

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 15/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A CANTINA VITIVINICOLA a ZIANO PIACENTINO VIALE DEI MILLE 19-15-21, della superficie commerciale di **207,22** 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 [REDACTED]

CANTINA VITIVINICOLA ADIACENTE AL FABBRICATO PROMISCUO DI CUI AL LOTTO 1 - CORPO A, SUDDIVISA SU UN PIANO FUORI TERRA ADIBITO A LOCALI DI RAPPRESENTANZA E DEGUSTAZIONE E DUE INTERRATI AD USO CANTINA E DEPOSITO ATTREZZI.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 551 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, rendita 1.872,20 Euro, indirizzo catastale: VIALE DEI MILLE N.19-21, piano: T-S1-S2, intestato a [REDACTED] NUDA PROP.1/1- [REDACTED] USUF.1/1
Coerenze: PARTICELLA 84,CORTE , STRADA COMUNALE,FABBRICATO PROMISQUO AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE.
TRATTASI DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE AZIENDA VITIVINICOLA

B AZIENDA VITIVINICOLA a ZIANO PIACENTINO VIALE DEI MILLE 19-15-21, della superficie commerciale di **375,28** mq per la quota di:

- 2/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 2/4 di nuda proprietà ([REDACTED]) a favore dell'usufruttuario [REDACTED]
- 2/4 di usufrutto ([REDACTED]) a favore dell'usufruttuario [REDACTED]

FABBRICATO SU 2 PIANI FUORI TERRA E PIANO SOTTOSTRADA CON ANNESSA TETTOIA ADIBITO PRETTAMENTE ALLA PRODUZIONE, IMBOTTIGLIAMENTO E CONFEZIONAMENTO VINO. E' POSTO IN ADERENZA CON IL FABBRICATO DI CUI AL LOTTO 2 PUNTO A.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 551 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, rendita 1.518,38 Euro, indirizzo catastale: VIALE DEI MILLE N.21, piano: T-1-S1, intestato a [REDACTED]
Coerenze: PART.289,STRADA COMUNALE,PART.82.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	582,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 260.425,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 208.340,72
Data della valutazione:	31/12/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

LE UNITA' IMMOBILIARI RISULTANO OCCUPATE DAL PROPRIETARIO DELLA AZIENDA VITIVINICOLA

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:

ipoteca **volontaria**, registrata il 10/12/2009 a PIACENZA ai nn. N.PART3554, iscritta il 17/11/2009 a PIACENZA ai nn. 65382/17162, a favore di BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, contro [REDACTED]
Importo ipoteca: 360.000

ipoteca **volontaria**, registrata il 09/03/2012 a PIACENZA ai nn. N.PARTIC360, iscritta il 13/02/2012 a PIACENZA ai nn. 67389, a favore di BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, contro [REDACTED]
Importo ipoteca: 300.000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 24/01/2018 a PIACENZA ai nn. N.PART762, trascritta il 10/01/2018 a PIACENZA ai nn. 3900, a favore di BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, contro [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:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 02/12/2008), 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 DENUNCIA DI SUCCESSIONE.

Il titolo è riferito solamente a RIFERITO SOLO AL SUB.16.

Gravato dall'usufrutto vitalizio a favore della Sig.ra ██████████ come stabilito dal testamento olografo di ██████████ 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 ██████████ per la quota di usufrutto di 1/2 e a ██████████ per quota di 1/2 di nuda proprietà con la sopraccitata successione in morte di ██████████. Al sig. ██████████ la quota già intestata di piena proprietà pari a 1/2 con atto di divisione e compravendita Notaio Giancani in data 15/10/1990 rep.32920

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **80/2003** e successive varianti, intestata a ██████████ per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA FABBRICATO AD USO COMMERCIALE, presentata il 21/02/2004 con il n. 719/2004 di protocollo, agibilità del 29/06/2004 con il n. 2936/2004 E 2937/2004 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a LOCALE AD USO BAR/RISTORANTE AL FG.9 PART.551 SUB.10 GRAFF AL SUB.1 E FG.9 PART.551 SUB.16.

AGIBILITA' AD USO BAR PROT.2936 N.REG.04/04 DEL 29.6.2004 E AGIBILTA' AD USO RISTORANTE PROT.2937 N.REG.05/2004 DEL 29.06.2004

DIA DI VARIANTE ALL N.80/2003 N. **14/2004**, intestata a ██████████ per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA FABBRICATO AD USO COMMERCIALE, presentata il 23/12/2018 con il n. 719 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a LOCALE AD USO BAR/RISTORANTE AL FG.9 PART.551 SUB.10 GRAFF AL SUB.1 E FG.9 PART.551 SUB.16.

AGIBILITA' AD USO BAR PROT.2936 N.REG.04/04 DEL 29.6.2004 E AGIBILTA' AD USO RISTORANTE PROT.2937 N.REG.05/2004 DEL 29.06.2004

CONCESSIONE EDILIZIA N. **516/77**, intestata a ██████████
PRATICA NON REPERITA PRESSO L'ARCHIVIO COMUNALE

CONCESSIONE EDILIZIA N. **640/78**, intestata a ██████████
PRATICA NON REPERITA PRESSO L'ARCHIVIO COMUNALE

CONCESSIONE EDILIZIA N. **67/92**, intestata a ██████████ per lavori di COSTRUZIONE TETTOIA, presentata il 29/05/1992 con il n. 2502 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a TETTOIA A SERVIZIO DEL FABBRICATO AD USO CANTINA AL FG.9 PART.551 S.6.



INIZIO LAVORI IN DATA 05.06.1987 CON AUT.PRECARIA N.1249/87

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DEMOLIZIONE DI PARETINA INTERNA NON PORTANTE AL PIANO SOTTOSTRADA IN ASSENZA DI COMUNICAZIONE EDILIZIA ASSEVERATA.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DI COMUNICAZIONE INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- PRATICA EDILIZIA C.I.L.A. IN SANATORIA COMPRESO SANZIONE : €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GIORNI

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DEMOLIZIONE DI UNA PARETINA INTERNA NON PORTANTE AL LOCALE PRIMO INTERRATO DEL SUB.16 E DEL SUB.6

Le difformità sono regolarizzabili mediante: REDAZIONE DI NUOVE PLANIMETRIE CATASTALI

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

Costi di regolarizzazione:

- DENUNCIA DI VARIAZIONE CATASTALE: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 GIORNI

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN ZIANO PIACENTINO VIALE DEI MILLE 19-15-21

CANTINA VITIVINICOLA

DI CUI AL PUNTO A

CANTINA VITIVINICOLA a ZIANO PIACENTINO VIALE DEI MILLE 19-15-21, della superficie commerciale di **207,22** mq per la quota di:

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



CANTINA VITIVINICOLA ADIACENTE AL FABBRICATO PROMISCUO DI CUI AL LOTTO 1 - CORPO A, SUDDIVISA SU UN PIANO FUORI TERRA ADIBITO A LOCALI DI RAPPRESENTANZA E DEGUSTAZIONE E DUE INTERRATI AD USO CANTINA E DEPOSITO ATTREZZI.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 551 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, rendita 1.872,20 Euro, indirizzo catastale: VIALE DEI MILLE N.19-21, piano: T-S1-S2, intestato a [REDACTED] NUDA PROP.1/1- [REDACTED] USUF.1/1
Coerenze: PARTICELLA 84,CORTE , STRADA COMUNALE,FABBRICATO PROMISQUO AD USO ABITATIVO E COMMERCIALE.
TRATTASI DI UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE AZIENDA VITIVINICOLA



Ingresso dalla Strada Prov.le



Vista dalla Via per Seminò

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

PORZIONE DI EDIFICIO ADIBITO A CANTINA VITIVINICOLA (PRODUZIONE E INVECCHIAMENTO), FACENTE PARTE DEL FABBRICATO PROMISCUO DI CUI AL LOTTO 1 E COMPOSTO DA UNA UNITA' IMMOBILIARE (SUB.16) ADIBITA A AL PIANO TERRA DA SALA DEGUSTAZIONE CON ANNESSA PICCOLA CUCINA, DISPENSA, RIPOSTIGLIO,INGRESSO, BAGNI, PORTICATO, AREA ESCLUSIVA, AL PIANO PRIMO SOTTERRANEO DA CANTINE E AL PIANO SECONDO SOTTERRANEO DA UN RICOVERO ATTREZZI. I LOCALI PRESENTANO LE SEGUENTI CARATTERISTICHE DI FINITURA : AL PIANO TERRA PAVIMENTI IN CERAMICA, SERRAMENTI IN LEGNO E VETRO SEMPLICE CON AVVOLGIBILI IN PLASTICA, PORTE IN LEGNO TAMBURATO, RISCALDAMENTO CON STUFA A LEGNA, IMPIANTO ELETTRICO SOTTOTRACCIA, SERVIZI IGIENICI CON PAVIMENTAZIONE E RIVESTIMENTO IN PIASTRELLE DI CERAMICA, COMPLETI DI VASO E LAVABO IN VETTROCHINA BIANCHI. I PIANI INTERRATI, INVECE, AD USO CANTINA E



DEPOSITO ATTREZZI , PRESENTANO PAVIMENTAZIONE IN PIASTRELLE DI GRESS, RIVESTIMENTO IN CERAMICA, SERRAMENTI IN FERRO E VETRO SEMPLICE.



Barriqueria al piano sottostrada



Cantina al piano sottostrada



Sala degustazioni al piano terra

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
LOCALI AD USO CANTINA VITIVINICOLA, SALA DEGUSTAZIONE E ACCESSORI	207,22	x 100 %	= 207,22
Totale:	207,22		207,22





planimetria catastale



visura catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 207,22 x 450,00 = **93.249,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 93.249,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 93.249,00**

BENI IN ZIANO PIACENTINO VIALE DEI MILLE 19-15-21

AZIENDA VITIVINICOLA

DI CUI AL PUNTO B

AZIENDA VITIVINICOLA a ZIANO PIACENTINO VIALE DEI MILLE 19-15-21, della superficie commerciale di **375,28** mq per la quota di:

- 2/4 di piena proprietà ([REDACTED])
- 2/4 di nuda proprietà ([REDACTED]) a favore dell'usufruttuario [REDACTED]
- 2/4 di usufrutto ([REDACTED]) a favore dell'usufruttuario [REDACTED]

FABBRICATO SU 2 PIANI FUORI TERRA E PIANO SOTTOSTRADA CON ANNESSA TETTOIA ADIBITO PRETTAMENTE ALLA PRODUZIONE, IMBOTTIGLIAMENTO E CONFEZIONAMENTO VINO. E' POSTO IN ADERENZA CON IL FABBRICATO DI CUI AL LOTTO 2 PUNTO A.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 551 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, rendita





Cantina al piano sottostrada



Loc. confezionamento al piano terra

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
FABBRICATO AD USO AZIENDA VITIVINICOLA	416,98	x	90 %	=	375,28
Totale:	416,98				375,28



Planimetria catastale

Indirizzo	Comune	Classe	Contenuto	Superficie	Valore	Stato	Particella	Subalterno
...

Visura catastale

VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 375,28 x 450,00 = **168.876,90**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 168.876,90**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 168.876,90**

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, osservatori del mercato immobiliare F.I.A.I.P. REGIONE EMILIA ROMAGNA

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	CANTINA VITIVINICOLA	207,22	0,00	93.249,00	93.249,00
B	AZIENDA VITIVINICOLA	375,28	0,00	168.876,90	168.876,90
				262.125,90 €	262.125,90 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

NON CONTEMPLABILE IN QUANTO TRATTASI DI INTERA QUOTA DI PROPRIETA' ([REDACTED] NUDA PROP.1/4 [REDACTED] USUF.1/1).

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 260.425,90**

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: **€ 52.085,18**

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: **€ 208.340,72**

