



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

197/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CORDUSIO RMBS SECURITISATION S.R.L.

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Antonino Fazio

CUSTODE:

Avv. Alessandro Righi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/04/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

FRANCESCO MARCHINI

CF:MRCFNC84M27G535G

con studio in GOSSOLENGO (PC) VIA SUBACCHI 26 - LOC. SETTIMA

telefono: 0523557212

email: marchini_francesco@virgilio.it

PEC: francesco.marchini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 197/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rustico a VERNASCA via Vincini 13, frazione Località Vincini, della superficie commerciale di **137,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]
Il presente lotto è costituito da un rustico di origini rurali a destinazione abitativa, realizzato prima della Legge Urbanistica n. 1150 del 1942, risalente ai primi anni del 1900, e ristrutturato negli anni 60/70/80.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1, scala interna, ha un'altezza interna di 255. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 310 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: via Vincini, piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED] nato a [REDACTED]
Coerenze: mappali 180, 34, 312 e 181

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	137,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.025,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.025,00
Data della valutazione:	25/04/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

I beni oggetto della presente relazione peritale si trovano in stato di abbandono, in quanto la proprietà è emigrata in Spagna dal Comune di Vernasca dal 30 ottobre 2015, come risulta dal certificato di residenza storico rilasciato dall'ufficio Anagrafe del Comune di Vernasca in data 05 marzo 2020.

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 23/09/2003 a firma di Notaio Rocca Giuseppe ai nn. 45019/16661 di repertorio, iscritta il 17/10/2003 a Piacenza ai nn. 14269/3039, a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede a Bologna, c.f. 12931320159, contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 180.000,00.

Importo capitale: 90.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente relazione peritale

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 18/10/2018 a firma di Ufficiale giudiziario di Piacenza ai nn. 3207 di repertorio, trascritta il 07/12/2018 a Piacenza ai nn. 16104/11445, a favore di CORDUSIO RMBS SECURITISATION S.R.L. con sede a Verona, c.f. 03991520267, contro [REDACTED] derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente relazione peritale

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 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/09/2003), con atto stipulato il 23/09/2003 a firma di Notaio Rocca Giuseppe ai nn. 45018/16660 di repertorio, trascritto il 17/10/2003 a Piacenza ai nn. 14268/9809.

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto della presente relazione peritale.

Proprietà in regime di separazione dei beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 17/01/1995 fino al 23/09/2003).

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto della presente relazione peritale

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nell'archivio comunale edilizio del Comune di Vernasca non sono stati reperiti titoli abilitativi inerenti l'abitazione (mappale 310) in quanto costruita anteriormente la Legge Urbanistica n. 1150 del 1942. Successive opere sono state realizzate negli anni 60/70/80 del 1900, ma non sono stati presentati dai vari proprietari succeduti titoli abilitativi in merito.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona agricola normale. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 52 delle N.T.A.. Il titolo è riferito solamente al beni oggetto della presente relazione peritale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le opere che si prevede di sanare sono state realizzate negli anni 60/70/80 del 1900, e riguardano partizioni interne realizzate in assenza di titolo abilitativo al fine di individuare il bagno e la camera da letto al piano terra, oltre alla diversa distribuzione della zona giorno-cucina in quanto unico locale e la chiusura interna di una porta.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: partizioni interne realizzate negli anni 60/70/80 e diversa distribuzione interna della zona giorno-cucina

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica comunale Cila in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese Tecniche per pratica comunale Cila in sanatoria: €1.000,00
- Diritti di segreteria per pratica comunale Cila in sanatoria: €75,00
- Sanzione pecuniaria per pratica comunale Cila in sanatoria: €1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Abitazione - mappale 310

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità interne ed esterne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuova planimetria catastale mediante pratica catastale telematica DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche per redazione pratica telematica DOCFA per aggiornamento della planimetria: €350,00

- Tributi catastali: €50,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VERNASCA VIA VINCINI 13, FRAZIONE LOCALITÀ VINCINI

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a VERNASCA via Vincini 13, frazione Località Vincini, della superficie commerciale di **137,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]

Il presente lotto è costituito da un rustico di origini rurali a destinazione abitativa, realizzato prima della Legge Urbanistica n. 1150 del 1942, risalente ai primi anni del 1900, e ristrutturato negli anni 60/70/80.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1, scala interna, ha un'altezza interna di 255. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 310 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: via Vincini, piano: S1-T-1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: mappali 180, 34, 312 e 181

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

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 Lugagnano Val D'Arda). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media



esposizione:

mediocre



luminosità:

scarso



panoramicità:

scarso



impianti tecnici:

scarso



stato di manutenzione generale:

scarso



servizi:

molto scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il presente rustico, di origini rurali e ristrutturato parzialmente negli anni 60,70, e 80 del 1900, è un'abitazione unifamiliare abbandonata da anni, che versa in pessimo stato di conservazione; oltre ad atti di vandalismo (devastazione della porta al piano seminterrato) e ad essere infestata dalle sterpaglie vegetali, ha subito le intemperie del tempo, presentando segni evidenti di umidità, scrostamento di intonaco, cedimento del solaio del piano primo, il tutto causato presumibilmente dall'infiltrazione d'acqua dal tetto e dalla terrazza.

L'abitazione, disposta su tre livelli collegati tra loro da una scala interna, presenta al piano terra un

unico locale destinato a soggiorno/cucina, con un corridoio che disimpegna la scala, il bagno e le due camere da letto. Salendo al piano primo, accediamo alla soffitta, con uscita sulla terrazza esterna. Scendendo al piano seminterrato, troviamo tre locali adibiti a cantina. Un quarto, anch'esso destinato a cantina, ha accesso dallo stradello comune.

'abitazione è dotata di una modesta area pertinenziale di mq. 20 circa, posta sul retro del fabbricato.

L'impiantistica in dotazione non è funzionante.

L'immobile necessita di messa in sicurezza per vietarne l'accesso a terzi in quanto è inagibile.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
fondazioni: solaio controterra	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
solai: solaio piano terra e primo	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
copertura: tetto in legno e laterizio	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scale interne: una rampa che collega ogni piano realizzata in muratura	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
balconi: costruiti in cemento armato	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Componenti Edilizie:

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
manto di copertura: realizzato in coppi con coibentazione in nessuna	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
infissi interni: porte interne realizzati in legno e vetro	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
infissi esterni: doppio e triplo battente realizzati in legno	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in legno	molto scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
pavimentazione esterna: realizzata in ceramica. balcone e terrazza	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. piano seminterrato	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
pavimentazione interna: realizzata in laminato. piano terra (tranne bagno)	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
pavimentazione interna: realizzata in ceramica. bagno	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
rivestimento interno: posto in bagno e cucina realizzato in ceramica	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
plafoni: realizzati in legno. zona giorno/cucina	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
pavimentazione interna: realizzata in cotto. piano primo	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

gas: autonomo con alimentazione a metano conformità: non conforme	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
idrico: autonomo conformità: non conforme	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
elettrico: autonomo conformità: non conforme	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
termico: stufa interna con alimentazione in pellet	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

o legna conformità: non rilevabile

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano Terra	80,00	x	100 %	=	80,00
Balcone Piano Terra	6,00	x	25 %	=	1,50
Piano Seminterrato	75,00	x	50 %	=	37,50
Piano Primo (Soffitta)	70,00	x	20 %	=	14,00
Terrazza Piano primo	10,00	x	20 %	=	2,00
Area esterna pertinenziale	20,00	x	10 %	=	2,00
Totale:	261,00				137,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare FIAIP

Descrizione: Rustico abitativo

Indirizzo: via Vincini n. 13 - Località Vincini di Vernasca (Pc)

Superfici principali e secondarie: 137

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 45.000,00 pari a 328,47 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto della localizzazione, del contesto, delle finiture, dell'impiantistica in dotazione e del pessimo stato di conservazione del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **45.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Abbattimento forfettario del 20% per maggiori oneri	-9.000,00
Decurtazione del 10% per la messa in sicurezza e per	

vietarne l'accesso a terzi in quanto inagibile

-4.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 31.500,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 31.500,00****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 Vernasca, ed inoltre: Osservatorio Immobiliare 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
A	rustico	137,00	0,00	31.500,00	31.500,00
				31.500,00 €	31.500,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

E' pignorata l'intera quota di proprietà del bene oggetto del presente lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.475,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 29.025,00****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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 29.025,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 197/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A deposito agricolo con annessa area rurale a VERNASCA via Vincini, frazione Località Vincini, della superficie commerciale di 35,00 mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Il presente lotto è costituito da un piccolo fabbricato di origini rurali adibito a deposito agricolo, con annessa area pertinenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,20 mt (media). Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 343 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 18,59 Euro, indirizzo catastale: Via Vincini, piano: T-1, intestato a , nato a
Coerenze: strada comunale, mappali 37, 249
- foglio 18 particella 37 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 130, reddito agrario 1,01 €, reddito dominicale 0,60 €, intestato a
Coerenze: strada comunale, mappali 69, 250, 178, 249, 343
- foglio 18 particella 250 (catasto terreni), qualita/classe area rurale, superficie 10, intestato a
Coerenze: mappali 178, 249, 37 e 69

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	35,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 3.200,00
Data della valutazione:	25/04/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

I beni oggetto della presente relazione peritale si trovano in stato di abbandono, in quanto la proprietà è emigrata in Spagna dal Comune di Vernasca dal 30 ottobre 2015, come risulta dal certificato di residenza storico rilasciato dall'ufficio Anagrafe del Comune di Vernasca in data 05 marzo 2020.

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 23/09/2003 a firma di Notaio Rocca Giuseppe ai nn. 45019/16661 di repertorio, iscritta il 17/10/2003 a Piacenza ai nn. 14269/3039, a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede a Bologna, c.f. 12931320159, contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 180.000,00.

Importo capitale: 90.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente relazione peritale

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/10/2018 a firma di Ufficiale giudiziario di Piacenza ai nn. 3207 di repertorio, trascritta il 07/12/2018 a Piacenza ai nn. 16104/11445, a favore di CORDUSIO RMBS SECURITISATION S.R.L. con sede a Verona, c.f. 03991520267, contro [REDACTED] derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente relazione peritale

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 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/09/2003), con atto stipulato il 23/09/2003 a firma di Notaio Rocca Giuseppe ai nn. 45018/16660 di repertorio, trascritto il 17/10/2003 a Piacenza ai nn.

14268/9809.

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto della presente relazione peritale.
Proprietà in regime di separazione dei beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000,
in forza di atto di compravendita (dal 17/01/1995 fino al 23/09/2003).
Il titolo è riferito solamente a beni oggetto della presente relazione peritale

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nell'archivio comunale edilizio del Comune di Vernasca non sono stati reperiti titoli abilitativi in merito al deposito (mappale 343) in quanto è stato realizzato anteriormente la Legge Urbanistica n. 1150 del 1942.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona agricola normale. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 52 delle N.T.A.. Il titolo è riferito solamente al beni oggetto della presente relazione peritale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VERNASCA VIA VINCINI, FRAZIONE LOCALITÀ VINCINI

DEPOSITO AGRICOLO CON ANNESSA AREA RURALE

DI CUI AL PUNTO A

deposito agricolo con annessa area rurale a VERNASCA via Vincini, frazione Località Vincini, della superficie commerciale di **35,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]
Il presente lotto è costituito da un piccolo fabbricato di origini rurali adibito a deposito agricolo, con annessa area pertinenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,20 mt (media). Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 343 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 18 mq, rendita

18,59 Euro, indirizzo catastale: Via Vincini, piano: T-1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: strada comunale, mappali 37, 249

- foglio 18 particella 37 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 1, superficie 130, reddito agrario 1,01 €, reddito dominicale 0,60 €, intestato a [REDACTED]

Coerenze: strada comunale, mappali 69, 250, 178, 249, 343

- foglio 18 particella 250 (catasto terreni), qualita/classe area rurale, superficie 10, intestato a [REDACTED]

Coerenze: mappali 178, 249, 37 e 69

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

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 Lugagnano Val D'Arda). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

mediocre 

luminosità:

scarso 

panoramicità:

scarso 

stato di manutenzione generale:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il corpo in oggetto è un fabbricato di modeste dimensioni, di origini rurali, costruito precedentemente la legge n. 1150 del 1942; adibito a deposito agricolo, è disposto su due livelli fuoriterza, collegati da una botola interna. Privo di impiantistica, si trova in stato di abbandono.

L'area cortilizia esterna, costituita dal lotto stesso (mappale 343) e da altri due mappali confinanti (mappali 37 e 250), versa in stato di degrado ed è infestata da erbacce e sterpaglie.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in muratura

al di sotto della media 

copertura: a doppia falda costruita in legno. travetti in legno

mediocre 

solai: solaio latero-cementizio

al di sotto della media 

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in coppi

mediocre 

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento

mediocre 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

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

deposito Piano Terra	10,00	x	100 %	=	10,00
deposito Piano Primo	10,00	x	100 %	=	10,00
area cortilizia esterna (mappali 37, 250 e 343)	150,00	x	10 %	=	15,00
Totale:	170,00				35,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Osservatorio immobiliare FIAIP

Descrizione: deposito agricolo con annessa area rurale

Indirizzo: via Vincini

Superfici principali e secondarie: 35

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 4.000,00 pari a 114,29 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto della localizzazione, del contesto, delle finiture e dello stato di conservazione del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Abbattimento forfettario del 20% per maggiori oneri	-800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.200,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.200,00**

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 Vernasca, ed inoltre: Osservatorio Immobiliare 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
A	deposito agricolo con annessa area rurale	35,00	0,00	3.200,00	3.200,00
				3.200,00 €	3.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

E' pignorata l'intera quota di proprietà del bene oggetto del presente lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.200,00**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.200,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 197/2018

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Terreni boschivi non governati e degradati a VERNASCA, frazione Località Vincini, della superficie commerciale di **7.520,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Il presente corpo è costituito da tre terreni di diversa destinazione e dimensione, non governati, che allo stato attuale si presentano come terreni boschivi degradati.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 69 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 6120, reddito agrario 42,67 €, reddito dominicale 25,29 €, intestato a
Coerenze: strada comunale, mappali 70, 220, 66, 62, 196, 250 e 37
- foglio 18 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 900, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,56 €, intestato a
Coerenze: strada comunale, mappali 220 e 69.
- foglio 18 particella 77 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 500, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a
Coerenze: strada comunale, mappali 78 e 84.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7.520,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 3.900,00
Data della valutazione:	25/04/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

I beni oggetto della presente relazione peritale si trovano in stato di abbandono, in quanto la proprietà è emigrata in Spagna dal Comune di Vernasca dal 30 ottobre 2015, come risulta dal certificato di residenza storico rilasciato dall'ufficio Anagrafe del Comune di Vernasca in data 05 marzo 2020.

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 23/09/2003 a firma di Notaio Rocca Giuseppe ai nn. 45019/16661 di repertorio, iscritta il 17/10/2003 a Piacenza ai nn. 14269/3039, a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A. con sede a Bologna, c.f. 12931320159, contro [REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 180.000,00.

Importo capitale: 90.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente relazione peritale

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/10/2018 a firma di Ufficiale giudiziario di Piacenza ai nn. 3207 di repertorio, trascritta il 07/12/2018 a Piacenza ai nn. 16104/11445, a favore di CORDUSIO RMBS SECURITISATION S.R.L. con sede a Verona, c.f. 03991520267, contro [REDACTED] derivante da Atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente relazione peritale

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 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/09/2003), con atto stipulato il 23/09/2003 a firma di Notaio Rocca Giuseppe ai nn. 45018/16660 di repertorio, trascritto il 17/10/2003 a Piacenza ai nn. 14268/9809.

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto della presente relazione peritale.
Proprietà in regime di separazione dei beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000,
in forza di atto di compravendita (dal 17/01/1995 fino al 23/09/2003).
Il titolo è riferito solamente a beni oggetto della presente relazione peritale

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona agricola normale. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 52 delle N.T.A.. Il titolo è riferito solamente al beni oggetto della presente relazione peritale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VERNASCA, FRAZIONE LOCALITÀ VINCINI
**TERRENI BOSCHIVI NON GOVERNATI E
DEGRADATI**
DI CUI AL PUNTO A

Terreni boschivi non governati e degradati a VERNASCA, frazione Località Vincini, della superficie commerciale di **7.520,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà [REDACTED]
Il presente corpo è costituito da tre terreni di diversa destinazione e dimensione, non governati, che allo stato attuale si presentano come terreni boschivi degradati.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 69 (catasto terreni), qualita/classe semin arbor 2, superficie 6120, reddito agrario 42,67 €, reddito dominicale 25,29 €, intestato a [REDACTED]

Coerenze: strada comunale, mappali 70, 220, 66, 62, 196, 250 e 37

- foglio 18 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 900, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,56 €, intestato a [REDACTED]
[REDACTED]
Coerenze: strada comunale, mappali 220 e 69.
- foglio 18 particella 77 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 3, superficie 500, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,21 €, intestato a [REDACTED]
[REDACTED]
Coerenze: strada comunale, mappali 78 e 84.

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 Lugagnano Val D'Arda). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media



luminosità:

nella media



panoramicità:

mediocre



stato di manutenzione generale:

molto scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il presente corpo è costituito da tre terreni di diversa destinazione e dimensione. Allo stato attuale, questi non sono governati, e si presentano come terreni boschivi degradati, in quanto il mappale 69 ha perso la sua funzione seminativa. Sono vicini fra loro, due confinanti (mappale 69 e 70), il terzo (mappale 77) diviso da questi dalla stradina comunale; in parte confinano con i beni del lotto 2.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
mappale 69	6.120,00	x	100 %	=	6.120,00
mappale 70	900,00	x	100 %	=	900,00
mappale 77	500,00	x	100 %	=	500,00
Totale:	7.520,00				7.520,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Quadro di insieme dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Piacenza

Descrizione: terreni boschivi non governati e degradati

Indirizzo: Località Vincini di vernasca (Pc)

Superfici principali e secondarie: 7520

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 4.875,00 pari a 0,65 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione del presente terreno è stata effettuata utilizzando il quadro di insieme dei Valori Agricoli Medi della Provincia di Piacenza, tenendo comunque conto dell'attuale qualità colturale che gli stessi terreni presentano.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.875,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Abbattimento forfettario del 20% per maggiori oneri	-975,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 3.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.900,00**

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 Vernasca, ed inoltre: VAM (Valori agricoli medi della provincia di 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	Terreni boschivi non governati e degradati	7.520,00	0,00	3.900,00	3.900,00
				3.900,00 €	3.900,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

E' pignorata l'intera quota di proprietà dei beni oggetto del presente lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.900,00**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 3.900,00**

data 25/04/2020

il tecnico incaricato
FRANCESCO MARCHINI