



ASTE
GIUDIZIARIE.it

**TRIBUNALE ORDINARIO -
PIACENZA**

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

193/2014

DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/06/2018

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TECNICO INCARICATO:

Paolo Vegezzi

CF: VGZPLA55R02G747D

con studio in PIACENZA (PC) Via S. Franca 60

telefono: 0523384545

fax: 0523043778

email: stufva@libero.it

PEC: paolo.vegezzi@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Paolo Vegezzi
Pagina 1 di 73



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 193/2014

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ZIANO PIACENTINO Località Case Magnani 17/a, della superficie commerciale di 119,95 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 172 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Località Casa Magnani SNC, piano: T-1-2, intestato a [redacted], derivante da Variazione del 26/10/2012 n. 15313.1/2012 in atti dal 26/10/2012 (protocollo n. PC0141767) inserimento annotazione
Coerenze: nord: fabbricato in aderenza mappale 171; sud: fabbricato in aderenza mappale 428; ovest: fabbricato in aderenza mappale 428; est: Strada comunale Vicobarone.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	119,95 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:	€ 95.960,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 91.162,00
Data della valutazione:	07/06/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sig. [redacted] in qualità di proprietario

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.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/01/2007 a firma di Notaio Giancani Lorenzo ai nn. 73012/18344 di repertorio, iscritta il 26/01/2007 a Piacenza ai nn. 326/1745, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 90.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/01/2010 ai nn. 16/2010 di repertorio, trascritta il 04/03/2010 a Piacenza ai nn. 2369/3388, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., contro [REDACTED], derivante da Verbale pignoramento immobili

pignoramento, registrata il 09/07/2014 ai nn. 2728, trascritta il 28/07/2014 ai nn. 5500/7312, a favore di Banca di Piacenza, contro [REDACTED] derivante da Verbale pignoramento immobili

*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 Atto di compravendita (dal 24/01/1994), con atto stipulato il 24/01/1994 a firma di Notaio Giancani Luigi ai nn. 39.866 di repertorio, trascritto il 11/02/1994 a Piacenza ai nn. 1214/1605, in forza di Atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1.

Il titolo è riferito solamente a unità censita al Mappale 172

[REDACTED] per la quota di 1/1.

Il titolo è riferito solamente a unità censita al foglio 16 particella 173 Subalterno 1, soppressa ed accorpata all'attuale particella 172, venne acquistata dall'attuale proprietario in forza di Atto di Compravendita a rogito Notaio Giancani Luigi, il 09/04/2004 ai nn. di repertorio 67055/16526, e trascritto a Piacenza il 21/04/2004 ai nn. 4477/6196. L'unità censita al Mappale 173 Subalterno 1 pervenne al Sig. [REDACTED] per la quota di 1/2 per successione legittima a [REDACTED]

[REDACTED] per 1/2 per successione legittima a [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **08/06**, intestata a [REDACTED], per lavori di Restrutturazione Edilizia, presentata il 31/03/2006, rilasciata il 23/10/2006

Variante a Permesso di Costruire N. **40/2007**, intestata a [REDACTED], per lavori di Restrutturazione Edilizia, presentata il 04/08/2007 con il n. 2680 di protocollo, rilasciata il 26/09/2007.
Comunicazione di Fine Lavori prot. n.1670 del 14/05/2008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

R.U.E l'immobile ricade in zona B4 - nuclei edilizi esistenti. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Art. 3.2.9

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ZIANO PIACENTINO LOCALITÀ CASE MAGNANI 17/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ZIANO PIACENTINO Località Case Magnani 17/a, della superficie commerciale di **119,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED]) Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 172 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Località Casa Magnani SNC, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 26/10/2012 n. 15313.1/2012 in atti dal 26/10/2012 (protocollo n. PC0141767) inserimento annotazione
Coerenze: nord: fabbricato in aderenza mappale 171; sud: fabbricato in aderenza mappale 428; ovest: fabbricato in aderenza mappale 428; est: Strada comunale Vicobarone.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale .

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità ha pavimenti e rivestimenti dei bagni in ceramica, altri rivestimenti di pareti e soffitti sono in intonaco tinteggiato, serramenti esterni in legno con vetrocamera, porte interne in legno, impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia a gas metano di rete posta all'esterno dell'unità nella loggia.

Le pavimentazioni ed i rivestimenti interni, i paramenti intonacati, così come i serramenti interni si trovano in buono stato manutentivo.

I paramenti intonacati esterni si trovano in buono stato manutentivo.

Il manto di copertura del fabbricato risulta essere in buono stato manutentivo.

L'unità ha strutture portanti verticali in pietra e solaio interpiano in latero-cemento. La struttura portante della copertura è in legno così come il solaio del soppalco.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali principali piano terreno	46,00	x	100 %	=	46,00
Loggia piano terreno	14,00	x	30 %	=	4,20
Locali principali piano primo	55,00	x	100 %	=	55,00
Balcone piano primo	5,00	x	25 %	=	1,25
Soppalco piano secondo	27,00	x	50 %	=	13,50
Totale:	147,00				119,95

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 119,95 x 800,00 = **95.960,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 95.960,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 95.960,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
----	-------------	-------------	-----------------	---------------	----------------

A	appartamento	119,95	0,00	95.960,00	95.960,00
				95.960,00 €	95.960,00 €

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:

€. 95.960,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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:

€. 4.798,00

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:

€. 91.162,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 193/2014

LOTTO 2

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ZIANO PIACENTINO Località Case Magnani 17, della superficie commerciale di **180,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 428 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 238,34 Euro, indirizzo catastale: Località Casa Magnani, piano: T-1-2, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione Toponomastica del 18/12/2014 n. 113225.1/2014 in atti dal 18/12/2014 (protocollo n. PC0176944)
Coerenze: nord: fabbricato in aderenza mappale 172; sud: area cortilizia comune; ovest: area cortilizia comune; est: Strada comunale Vicobarone.

- A.1 **tettoia**, sviluppa una superficie commerciale di **6,80** Mq.
- A.2 **cantina**, sviluppa una superficie commerciale di **20,70** Mq.
- A.3 **mensa**, sviluppa una superficie commerciale di **33,00** Mq.
- A.4 **cantina**, sviluppa una superficie commerciale di **13,20** Mq.
- A.5 **cascina**, sviluppa una superficie commerciale di **12,00** Mq.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	180,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	85,70 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.520,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 101.194,00
Data della valutazione:	07/06/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sigg.ri [REDACTED] in qualità di proprietario

ASTE
GIUDIZIARIE.it

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Paolo Vegezzi
Pagina 7 di 73



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** attiva, stipulata il 14/07/2009 a firma di Notaio Giancani Luigi ai nn. 75019/19860 di repertorio, iscritta il 20/07/2009 a Piacenza ai nn. 2045/11249, a favore di Banca di Piacenza - Società Cooperativa per Azioni, contro [REDACTED], derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 120.000,00.

Importo capitale: € 80.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 20/11/2012 a firma di Equitalia Centro S.p.A. ai nn. 343/8512 di repertorio, iscritta il 26/11/2012 a Piacenza ai nn. 1734/13809, a favore di Equitalia Centro S.p.A, contro [REDACTED] per il diritto di di proprietà di 1/2, derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n.602 del 1973).

Importo ipoteca: € 95.591,20.

Importo capitale: € 47.795,60

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/01/2000 a firma di Notaio Giancani Luigi ai nn. 55891 di repertorio, iscritta il 05/02/2000 a Piacenza ai nn. 230/1062, a favore di Banca di Piacenza - Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata, contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: £ 500.000,00.

Importo capitale: £ 250.000,00.

Durata ipoteca: 9 anni e 6 mesi

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 09/07/2014 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di PC ai nn. 2728 di repertorio, trascritta il 28/07/2014 ai nn. 5500/7312, a favore di Banca di Piacenza, contro [REDACTED] derivante da Verbale pignoramento immobili

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 1/2 ciascuno, in forza di Atto di compravendita (dal 07/12/1977), con atto stipulato il 07/12/1977 a firma di Notaio Tagliaferro Viscardo ai nn. 64396 di repertorio, in forza di Atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di compravendita (dal 23/03/1973 fino al 07/12/1977), con atto stipulato il 23/03/1973 a firma di Notaio Tagliaferro Viscardo ai nn. 44285/12.222 di repertorio, registrato il 11/04/1973 a Piacenza ai nn. 2554, trascritto il 12/04/1973 a Piacenza ai nn. 3294, in forza di Atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

R.U.E (L.R. 24 marzo 2000, n. 20) l'immobile ricad

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ZIANO PIACENTINO LOCALITÀ CASE MAGNANI 17

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ZIANO PIACENTINO Località Case Magnani 17, della superficie commerciale di **180,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 428 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 238,34 Euro, indirizzo catastale: Località Casa Magnani, piano: T-1-2, intestato a ██████████, derivante da Variazione Toponomastica del 18/12/2014 n.113225.1/2014 in atti dal 18/12/2014 (protocollo n. PC0176944)
Coerenze: nord: fabbricato in aderenza mappale 172; sud: area cortilizia comune; ovest: area cortilizia comune; est: Strada comunale Vicobarone.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità ad uso di appartamento ha pavimenti e rivestimenti dei bagni in ceramica, altri rivestimenti di pareti e soffitti sono in intonaco tintecciato, serramenti esterni in legno con vetro semplice, porte interne in legno, impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia a gas metano di rete posta nel locale cantina al piano interrato.

Le pavimentazioni ed i rivestimenti interni, i paramenti intonacati, così come i serramenti interni si trovano in cattivo stato manutentivo.

I paramenti intonacati esterni si trovano in cattivo stato manutentivo.

Il manto di copertura e la lattoneria del fabbricato risultano essere in discreto stato manutentivo.

Sono presenti due corpi di fabbrica di pertinenza esclusiva all'unità ad uso di appartamento.

- il primo è costituito da due locali ad uso cantina e da una tettoia posta sul lato ovest, con accessi diretti dall'area cortilizia tramite porte basculanti in lamiera. Il fabbricato ha strutture portanti verticali in laterizio intonacato e struttura di copertura realizzata in legno a semplice orditura. I tamponamenti sono realizzati in lamiera ondulata così come il manto di copertura;
- Il secondo corpo di fabbrica è costituito al piano terreno da un locale ad uso mensa e da un locale ad uso cantina aventi accesso diretto dall'area cortilizia ed affaccio sul fronte nord-est. Al piano terreno si trova, inoltre, un locale cantina strutturalmente indipendente, avente accesso dal fronte est. Al piano primo si trova un sottotetto ad uso deposito. Il fabbricato ha strutture portanti verticali in laterizio intonacato ed orizzontamenti in latero-cemento e struttura di copertura realizzata in legno a semplice orditura. L'unità è dotata di finestre con telaio in legno e vetro semplice e porte di accesso in legno. Il locale ad uso mensa ha pavimenti in ceramica e paramenti murari intonacati e tintecciati.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Appartamento - locali principali piano terreno	79,00	x 100 %	= 79,00
Appartamento_locali principali piano primo	79,00	x 100 %	= 79,00
Appartamento_veranda piano	4,00	x 30 %	= 1,20

primo						
Appartamento_soffitta	piano	32,00	x	20 %	=	6,40
secondo						
Appartamento_cantina	piano	50,00	x	30 %	=	15,00
interrato						
Totale:		244,00				180,60

ACCESSORI:

tettoia, sviluppa una superficie commerciale di **6,80** Mq.
cantina, sviluppa una superficie commerciale di **20,70** Mq.
mensa, sviluppa una superficie commerciale di **33,00** Mq.
cantina, sviluppa una superficie commerciale di **13,20** Mq.
cascina, sviluppa una superficie commerciale di **12,00** Mq.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	180,60	x	400,00	=	72.240,00
Valore superficie accessori:	85,70	x	400,00	=	34.280,00
					106.520,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 106.520,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 106.520,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	180,60	85,70	106.520,00	106.520,00
				106.520,00 €	106.520,00 €

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:

€. 106.520,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per differenza tra oneri tributari su base catastale e

€. 5.326,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Paolo Vegezzi
Pagina 11 di 73



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:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

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

ASTE
GIUDIZIARIE.it

€. 0,00

€. 0,00

€. 101.194,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 193/2014

LOTTO 3

13

ASTE GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A opificio a ZIANO PIACENTINO Località Case Magnani, della superficie commerciale di 247,80 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 164 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 1, superficie 380, reddito agrario 2,65 €, reddito dominicale 5,59 €, intestato a ██████████ derivante da tabella di variazione del 24/03/2004 n. 535.1/2004 in atti dal 24/03/2004 (protocollo n. PC930053U)
Coerenze: nord: terreno con fabbricati mappale 155; sud: terreno con fabbricati mappale 428; ovest: terreno mappale 165 e 123; est: terreno con fabbricati mappale 428.

B terreno agricolo a ZIANO PIACENTINO Località Case Magnani, della superficie commerciale di 350,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 123 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/2, superficie 315, reddito agrario 2,03 €, reddito dominicale 3,74 €, intestato a ██████████ derivante da frazionamento del 20/11/1989 n.701.1/1989 in atti dal 11/03/1992
Coerenze: nord: terreno mappale 555; sud: terreno mappali 531, 165; ovest: terreno mappale 554; est: terreno con fabbricati mappale 155.
- foglio 16 particella 555 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/2, superficie 35, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,42 €, intestato a ██████████, derivante da frazionamento del 20/11/1989 n.701.1/1989 in atti dal 11/03/1992
Coerenze: nord: terreno mappale 562; sud: terreno mappale 123; ovest: terreno mappale 553; est: terreno mappale 123.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	597,80 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:	€. 70.056,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 66.553,20

ASTE GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Paolo Vegezzi
Pagina 13 di 73

Firmato Da: VEGEZZI PAOLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 4d4030



Data della valutazione:

07/06/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sigg.ri [REDACTED]
[REDACTED] in qualità di proprietario

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** attiva, stipulata il 14/07/2009 a firma di Notaio Giancani Luigi ai nn. 75019/19860 di repertorio, iscritta il 20/07/2009 a Piacenza ai nn. 2045/11249, a favore di Banca di Piacenza - Società Cooperativa per Azioni, contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 120.000,00.

Importo capitale: € 80.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/01/2000 a firma di Notaio Giancani Luigi ai nn. 55891 di repertorio, iscritta il 05/02/2000 a Piacenza ai nn. 230/1062, a favore di Banca di Piacenza - Società Cooperativa per Azioni a Responsabilità Limitata, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: £ 500.000,00.

Importo capitale: £ 250.000,00.

Durata ipoteca: 9 anni e 6 mesi

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/07/2014 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di PC ai nn. 2728 di repertorio, trascritta il 28/07/2014 a Piacenza ai nn. 5500/7312, a favore di Banca di Piacenza, contro [REDACTED] derivante da verbale pignoramento immobili

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:
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

ASTE GIUDIZIARIE.it
€ 0,00
€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di compravendita (dal 07/12/1977), con atto stipulato il 07/12/1977 a firma di Notaio Tagliaferro Viscardo ai nn. 64396 di repertorio, in forza di Atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a unità censita al Foglio 16 Mappale 164

██████████ per la quota di 1/2 Ciascuno, in forza di permuta (dal 20/12/1981), con atto stipulato il 20/12/1981 a firma di Notaio Tagliaferro Viscardo ai nn. 81350 di repertorio, trascritto il 30/12/1981 a Piacenza ai nn. 10598/12884, in forza di permuta.

Il titolo è riferito solamente a Unità censite al Foglio 16 Mappali 123 e 555

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di compravendita, registrato il 23/12/1980 a Piacenza ai nn. 9231, trascritto il 30/12/1980 a Piacenza ai nn. 9612/11788, in forza di Atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Unità censite al Foglio 16 Mappali 123 e 555

██████████ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di compravendita (dal 23/03/1973 fino al 06/12/1977), con atto stipulato il 23/03/1973 a firma di Notaio Tagliaferro Viscardo ai nn. 44285/12.222 di repertorio, registrato il 11/04/1973 a Piacenza ai nn. 2554, trascritto il 12/04/1973 a Piacenza ai nn. 3294, in forza di Atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a unità censita al Foglio 16 Mappale 164

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia Gratuita N. 67/87, intestata a ██████████ per lavori di costruzione ricovero attrezzi, rilasciata il 02/08/1988

Concessione Edilizia Gratuita - Variante alla C.E. 67/87 N. 67/88, intestata a ██████████ a, rilasciata il 03/04/1989

Autorizzazione N. 194/1990, intestata a ██████████ a, rilasciata il 15/05/1990

Concessione (variante alla conc. 67/87 - 67/88 e autorizzazione 194/1990) N. 69/90, intestata a ██████████ presentata il 11/08/1990 con il n. 3750 di protocollo, rilasciata il 30/10/1990, agibilità del 29/12/1993 con il n. 12/93 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

R.U.E (L.R. 24 marzo 2000, n. 20) l'immobile ricad

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ZIANO PIACENTINO LOCALITÀ CASE MAGNANI

OPIFICIO

DI CUI AL PUNTO A

opificio a ZIANO PIACENTINO Località Case Magnani, della superficie commerciale di **247,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 164 (catasto terreni), qualita/classe vigneto 1, superficie 380, reddito agrario 2,65 €, reddito dominicale 5,59 €, intestato a ██████████ derivante da tabella di variazione del 24/03/2004 n. 535.1/2004 in atti dal 24/03/2004 (protocollo n. PC930053U)
Coerenze: nord: terreno con fabbricati mappale 155; sud: terreno con fabbricati mappale 428; ovest: terreno mappale 165 e 123; est: terreno con fabbricati mappale 428.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato è disposto su due piani. Al piano terreno si trovano due locali ad uso ricovero attrezzi aventi accesso carrabile e pedonale dal fronte ovest, mentre al piano primo si trova un unico locale adibito a cantina vini avente accesso dal fronte sud. Il corpo di fabbrica ha strutture portanti verticali in CA e solai in latero cemento.

I locali sono dotati di portoni di accesso metallici. Le pavimentazioni sono in ceramica/gres.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice	commerciale
Cantina vini - piano primo	180,00	x	100 %	= 180,00
Ricovero attrezzi - piano terreno	113,00	x	60 %	= 67,80
Totale:	293,00			247,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In ragione dell'importo del canone di locazione e in considerazione della scadenza del contratto al 30/11/2019 si propone una riduzione attualmente valutabile in 10 punti percentuali sul valore del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 247,80 x 300,00 = **74.340,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 74.340,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 74.340,00**

BENI IN ZIANO PIACENTINO LOCALITÀ CASE MAGNANI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a ZIANO PIACENTINO Località Case Magnani, della superficie commerciale di **350,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████ ni)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 123 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/2, superficie 315, reddito agrario 2,03 €, reddito dominicale 3,74 €, intestato a ██████████, derivante da frazionamento del 20/11/1989 n.701.1/1989 in atti dal 11/03/1992
Coerenze: nord: terreno mappale 555; sud: terreno mappali 531, 165; ovest: terreno mappale 554; est: terreno con fabbricati mappale 155.
- foglio 16 particella 555 (catasto terreni), qualita/classe vigneto/2, superficie 35, reddito agrario 0,23 €, reddito dominicale 0,42 €, intestato a ██████████, derivante da frazionamento del 20/11/1989 n.701.1/1989 in atti dal 11/03/1992
Coerenze: nord: terreno mappale 562; sud: terreno mappale 123; ovest: terreno mappale 553; est: terreno mappale 123.

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Paolo Vegezzi
Pagina 17 di 73



DESCRIZIONE DELLA ZONA



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno in oggetto fa parte dell'area cortilizia posta ad ovest del fabbricato ad uso ricovero attrezzi/cantina vini identificato come corpo A.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Particella 123 Foglio 16	315,00	x	100 %	=	315,00
Particella 555 Foglio 16	35,00	x	100 %	=	35,00
Totale:	350,00				350,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In ragione dell'importo del canone di locazione e in considerazione della scadenza del contratto al 30/11/2019 si propone una riduzione attualmente valutabile in 10 punti percentuali sul valore del bene.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $350,00 \times 10,00 = 3.500,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ 3.500,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 3.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	opificio	247,80	0,00	74.340,00	74.340,00
B	terreno agricolo	350,00	0,00	3.500,00	3.500,00
				77.840,00 €	77.840,00 €



Riduzione del 10% per lo stato di occupazione: €. 7.784,00
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: €. 70.056,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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: €. 3.502,80

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: €. 66.553,20

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

ASTE GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Paolo Vegezzi
Pagina 19 di 73



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 193/2014

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ZIANO PIACENTINO Località Case Magnani 15, della superficie commerciale di 93,40 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà () Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 591 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 235,76 Euro, indirizzo catastale: Via Ziano - Vicobarone, piano: T-1, intestato a , derivante da variazione toponomastica del 27/05/2014 n. 8959.1/2014 in atti dal 27/05/2014 (protocollo n. PC0037218)

Coerenze: nord: cortile comune; sud: cortile altra proprietà; ovest: cortile comune; est: Strada comunale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	93,40 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:	€ 46.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 44.365,00
Data della valutazione:	07/06/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sig. con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 14/11/2013, registrato il 14/11/2013 a Stradella ai nn. 1708/3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento)

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** attiva, stipulata il 11/06/2008 a firma di Notaio Giancani Luigi ai nn. 74269/19272 di repertorio, iscritta il 16/06/2008 a Piacenza ai nn. 1687/10495, a favore di Banca di Piacenza - Società Cooperativa per Azioni, contro [REDACTED] in qualità di terzi datori di ipoteca e Società Agricola [REDACTED] in qualità di debitori non datori di ipoteca, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 90.000,00.

Importo capitale: € 60.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 20/11/2012 a firma di Equitalia Centro S.p.A. ai nn. 343/5812 di repertorio, iscritta il 26/11/2012 a Piacenza ai nn. 1734/13809, a favore di Equitalia Centro S.p.A., contro [REDACTED] derivante da ruolo (art. 77 del D.P.R. n.602 del 1973).

Importo ipoteca: € 95.591,20.

Importo capitale: € 47.795,60

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/07/2014 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di PC ai nn. 2728 di repertorio, trascritta il 28/07/2014 a Piacenza ai nn. 5500/7312, a favore di Banca di Piacenza, contro [REDACTED], derivante da Verbale pignoramento immobili

*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] io per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 20/06/2007), con atto stipulato il 20/06/2007 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 136 di repertorio, trascritto il 19/07/2007 a Piacenza ai nn. 7558/12166, in forza di Atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 16/07/1989 fino al 09/07/1996), con atto stipulato il 16/07/1989 a firma di Notaio Tagliaferro Viscardo ai nn. 116900/24465 di repertorio, trascritto il 25/07/1989 a Piacenza ai nn. 6194/7700, in forza di atto di compravendita

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/07/1996 fino al 28/10/1998), con atto stipulato il 10/07/1996 a firma di Notaio Onorato Mario ai nn. 26379/2455 di repertorio, trascritto il 19/07/1996 a Piacenza ai nn. 5469/7159, in forza di atto di compravendita



██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 29/10/1998 fino al 19/06/2007), con atto stipulato il 29/10/1998 a firma di Notaio Onorato Mario ai nn. 37819 di repertorio, in forza di Atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Ristrutturazione interna N. 294/86, presentata il 18/01/1986

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

R.U.E (L.R. 24 marzo 2000, n. 20) l'immobile ricad

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ZIANO PIACENTINO LOCALITÀ CASE MAGNANI 15

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ZIANO PIACENTINO Località Case Magnani 15, della superficie commerciale di **93,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████) [identificazione catastale:

- foglio 16 particella 591 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 235,76 Euro, indirizzo catastale: Via Ziano - Vicobarone, piano: T-1, intestato a ██████████, derivante da variazione toponomastica del 27/05/2014 n. 8959.1/2014 in atti dal 27/05/2014 (protocollo n. PC0037218)
Coerenze: nord: cortile comune; sud: cortile altra proprietà; ovest: cortile comune; est: Strada comunale.

ASTE GIUDIZIARIE.it DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità ad uso appartamento ha pavimenti e rivestimenti dei bagni in ceramica, rivestimenti di pareti e soffitti in intonaco tinteggiato, rivestimento dei paramenti murari interni del locale ad uso soggiorno in legno, serramenti esterni in legno con vetro semplice, porte interne in legno, impianto di riscaldamento a radiatori con caldaia a gas metano di rete posta nel locale cucina.

Le pavimentazioni ed i rivestimenti interni, i paramenti intonacati, così come i serramenti interni si trovano in stato manutentivo modesto.

Il fabbricato ha struttura portante verticale in pietra e laterizio, solaio interpiano in latero cemento e struttura di copertura in legno.

I paramenti intonacati esterni si trovano in pessimo stato manutentivo.

Il manto di copertura del fabbricato risulta essere in discreto stato manutentivo.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali principali piano terreno	45,00	x	100 %	=	45,00
Cortile piano terreno	34,00	x	10 %	=	3,40
Locali principali piano primo	45,00	x	100 %	=	45,00
Totale:	124,00				93,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 93,40 x 500,00 = **46.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 46.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 46.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	93,40	0,00	46.700,00	46.700,00

46.700,00 € 46.700,00 €

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:

€ 46.700,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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:

€ 2.335,00

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:

€ 44.365,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 193/2014

LOTTO 5ASTE
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A** cascina a ZIANO PIACENTINO Località Case Magnani, della superficie commerciale di **500,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 756 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, rendita 1.198,00 Euro, indirizzo catastale: Località Casa Magnani, piano: S1-T, intestato a [REDACTED], derivante da variazione nel classamento del 13/05/2009 n.3683.1/2009 in atti dal 13/05/2009 (protocollo n. PC0085420)
Coerenze: nord: area comune sub. 1; sud: area comune sub. 1; ovest: area comune sub. 1; est: area comune sub. 1;

B cascina a ZIANO PIACENTINO Località Case Magnani, della superficie commerciale di **200,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 756 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, rendita 476,00 Euro, indirizzo catastale: Località Casa Magnani, piano: S1-T, intestato a [REDACTED], derivante da variazione nel classamento del 13/05/2009 n.3683.1/2009 in atti dal 13/05/2009 (protocollo n. PC0085420)
Coerenze: nord: area comune sub. 1; sud: area comune sub. 1; ovest: area comune sub. 1; est: area comune sub. 1;

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	700,00 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:	€ 175.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 166.250,00
Data della valutazione:	07/06/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:ASTE
GIUDIZIARIE.ittecnico incaricato: Paolo Vegezzi
Pagina 25 di 73

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da Sigg.ri Zambarbieri Giorgio e Malvicini Maura in qualità di proprietario



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** attiva, stipulata il 11/10/2002 a firma di Notaio Giancani Luigi ai nn. 62954 di repertorio, iscritta il 25/10/2002 a Piacenza ai nn. 2485/13464, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., contro M. [redacted], Z. [redacted] e in qualità di debitore non datore di ipoteca Società Semplice Zambarbieri Giorgio ed [redacted] e Malvicini Maura, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
 Importo ipoteca: € 720.000,00.
 Importo capitale: € 360.000,00.
 Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/06/2008 a firma di Notaio Giancani Luigi ai nn. 74255/19261 di repertorio, iscritta il 12/06/2008 a Piacenza ai nn. 1646/10286, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Creta - Credito Cooperativo Piacentino - Società Cooperativa, contro [redacted] e [redacted] in qualità di debitore non datore di ipoteca Società Agricola Z. [redacted] e [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
 Importo ipoteca: € 100.000,00.
 Importo capitale: € 50.000,00.
 Durata ipoteca: 7 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/02/1996 a firma di Notaio Giancani Ligi ai nn. 44094 di repertorio, iscritta il 22/02/1996 a Piacenza ai nn. 233/2225, a favore di Banca Nazionale del Lavoro S.p.A., contro [redacted] e [redacted] derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.
 Importo ipoteca: £ 163.500.000.
 Importo capitale: £ 109.000.000.
 Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/07/2014 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di PC ai nn. 2728 di repertorio, trascritta il 28/07/2014 a Piacenza ai nn. 5500/7312, a favore di Banca di Piacenza, contro [redacted] e [redacted] derivante da Verbale pignoramento immobili

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 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 17/01/1996), con atto stipulato il 17/01/1996 a firma di Notaio Giancani Luigi ai nn. 43976 di repertorio, trascritto il 25/01/1996 a Piacenza ai nn. 889/1092, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero della Diocesi di Piacenza-Bobbio per la quota di 1/1 (fino al 16/01/1996).

Il titolo è riferito solamente a Mappali 73 e 74 del Foglio 16.

Beneficio Parrocchiale di Vicobarone ai sensi dell'Art.28 legge 20 maggio 1985 n.222

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia Gratuita N. 41/96, intestata a [REDACTED], per lavori di costruzione di due ricoveri attrezzi agricoli, presentata il 04/05/1996 con il n. 5709 di protocollo

Variante alla Concessione Edilizia n.41/96 N. 90/98, intestata a [REDACTED], presentata il 08/09/1998 con il n. 4633 di protocollo, rilasciata il 27/10/1998.

Dichiarazione di ultimazione lavori del 28/10/1998

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.




tecnico incaricato: Paolo Vegezzi
Pagina 27 di 73



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ZIANO PIACENTINO LOCALITÀ CASE MAGNANI

CASCINA

DI CUI AL PUNTO A

cascina a ZIANO PIACENTINO Località Case Magnani, della superficie commerciale di **500,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 756 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, rendita 1.198,00 Euro, indirizzo catastale: Località Casa Magnani, piano: S1-T, intestato a [REDACTED] i [REDACTED] s [REDACTED], derivante da variazione nel classamento del 13/05/2009 [REDACTED] /2009 in atti dal 13/05/2009 (protocollo n. PC0085420)
Coerenze: nord: area comune sub. 1; sud: area comune sub. 1; ovest: area comune sub. 1; est: area comune sub. 1;

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato, destinato a ricovero attrezzi, è costituito da un piano fuori terra e da un piano seminterrato.

Le strutture portanti verticali del piano seminterrato sono in CA, mentre al piano primo sono in blocchi di laterizio.

Il solaio interpiano è in latero cemento e la struttura di coperta è in legno.

Entrambi i piani del fabbricato sono dotati di accessi carrabili e pedonali.

I serramenti dei locali al piano seminterrato sono in lamiera metallica, i pavimenti sono in battuto di cemento ed i paramenti murari sono in CA a vista.

Il locale ad uso WC situato al piano seminterrato è dotato di sanitari e rubinetterie.

I serramenti dei locali al piano terreno sono in lamiera metallica, i pavimenti sono in battuto di cemento ed i paramenti murari sono in blocchi di laterizio a vista.

Il fabbricato è dotato di impianto elettrico elementare non alimentato e di impianto rudimentale di distribuzione dell'acqua.

Il fabbricato si trova in stato manutentivo modesto.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice	commerciale
Locali ricovero attrezzi piano interrato	245,00	x	100 %	= 245,00
Locale wc piano interrato	10,00	x	100 %	= 10,00
Locali deposito piano terreno	245,00	x	100 %	= 245,00
Totale:	500,00			500,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 500,00 x 250,00 = **125.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 125.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 125.000,00**

BENI IN ZIANO PIACENTINO LOCALITÀ CASE MAGNANI

CASCINA

DI CUI AL PUNTO B

cascina a ZIANO PIACENTINO Località Case Magnani, della superficie commerciale di **200,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 756 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/10, consistenza 0, rendita 476,00 Euro, indirizzo catastale: Località Casa Magnani, piano: S1-T, intestato a [REDACTED] e [REDACTED], derivante da variazione nel classamento del 13/05/2009 n.3683.1/2009 in atti dal 13/05/2009 (protocollo n. PC0085420)
Coerenze: nord: area comune sub. 1; sud: area comune sub. 1; ovest: area comune sub. 1; est: area comune sub. 1;

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato, destinato a ricovero attrezzi, è costituito da un piano fuori terra e da un piano seminterrato.

Le strutture portanti verticali del piano seminterrato sono in CA, mentre al piano primo sono in blocchi di laterizio.

Il solaio interpiano è in latero cemento e la struttura di coperta è in legno.

Entrambi i piani del fabbricato sono dotati di accessi carrabili e pedonali.

I serramenti dei locali al piano seminterrato sono in lamiera metallica, i pavimenti sono in battuto di cemento ed i paramenti murari sono in CA a vista.

I serramenti dei locali al piano terreno sono in lamiera metallica, i pavimenti sono in battuto di cemento ed i paramenti murari sono in blocchi di laterizio a vista.

Il fabbricato si trova in stato manutentivo modesto.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali piano interrato	100,00	x	100 %	=	100,00
Locali piano terreno	100,00	x	100 %	=	100,00
Totale:	200,00				200,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $200,00 \times 250,00 = 50.000,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 50.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 50.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	cascina	500,00	0,00	125.000,00	125.000,00
B	cascina	200,00	0,00	50.000,00	50.000,00
				175.000,00 €	175.000,00 €

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: € 175.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** 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: **€. 8.750,00**

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: **€. 166.250,00**

