



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 71/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott. Evelina Iaquinti



CUSTODE:

IS VE GI SRL



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/05/2024



creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Paola Pedretti

CF: PDRPLA66M66G535Y

con studio in PIACENZA (PC) via San Giovanni 12

telefono: 0523485624

fax: 0523485624

email: info@archpaolapedretti.com

PEC: paolapedretti@pec.archpaolapedretti.com



tecnico incaricato: Paola Pedretti

Pagina 1 di 17



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 71/2023

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

A terreno agricolo a ZIANO PIACENTINO LOCALITA' BADENIGO, frazione VICOBARONE per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Oggetto della stima sono terreni agricoli coltivati tutti a vigneto.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe vigneto classe 1, superficie 3760, reddito agrario 26,22 €, reddito dominicale 55,34 €, indirizzo catastale: Ziano Piacentino, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del Notaio Magnani Angelo in data 29 dicembre 2010 rep.66005/32619, trascritto a Piacenza il 24 gennaio 2011 ai nn.1200/824
Coerenze: il mappale confina in circondario con strada comunale, mapp.10, mapp.192, mapp.12, mapp. 269
I mapp.10, mapp.192, mapp.12 sono oggetto della presente escuzione immobiliare
- foglio 26 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe vigneto classe 3, superficie 3360, reddito agrario 18,22 €, reddito dominicale 27,76 €, indirizzo catastale: Ziano Piacentino, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del Notaio Magnani Angelo in data 29 dicembre 2010 rep.66005/32619, trascritto a Piacenza il 24 gennaio 2011 ai nn.1200/824
Coerenze: il mappale confina in circondario con strada comunale, mapp. 11, mapp.192, mapp. 9
I mapp.11, mapp.192, mapp. 9 sono oggetto della presente escuzione immobiliare
- foglio 26 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe vigneto classe 1, superficie 3160, reddito agrario 22,03 €, reddito dominicale 46,51 €, indirizzo catastale: Ziano Piacentino, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del Notaio Magnani Angelo in data 29 dicembre 2010 rep.66005/32619, trascritto a Piacenza il 24 gennaio 2011 ai nn.1200/824
Coerenze: il mappale confina in circondario con strada vicinale, mapp.13, mapp.192, mapp.10
I mapp.13, mapp.192, mapp.10 sono oggetto della presente escuzione immobiliare
- foglio 26 particella 13 (catasto terreni), qualita/classe vigneto classe 1, superficie 2060, reddito agrario 14,36 €, reddito dominicale 30,32 €, indirizzo catastale: Ziano Piacentino, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del Notaio Magnani Angelo in data 29 dicembre 2010 rep.66005/32619, trascritto a Piacenza il 24 gennaio 2011 ai nn.1200/824
Coerenze: il mappale confina in circondario con strada vicinale, mapp.200, mapp.192, mapp.11
I mapp.200, mapp.192, mapp.11 sono oggetto della presente escuzione immobiliare
- foglio 26 particella 12 (catasto terreni), qualita/classe vigneto classe 2, superficie 3610, reddito agrario 23,31 €, reddito dominicale 42,88 €, indirizzo catastale: Ziano Piacentino, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del Notaio



Magnani Angelo in data 29 dicembre 2010 rep.66005/32619, trascritto a Piacenza il 24 gennaio 2011 ai nn.1200/824

Coerenze: il mappale confina in circondario con mapp.269, mapp.9, mapp.192, mapp. 199, mapp.14, mapp.318, mapp.317

I mapp.9, mapp.192, mapp. 199 sono oggetto della presente escuzione immobiliare

- foglio 26 particella 16 (catasto terreni), qualita/classe vigneto classe 3, superficie 3293, reddito agrario 4,01 €, reddito dominicale 6,11 €, indirizzo catastale: Ziano Piacentino, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del Notaio Magnani Angelo in data 29 dicembre 2010 rep.66005/32 trascritto a Piacenza il 24 gennaio 2011 ai nn.1200/824

Coerenze: il mappale confina in circondario con mapp.201, mapp.17, mapp.18, mapp.202, mapp.15,

I mapp.17, mapp.18, mapp.202 sono oggetto della presente escuzione immobiliare



- foglio 26 particella 17 (catasto terreni), qualita/classe vigneto classe 3, superficie 1930, reddito agrario 10,47 €, reddito dominicale 15,95 €, indirizzo catastale: Ziano Piacentino, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del Notaio Magnani Angelo in data 29 dicembre 2010 rep.66005/32619, trascritto a Piacenza il 24 gennaio 2011 ai nn.1200/824

Coerenze: il mappale confina in circondario con mapp.199, strada vicinale, mapp.18, mapp.16, mapp.201,

I mapp.199, mapp.18, mapp.16 sono oggetto della presente escuzione immobiliare

- foglio 26 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe vigneto classe 2, superficie 5650, reddito agrario 36,47 €, reddito dominicale 67,11 €, indirizzo catastale: Ziano Piacentino, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del notaio Magnani Angelo in data 29 dicembre 2010 rep.66005/32619, trascritto a Piacenza il 24 gennaio 2011 ai nn.1200/824

Coerenze: il mappale confina in circondario con mapp.17, strada vicinale, mapp.232, mapp.21, strada vicinale, mapp.202, mapp. 16

I mapp.17, mapp.202, mapp. 16 sono oggetto della presente escuzione immobiliare



- foglio 26 particella 192 (catasto terreni), qualita/classe vigneto classe 1, superficie 3590, reddito agrario 25,03 €, reddito dominicale 52,84 €, indirizzo catastale: Ziano Piacentino, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del Notaio Magnani Angelo in data 29 dicembre 2010 rep.66005/32619, trascritto a Piacenza il 24 gennaio 2011 ai nn.1200/824

Coerenze: il mappale confina in circondario con mapp.9, mapp.10, mapp.11, mapp. 13, mapp. 200, mapp. 199, mapp.12

I mapp.9, mapp.10, mapp.11, mapp. 13, mapp. 200, mapp. 199, mapp.12 sono oggetto della presente escuzione immobiliare

- foglio 26 particella 199 (catasto terreni), qualita/classe vigneto classe 3, superficie 2380, reddito agrario 12,91 €, reddito dominicale 19,67 €, indirizzo catastale: Ziano Piacentino, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del Notaio Magnani Angelo in data 29 dicembre 2010 rep.66005/32619, trascritto a Piacenza il 24 gennaio 2011 ai nn.1200/824

Coerenze: il mappale confina in circondario con mapp.192, mapp.200, mapp.17, mapp. 201, mapp. 14, mapp.12

I mapp.192, mapp.200, mapp.17, mapp.12 sono oggetto della presente escuzione immobiliare

- foglio 26 particella 200 (catasto terreni), qualita/classe vigneto classe 2, superficie 2360, reddito agrario 15,24 €, reddito dominicale 28,03 €, indirizzo catastale: Ziano Piacentino,





intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del Notaio Magnani Angelo in data 29 dicembre 2010 rep.66005/32619, trascritto a Piacenza il 24 gennaio 2011 ai nn.1200/824

Coerenze: i mappali confinano in circondario con mapp. 192, mapp. 13, strada vicinale, mapp. 199,

I mapp. 192, mapp. 13, mapp. 199 sono oggetto della presente escuzione immobiliare

- foglio 26 particella 202 (catasto terreni), qualita/classe vigneto di classe 2, superficie 4820, reddito agrario 31,12 €, reddito dominicale 57,25 €, indirizzo catastale: Ziano Piacentino, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del Notaio Magnani Angelo in data 29 dicembre 2010 rep.66005/32619, trascritto a Piacenza il 24 gennaio 2011 ai nn.1200/824

Coerenze: il mappale confina in circondario con mapp. 16, mapp.18, strada vicinale, mapp. 214, mapp. 15

I mapp. 16, mapp.18 sono oggetto della presente escuzione immobiliare

- foglio 27 particella 23 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di classe 4, superficie 4380, reddito agrario 22,62 €, reddito dominicale 10,18 €, indirizzo catastale: Ziano Piacentino, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del Notaio Magnani Angelo in data 29 dicembre 2010 rep.66005/32619, trascritto a Piacenza il 24 gennaio 2011 ai nn.1200/824

Coerenze: il mappale confina in circondario con ,mapp. 47, mapp.49, mapp.50, mapp. 5, strada vicinale, mapp.48

il mapp. 48 è oggetto della presente escuzione immobiliare

- foglio 27 particella 28 (catasto terreni), qualita/classe vigneto classe 2, superficie 990, reddito agrario 6,39 €, reddito dominicale 11,76 €, indirizzo catastale: Ziano Piacentino, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del Notaio Magnani Angelo in data 29 dicembre 2010 rep.66005/32619, trascritto a Piacenza il 24 gennaio 2011 ai nn.1200/824

Coerenze: il mappale confina in circondario con mapp.29, mapp. 48, strada vicinale

I mapp.29, mapp. 48 sono oggetto della presente escuzione immobiliare

- foglio 27 particella 29 (catasto terreni), qualita/classe vigneto classe 1, superficie 3570, reddito agrario 24,89 €, reddito dominicale 52,55 €, indirizzo catastale: Ziano Piacentino, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del Notaio Magnani Angelo in data 29 dicembre 2010 rep.66005/32619, trascritto a Piacenza il 24 gennaio 2011 ai nn.1200/824

Coerenze: il mappale confina in circondario con mapp. 32, mapp. 30, mapp. 48, mapp. 28, strada vicinale

I mapp. 30, mapp. 48, mapp. 28 sono oggetto della presente escuzione immobiliare

- foglio 27 particella 30 (catasto terreni), qualita/classe vigneto classe 2, superficie 1240, reddito agrario 8,01 €, reddito dominicale 14,73 €, indirizzo catastale: Ziano Piacentino, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del Notaio Magnani Angelo in data 29 dicembre 2010 rep.66005/32619, trascritto a Piacenza il 24 gennaio 2011 ai nn.1200/824

Coerenze: il mappale confina in circondario con mapp. 32, mapp.173, mapp. 172, mapp. 48, mapp. 29

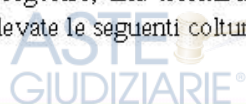
i mapp. 48, mapp. 29 sono oggetto della presente escuzione immobiliare

- foglio 27 particella 48 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe4, superficie 5740, reddito agrario 29,64 €, reddito dominicale 13,34 €, indirizzo catastale: Ziano Piacentino, derivante da Atto di compravendita del Notaio Magnani Angelo in data 29 dicembre 2010



rep.66005/32619, trascritto a Piacenza il 24 gennaio 2011 ai nn.1200/824
Coerenze: il mappale confina in circondario con mapp. 28, mapp. 29, mapp. 30, mapp. 172,
mapp. 47, mapp. 23, strada vicinale
I mapp. 28, mapp. 29, mapp. 30, mapp. 23, sono oggetto della presente escuzione immobiliare

Presenta una forma regolare, una tessitura prevalente argillosa, le seguenti sistemazioni agrarie: di collina, sono state rilevate le seguenti colture arboree: vigneto ,Il terreno



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 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:	€. 121.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 121.000,00
Data della valutazione:	01/05/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo ultranovantennale, stipulato il 07/12/2021, con scadenza il 01/12/2041, trascritto il 21/12/2021 a Piacenza ai nn. 20136/14599 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 20.000,00 annui.

Trattasi di scrittura privata con sottoscrizione autenticata dal Notaio Speranza Riccardo in Padova in data 7 dicembre 2021 rep.40873/2229.

Fanno parte della locazione anche i seguenti mappali, non compresi nell'atto esecutivo:

Foglio 24 mapp. 217 e 291

Foglio 25 mapp. 159, 160, 203,204. 207, 369, 370, 403, 405, 406

Foglio 27 mapp. 21, 3128, 320, 321, 327

pari a mq. 188.281,00



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.*

tecnico incaricato: Paola Pedretti

Pagina 5 di 17





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** attiva, stipulata il 17/12/2015 a firma di NOTAIO MAGNANI ai nn. 73267/38572 di repertorio, registrata il 23/12/2015 a PIACENZA ai nn. 15130/1852, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 1.000.000.

Importo capitale: 500.000.

Durata ipoteca: 20.



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 15/07/2023 a Pavia ai nn. 4320, trascritta il 10/08/2023 a PIACENZA ai nn. 3289/12212, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, registrata il 10/07/2023 a Pavia ai nn. 4205, trascritta il 02/08/2023 a PIACENZA ai nn. 8776/11543, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE PIGNORAMENTO IMMOBILI

Sono compresi nel presente pignoramento anche i seguenti mappali Foglio 24 mapp. 217, 291 Foglio 25 mapp. 159, 160, 203, 204, 207, 369, 370, 403, 405, 406 Foglio 27 mapp. 21, 3128, 320, 321, 327

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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/09/2002 fino al 16/11/2006), con atto stipulato il 29/09/2022 a firma di notaio Astrua ai nn. 52904 di

tecnico incaricato: Paola Pedretti

Pagina 6 di 17



repertorio, trascritto il 10/10/2002 a PIACENZA ai nn. 12549/8986.

Il titolo è riferito solamente a foglio 26 mapp. 17, 11, 12, 13, 16, 158, 192, 199, 200, 202 e foglio 27 mapp. 30, 23, 29, 48, 28

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/11/2006 fino al 29/12/2010), con atto stipulato il 16/11/2006 a firma di notaio Astrua ai nn. 62451/15249 di repertorio, trascritto il 06/12/2006 a PIACENZA ai nn. 19481/12671.

Il titolo è riferito solamente a foglio 26 mapp. 9 e 10

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/12/2010), con atto stipulato il 29/12/2010 a firma di notaio Magnani ai nn. 66005/32619 di repertorio, trascritto il 24/01/2011 a PIACENZA ai nn. 1199/823.

Il titolo è riferito solamente a foglio 26 mapp. 9 e 10

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/12/2010), con atto stipulato il 29/12/2010 a firma di notaio Magnani ai nn. 66005/32619 di repertorio, trascritto il 24/01/2011 a PIACENZA ai nn. 1200/824.

Il titolo è riferito solamente a foglio 26 mapp. 17, 11, 12, 13, 16, 158, 192, 199, 200, 202 e foglio 27 mapp. 30, 23, 29, 48, 28

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 2 e 3 del 02/04/2014, l'immobile ricade in zona "Zona E1 - Agricola normale" (art. 3.2.17 RUE) "Rischio di dissesto - Deposito di frana quiescente" (art. 4.1.8 RUE). Foglio 26 Mapp. 12,16, 17, 199, 202

RUE vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 2 e 3 del 02/04/2014, l'immobile ricade in zona "Zona E1 - Agricola normale" (art. 3.2.17 RUE) "Rischio di dissesto - Deposito di frana quiescente" (art. 4.1.8 RUE) "Rischio di dissesto - Deposito di frana attiva" (art. 4.1.7 RUE) "Aree ed elementi di interesse paesaggistico - Aree forestali e bo. Foglio 26 Mapp. 18

RUE vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 2 e 3 del 02/04/2014, l'immobile ricade in zona "Zona E1 - Agricola normale" (art. 3.2.17 RUE) "Rischio di dissesto - Deposito di frana quiescente" (art. 4.1.8 RUE). Foglio 27 Mapp. 30, 29, 28

RUE vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 2 e 3 del 02/04/2014, l'immobile ricade in zona "Zona E1 - Agricola normale" (art. 3.2.17 RUE) "Rischio di dissesto - Deposito di frana attiva" (art. 4.1.7 RUE) "Aree ed elementi di interesse paesaggistico - Aree forestali e boschive (D.Lgs 142/200. Foglio 27 Mapp. 23

RUE vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 2 e 3 del 02/04/2014, l'immobile ricade in zona "Zona E1 - Agricola normale" (art. 3.2.17 RUE) "Rischio di dissesto - Deposito di frana quiescente" (art. 4.1.8 RUE) "Rischio di dissesto - Deposito di frana attiva" (art. 4.1.7 RUE) "Aree ed elementi di interesse paesaggistico - Aree forestali e bo. Foglio 27 Mapp. 48

RUE vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 2 e 3 del 02/04/2014, l'immobile ricade in zona "Zona E1 - Agricola normale" (art. 3.2.17 RUE) "Infrastrutture per l'urbanizzazione -

Elettrodotti a media tensione - Linee aeree (L.R. 30/2000; Legge 36/2001; D.P.C.M. 08/07/2003; D.Lgs 259/2003; D.M. 29/05/2008; D.G.R. 2088. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 3.2.17 - Zona "E1" - Agricola normale Descrizione Comprende i terreni e gli edifici prevalentemente destinati alla normale attività agronomica. Modalità di intervento In questa zona il RUE si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali. Destinazioni d'uso e Parametri urbanistici Gli usi ammessi e i parametri urbanistici per la nuova costruzione e per gli interventi sull'esistente sono i seguenti: A1 - Abitazioni rurali - nuova abitazione: Su = 280 mq per ogni nucleo familiare; - recupero di fabbricati colonici esistenti: quella ricavabile dal recupero del fabbricato colonico esistente od in alternativa 280 mq per ogni nucleo familiare - Sm $\geq$ 30000 mq di superficie del fondo agricolo; - H max = m 7,50, o quella esistente se superiore. A2 - Costruzioni rurali di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole aziendali o interaziendali - Sm $\geq$ 10000 mq - Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,020 mq/mq; - aziende esistenti e già provviste di fabbricati residenziali alla data di adozione del presente RUE: A2 = esistente + 40%. A3 - Allevamenti zootecnici aziendali di tutti i tipi - Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,020 mq/mq, di cui al massimo di 0,003 mq/mq potrà essere destinato ad allevamenti integrativi (suinicoli, etc.) dell'azienda agricola, nel limite comunque di mq 300; - i fabbricati di stabulazione e/o allevamento dovranno distare almeno 100 metri dal perimetro di centro urbanizzato; - aziende esistenti e già provviste di fabbricati alla data di adozione del presente RUE: A3 = esistente + 10%. A4 - Allevamenti zootecnici intensivi - delibera di localizzazione del Consiglio Comunale da attuarsi per intervento diretto in conformità agli indici e alle prescrizioni dell'uso A2 di cui al presente articolo. A5 - Impianti produttivi aziendali o interaziendali per la prima lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, compresi quelle connessi al comparto vitivinicolo - delibera di localizzazione Consiglio Comunale ed attuati per intervento diretto in conformità agli indici e alle prescrizioni dell'uso A2 di cui al presente articolo. A6 - Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole singole o associate e per il territorio agricolo, compresa la rimessa per macchine agricole che operino per commessa o per noleggio. - delibera di localizzazione del Consiglio Comunale ed attuati per intervento diretto su una superficie minima di 5000 mq con Uf = 0.60 mq/mq A7 - Serre fisse di tipo aziendale (A. 7.1) o industriale (A.7.2) - delibera di localizzazione del Consiglio Comunale ed attuati per intervento diretto su una superficie minima di 10000 mq con Uf = 0.45 mq/mq e H max = m 6.50 A8 - Infrastrutture al servizio del territorio e delle aziende agricole - Titolo 4 - Vincoli e Rispetti del presente regolamento. A9 - Allevamenti ittici ad uso produttivo - relazione geologica su una superficie minima di 10000 mq con un Uf = 0.03 mq/mq, H max = m 6.50. A10 - Altre opere di trasformazione del suolo agricolo Prescrizioni particolari Interventi edilizi per l'agriturismo 1 Gli interventi edilizi relativi ad iniziative a carattere agrituristico, ai sensi delle Leggi Nazionali e Regionali vigenti in materia, possono essere realizzati solo all'interno dei volumi esistenti nelle zone agricole in aggiunta alla superficie utile dei fabbricati agricoli ad uso residenziale esistenti e di loro ampliamenti conseguenti all'applicazione delle presenti norme. 2 A tale destinazione d'uso è possibile riservare, in aggiunta agli indici di zona omogenea, una superficie utile massima di mq 70 da destinarsi a 3 locali con i relativi servizi da dare in locazione a scopo turistico. 3 Il rilascio del titolo abilitativo per la costruzione di questi locali è subordinata all'approvazione del Piano di Sviluppo Aziendale (PSA) in cui sia stato previsto questo tipo di intervento. Manifestazioni temporanee Nelle zone E1 è altresì ammessa l'installazione di strutture leggere per manifestazioni temporanee, richieste ad Associazioni, Enti Pubblici e comunque non di interesse privato, espressamente non legate all'attività agricola e che non determinano inquinamento idrico, ambientale e acustico.. Foglio 26 Mapp. 10, 9

RUE vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 2 e 3 del 02/04/2014, l'immobile ricade in zona "Zona E1 - Agricola normale" (art. 3.2.17 RUE). Foglio 26 Mapp. 11, 13, 192, 200 :



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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 LOCALITA' BADENIGO, FRAZIONE VICOBARONE

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a ZIANO PIACENTINO LOCALITA' BADENIGO, frazione VICOBARONE per la quota di 1/1 di piena proprietà (** DATO OSCURATO **)

Oggetto della stima sono terreni agricoli coltivati tutti a vigneto.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe vigneto classe 1, superficie 3760, reddito agrario 26,22 €, reddito dominicale 55,34 €, indirizzo catastale: Ziano Piacentino, intestato a *** DATO OSCURATO ***, derivante da Atto di compravendita del Notaio Magnani Angelo in data 29 dicembre 2010 rep. 66005/32619, trascritto a Piacenza il 24 gennaio 2011 al nn. 1200/824
Coerenze: il mappale confina in circondario con strada comunale, mapp. 10, mapp. 192, mapp. 12, mapp. 269
I mapp. 10, mapp. 192, mapp. 12 sono oggetto della presente escuzione immobiliare
- foglio 26 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe vigneto classe 3, superficie 3360,



tecnico incaricato: Paola Pedretti

Pagina 9 di 17





reddito agrario 18,22 €, reddito dominicale 27,76 €, indirizzo catastale: Ziano Piacentino, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del Notaio Magnani Angelo in data 29 dicembre 2010 rep.66005/32619, trascritto a Piacenza il 24 gennaio 2011 ai nn.1200/824

Coerenze: il mappale confina in circondario con strada comunale, mapp. 11, mapp.192, mapp. 9

I mapp.11, mapp.192, mapp. 9 sono oggetto della presente escuzione immobiliare

- foglio 26 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe vigneto classe 1, superficie 3160, reddito agrario 22,03 €, reddito dominicale 46,51 €, indirizzo catastale: Ziano Piacentino, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del Notaio Magnani Angelo in data 29 dicembre 2010 rep.66005/32619, trascritto a Piacenza il 24 gennaio 2011 ai nn.1200/824

Coerenze: il mappale confina in circondario con strada vicinale, mapp.13, mapp.192, mapp.10

I mapp.13, mapp.192, mapp.10 sono oggetto della presente escuzione immobiliare

- foglio 26 particella 13 (catasto terreni), qualita/classe vigneto classe 1, superficie 2060, reddito agrario 14,36 €, reddito dominicale 30,32 €, indirizzo catastale: Ziano Piacentino, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del Notaio Magnani Angelo in data 29 dicembre 2010 rep.66005/32619, trascritto a Piacenza il 24 gennaio 2011 ai nn.1200/824

Coerenze: il mappale confina in circondario con strada vicinale, mapp.200, mapp.192, mapp.11

I mapp.200, mapp.192, mapp.11 sono oggetto della presente escuzione immobiliare

- foglio 26 particella 12 (catasto terreni), qualita/classe vigneto classe 2, superficie 3610, reddito agrario 23,31 €, reddito dominicale 42,88 €, indirizzo catastale: Ziano Piacentino, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del Notaio Magnani Angelo in data 29 dicembre 2010 rep.66005/32619, trascritto a Piacenza il 24 gennaio 2011 ai nn.1200/824

Coerenze: il mappale confina in circondario con mapp.269, mapp.9, mapp.192, mapp. 199, mapp.14, mapp.318, mapp.317

I mapp.9, mapp.192, mapp. 199 sono oggetto della presente escuzione immobiliare

- foglio 26 particella 16 (catasto terreni), qualita/classe vigneto classe 3, superficie 3293, reddito agrario 4,01 €, reddito dominicale 6,11 €, indirizzo catastale: Ziano Piacentino, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del Notaio Magnani Angelo in data 29 dicembre 2010 rep.66005/32 trascritto a Piacenza il 24 gennaio 2011 ai nn.1200/824

Coerenze: il mappale confina in circondario con mapp.201, mapp.17, mapp.18, mapp.202, mapp.15,

I mapp.17, mapp.18, mapp.202 sono oggetto della presente escuzione immobiliare

- foglio 26 particella 17 (catasto terreni), qualita/classe vigneto classe 3, superficie 1930, reddito agrario 10,47 €, reddito dominicale 15,95 €, indirizzo catastale: Ziano Piacentino, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del Notaio Magnani Angelo in data 29 dicembre 2010 rep.66005/32619, trascritto a Piacenza il 24 gennaio 2011 ai nn.1200/824

Coerenze: il mappale confina in circondario con mapp.199, strada vicinale, mapp.18, mapp.16, mapp.201,

I mapp.199, mapp.18, mapp.16 sono oggetto della presente escuzione immobiliare

- foglio 26 particella 18 (catasto terreni), qualita/classe vigneto classe 2, superficie 5650, reddito agrario 36,47 €, reddito dominicale 67,11 €, indirizzo catastale: Ziano Piacentino,



intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del notaio Magnani Angelo in data 29 dicembre 2010 rep.66005/32619, trascritto a Piacenza il 24 gennaio 2011 ai nn.1200/824

Coerenze: il mappale confina in circondario con mapp.17, strada vicinale, mapp.232, mapp.21, strada vicinale, mapp.202, mapp. 16

I mapp.17, mapp.202, mapp. 16 sono oggetto della presente escuzione immobiliare

- foglio 26 particella 192 (catasto terreni), qualita/classe vigneto classe 1, superficie 3590, reddito agrario 25,03 €, reddito dominicale 52,84 €, indirizzo catastale: Ziano Piacentino, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del Notaio Magnani Angelo in data 29 dicembre 2010 rep.66005/32619, trascritto a Piacenza il 24 gennaio 2011 ai nn.1200/824

Coerenze: il mappale confina in circondario con mapp.9, mapp.10, mapp.11, mapp. 13, mapp. 200, mapp. 199, mapp.12

I mapp.9, mapp.10, mapp.11, mapp. 13, mapp. 200, mapp. 199, mapp.12 sono oggetto della presente escuzione immobiliare

- foglio 26 particella 199 (catasto terreni), qualita/classe vigneto classe 3, superficie 2380, reddito agrario 12,91 €, reddito dominicale 19,67 €, indirizzo catastale: Ziano Piacentino, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del Notaio Magnani Angelo in data 29 dicembre 2010 rep.66005/32619, trascritto a Piacenza il 24 gennaio 2011 ai nn.1200/824

Coerenze: il mappale confina in circondario con mapp.192, mapp.200, mapp.17, mapp. 201, mapp. 14, mapp.12

I mapp.192, mapp.200, mapp.17, mapp.12 sono oggetto della presente escuzione immobiliare

- foglio 26 particella 200 (catasto terreni), qualita/classe vigneto classe 2, superficie 2360, reddito agrario 15,24 €, reddito dominicale 28,03 €, indirizzo catastale: Ziano Piacentino, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del Notaio Magnani Angelo in data 29 dicembre 2010 rep.66005/32619, trascritto a Piacenza il 24 gennaio 2011 ai nn.1200/824

Coerenze: i mappali confinano in circondario con mapp. 192, mapp. 13, strada vicinale, mapp. 199,

I mapp. 192, mapp. 13, mapp. 199 sono oggetto della presente escuzione immobiliare

- foglio 26 particella 202 (catasto terreni), qualita/classe vigneto di classe 2, superficie 4820, reddito agrario 31,12 €, reddito dominicale 57,25 €, indirizzo catastale: Ziano Piacentino, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del Notaio Magnani Angelo in data 29 dicembre 2010 rep.66005/32619, trascritto a Piacenza il 24 gennaio 2011 ai nn.1200/824

Coerenze: il mappale confina in circondario con mapp. 16, mapp.18, strada vicinale, mapp. 214, mapp. 15

I mapp. 16, mapp.18 sono oggetto della presente escuzione immobiliare

- foglio 27 particella 23 (catasto terreni), qualita/classe seminativo di classe 4, superficie 4380, reddito agrario 22,62 €, reddito dominicale 10,18 €, indirizzo catastale: Ziano Piacentino, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del Notaio Magnani Angelo in data 29 dicembre 2010 rep.66005/32619, trascritto a Piacenza il 24 gennaio 2011 ai nn.1200/824

Coerenze: il mappale confina in circondario con ,mapp. 47, mapp.49, mapp.50, mapp. 5, strada vicinale, mapp.48

il mapp.48 è oggetto della presente escuzione immobiliare

- foglio 27 particella 28 (catasto terreni), qualita/classe vigneto classe 2, superficie 990, reddito



agrario 6,39 €, reddito dominicale 11,76 €, indirizzo catastale: Ziano Piacentino, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del Notaio Magnani Angelo in data 29 dicembre 2010 rep.66005/32619, trascritto a Piacenza il 24 gennaio 2011 ai nn.1200/824

Coerenze: il mappale confina in circondario con mapp.29, mapp. 48, strada vicinale

I mapp.29, mapp. 48 sono oggetto della presente escuzione immobiliare

- foglio 27 particella 29 (catasto terreni), qualita/classe vigneto classe 1, superficie 3570, reddito agrario 24,89 €, reddito dominicale 52,55 €, indirizzo catastale: Ziano Piacentino, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del Notaio Magnani Angelo in data 29 dicembre 2010 rep.66005/32619, trascritto a Piacenza il 24 gennaio 2011 ai nn.1200/824

Coerenze: il mappale confina in circondario con mapp. 32, mapp. 30, mapp. 48, mapp. 28, strada vicinale

I mapp. 30, mapp. 48, mapp. 28 sono oggetto della presente escuzione immobiliare

- foglio 27 particella 30 (catasto terreni), qualita/classe vigneto classe 2, superficie 1240, reddito agrario 8,01 €, reddito dominicale 14,73 €, indirizzo catastale: Ziano Piacentino, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del Notaio Magnani Angelo in data 29 dicembre 2010 rep.66005/32619, trascritto a Piacenza il 24 gennaio 2011 ai nn.1200/824

Coerenze: il mappale confina in circondario con mapp. 32, mapp.173, mapp. 172, mapp. 48, mapp. 29

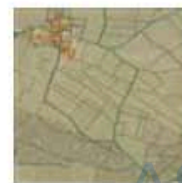
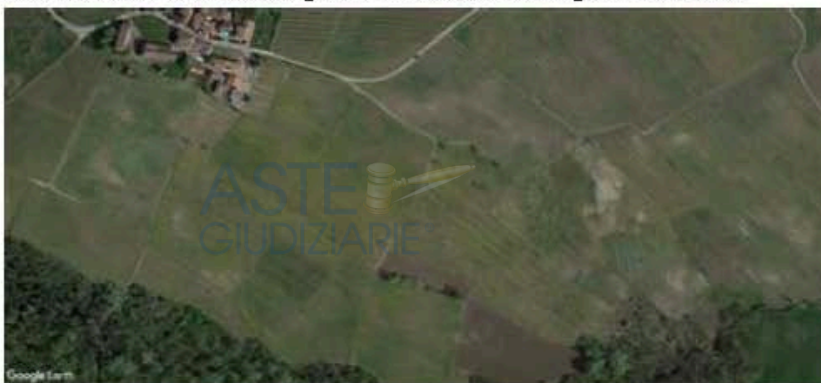
i mapp. 48, mapp. 29 sono oggetto della presente escuzione immobiliare

- foglio 27 particella 48 (catasto terreni), qualita/classe seminativo classe 4, superficie 5740, reddito agrario 29,64 €, reddito dominicale 13,34 €, indirizzo catastale: Ziano Piacentino, derivante da Atto di compravendita del Notaio Magnani Angelo in data 29 dicembre 2010 rep.66005/32619, trascritto a Piacenza il 24 gennaio 2011 ai nn.1200/824

Coerenze: il mappale confina in circondario con mapp. 28, mapp. 29, mapp. 30, mapp. 172, mapp. 47, mapp. 23, strada vicinale

I mapp. 28, mapp. 29, mapp. 30, mapp. 23, sono oggetto della presente escuzione immobiliare

Presenta una forma regolare, una tessitura prevalente argillosa, le seguenti sistemazioni agrarie: di collina, sono state rilevate le seguenti colture arboree: vigneto, il terreno



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



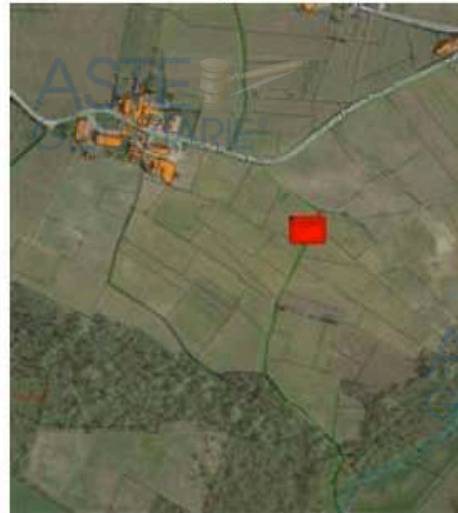
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:



tecnico incaricato: Paola Pedretti

Pagina 13 di 17

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

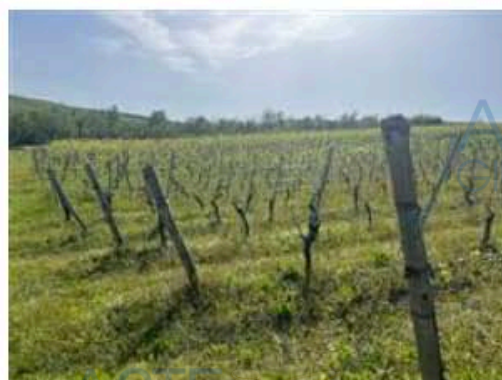
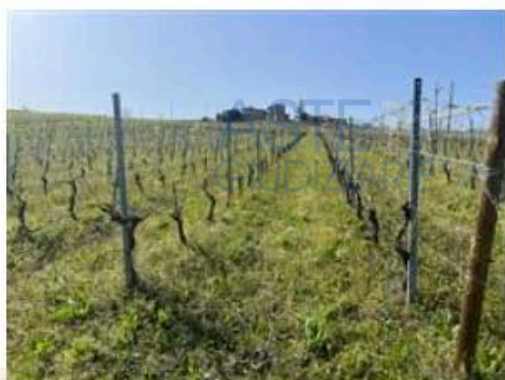
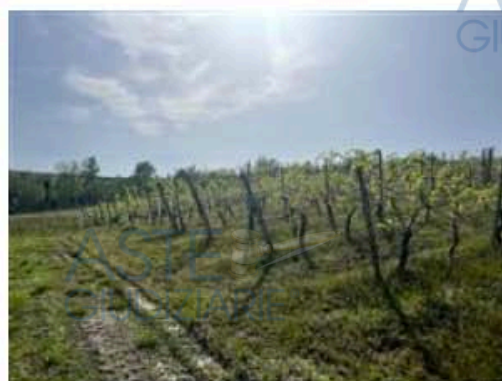
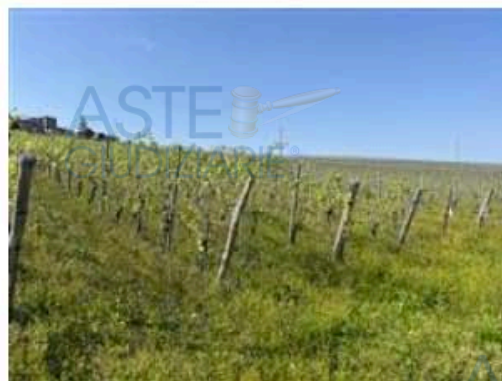
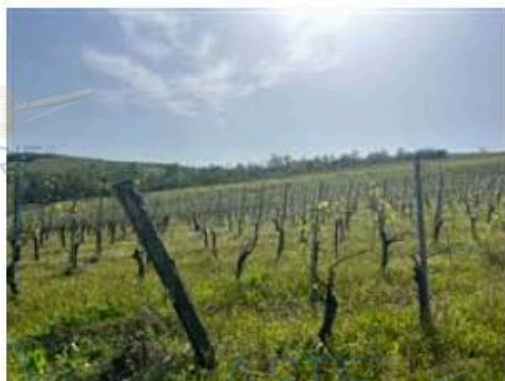
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

ASTE
GIUDIZIARIE®

nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I terreni agricoli oggetto di stima sono ubicati in una zona ad alta vocazione agricola, caratterizzata da terreni la cui destinazione ordinaria è quella di vigneto. Detti terreni hanno forma complessivamente regolare, con giacitura in pendio. Il lato nord nel complesso confinano con la strada località Pozzolo Piccolo, sono inoltre attraversati da strade vicinali percorribili solo con mezzi agricoli, i terreni sono ben tenuti e in piena produzione, è presente anche un canale irriguo non distante i mappali del foglio 27.



CONSISTENZA:

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

tecnico incaricato: Paola Pedretti

Pagina 14 di 17

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle entrate - VAM 2024 (02/04/2024)

Valore minimo: 45.500,00

IDEALISTA (02/04/2024)

Valore minimo: 3,28

Valore massimo: 5,10

Note: €/Ha

TROVA CASA (02/04/2024)

Valore minimo: 2,67

Valore massimo: 4,06

Note: €/Ha

IMMOBILIARE.IT (02/04/2024)

Valore minimo: 2,81

Valore massimo: 4,06

Note: €/Ha

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione il sottoscritto ha tenuto conto di tutto quanto sopra e in particolare dei seguenti elementi di stima:

- destinazione d'uso: terreno agricolo prevalentemente vigneto;
- attualmente: utilizzato e locato;
- consistenza commerciale: così come precedentemente valutata;
- ubicazione, in comune di Ziano Piacentino, località Badenigo in prossimità della viabilità

tecnico incaricato: Paola Pedretti

Pagina 15 di 17



principale;

- difficile situazione attuale del mercato dei terreni, con molteplice offerta di beni alla vendita, ma contestuale richiesta assai ridotta, pressoché ai livelli minimi rispetto agli ultimi anni.

Il valore di mercato per questo lotto, verrà opportunamente abbattuto forfettariamente del 25%, al fine di tenere conto dei maggiori oneri tributari dovuti al maggior valore imponibile, dell'assenza di garanzia per vizi occulti e della natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **180.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
abbattimento forfettario	-45.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 135.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 135.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore del terreno, lo scrivente ritiene che di norma il procedimento di stima più consono, ove possibile, sia quello sintetico comparativo.

Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva e immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato che, in ulteriori analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene, comparando detti valori con quelli dei valori agricoli mediper tipo di cultura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Provincia di Piacenza. La valutazione del terreno sottoposto ad esecuzione sarà quindi eseguita secondo il criterio del "più probabile valore di mercato".

Nella fattispecie non si riscontra detto mercato, pur tuttavia è possibile reperire informazioni relative a terreni aventi stessa destinazione urbanistica per poi tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Ziano Piacentino, agenzie: Idealista, Trovacasa, Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle entrate

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

tecnico incaricato: Paola Pedretti

Pagina 16 di 17



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	terreno agricolo	0,00	0,00	135.000,00	135.000,00
				135.000,00 €	135.000,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:

€. 13.500,00

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:

€. 121.500,00

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:

€. 500,00

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

€. 121.000,00

data 01/05/2024

il tecnico incaricato
Paola Pedretti