIACENTINO MONTECUCCO E CALCINARA SNC, frazione LOC. LA CASCINA DI MONTECUCCO E CALCINARA , della superficie commerciale di **80.200,00** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà ([REDACTED]) a favore dell'usufruttuario [REDACTED]
- 1/1 di usufrutto ([REDACTED]) a favore dell'usufruttuario

TRATTASI DI VIGNETI POSTI IN ZONA D.O.C.G. "COLLI PIACENTINI" UBICATI NEL COMUNE DI ZIANO PIACENTINO IN LOCALITA' LA CASCINA E IN LOC. CALCINARA AVENTE UNA SUPERFICIE COMPLESSIVA DI 8 ETTARI E 2 ARE (CORRISPONDENTI A 105 PERTICHE PIACENTINE) UNITAMENTE A DUE FABBRICATI RUSTICI IN PESSIMO STATO DI MANUTENZIONE.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 47 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 2570, reddito agrario 16,59 €, reddito dominicale 30,53 €, intestato a [REDACTED] NUDA PROP.1/1-[REDACTED] USUF.1/1
- foglio 7 particella 76 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 3, superficie 20401, reddito agrario 110,63 €, reddito dominicale 168,58 €, intestato a [REDACTED] NUDA PROP.1/1-[REDACTED] USUF.1/1
- foglio 7 particella 78 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 7620, reddito agrario 49,19 €, reddito dominicale 90,51 €, intestato a [REDACTED] NUDA PROP.1/1-[REDACTED] USUF.1/1
- foglio 7 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 100, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a [REDACTED] NUDA PROP.1/1-[REDACTED] USUF.1/1
- foglio 13 particella 90 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 4520, reddito agrario 29,18 €, reddito dominicale 53,69 €, intestato a [REDACTED] NUDA PROP.1/1-[REDACTED] USUF.1/1
- foglio 13 particella 112 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 5565, reddito agrario 35,93 €, reddito dominicale 66,10 €, intestato a [REDACTED] NUDA PROP.1/1-[REDACTED] USUF.1/1
- foglio 13 particella 139 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 8849, reddito agrario 61,70 €, reddito dominicale 130,25 €, intestato a [REDACTED] NUDA PROP.1/1-[REDACTED] USUF.1/1
- foglio 13 particella 157 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 3925, reddito agrario 25,34 €, reddito dominicale 46,62 €, intestato a [REDACTED] NUDA PROP.1/1-[REDACTED] USUF.1/1
- foglio 13 particella 415 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 5125, reddito agrario 33,09 €, reddito dominicale 60,88 €, intestato a [REDACTED] NUDA PROP.1/1-FANNTINI RITA USUF.1/1

- foglio 13 particella 416 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 1355, reddito agrario 8,75 €, reddito dominicale 16,10 €, intestato a [REDACTED] NUDA PROP.1/1-[REDACTED] USUF.1/1
- foglio 13 particella 417 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 12465, reddito agrario 80,47 €, reddito dominicale 148,07 €, intestato a [REDACTED] NUDA PROP.1/1-[REDACTED] USUF.1/1
- foglio 13 particella 418 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 7705, reddito agrario 49,74 €, reddito dominicale 91,52 €, intestato a [REDACTED] NUDA PROP.1/1-USUF.1/1

A.1 rustico, composto da FABBRICATO SU DUE PIANI FUORI TERRA ED ANNESSO DEPOSITO ATTREZZI E SOVRASTANTE FIENILE, sviluppa una superficie commerciale di **290,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 358 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0 mq, rendita 434,00 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' MONTECUCCO SNC, piano: T-1, intestato a [REDACTED]

A.2 rustico, composto da FABBRICATO A TRE PIANI FUORI TERRA E ADIACENTE RICOVERO ATTREZZI, sviluppa una superficie commerciale di **188,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 357 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0 mq, rendita 766,00 Euro, indirizzo catastale: LOC.MONTECUCCO DI ZIANO, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED]



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80.200,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	478,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 402.290,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 321.832,00
Data della valutazione:	31/12/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

I TERRENI A DESTINAZIONE PRETTAMENTE A VIGNETO ED I RUSTICI A SERVIZIO DEL FONDO SONO COLTIVATI / OCCUPATI DAL SIG. [REDACTED]

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 24/01/2018 a PIACENZA ai nn. N.PARTIC762, trascritta il 10/01/2018 a PIACENZA ai nn. 3900, a favore di BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, contro [REDACTED] - [REDACTED]

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:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE (dal 09/12/2008), registrato il 02/10/2009 a PIACENZA ai nn. 1788/330, trascritto il 05/02/2010 a PIACENZA ai nn. 1290/1806, in forza di SUCCESSIONE.

Gravato dall'usufrutto vitalizio a favore della Sig.ra [REDACTED] come stabilito dal testamento olografo di [REDACTED] pubblicato dal notaio L.Giancani il 02/07/2009 rep.n.75001/19848 trascr.il 14/07/2009 ai n.10921/7090.Si precisa inoltre che per quanto riguarda il bene identificato al sub.6 e' pervenuto alla sig.ra [REDACTED] per la quota di usufrutto di 1/2 e a [REDACTED] per quota di 1/2 di nuda proprietà con la sopraccitata successione in morte di [REDACTED] Al sig. [REDACTED] la quota già intestata di piena proprietà pari a 1/2 con atto di divisione compravendita notaio Giancani in data 15/10/1990 rep.32920

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

NON SONO STATE REPERITE PRATICHE EDILIZIE SUI FABBRICATI RUSTICI PRESSO L'ARCHIVIO COMUNALE.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.S.C. e R.U.E. vigente l'immobile ricade in zona AGRICOLA NORMALE . I TERRENI OGGETTO DI STIMA SONO CLASSIFICATI IN " AMBITI AD ALTA VOCAZIONE AGRICOLA" (Art. A-19 L.R. 20/2000 art. 25 P.S.C.) ; " ZONA E1 AGRICOLTURA NORMALE" (Art. 3.2.17 R.U.E.) COME RISULTA DAL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PROT. 3508 N. 73/18 RILASCIATO DAL COMUNE DI ZIANO IN DATA 29/12/2018 E CHE SI ALLEGA AL FASCICOLO.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: LA PLANIMETRIA CATASTALE ED IL SEDIME DEL FABBRICATO CENSITO AL FG.13 PART.357 S.1 IN MAPPA CT RISULTANO DIFFORMI PER LA PRESENZA DI UN FORNO ADIACENTE AL FABBRICATO STESSO AD OGGI DEMOLITO.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: REDAZIONE DI TIPO MAPPALE DI DEMOLIZIONE E NUOVA PLANIMETRIA CATASTALE

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

Costi di regolarizzazione:

- TIPO MAPPALE DI DEMOLIZIONE-NUOVA PLANIMETRIA CATASTALE: € 1.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a AL RUSTICO AL N. DI PARTICELLA 357

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ZIANO PIACENTINO MONTECUCCO E CALCINARA SNC, FRAZIONE LOC. LA CASCINA DI MONTECUCCO E CALCINARA

VIGNETI E RUSTICI

DI CUI AL PUNTO A

VIGNETI E RUSTICI a ZIANO PIACENTINO MONTECUCCO E CALCINARA SNC, frazione LOC. LA CASCINA DI MONTECUCCO E CALCINARA , della superficie commerciale di **80.200,00** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà ([REDACTED]) a favore dell'usufruttuario [REDACTED]
- 1/1 di usufrutto ([REDACTED]) a favore dell'usufruttuario

TRATTASI DI VIGNETI POSTI IN ZONA D.O.C.G. "COLLI PIACENTINI" UBICATI NEL COMUNE DI ZIANO PIACENTINO IN LOCALITA' LA CASCINA E IN LOC. CALCINARA AVENTE UNA

SUPERFICIE COMPLESSIVA DI 8 ETTARI E 2 ARE (CORRISPONDENTI A 105 PERTICHE PIACENTINE) UNITAMENTE A DUE FABBRICATI RUSTICI IN PESSIMO STATO DI MANUTENZIONE.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 47 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 2570, reddito agrario 16,59 €, reddito dominicale 30,53 €, intestato a [REDACTED] NUDA PROP.1/1-[REDACTED] USUF.1/1
- foglio 7 particella 76 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 3, superficie 20401, reddito agrario 110,63 €, reddito dominicale 168,58 €, intestato a [REDACTED] NUDA PROP.1/1-[REDACTED] USUF.1/1
- foglio 7 particella 78 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 7620, reddito agrario 49,19 €, reddito dominicale 90,51 €, intestato a [REDACTED] NUDA PROP.1/1-[REDACTED] USUF.1/1
- foglio 7 particella 79 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO MISTO, superficie 100, reddito agrario 0,03 €, reddito dominicale 0,13 €, intestato a [REDACTED] NUDA PROP.1/1-[REDACTED] USUF.1/1
- foglio 13 particella 90 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 4520, reddito agrario 29,18 €, reddito dominicale 53,69 €, intestato a [REDACTED] NUDA PROP.1/1-[REDACTED] USUF.1/1
- foglio 13 particella 112 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 5565, reddito agrario 35,93 €, reddito dominicale 66,10 €, intestato a [REDACTED] NUDA PROP.1/1-[REDACTED] USUFR.1/1
- foglio 13 particella 139 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 8849, reddito agrario 61,70 €, reddito dominicale 130,25 €, intestato a [REDACTED] NUDA PROP.1/1-[REDACTED] USUF.1/1
- foglio 13 particella 157 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 3925, reddito agrario 25,34 €, reddito dominicale 46,62 €, intestato a [REDACTED] NUDA PROP.1/1-[REDACTED] USUFR.1/1
- foglio 13 particella 415 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 5125, reddito agrario 33,09 €, reddito dominicale 60,88 €, intestato a [REDACTED] NUDA PROP.1/1-FANNTINI RITA USUF.1/1
- foglio 13 particella 416 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 1355, reddito agrario 8,75 €, reddito dominicale 16,10 €, intestato a [REDACTED] NUDA PROP.1/1-[REDACTED] USUF.1/1
- foglio 13 particella 417 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 12465, reddito agrario 80,47 €, reddito dominicale 148,07 €, intestato a [REDACTED] NUDA PROP.1/1-[REDACTED] USUF.1/1
- foglio 13 particella 418 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 2, superficie 7705, reddito agrario 49,74 €, reddito dominicale 91,52 €, intestato a [REDACTED] NUDA PROP.1/1-USUF.1/1



Mappa catastale foglio 13



Mappa catastale foglio 7



Vista aerea terreni del foglio 13



Vista aerea terreni del foglio 7

DESCRIZIONE DELLA ZONA

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VIGNETI CON PREVALENZA DI UVA ROSSA AL 70% . RISULTANO UBICATI IN DUE DISTINTE ZONE COLLINARI DEL TERRITORIO COMUNALE MA COSTITUENTI UNICO CORPO. HANNO FORMA REGOLARE E RISULTANO BEN ESPOSTI. I DUE FABBRICATI RUSTICI ANNESSI AL FONDO IN LOCALITA' LA CASCINA DI MONTECUCCO VERSANO IN STATO DI TOTALE ABBANDONO, PERICOLANTI E INAGIBILI.

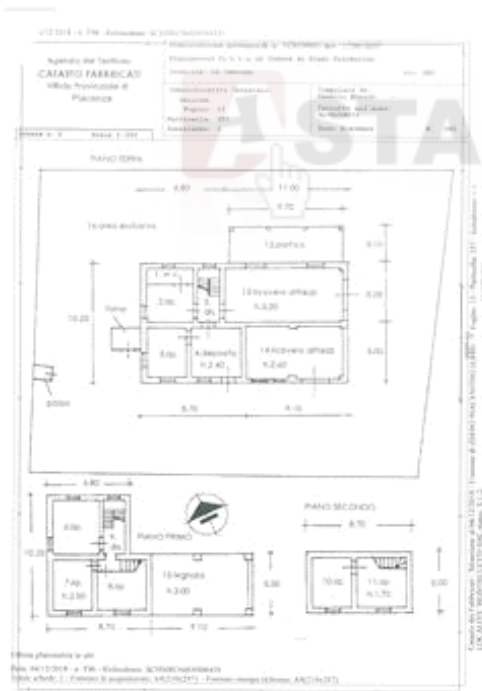


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENI COLLINARI A PREVALENTE USO VIGNETI DOCG	80.200,00	x	100 %	=	80.200,00
Totale:	80.200,00				80.200,00



planimetria catastale rustico mappale 358



planimetria catastale rustico mappale 357/1

[illegible]

visura catastale _2

[illegible]

visura catastale_4

rustico, composto da FABBRICATO SU DUE PIANI FUORI TERRA ED ANNESSO DEPOSITO ATTREZZI E SOVRASTANTE FIENILE, sviluppa una superficie commerciale di **290,00** Mq.
Identificazione catastale:



- foglio 13 particella 358 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0 mq, rendita 434,00 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' MONTECUCCO SNC, piano: T-1, intestato a [REDACTED]



rustico, composto da FABBRICATO A TRE PIANI FUORI TERRA E ADIACENTE RICOVERO ATTREZZI, sviluppa una superficie commerciale di **188,00** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 357 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0 mq, rendita 766,00 Euro, indirizzo catastale: LOC.MONTECUCCO DI ZIANO, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED]



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	80.200,00	x	5,00	=	401.000,00
Valore superficie accessori:	478,00	x	5,00	=	2.390,00
					403.390,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 403.390,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 403.390,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IL VALORE DI MERCATO DEI TERRENI E' STATO RICAVALTO CON RIFERIMENTO ALLA

"TABELLE DEI VALORI AGRICOLI MEDI 2018 " DETERMINATI DALLE COMMISSIONI PROVINCIALI E PUBBLICATI SUL BURERT DELLA REGIONE EMILIA ROMAGNA.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PIACENZA, ufficio del registro di PIACENZA, conservatoria dei registri immobiliari di PIACENZA, ufficio tecnico di ZIANO P.NO

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	VIGNETI E RUSTICI	80.200,00	478,00	403.390,00	403.390,00
				403.390,00 €	403.390,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 402.290,00**

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: **€. 80.458,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 321.832,00**

data 31/12/2018

il tecnico incaricato
Enrica SCHIAVI