



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

98/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA

DEBITORE:

██████████ SRL

GIUDICE:

Dott.sa Sonia Caravelli

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/02/2019

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Fabio Subacchi

CF: SBCFBA67C31G535K

con studio in PIACENZA (PC) Via Manfredi 91/A

telefono: 0523711945

fax: 0523462098

email: subacchifabio@gmail.com

PEC: fabio.subacchi@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Fabio Subacchi
Pagina 1 di 22



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 98/2018

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

A capannone artigianale a CALENDASCO località Boscone Cusani, della superficie commerciale di **410,40 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████ SRL)

Fabbricato a destinazione artigianale con annessa area di pertinenza e porzione di terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 205 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 402 mq, rendita 705,89 Euro, indirizzo catastale: località Boscone Cusani, piano: T-1, intestato a ██████ srl, derivante da impianto meccanografico del 30/06/1978 e successivo ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni del 29/07/2004 protocollo n. PC0065851
- foglio 3 particella 205 (catasto terreni), qualita/classe Ente urbano, superficie 2106, indirizzo catastale: località Boscone Cusani, intestato a ██████ srl, derivante da Tipo mappale del 25/11/1994 protocollo n. PC0000712
- foglio 3 particella 609 (catasto terreni), qualita/classe Seminativo 3, superficie 692, reddito agrario 6,43 €, reddito dominicale 3,66 €, intestato a ██████ srl, derivante da Frazionamento del 26/11/2010 prot. n. PC0188070

ASTE
GIUDIZIARIE.it**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	410,40 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 49.878,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 39.391,40
Data della valutazione:	14/02/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

ASTE
GIUDIZIARIE.it**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.*

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Fabio Subacchi
Pagina 2 di 22



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 09/05/2012 a firma di Notaio Fermi Maria Teresa ai nn. 96931/7123 di repertorio, iscritta il 17/05/2012 a Piacenza ai nn. 5436/686, a favore di Banca Centropadana Credito Cooperativo - Società Cooperativa, contro [REDACTED] srl, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 490.000,00 €.

Importo capitale: 195.000,00 €.

Durata ipoteca: 14 anni 8 mesi.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato NCEU fg. 3 mapp. 205 - Ente Urbano NCT fg. 3 mapp. 205

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/05/2012 a firma di Notaio Fermi Maria Teresa ai nn. 96932/7124 di repertorio, iscritta il 17/05/2012 a Piacenza ai nn. 5436/687, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Creta - Credito Cooperativo Piacentino Società Cooperativa, contro [REDACTED] srl, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 280.000,00 €.

Importo capitale: 140.000,00 €.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato NCEU fg. 3 mapp. 205 - Ente Urbano NCT fg. 3 mapp. 205

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/04/2013 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 285 di repertorio, iscritta il 03/05/2013 a Piacenza ai nn. 4944/629, a favore di Banca Centropadana Credito Cooperativo Società Cooperativa, contro [REDACTED] srl, derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 16.000,00 €.

Importo capitale: 7.481,72 €.

La formalità è riferita solamente a Fabbricato NCEU fg. 3 mapp. 205 - Terreno NCT fg. 3 mapp. 609

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 11/05/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale ai nn. 1256 di repertorio, trascritta il 22/05/2018 a Piacenza ai nn. 6456/4661, a favore di Banca Centropadana Credito Cooperativo Società Cooperativa, contro [REDACTED] srl, derivante da Atto esecutivo o cautelare

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

Ulteriori avvertenze:

Il trasferimento del fabbricato sarà assoggettato a IVA di legge calcolata sulla base imponibile del prezzo di aggiudicazione.



Il trasferimento del terreno sarà soggetto all'imposta proporzionale di registro calcolata sulla base imponibile del prezzo di aggiudicazione.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ srl per la quota di 1/1, in forza di Atto tra vivi (dal 13/01/2006), con atto stipulato il 13/01/2006 a firma di Notaio Toscani Massimo ai nn. 134777/32947 di repertorio, trascritto il 25/01/2006 a Piacenza ai nn. 1486/1019, in forza di Atto tra vivi.

Collegata a tale atto, accettazione di tacita eredità trascritta a Piacenza in data 16/05/2012 ai nn. 5386/4003

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Atto tra vivi (dal 14/09/1972 fino al 16/04/1988), con atto stipulato il 14/09/1972 a firma di Notaio Giancani Luigi ai nn. 2238 di repertorio, trascritto il 11/10/1972 a Piacenza ai nn. 7200/5693, in forza di Atto tra vivi.

Il titolo è riferito solamente a Terreno censito alla partita 1372, foglio 3, mapp. 205

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Atto tra vivi (dal 14/09/1972 fino al 01/04/2003), con atto stipulato il 14/09/1972 a firma di Notaio Giancani Luigi ai nn. 2238 di repertorio, trascritto il 11/10/1972 a Piacenza ai nn. 7200/5693, in forza di Atto tra vivi.

Il titolo è riferito solamente a Terreno censito alla partita 1372, foglio 3, mapp. 205

██████████ o per la quota di 1/2, in forza di Atto tra vivi (dal 27/11/1974 fino al 01/04/2003), con atto stipulato il 27/11/1974 a firma di Notaio Giancani Luigi ai nn. 5995 di repertorio, trascritto il 06/12/1974 a Piacenza ai nn. 8768/7625, in forza di Atto tra vivi.

Il titolo è riferito solamente a Terreno censito alla partita 1084, foglio 3, mapp. 206

██████████ per la quota di 1/2, in forza di Atto tra vivi (dal 27/11/1974 fino al 16/04/1988), con atto stipulato il 27/11/1974 a firma di Notaio Giancani Luigi ai nn. 5995 di repertorio, trascritto il 06/12/1974 a Piacenza ai nn. 8768/7625, in forza di Atto tra vivi.

Il titolo è riferito solamente a Terreno censito alla partita 1084, foglio 3, mapp. 206

██████████ a per la quota di 1/4, in forza di Successione (dal 16/04/1988 fino al 13/01/2006), con atto stipulato il 07/06/1990 a firma di Ufficio del Registro di Piacenza ai nn. 1440/309 di repertorio, trascritto il 17/10/1990 a Piacenza ai nn. 10051/7607, in forza di Successione.

Per successione da ██████████

██████████ a per la quota di 1/4, in forza di Successione (dal 16/04/1988 fino al 13/01/2006), con atto stipulato il 07/06/1990 a firma di Ufficio del Registro di Piacenza ai nn. 1440/309 di repertorio, trascritto il 17/10/1990 a Piacenza ai nn. 10051/7607, in forza di Successione.

Per successione da L. ██████████

██████████ a per la quota di 1/4, in forza di Successione (dal 01/04/2003 fino al 13/01/2006), con atto stipulato il 28/07/2003 a firma di Ufficio del Registro di Piacenza ai nn. 1187/324 di repertorio, trascritto il 17/11/2003 a Piacenza ai nn. 16319/11299, in forza di Successione.

Per successione da ██████████ o

██████████ a per la quota di 1/4, in forza di Successione (dal 01/04/2003 fino al 13/01/2006), con atto stipulato il 28/07/2003 a firma di Ufficio del Registro di Piacenza ai nn. 1187/324 di repertorio, trascritto il 17/11/2003 a Piacenza ai nn. 16319/11299, in forza di Successione.

Per successione da ██████████

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione N. **412/75** e successive varianti, intestata a [REDACTED] a [REDACTED], per lavori di Costruzione di laboratorio artigianale, presentata il 14/05/1974, rilasciata il 04/03/1975

Concessione edilizia in sanatoria N. **128/86** e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di Ampliamento di superficie utile di laboratorio artigianale, presentata il 18/11/1986 con il n. 4657 di protocollo, rilasciata il 10/01/2006 con il n. 162 di protocollo.
A seguito di condono presentato nell'anno 1986

Concessione edilizia N. **1293/88** e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di Costruzione ricovero attrezzi e legnaia, rilasciata il 06/02/1988 con il n. 246 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente, in forza di delibera Settembre 2012, l'immobile ricade in zona Ambiti specializzati per attività produttive artigianali. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 5.6.5. Il titolo è riferito solamente al Lotto di cui al fg. 3 mapp. 205

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

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piccolo locale in adiacenza al fabbricato sul lato Ovest non concessionato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione

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

Costi di regolarizzazione:

- demolizione : € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a locale in adiacenza

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piccolo locale in adiacenza al fabbricato sul lato Ovest non accatastato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile** Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a locale in adiacenza

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CALENDASCO LOCALITÀ BOSCONI CUSANI

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a CALENDASCO località Boscone Cusani, della superficie commerciale di **410,40 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████ SRL)

Fabbricato a destinazione artigianale con annessa area di pertinenza e porzione di terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 205 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 402 mq, rendita 705,89 Euro, indirizzo catastale: località Boscone Cusani, piano: T-1, intestato a ██████ srl, derivante da impianto meccanografico del 30/06/1978 e successivo ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni del 29/07/2004 protocollo n. PC0065851
- foglio 3 particella 205 (catasto terreni), qualità/classe Ente urbano, superficie 2106, indirizzo catastale: località Boscone Cusani, intestato a ██████ srl, derivante da Tipo mappale del 25/11/1994 protocollo n. PC0000712
- foglio 3 particella 609 (catasto terreni), qualità/classe Seminativo 3, superficie 692, reddito agrario 6,43 €, reddito dominicale 3,66 €, intestato a ██████ srl, derivante da Frazionamento del 26/11/2010 prot. n. PC0188070

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Calendasco). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 mt

molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

esposizione:

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

impianti tecnici:

peggiore ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

peggiore ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato a destinazione artigianale con annessa area di pertinenza e porzione di terreno agricolo in adiacenza.

L'accesso all'unità avviene sul fronte da strada comunale o lateralmente attraverso stradello privato interrato. Il lotto non risulta recintato a parte un piccolo muretto senza cancellata né cancelletto sul fronte strada.

Oltre al locale adibito a magazzino della superficie di circa 165 mq sono presenti due piccoli locali sul frontestrada disimpegnati da un corridoio dal quale si accede al magazzino. Nella parte retrostante sono presenti oltre ad un piccolo servizio igienico con disimpegno, 4 locali a destinazione ricovero/cantina e un ulteriore locale deposito a piano primo con accesso da scala metallica esterna.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti:

- strutture verticali: muratura portante in blocchi cassero in cemento non isolata e intonacata sono

sul fronte principale ;

- strutture orizzontali: solaio di copertura con intradosso intonacato per il corpo principale con travi in cemento e tavelle in cotto, solai di interpiano o copertura degli altri locali in laterocemento a travetti e pignatte non intonacato;
- copertura: manto in lastre ondulate presumibilmente con amianto;
- lattoneria: in lamiera;

Le principali caratteristiche tecniche e di finitura dell'unità sono le seguenti:

- tramezzature: muratura in laterizio;
- intonaco: al civile tinteggiato solo per il locale magazzino e i due locali fronte strada;
- pavimenti: in cemento lisciato;
- serramenti esterni: con profilati metallici e vetro semplice;
- serramenti interni: in legno con vetro semplice per i due locali fronte strada;
- porta d'ingresso: portoncino in legno per l'accesso fronte strada, portoni metallici per gli accessi laterali;
- porte interne: in legno per i due locali fronte strada;
- impianto elettrico: prevalentemente esterno in canalette metalliche o plastiche;
- impianto idrico sanitario: completo per bagno;
- impianto di riscaldamento: non presente;
- impianto di allarme: non presente;
- grado di finitura: in linea con la tipologia del fabbricato e l'epoca di costruzione (1974);
- grado di manutenzione: molto scarso.

In adiacenza al lato Ovest del fabbricato sono presenti una tettoia aperta realizzata con tubi metallici e manto di copertura in lastre ondulate e un locale stretto e lungo con pareti in blocchi di cemento e copertura in lastre ondulate.

In adiacenza al lato Nord del lotto con accesso dallo stradello privato a fianco del fabbricato si accede ad un appezzamento di terreno agricolo seminativo non edificabile, di forma rettangolare lunga e stretta, della superficie di 1480 mq.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino/ufficio	182,00	x	100 %	=	182,00
Locali accessori a Piano terra direttamente comunicanti	46,00	x	50 %	=	23,00
Locali accessori a piano terra non direttamente comunicanti	80,00	x	25 %	=	20,00
Locali accessori a piano primo	48,00	x	25 %	=	12,00
Superficie scoperta	1.734,00	x	10 %	=	173,40
To tale:	2.090,00				410,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Domanda: Valore dei laboratori - Comune di Calendasco - fascia/zona Extraurbana / rimanente parte del territorio con frazioni e fabbricati sparsi - codice di zona R1 - anno 2018 1° semestre

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 600,00

Agenzia del territorio di Piacenza

Domanda: Valore agricolo medio del seminativo - Regione Agraria n. 5 - annualità 2011

Valore minimo: 38.000,00

Valore massimo: 38.000,00

Note: I valori sono riferiti per ha

Geometra praticante nel Comune di Calendasco

Domanda: Valore di fabbricato a destinazione artigianale in frazione di Boscone

Valore minimo: 100,00

Valore massimo: 120,00

Note: L'attuale richiesta sugli immobili a destinazione artigianale nelle frazioni del Comune di Calendasco è praticamente nulla

SVILUPPO VALUTAZIONE:

FABBRICATO

Considerando:

- 1) le informazioni reperite sulla valutazione del bene;
 - 2) lo scarso stato di manutenzione, conservazione e finitura del fabbricato;
 - 3) le scarsissime dotazioni tecnologiche ed impiantistiche dello stesso;
 - 4) la posizione localizzata in una piccola frazione del Comune di Calendasco raggiungibile esclusivamente da una esigua strada comunale con ridottissimo passaggio di mezzi o persone (in quanto la strada termina nei campi dopo il fabbricato);
 - 5) la qualità di servizi di primaria necessità nelle immediate vicinanze dell'immobile;
 - 6) la bassissima richiesta di immobili di analogia tipologia nelle zone,
- si ritiene di poter valutare il bene considerando un valore di 120,00 €/mq di superficie commerciale.

Da cui:

superficie commerciale: 410,4 mq

valore a mq: 120 €

risulta $410,4 \times 120,00 = 49.248,00$ €

TERRENO

Per quanto riguarda il terreno si considera il valore agricolo medio della provincia proposto dall'Agenzia del territorio per l'annualità 2011

pari a 38.000,00 €/ha

da cui:

superficie: 692 mq

valore a ha: 38.000,00 €

risulta $692 \times 38.000/10000 = 2.630,00$ €

per il cui il valore del lotto risulta pari a $49.248,00 + 2.630,00 = 51.878,00$ €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Fabio Subacchi
Pagina 8 di 22



Valore a corpo: 51.878,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 51.878,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 51.878,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato per formulare una corretta valutazione del bene è quello del confronto con altri beni simili oggetto di trattativa o compravendita. A tal fine sono state esaminate e vagliate quotazioni immobiliari relativi agli immobili in zona aventi caratteristiche simili per ciò che concerne tipologia costruttiva e finiture.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Calendasco, osservatori del mercato immobiliare Agenzia Entrate, ed inoltre: Agenzie immobiliari in zona

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone artigianale	410,40	0,00	51.878,00	51.878,00
				51.878,00 €	51.878,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 49.878,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 9.975,60

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Fabio Subacchi
Pagina 9 di 22

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 511,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 39.391,40

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Fabio Subacchi
Pagina 10 di 22



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 98/2018

LOTTO 2ASTE
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno residenziale a CAORSO località Zerbio, della superficie commerciale di **4.160,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████ SRL)

Terreno edificabile

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 318 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 3, superficie 4160, reddito agrario 36,50 €, reddito dominicale 22,85 €, indirizzo catastale: Comune di Caorso, intestato a ██████████ srl, derivante da impianto meccanografico del 01/04/1977

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.160,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 113.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 89.850,00
Data della valutazione:	14/02/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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** annotata, stipulata il 20/07/2007 a firma di Notaio Fermi Maria Teresa ai nn. 82773/4785 di repertorio, iscritta il 27/07/2007 a Piacenza ai nn. 12724/2620, a favore di Banca Centropadana Credito Cooperativo - Società Cooperativa, contro [REDACTED] srl, derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 2.380.000,00 €.

Importo capitale: 1.190.000,00 €.

Durata ipoteca: 17 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/05/2012 a firma di Notaio Fermi Maria Teresa ai nn. 96931/7123 di repertorio, iscritta il 17/05/2012 a Piacenza ai nn. 5436/686, a favore di Banca Centropadana Credito Cooperativo - Società Cooperativa, contro [REDACTED] srl, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 490.000,00 €.

Importo capitale: 195.000,00 €.

Durata ipoteca: 14 anni 8 mesi

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 09/05/2012 a firma di Notaio Fermi Maria Teresa ai nn. 96932/7124 di repertorio, iscritta il 17/05/2012 a Piacenza ai nn. 5436/687, a favore di Banca di Credito Cooperativa di Creta - Credito Cooperativo Piacentino Società Cooperativa, contro [REDACTED] srl, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 280.000,00 €.

Importo capitale: 140.000,00 €.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/04/2013 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 285 di repertorio, iscritta il 03/05/2013 a Piacenza ai nn. 4944/629, a favore di Banca Centropadana Credito Cooperativo Società Cooperativa, contro [REDACTED] srl, derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 16.000,00 €.

Importo capitale: 7.481,72 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/05/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale ai nn. 1256 di repertorio, trascritta il 22/05/2018 a Piacenza ai nn. 6456/4661, a favore di Banca Centropadana Credito Cooperativo Società Cooperativa, contro [REDACTED] srl, derivante da Atto esecutivo o cautelare

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

Ulteriori avvertenze:

Il trasferimento del terreno sarà assoggettato a IVA di legge calcolata sulla base imponibile del prezzo di aggiudicazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Fabio Subacchi
Pagina 12 di 22

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██████████ srl per la quota di 1/1, in forza di Atto tra vivi (dal 20/07/2007), con atto stipulato il 20/07/2007 a firma di Notaio Fermi Maria Teresa ai nn. 82772/4784 di repertorio, trascritto il 27/07/2007 a Piacenza ai nn. 12723/7896, in forza di Atto tra vivi

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ o per la quota di 1/1, in forza di Atto tra vivi (dal 07/11/1994 fino al 30/04/2007), con atto stipulato il 07/11/1994 a firma di Notaio Ferrario Manfredi ai nn. 37117 di repertorio, trascritto il 29/11/1994 a Piacenza ai nn. 11354/8505, in forza di Atto tra vivi

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto tra vivi (dal 30/04/2007 fino al 20/07/2007), con atto stipulato il 30/04/2007 a firma di Notaio Lovisetti Paolo ai nn. 288502/43470 di repertorio, trascritto il 23/05/2007 a Piacenza ai nn. 8695/5315, in forza di Atto tra vivi

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.S.C. vigente, in forza di delibera Intesa approvata con Delibera di Consiglio Comunale n. 13 del 22.06.2012, l'immobile ricade in zona Centro storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 89 PSC

RUE vigente, in forza di delibera Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 28.11.2013 e successive varianti, l'immobile ricade in zona Centro storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 41 RUE

RUE vigente, in forza di delibera Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 28.11.2013 e successive varianti, l'immobile ricade in zona parcheggi pubblici. Il titolo è riferito solamente al Porzione di lotto a Sud-Est

RUE vigente, in forza di delibera Approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 28.11.2013 e successive varianti, l'immobile ricade in zona AC1a - Aree urbane consolidate a prevalente funzione residenziale - medio bassa densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 48 RUE

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAORSO LOCALITÀ ZERBIO

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a CAORSO località Zerbio, della superficie commerciale di **4.160,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████ SRL)

Terreno edificabile

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 318 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 3, superficie 4160, reddito agrario 36,50 €, reddito dominicale 22,85 €, indirizzo catastale: Comune di Caorso, intestato a ██████ srl, derivante da impianto meccanografico del 01/04/1977

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Caorso). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autobus distante 500 mt

autostrada distante 10 km

ferrovia distante 5 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Terreno edificabile pianeggiante sito in località Zerbio in Comune di Caorso.

L'area si presenta priva di ostacoli e impedimenti di sorta, completamente recintata con muretto in cls e rete metallica plastificata. Sono presenti 2 accessi al lotto rispettivamente su via Mascagni e su via Fermi tramite ponticello che attraversa un canale irriguo a lato strada.

L'area di forma prevalentemente trapezoidale, confina a Est con via Fermi (diretrice principale proveniente dal centro abitato del capoluogo Caorso) a Sud con via Mascagni e sui restanti lati con lotti edificati.

La superficie territoriale del lotto risulta pari a 4160 mt come da visura catastale di cui circa 2900 sono a destinazione residenziale classificata dal RUE del Comune di Caorso come AC1a - aree urbane consolidate a prevalente funzione residenziale - medio bassa densità con indice di fabbricabilità $U_f = 0.50$ mq/mq, rapporto di copertura $Q = 0.40$ mq/mq e $H_{max} = 9$ mt. La parte di area rimanente è per circa 520 mq a destinazione Parcheggi pubblici mentre la restante di circa 740 mq non è classificata.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie territoriale del lotto	4.160,00	x	100 %	=	4.160,00
Totale:	4.160,00				4.160,00

VALUTAZIONE:**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerando:

- 1) le informazioni reperte sulla valutazione del bene;
- 2) le dotazioni tecnologiche ed impiantistiche presenti nella zona;
- 3) la posizione localizzata in una frazione del Comune di Caorso raggiungibile esclusivamente attraverso una strada comunale e con limitati mezzi pubblici;
- 4) la scarsa qualità di servizi di primaria necessità nelle immediate vicinanze del lotto;
- 5) la presenza nelle immediate vicinanze della centrale nucleare;
- 6) la determina del Comune di Caorso che fissa il valore delle aree fabbricabili ai fini della determinazione dell'imposta municipale unica (IMU) nella fattispecie in € 36,80/mq;

si ritiene di poter valutare il bene come di seguito.

Superficie edificabile: 2900 mq

valore a mq: 36,80 €

risulta $2900 \times 36,80 = 106.720,00$ €

Per quanto riguarda la rimanente superficie del lotto che rimarrebbe di pertinenza ai fabbricati o in parte destinata a parcheggi pubblici si assume un valore stimabile in € 5,00/mq

Superficie non edificabile: 1260 mq

valore a mq: 5,00 €

risulta $1260 \times 5,00 = 6.300,00$ €

per il cui il valore del lotto risulta pari a $106.720,00 + 6.300,00 = 113.020,00$ € arrotondabili a **113.000,00 €**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **113.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 113.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 113.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato per formulare una corretta valutazione del bene è quello del confronto con altri beni simili oggetto di trattativa o compravendita. A tal fine sono state esaminate e vagliate quotazioni immobiliari relativi ai terreni in zona aventi caratteristiche simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza,

conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Caorso, ed inoltre: Determinazione valore delle aree fabbricabili per calcolo IMU - Comune di Caorso

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno residenziale	4.160,00	0,00	113.000,00	113.000,00
				113.000,00 €	113.000,00 €

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: € 113.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 22.600,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 550,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 89.850,00

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 98/2018

LOTTO 3ASTE
GIUDIZIARIE.it**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno agricolo a PONTE DELL'OLIO località Moio di Cassano, della superficie commerciale di **1.930,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED] SRL)

Terreno agricolo

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 49 (catasto terreni), qualità/classe seminativo 4, superficie 1930, reddito agrario 11,46 €, reddito dominicale 4,49 €, indirizzo catastale: Ponte dell'Olio, intestato a [REDACTED] srl, derivante da impianto meccanografico del 01/10/1975

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.930,00 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:	€ 1.640,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 836,00
Data della valutazione:	14/02/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 09/05/2012 a firma di Notaio Fermi Maria Teresa ai nn. 96932/7124 di repertorio, iscritta il 17/05/2012 a Piacenza ai nn. 5436/688, a favore di Banca di Credito Cooperativa di Creta - Credito Cooperativo Piacentino Società Cooperativa, contro [REDACTED] srl, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 280.000,00 €.

Importo capitale: 140.000,00 €.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/04/2013 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 285 di repertorio, iscritta il 03/05/2013 a Piacenza ai nn. 4944/629, a favore di Banca Centropadana Credito Cooperativo Società Cooperativa, contro [REDACTED] srl, derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 16.000,00 €.

Importo capitale: 7.481,72 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/05/2018 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale ai nn. 1256 di repertorio, trascritta il 22/05/2018 a Piacenza ai nn. 6456/4661, a favore di Banca Centropadana Credito Cooperativo Società Cooperativa, contro [REDACTED] srl, derivante da Atto esecutivo o cautelare

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

Ulteriori avvertenze:

Il trasferimento del terreno sarà soggetto all'imposta proporzionale di registro calcolata sulla base imponibile del prezzo di aggiudicazione.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] srl per la quota di 1/1, in forza di Atto tra vivi (dal 30/06/2004), con atto stipulato il 30/06/2004 a firma di Notaio Brunetti Carlo ai nn. 22579/5844 di repertorio, trascritto il 15/07/2004 a Piacenza ai nn. 11060/7741, in forza di Atto tra vivi

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto tra vivi (dal 24/04/1977 fino al 15/09/2001), con atto stipulato il 24/04/1977 a firma di Notaio Lupinacci Martino ai nn. 90/32 di repertorio, trascritto il 10/10/1977 a Piacenza ai nn. 3477/2948, in forza di Atto tra vivi

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Successione per causa di morte (dal 15/09/2001 fino al 26/11/2002), con atto stipulato il 24/12/2001 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 2700/322 di repertorio, trascritto il 10/05/2001 a Piacenza ai nn. 5843/4133, in forza di Successione per causa di morte



██████████o per la quota di 1/1, in forza di Atto tra vivi (dal 26/11/2002 fino al 30/06/2004), con atto stipulato il 26/11/2002 a firma di Notaio Boscarelli Vittorio ai nn. 55754/18940 di repertorio, trascritto il 10/12/2002 a Piacenza ai nn. 15807/11397, in forza di Atto tra vivi. Il titolo è riferito solamente a Diritto di usufrutto

██████████ per la quota di 1/1, in forza di Atto tra vivi (dal 26/11/2002 fino al 30/06/2004), con atto stipulato il 26/11/2002 a firma di Notaio Boscarelli Vittorio ai nn. 55754/18940 di repertorio, trascritto il 10/12/2002 a Piacenza ai nn. 15807/11397, in forza di Atto tra vivi. Il titolo è riferito solamente a Nuda proprietà

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'analisi degli strumenti urbanistici del Comune di Ponte dell'Olio il lotto risulta non edificabile.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PONTE DELL'OLIO LOCALITÀ MOIOLO DI CASSANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a PONTE DELL'OLIO località Moiole di Cassano, della superficie commerciale di **1.930,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████ SRL)

Terreno agricolo

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 49 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 1930, reddito agrario 11,46 €, reddito dominicale 4,49 €, indirizzo catastale: Ponte dell'Olio, intestato a ██████████ srl, derivante da impianto meccanografico del 01/10/1975

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Ponte dell'Olio).

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

scarsa



panoramicità:

mediocre



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di terreno agricolo non delimitato e/o recintato classificato come seminativo, ma attualmente incolto e infestato da folta vegetazione arbustiva. L'accesso all'appezzamento avviene da viottolo agricolo non percorribile con mezzi su ruote.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Territoriale (St)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area catastale	1.930,00	x	100 %	=	1.930,00
Totale:	1.930,00				1.930,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerando:

- 1) le informazioni reperite sulla valutazione del bene;
 - 2) la posizione localizzata in contesto incolto e boschivo in prossimità della frazione di Moio di Cassano in Comune di Ponte dell'Olio raggiungibile esclusivamente attraverso un viottolo percorribile a piedi;
 - 3) lo stato di abbandono del terreno nonostante la classificazione a seminativo;
 - 4) il valore agricolo medio della provincia proposto dall'Agenzia del territorio di Piacenza per l'annualità 2011 per la regione Agraria 4 per terreni di classificazione seminativo di 16000,00 €/Ha;
 - 5) il valore agricolo medio della provincia proposto dall'Agenzia del territorio di Piacenza per l'annualità 2011 per la regione Agraria 4 per terreni di classificazione incolto sterile di 1000,00 €/Ha;
- lo scrivente ipotizza un valore mediato tra seminativo e incolto sterile che risulta pari a $(16.000+1000)/2 = 8.500,00$ €/mq da cui risulta

Superficie terreno: 1930 mq

valore a mq: $8.500/10.000 = 0,85$ €/mq

per il cui il valore del terreno risulta pari a complessivi $1930 \times 0,85 = 1.640,00$ €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.640,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.640,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.640,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato per formulare una corretta valutazione del bene è quello del confronto con altri beni simili oggetto di trattativa o compravendita. A tal fine sono state esaminate e vagliate quotazioni immobiliari relativi agli immobili in zona aventi caratteristiche simili per ciò che concerne tipologia costruttiva e finiture.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Ponte dell'Olio

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	1.930,00	0,00	1.640,00	1.640,00
				1.640,00 €	1.640,00 €

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: € 1.640,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 328,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 476,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 836,00

data 14/02/2019

il tecnico incaricato

tecnico incaricato: Fabio Subacchi
Pagina 21 di 22

Fabio Subacchi

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Fabio Subacchi
Pagina 22 di 22

