



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

15/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO SCARL

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Antonino FAZIO

CUSTODE:

Avv. Patrizia TIRELLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/12/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Enrica SCHIAVI

CF: SCHNRC66E69B643I
con studio in PIACENZA (PC) VIA SANT'EUFEMIA 21
telefono: 00390523320843
fax: 00390523320327
email: enrica.schiavi@alice.it
PEC: enrica.schiavi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 15/2018

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

A FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE E COMMERCIALE a ZIANO PIACENTINO VIALE DEI MILLE 15-19-21, della superficie commerciale di **628,40** 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

IL FABBRICATO E' UBICATO AI MARGINI DEL CENTRO ABITATO DI ZIANO P.NO, PROSPICIENTE LA STRADA PROVINCIALE N. 27 PER VICOBARONE, IN UNA ZONA COLLINARE AD ALTA VOCAZIONE VITIVINICOLA. IL COMPLESSO IN OGGETTO, COMPOSTO DA TRE PIANI FUORI TERRA E DUE INTERRATI, PRESENTA DESTINAZIONE MISTA, SIA ABITATIVA CHE COMMERCIALE ED E' SUDDIVISO COME SEGUE: AL PIANO TERRA L'UNITA' IMMOBILIARE AD OGGI ADIBITA A BAR (CATEGORIA CATASTALE C/1) CON ANNESSE SALETTE, DISPENSE, DEPOSITI E SERVIZI IGIENICI; AL PIANO PRIMO L' UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE (CATEGORIA CATASTALE A/2) RESIDENZA DELL'USUFRUTTUARIO, COMPOSTA DA DIECI VANI E DUE TERRAZZI; AL PIANO SECONDO L'UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ABITATIVA (CATEGORIA CATASTALE A/2) RESIDENZA DEL NUDO PROPRIETARIO CON ANNESSO SOPPALCO ED AMPIO TERRAZZO; SEMPRE AL PIANO SECONDO ALTRA UNITA' IMMOBILIARE DI TRE VANI (CATEGORIA CATASTALE A/3) LOCATA A TERZI. RISULTA FACENTE PARTE DEL FABBRICATO UNA ULTERIORE UNITA' IMMOBILIARE DESTINATA A PESA (CATEGORIA CATASTALE E/3). SI PRECISA CHE I PIANI INTERRATI DEL FABBRICATO SONO ANNESSI AD ALTRE U.I. DI CUI AL LOTTO 2.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 551 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 128 mq, rendita 1.976,58 Euro, indirizzo catastale: VIALE DEI MILLE N.19, piano: TERRA, intestato a [REDACTED] NUDA PROP.1/1-[REDACTED] USUF.1/1
Coerenze: STRADA DI CIRCONVALLAZIONE PROVINCIALE,CORTE COMUNE,STRADA COMUNALE , MAPPALE 84
L'UNITA' IMMOBILIARE, ADIBITO A BAR, RISULTA GRAFFATA CATASTALMENTE AL FG.9 PARTICELLA 551 SUB.10
- foglio 9 particella 551 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 225,43 Euro, indirizzo catastale: VIALE DEI MILLE 19/B, piano: T-2, intestato a [REDACTED] NUDA PROP.1/1-[REDACTED] USUF.1/1
Coerenze: STRADA DI CIRCONVALLAZIONE PROVINCIALE,CORTE COMUNE,STRADA COMUNALE , MAPPALE 84
L'UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA AD ABITAZIONE RISULTA AD OGGI LOCATA A TERZI
- foglio 9 particella 551 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 12,5 vani, rendita 677,85 Euro, indirizzo catastale: VIALE DDEI MILLE 21, piano: T-1, intestato a [REDACTED] NUDA PROP.1/1-[REDACTED] USUF.1/1
L'UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA RISULTA GRAFFATA CATASTALMENTE AL FG.9 PART.551 SUB.12
- foglio 9 particella 551 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani,



rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: VIALE DEI MILLE 21, piano: 2, intestato a [REDACTED] NUDA PROP.1/1-[REDACTED] USUFR.1/1

Coerenze: STRADA DI CIRCONVALLAZIONE PROVINCIALE,CORTE COMUNE,STRADA COMUNALE , MAPPALE 84

L'UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA RISULTA CATASTALMENTE ASSOCIATA A SOPPALCO.

- foglio 9 particella 551 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria E/3, consistenza 0, rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: VIALE DEI MILLE 15, piano: T-S1, intestato a [REDACTED] [REDACTED] NUDA PROP.1/1-[REDACTED] USUF.1/1
Coerenze: STRADA DI CIRCONVALLAZIONE PROVINCIALE,CORTE COMUNE,STRADA COMUNALE , MAPPALE 84
TRATTASI DI PESA PUBBLICA

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1920 ristrutturato nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	628,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 532.340,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 425.872,00
Data della valutazione:	31/12/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

LE UNITA' IMMOBILIARI AD USO ABITATIVO CENSITE AL FG.9 PART.551 SUB11 GRAFF. AL SUB.12 (P.1) E AL FG.9 PART.551 S.14 RISULTANO ABITATE DAL SIG. [REDACTED] (NUDO PROPRIETARIO) E DALLA MADRE SIG.RA [REDACTED] (USUFRUTTUARIA).

L' UNITA' IMMOBILIARE AD USO ABITATIVO CENSITA AL FG.9 PART.551 SUB.5 (P.T./2) RISULTA IN LOCAZIONE A TERZI.

L' UNITA' IMMOBILIARE AD USO BAR/RISTORANTE CENSITA AL FG.9 PART.551 SUB.10 GRAFF.AL SUB.1 RISULTA IN USO/LOCAZIONE A TERZI.

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. 3554, iscritta il 17/11/2009 a PIACENZA ai nn. 65382/17162, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CRETA - CREDITO COOPERATIVO PIACENTINO SOCIETA' COOPERATIVA, contro [REDACTED] (NUDA PROP. 1/1) - [REDACTED] (USUF. 1/1)
 Importo ipoteca: 360.000,00 Euro

ipoteca **volontaria**, registrata il 09/03/2012 a PIACENZA ai nn. 360, iscritta il 13/02/2012 a PIACENZA ai nn. 67389/18556, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI CRETA CREDITO COOPERATIVO PIACENTINO SOCIETA' COOPERATIVA, contro [REDACTED] (NUDA PROP. 1/1) - [REDACTED] (USUF. 1/1)
 Importo ipoteca: 300.000,00 Euro

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, registrata il 24/01/2018 a PIACENZA ai nn. N.PARTIC1057, trascritta il 10/01/2018 a PIACENZA ai nn. 3900, a favore di BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, contro [REDACTED] NUDA PROP.1/1-[REDACTED] USUF.1/1

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 insolite alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	NON PRESENTI
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali:	NON PRESENTI
Ulteriori avvertenze:	NON PRESENTI

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di DENUNCIA 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 DENUNCIA 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

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **04/2001**, intestata a [REDACTED] per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 19/01/2001 con il n. 04/2001 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a ALLA U.I. CENSITA AL FG.9 PART.551 SUB.14 PIANO SECONDO. TRATTASI DI D.I.A. PER LA REALIZZAZIONE DI ANTIBAGNO CON FINE LAVORI IN DATA 14.03.2003 .AD OGGI LE PARETI DELL'ANTIBAGNO NON SONO PRESENTI

DIA N. **80/2003** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA FABBRICATO AD USO COMMERCIALE, presentata il 04/11/2003 con il n. 80/2003 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 DELLA N.80/2003 N. **14/2004**, intestata a [REDACTED] per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA LOCALI 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 [REDACTED]
PRATICA NON REPERIBILE PRESSO L'ARCHIVIO COMUNALE

CONCESSIONE EDILIZIA N. **640/78**, intestata a [REDACTED]
PRATICA NON REPERIBILE PRESSO L'ARCHIVIO COMUNALE

CONCESSIONE EDILIZIA N. **67/92**, intestata a [REDACTED] per lavori di COSTRUZIONE DI TETTOIA A SERVIZIO CANTINA, presentata il 29/05/1992 con il n. 2502 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a TETTOIA A SERVIZIO FABBRICATO AD USO CANTINA AL FG.9 PART.551 SUB.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: CON RIFERIMENTO ALLA D.I.A. N.04.2001 CON FINE LAVORI IN DATA 14.03.2003 AVENTE PER OGGETTO LA REALIZZAZIONE DI ANTIBAGNO AL PIANO SECONDO DELLA ABITAZIONE DEL SIG. [REDACTED] ,E' STATO RISCOSTRATO CHE AD OGGI LE PARETI DELL'ANTIBAGNO NON SONO PRESENTI .



Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di comunicazione inizio lavori asseverato in sanatoria C.I.L.A.

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo Pratica edilizia in Sanatoria compreso sanzione: €1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a UNITA' IMMOBILIARE AL FG.8 PART.551 SUB.14

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

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

FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE E COMMERCIALE

DI CUI AL PUNTO A

FABBRICATO AD USO RESIDENZIALE E COMMERCIALE a ZIANO PIACENTINO VIALE DEI MILLE 15-19-21, della superficie commerciale di **628,40** 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

IL FABBRICATO E' UBICATO AI MARGINI DEL CENTRO ABITATO DI ZIANO P.NO, PROSPICIENTE LA STRADA PROVINCIALE N. 27 PER VICOBARONE, IN UNA ZONA COLLINARE AD ALTA VOCAZIONE VITIVINICOLA. IL COMPLESSO IN OGGETTO, COMPOSTO DA TRE PIANI FUORI TERRA E DUE INTERRATI, PRESENTA DESTINAZIONE MISTA, SIA ABITATIVA CHE COMMERCIALE ED E' SUDDIVISO COME SEGUE: AL PIANO TERRA L'UNITA' IMMOBILIARE AD OGGI ADIBITA A BAR (CATEGORIA CATASTALE C/1) CON ANNESSE SALETTE, DISPENSE, DEPOSITI E SERVIZI IGIENICI; AL PIANO PRIMO L' UNITA' IMMOBILIARE AD USO RESIDENZIALE (CATEGORIA CATASTALE A/2) RESIDENZA DELL'USUFRUTTUARIO, COMPOSTA DA DIECI VANI E DUE TERRAZZI; AL PIANO SECONDO L'UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE ABITATIVA (CATEGORIA CATASTALE A/2) RESIDENZA DEL NUDO PROPRIETARIO CON ANNESSO SOPPALCO ED AMPIO TERRAZZO; SEMPRE AL PIANO SECONDO ALTRA UNITA' IMMOBILIARE DI TRE VANI (CATEGORIA CATASTALE A/3) LOCATA A TERZI. RISULTA FACENTE PARTE DEL FABBRICATO UNA ULTERIORE UNITA' IMMOBILIARE DESTINATA A PESA (CATEGORIA CATASTALE E/3). SI PRECISA CHE I PIANI INTERRATI DEL FABBRICATO SONO ANNESSI AD ALTRE U.I. DI CUI AL LOTTO 2.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 551 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 128 mq, rendita 1.976,58 Euro, indirizzo catastale: VIALE DEI MILLE N.19, piano: TERRA, intestato a [REDACTED] NUDA PROP.1/1-[REDACTED] USUF.1/1
- Coerenze: STRADA DI CIRCONVALLAZIONE PROVINCIALE,CORTE COMUNE,STRADA



COMUNALE , MAPPALE 84

L'UNITA' IMMOBILIARE, ADIBITO A BAR, RISULTA GRAFFATA CATASTALMENTE AL FG.9 PARTICELLA 551 SUB.10

- foglio 9 particella 551 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 225,43 Euro, indirizzo catastale: VIALE DEI MILLE 19/B, piano: T-2, intestato a [REDACTED] NUDA PROP.1/1- [REDACTED] USUF.1/1
Coerenze: STRADA DI CIRCONVALLAZIONE PROVINCIALE, CORTE COMUNE, STRADA COMUNALE , MAPPALE 84
L'UNITA' IMMOBILIARE ADIBITA AD ABITAZIONE RISULTA AD OGGI LOCATA A TERZI
- foglio 9 particella 551 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 12,5 vani, rendita 677,85 Euro, indirizzo catastale: VIALE DDEI MILLE 21, piano: T-1, intestato a [REDACTED] NUDA PROP.1/1- [REDACTED] USUF.1/1
L'UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA RISULTA GRAFFATA CATASTALMENTE AL FG.9 PART.551 SUB.12
- foglio 9 particella 551 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: VIALE DEI MILLE 21, piano: 2, intestato a [REDACTED] NUDA PROP.1/1- [REDACTED] USUFR.1/1
Coerenze: STRADA DI CIRCONVALLAZIONE PROVINCIALE, CORTE COMUNE, STRADA COMUNALE , MAPPALE 84
L'UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA RISULTA CATASTALMENTE ASSOCIATA A SOPPALCO.
- foglio 9 particella 551 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria E/3, consistenza 0, rendita 516,46 Euro, indirizzo catastale: VIALE DEI MILLE 15, piano: T-S1, intestato a [REDACTED] [REDACTED] NUDA PROP.1/1- [REDACTED] USUF.1/1
Coerenze: STRADA DI CIRCONVALLAZIONE PROVINCIALE, CORTE COMUNE, STRADA COMUNALE , MAPPALE 84
TRATTASI DI PESA PUBBLICA

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1920 ristrutturato nel 2009.



Prospetto principale_1



Vista dalla Strada Prov.le



Vista dalla Strada Com. 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 scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

TRATTASI DI FABBRICATO DI REMOTA COSTRUZIONE A DESTINAZIONE ABITATIVA E COMMERCIALE COLLEGATI TRA LORO DA DUE SCALE INTERNE INDIPENDENTI. L' UNITA' IMMOBILIARE A DESTINAZIONE BAR POSTA AL PIANO TERRA PROSPICIENTE LA STRADA PROVINCIALE ' E' COMPOSTA DA INGRESSO/SALA BAR, ALTRE DUE SALE BAR, DUE DISPENSE E DUE BAGNI. LE FINITURE INTERNE RISULTANO ESSERE QUELLE DELL'EPOCA DI COSTRUZIONE E PIU' PRECISAMENTE: PAVIMENTO IN CERAMICA/CEMENTINE, SERRAMENTI IN LEGNO VETRO SEMPLICE. IMPIANTO ELETTRICO IN PARTE SOTTOTRACCIA .RISCALDAMENTO MEDIANTE CALDAIA AUTONOMA E TERMOSIFONI IN GHISA .L' UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA POSTA AL PIANO PRIMO RISULTA COMPOSTA DA STUDIO ,DUE SOGGIORNI, TINELLO, CUCINA, DUE CAMERE, DUE BAGNI, TRE RIPOSTIGLI E DUE BALCONI. TALE ABITAZIONE PRESENTA PAVIMENTAZIONE IN CEMENTINE COLORATE, CERAMICA, SERRAMENTI IN LEGNO E VETRO SEMPLICE, PORTE IN LEGNO TAMBURATO, BAGNI IN CERAMICA CON SANITARI IN VETROCHINA, IMPIANTO ELETTRICO SOTTOTRACCIA, IMPIANTO DI RISCALDAMENTO AUTONOMO (CHE ALIMENTA ANCHE LA PORZIONE ABITATIVA SOVRASTANTE SUB.5). L'UNITA' ABITATIVA AL PIANO SECONDO, GIA' OGGETTO DI RISTRUTTURAZIONE NELL'ANNO 2008, E' COMPOSTA DA UNICO AMBIENTE ADIBITO A CUCINA/SOGGIORNO, TRE CAMERE, DUE BAGNI E PICCOLO SOPPALCO REALIZZATO SFRUTTANDO L'ALTEZZA OTTENUTA DAL RIFACIMENTO DELLA COPERTURA CON TRAVI IN LEGNO LAMELLARE. LA PAVIMENTAZIONE INTERNA E' IN PARQUET IN OGNI AMBIENTE, AD ESCLUSIONE DEI BAGNI IN CERAMICA. I SERRAMENTI SONO IN LEGNO E VETRODOPPIO, LE PORTE INTERNE IN LEGNO MASSELLO ,L'IMPIANTO ELETTRICO SOTTOTRACCIA, L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO MEDIANTE CALDAIA JUNKERS E TERMOSIFONI IN ACCIAIO ,CONDIZIONAMENTO MEDIANTE POMPA DI CALORE E VENTILCONVETTORI



INTERNI.



Abitazione Piano Primo_studio



Abitazione Piano Primo_soggiorno



Abitazione Piano Secondo_soggiorno



Abitazione Piano Secondo_terrazzo

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BAR AL P.T. CON SERVIZI E ACCESSORI	136,00	x	100 %	=	136,00
APPARTAMENTO P.2	69,00	x	80 %	=	55,20
APPARTAMENTO P.1	278,00	x	90 %	=	250,20
APPARTAMENTO P.2	177,00	x	100 %	=	177,00
ACCESSORIO PESA	20,00	x	50 %	=	10,00
Totale:	680,00				628,40





Planimetria catastale_Pesa sub. 15

Visure catastali

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 628,40 x 850,00 = **534.140,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 534.140,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 534.140,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

OSSERVATORIO SERVIZI IMMOBILIARI F.I.A.I.P 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, osservatori del mercato immobiliare IMMOBILIARE DI PIACENZA A CURA FIAIP

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
	FABBRICATO AD USO				
A	RESIDENZIALE E COMMERCIALE	628,40	0,00	534.140,00	534.140,00
				534.140,00 €	534.140,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

NON E' CONTEMPLATO IN QUANTO IL LOTTO TRATTA LA QUOTA DELLA INTERA PROPRIETA' ([REDACTED] NUD PROP.1/1 - [REDACTED] USUF.1/1)

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 532.340,00**

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: **€ 106.468,00**

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: **€ 425.872,00**



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



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.



Vista dalla Strada per Seminò



Vista dalla Strada Provinciale

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'EDIFICIO ADIBITO AD AZIENDA VITIVINICOLA (PRODUZIONE E VENDITA), RISULTA ADIACENTE AL FABBRICATO DI CUI AL LOTTO 2 PUNTO A E COMPOSTO DA UNA UNITA' IMMOBILIARE (SUB.6) ADIBITA PRETTAMENTE ALLA PRODUZIONE ED IMBOTTIGLIAMENTO VINO IN TUTTI I PIANI . LE CARATTERISTICHE DI FINITURA SONO: AL PIANO TERRA PAVIMENTI IN CERAMICA, SERRAMENTI IN FERRO E VETRO SEMPLICE CON AVVOLGIBILI ,PORTE IN LEGNO TAMBURATO, IMPIANTO ELETTRICO IN PARTE SOTTOTRACCI. IL PIANO NTERRATO AD USO DEPOSITO BOTTI E DEPOSITO ATTREZZI , PRESENTANO PAVIMENTAZIONE IN PIASTRELLE DI GRESS , RIVESTIMENTO IN CERAMICA, SERRAMENTI IN FERRO E VETRO SEMPLICE.





Cantina al piano sottostrada



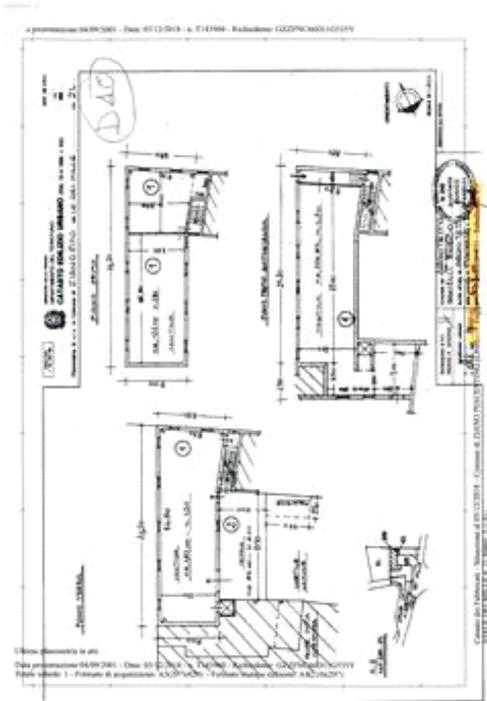
Loc. confezionamento al piano terra

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

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**



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-[REDACTED] 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 ein morte di [REDACTED]. Al sig. [REDACTED] la quota già instata 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 ([REDAZIONE]) a favore dell'usufruttuario [REDAZIONE]
- 1/1 di usufrutto ([REDAZIONE]) 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.



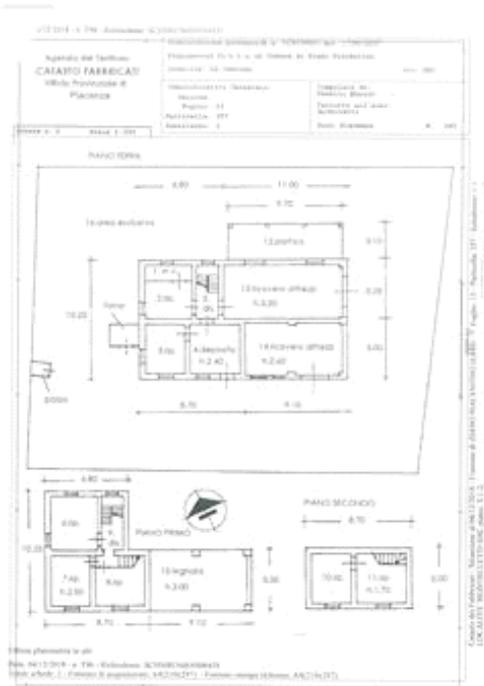


CONSISTENZA:

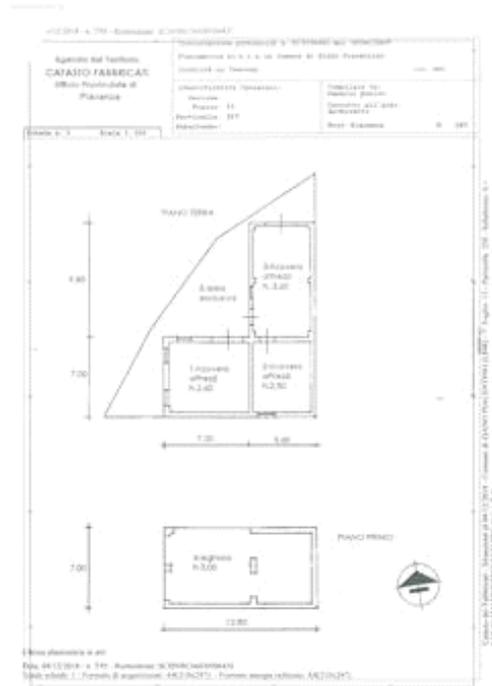
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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



- 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 RICAVATO 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

