



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

32/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA DI PIACENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI

DEBITORE:



GIUDICE:

dott. STEFANO ALDO TIBERTI

CUSTODE:

avv. Chiara Costa

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/07/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ing. Roberto Skabic

CF:SKBRRT51H17G535U

con studio in PIACENZA (PC) via Sebastiano Ricci 18

telefono: 0523337473

fax: 0523337473

email: ingeska@libero.it

PEC: roberto.skabic@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 32/2019

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

appartamento in località Mulino Pellegrini n. 231/1 del Comune di COLI della superficie commerciale di 104,00 mq di piena proprietà di [REDACTED] (quota di 1/1). L'immobile è distribuito al piano terreno di una casa di quattro piani fuori terra, principalmente realizzata sul finire degli anni "sessanta" e posta in fregio alla ex strada statale n. 45 nell'abitato di Mulino Pellegrini (cfr. Allegato 1A: estratto di mappa; cfr. Allegato 1A0: planimetria stato di fatto e legittimo; cfr. Allegato 1A1: planimetria catastale; cfr. Allegato 1B: stralcio visura catastale; cfr. Allegato C1-2: raccolta fotografica).

L'intero edificio in cui è ubicato l'immobile è essenzialmente adibito ad uso abitativo; solo la parte del piano seminterrato, infatti, viene utilizzata come cantina e per piccoli lavori artigianali.

Identificazione catastale: [REDACTED] sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 111 mq, superficie escluse aree scoperte 111 mq, rendita 136,86 Euro, indirizzo catastale: viale Trebbia s.n., piano T, intestato a [REDACTED] per l'intera ed esclusiva proprietà.

Coerenze: al piano terreno, prospetto su area cortilizia comune, ragioni di cui il mappale n. [REDACTED] sub 2, vano scala comune e area cortilizia comune, salvo altri e come in fatto.

B

cantina/deposito, in località Mulino Pellegrini del Comune di COLI della superficie commerciale di 51,00 mq di piena proprietà di [REDACTED] (quota di 1/1). L'immobile è distribuito al piano seminterrato di una casa di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato, principalmente realizzata sul finire degli anni "sessanta" e posta sul retro di un fabbricato in fregio alla ex strada statale n. 45 nell'abitato di Mulino Pellegrini (cfr. Allegato 1A: estratto di mappa; cfr. Allegato 1A0: planimetria stato di fatto e legittimo; cfr. Allegato 1A2: planimetria catastale; cfr. Allegato 1B: stralcio visura catastale; cfr. Allegato C1-2: raccolta fotografica).

L'intero edificio in cui è ubicato l'immobile è essenzialmente adibito ad uso abitativo; solo la parte del piano seminterrato risulta, invece, utilizzata come cantina e per piccole attività artigianali.

Identificazione catastale: [REDACTED] particella [REDACTED] sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 38 mq, superficie catastale 51 mq, rendita catastale 52,99 Euro, indirizzo catastale: viale Trebbia s.n., piano S1; intestato a [REDACTED] per l'intera ed esclusiva proprietà.

Coerenze: al piano seminterrato, ragioni di cui il mappale n. [REDACTED] sub 3, prospetto su area cortilizia comune e vano scala comune, salvo altri e come in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	155,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 29.260,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€ 26.334,00



trova:

Data della valutazione:

17/07/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati da [REDACTED] in qualità di proprietario, a seguito dell'autorizzazione del Giudice dott. S.A. Tiberti disposta in data 09/01/2020. Negli immobili e nelle aree cortilizie accessorie comuni sono ricoverati mobili, macchinari ed attrezzature di lavoro di proprietà dell'occupante.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento immobiliare a favore di Banca di Piacenza S.C.p.A contro [REDACTED] derivante da procedura attivata da ufficiale giudiziario presso Tribunale di Piacenza in data 21/01/2019 n.73 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza in data 07/02/2019 ai nn. 1780/1193.

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:	€ 1.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	condominio non costituito

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] la quota di 1/1,



- in parte in forza di denuncia di successione testamentaria del padre [REDACTED] denuncia di successione registrata a Piacenza al n.489 vol. 326, il cui certificato risulta ivi trascritto il 12/05/2005 ai nn. 8065/5246 regolata da testamento olografo pubblicato con verbale notaio Spreafico registrato a Piacenza il 07/07 2004 al n. 1687 MOD 1.
- in parte in forza di successione legittima allo zio [REDACTED] denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 1001 vol. 327 il cui certificato risulta ivi trascritto il giorno 11/10/2006 ai nn. 15803/10324.
- in parte in forza di successione legittima alla zia [REDACTED] denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 1771 vol. 327 il cui certificato risulta ivi trascritto il giorno 24/10/2006 ai nn. 16600/10854.
- in parte in forza di sentenza di divisione del Tribunale di Piacenza in data 15/01/2015 repertorio n.156, trascritto a Piacenza il giorno 11/03/2015 ai nn. 2618/2066.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2; [REDACTED] per la quota 1/2; [REDACTED] per la quota 1/12.

Con riferimento alla cronistoria ventennale **risulta** osservata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Licenza edilizia N. 51 del 10/03/1969, intestata a [REDACTED] per lavori di nuova costruzione; abitabilità rilasciata in data 04/08/1969.

- Concessione edilizia in sanatoria N. 134 del 23/05/2005, intestata a [REDACTED] e [REDACTED] per lavori di nuova costruzione; abitabilità prot. n. 2003 del 23/05/2005.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: (Cfr. Allegato 1D: certificato di destinazione urbanistica). Aree di cui il mappale n. [REDACTED] del fg.2 classificato come: "Zone residenziali di completamento B". Le prescrizioni urbanistiche sono contenute nelle Norme tecniche d'attuazione: art. 21 N.T.A. , I.f =1,2 mc/mq, Q = 35% (rapporto max copertura); Superficie minima 700 mq.

Occorre evidenziare che il PRG vigente trovasi in una fase di elaborazione per essere adeguato agli adempimenti dettati dalle vigenti leggi urbanistiche; le attuali norme regolatrici del PRG, pertanto, potranno subire in tempi brevi possibili modifiche e variazioni.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Con riferimento ai titoli edilizi individuati, sono state rilevate al piano terreno le seguenti principali difformità:

- nell'appartamento il locale di servizio igienico è stato ampliato a scapito delle due camere posizionate ai lati mediante lo spostamento delle pareti interne di tamponamento; inoltre risulta ampliata la finestra del bagno e ridotte di spessore alcune delle pareti divisorie interne;
- nella cantina deposito l'altezza compresa tra pavimento e soffitto risulta ridotta per la modifica della



quota del pavimento; inoltre la porta di ingresso al locale presenta posizione e dimensioni diverse.

Le predette difformità riscontrate sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria, ed aggiornamento della certificazione di abitabilità; i costi di regolarizzazione: CILA (spese tecniche e sanatoria) € 2000,00; tempi necessari per la regolarizzazione: 50 gg.

- nell'area di cortile comune rivolta a nord, risulta ampliato il portico di proprietà condominiale rispetto alla sagoma documentata nel titolo edilizio in sanatoria. Non sono indicate le dimensioni della profondità del portico.

Le predette difformità riscontrate sono regolarizzabili, non costituendo l'ampliamento aumento di superficie e di volume (cfr. art.3 c.9 e 12 delle NTA di PRG) mediante: SCIA in sanatoria; i costi di regolarizzazione: Scia (spese tecniche e oneri sanatoria) € 520,00 quale quota parte condominiale di € 2000,00 complessivi; tempi necessari per la regolarizzazione: 50 gg.

Gli immobili (appartamento, deposito) e il porticato comune risultano **non conformi, ma regolarizzabili**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- nell'appartamento il locale di servizio igienico risulta ampliato, a scapito delle due camere confinanti, mediante lo spostamento di pareti interne di tamponamento; inoltre occorre correggere graficamente spessori e dimensioni di pareti e dei locali interni;

- nella cantina / deposito l'altezza compresa tra pavimento e soffitto risulta ridotta per la modifica della quota del pavimento; inoltre la porta di ingresso al locale presenta posizione e dimensioni diverse.

Le predette difformità sono regolarizzabili mediante: variazione della planimetria catastale. Costi di regolarizzazione: variazione scheda catastale (DOCFA): €600,00; tempi necessari per la regolarizzazione: 20 gg.

- nell'area di cortile comune rivolta a nord, risulta ampliato il portico di proprietà condominiale rispetto alla sagoma documentata nel titolo edilizio in sanatoria.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: tipo mappale per l'inserimento in mappa del portico e relativa scheda catastale (DOCFA): spese tecniche € 730,00 quale quota parte condominiale di € 2500,00 complessivi; tempi necessari per la regolarizzazione: 50 gg.

Gli immobili (appartamento, deposito) e il porticato comune risultano **non conformi, ma regolarizzabili**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risultano disponibili le certificazioni di conformità impiantistica e, in particolare, le certificazioni relative all'impianto elettrico e all'impianto idrico sanitario; l'appartamento non è dotato di impianto termico di riscaldamento e di impianto di adduzione del gas metano. Le difformità sono regolarizzabili mediante: acquisizione delle dichiarazioni di rispondenza impiantistica, interventi di adeguamento e completamento impiantistico, con specifico riferimento alla riqualificazione degli impianti; gli interventi sono limitati all'impianto elettrico e a all'impianto idrico-sanitario. Costi di regolarizzazione: € 4200; tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

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



BENI IN COLI MULINO POLLEDRI 201

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento in località Mulino Pellegrini n. 231/1 del Comune di COLI della superficie commerciale di 104,00 mq di piena proprietà di [REDACTED] (quota di 1/1). L'immobile è distribuito al piano terreno di una casa di quattro piani fuori terra, principalmente realizzata sul finire degli anni "sessanta" e posta in fregio alla ex strada statale n. 45 nell'abitato di Mulino Pellegrini (cfr. Allegato 1A: estratto di mappa; cfr. Allegato 1A0: planimetria stato di fatto e legittimo; cfr. Allegato 1A1: planimetria catastale; cfr. Allegato 1B: stralcio visura catastale; cfr. Allegato C1-2: raccolta fotografica).

L'intero edificio in cui è ubicato l'immobile è essenzialmente adibito ad uso abitativo; solo la parte del piano seminterrato, infatti, viene utilizzata come cantina e per piccoli lavori artigianali.

Identificazione catastale: [REDACTED] particella [REDACTED] sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 111 mq, superficie escluse aree scoperte 111 mq, rendita 136,86 Euro, indirizzo catastale: viale Trebbia s.n., piano T, intestato a [REDACTED] per l'intera ed esclusiva proprietà.

Coerenze: al piano terreno, prospetto su area cortilizia comune, ragioni di cui il mappale n. [REDACTED] sub 2, vano scala comune e area cortilizia comune, salvo altri e come in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in una zona posta al limitare del centro abitato di Mulino Pellegrini; il centro limitrofo più importante è costituito dalla frazione di Perino Comune di Coli). Il traffico nella zona è limitato a quello dei residenti; i parcheggi pubblici sono praticamente inesistenti. Il lotto è dotato dei servizi di urbanizzazione primaria (energia elettrica, telefonia, acquedotto, gas metano, fognatura). I principali collegamenti pubblici sono costituiti dal servizio di autobus extraurbano.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è distribuito sul primo impalcato fuoriterza dell'edificio condominiale a cui si accede tramite il vano scala comune e/o direttamente dal cortile esterno tramite una portafinestra. L'appartamento è chiuso inferiormente: in parte dal terrapieno dell'area di sedime del fabbricato e in parte dal solaio del piano seminterrato; superiormente dal solaio intermedio costituente il piano primo dell'edificio. Le superfici opache esterne sono realizzate con murature di laterizio e pietrame intonacate da ambo i lati; nelle superfici predette sono ricavate le aperture per porte e finestre. La suddivisione interna dell'unità abitativa viene ottenuta con muri portanti e tamponamenti di laterizio intonacati.



Al piano terra i quattro lati dell'edificio condominiale sono circondati esternamente da aree comuni indivise, attrezzate a cortile. Il lato nord è occupato da un ampio porticato di proprietà condominiale; il lato est è integrato con uno stradello di proprietà asservito da un diritto di passaggio consolidato del fondo confinante.

L'appartamento è costituito da: un lungo corridoio all'ingresso comunicante a sud col locale di soggiorno e la cucina; a nord con due camere da letto ed un locale di servizio igienico; l'altezza interna dei locali abitativi risulta di poco inferiore ai 3 m (altezza media di 2,97 m). L'accesso all'immobile dall'esterno avviene attraverso il primo ballatoio d'ingresso della scala comune.

Le componenti edilizie risultano costituite da:

- infissi esterni: finestre e porte realizzate in legno con elementi oscuranti costituiti da persiane in legno. Le superfici trasparenti sono in vetro stampato semplice. Stato manutentivo: insufficiente.
- infissi interni: porte realizzate in legno tamburato colore "noce" con specchiature in vetro stampato o piene e corniciate. Stato manutentivo: sufficiente, ma si tratta di materiali alquanto datati.
- manto di copertura (edificio): è realizzato con tegole cementizie posate sopra un'orditura portante costituita da travi principali e secondarie in legno. In corso di visita non sono emersi problemi di carattere strutturale o di tenuta della copertura; su una parte dei cornicioni e all'intradosso dei balconi sono visibili macchie diffuse d'umidità, dovute ad infiltrazioni meteoriche. Occorre provvedere ad una "ripassatura parziale dei cornicioni" e alla "manutenzione dei balconi"; l'importo di spesa viene valutato complessivamente pari ad una somma di Euro 10600,00 e la relativa quota parte condominiale pari ad una somma di Euro 2500,00. Stato manutentivo: insufficiente.
- pareti esterne: sono realizzate con le superfici intonacate e tinteggiate, senza coibentazione. Alla base dell'edificio condominiale, e localmente in più punti, gli intonaci sono ammalorati e interessati da muffe locali. Stato manutentivo: quasi sufficiente.
- pavimentazione cortilizia: la pavimentazione è costituita da ghiaia e sabbia ben pressate, in pietra a spacco nell'ingresso principale; in varie parti la superficie è sconnessa e parzialmente danneggiata. Stato manutentivo: insufficiente.
- pavimentazione interna: realizzata con piastrelle di ceramica nelle camere, in cucina e nel locale di servizio igienico; con marmettoni realizzati con pietre naturali e cemento nell'area dell'ingresso e in alcuni locali, con materiale lapideo nel vano scala. Stato manutentivo: sufficiente.
- rivestimenti interni: realizzati in generale con intonaco civile e tinteggiatura; con piastrelle ceramiche nel servizio igienico e, per limitate porzioni, nella cucina. Stato manutentivo: quasi sufficiente (intonaco ammalorato e piastrelle molto datate).
- componenti strutturali: sono costituiti da: vano scala comune in laterizio a più rampe con ballatoi intermedi in cls. e laterizio. Stato manutentivo: discreto.
- solai: solai di piano e di sottotetto costruiti in laterocemento e collegati alle strutture portanti verticali (murature in laterizio). Stato manutentivo: discreto.
- porticato comune: costruito con un'orditura orizzontale di profilati metallici sostenuti da pilastri in legno e dal muro dell'edificio; la copertura risulta in pannelli di lamiera d'acciaio. Stato manutentivo scarso.

Le dotazioni impiantistiche risultano costituite da:

- impianto con alimentazione di acqua fredda e calda; la rete di distribuzione idrica è realizzata con tubazioni metalliche alimentate dall'acquedotto comunale; la produzione di acqua calda viene ottenuta mediante boiler elettrico. L'appartamento risulta dotato di apparecchi idrico-sanitari (wc, bidet, lavabo, doccia e vasca) nel servizio igienico; di lavello in cucina. Certificato di conformità: non disponibile.
- impianti termici: è presente la predisposizione sottotraccia per un impianto di riscaldamento ad acqua calda con radiatori; la cucina non è servita da impianto gas metano. Certificato di conformità: non disponibile. Stato manutentivo: insufficiente.
- impianto elettrico: impianto di illuminazione e F.M. (220 V, 50hz, 3 kW) di tipologia e caratteristiche estremamente elementari; i cavidotti di passaggio delle linee elettriche sono sotto traccia. Certificato di conformità: non disponibile. Stato manutentivo: insufficiente.



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
appartamento	104,00	x	100 %	=	104,00
Totale:	104,00				104,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'appartamento considerato dalla presente stima si trova in condizioni di manutenzione insufficienti e con dotazioni impiantistiche nel complesso inadeguate. L'immobile, che è situato nel borgo denominato Mulino Pellegrì, posto a due chilometri circa a sud della frazione di Perino, venne realizzato sul finire degli anni settanta. In particolare, la costruzione si affaccia a ridosso della ex S.S. n.45 con il piano di sedime posto ad un livello inferiore a quello della strada.

Alla luce dell'andamento odierno del mercato immobiliare si stima che l'immobile, nello stato attuale in cui si trova, abbia un valore di 315 €/mq. Considerata la superficie commerciale di 104 mq, si determina un valore dell'immobile di 32.760 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **32.760,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
lavori di ripassatura parziale di cornicioni e balconi con ripristino intonaci condominiali (quota parte)	-2.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 30.260,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 30.260,00**

BENI IN COLI MULINO POLLEDRI 201

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina/deposito, in località Mulino Pellegrì del Comune di COLI della superficie commerciale di 51,00 mq di piena proprietà di [REDACTED] (quota di 1/1). L'immobile è distribuito al piano seminterrato di



una casa di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato, principalmente realizzata sul finire degli anni "sessanta" e posta sul retro di un fabbricato in fregio alla ex strada statale.n. 45 nell'abitato di Mulino Pellegrì (cfr. Allegato 1A: estratto di mappa; cfr. Allegato 1A0: planimetria stato di fatto e legittimo; cfr. Allegato 1A2: planimetria catastale; cfr. Allegato 1B: stralcio visura catastale; cfr. Allegato C1-2: raccolta fotografica).

L'intero edificio in cui è ubicato l'immobile è essenzialmente adibito ad uso abitativo; solo la parte del piano seminterrato risulta, invece, utilizzata come cantina e per piccole attività artigianali.

Identificazione catastale: [REDACTED] particella [REDACTED] sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 38 mq, superficie catastale 51 mq, rendita catastale 52,99 Euro, indirizzo catastale: viale Trebbia s.n., piano S1; intestato a [REDACTED] per l'intera ed esclusiva proprietà.

Coerenze: al piano seminterrato, ragioni di cui il mappale n. [REDACTED] sub 3, prospetto su area cortilizia comune e vano scala comune, salvo altri e come in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in una zona posta al limitare del centro abitato di Mulino Pellegrì; il centro limitrofo più importante è costituito dalla frazione di Perino Comune di Coli). Il traffico nella zona è limitato a quello dei residenti; i parcheggi pubblici sono praticamente inesistenti. Il lotto è dotato dei servizi di urbanizzazione primaria (energia elettrica, telefonia, acquedotto, gas metano, fognatura). I principali collegamenti pubblici sono costituiti dal servizio di autobus extraurbano.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La cantina è costituita da un unico locale di forma rettangolare, ubicato al piano seminterrato dell'edificio condominiale. L'immobile è chiuso inferiormente dall'area di sedime del fabbricato e superiormente dal solaio intermedio costituente il piano terreno. I lati del perimetro sono realizzati con murature di calcestruzzo non intonacato; sul lato lungo dell'immobile è ricavata l'apertura di accesso. Sullo stesso lato risulta realizzata un' ampio porticato, posto a riparo dell'area d'ingresso e di proprietà condominiale. L'area cortilizia antistante l'immobile e, in particolare, quella localizzata sotto il porticato viene utilizzata dall'attuale proprietario per il ricovero di macchinari ed attrezzature, nonostante non risulti definita la proprietà condominiale. L'accesso all'immobile avviene direttamente dall'esterno attraverso un portoncino di legno, privo di superfici trasparenti. L'altezza interna del deposito risulta di 2,3 m; l'altezza media del porticato risulta di circa 3 m.

Le componenti edilizie risultano costituite da:

- manto di copertura comune (intero edificio): realizzato con tegole di cemento sopra un'orditura portante costituita da travi principali e secondarie in legno. In corso di visita non sono emersi problemi di carattere strutturale o di tenuta della copertura. Su parte dei cornicioni e all'intradosso dei balconi sono visibili macchie diffuse, dovute ad infiltrazioni meteoriche. Occorre provvedere ad una "ripassatura" di cornicioni e balconi valutata complessivamente la somma di Euro 10600,00 e in quota parte la somma Euro 600,00. Stato manutentivo: insufficiente.

- pareti esterne: realizzate in calcestruzzo, all'interno non sono intonacate; all'esterno dell'edificio condominiale e localmente in più punti gli intonaci sono ammalorati e interessati da macchie



d'umidità. Stato manutentivo: insufficiente.

- pavimentazione cortilizia esterna: è costituita da ghiaia e sabbia pressata; in varie parti la parte superficiale risulta sconnessa e danneggiata. Stato manutentivo: insufficiente.

- pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento. Stato manutentivo: sufficiente.

- solai: solai di piano e di copertura costruiti in laterocemento collegati alle strutture portanti verticali. Stato manutentivo: discreto.

- porticato comune: costruito con un'orditura orizzontale di profilati metallici sostenuti da pilastri in legno e dal muro dell'edificio; la copertura risulta in pannelli di lamiera d'acciaio. Stato manutentivo: scarso.

Le dotazioni impiantistiche risultano costituite da:

- impianto idrico: la rete di distribuzione dell'acqua fredda è realizzata con tubazioni metalliche alimentate dall'acquedotto comunale. Il deposito risulta dotato di presa idrica posizionata nel cortile. Certificato di conformità: non disponibile. Stato manutentivo: insufficiente
- impianto elettrico: impianto di illuminazione e F.M. (220 V, 50hz, 3 kW) datato e molto elementare. Certificato di conformità: non disponibile. Stato manutentivo: insufficiente.

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
cantina / deposito	51,00	x	100 %	=	51,00
Totale:	51,00				51,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La cantina / deposito considerata dalla presente stima si trova in condizioni di manutenzione insufficienti e con dotazioni impiantistiche inadeguate. L'immobile, che è situato a due chilometri circa dalla frazione di Perino, venne realizzato sul finire degli anni settanta. In particolare, la costruzione si affaccia a ridosso della ex S.S. n.45 con il piano di sedime posto ad un livello inferiore a quello della strada.

Alla luce dell'andamento odierno del mercato immobiliare si stima che l'immobile, nello stato attuale in cui si trova, abbia un valore di 150 €/mq. Considerata la superficie commerciale di 51 mq, si determina il valore dell'immobile di 7.650 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **7.650,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
lavori di ripassatura parziale di cornicioni e balconi e	



ripristino intonaci condominiali (quota parte)

-600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 7.050,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 7.050,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di stima utilizzato risulta quello di "stima a corpo", attuato attraverso un'analisi dei prezzi riscontrati sul mercato per beni di tipo analogo, attingendo ai valori di scambio verificati presso gli operatori di mercato, alle perizie di valutazioni delle unità immobiliari e dei valori minimi di riferimento ai fini ICI/IMU.

Dall'analisi dei suddetti valori e della consistenza dell'immobile, sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche e estrinseche degli immobili che possono risultare discriminanti e, in generale, del livello di appetibilità del bene nel mercato della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Comune di Coli, tecnici del settore immobiliare operanti nel territorio.

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	appartamento	104,00	0,00	30.260,00	30.260,00
B	cantina	51,00	0,00	7.050,00	7.050,00
				37.310,00 €	37.310,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 8.050,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 29.260,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 10% 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:	€ 2.926,00
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:	€ 26.334,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 32/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento, in località Mulino Pellegri del Comune di COLI della superficie commerciale di 105,00 mq di piena proprietà di [REDACTED] (quota di 1/1).

L'immobile è distribuito al piano secondo di una casa di 4 piani fuori terra, principalmente realizzata sul finire degli anni "sessanta" e posta in fregio alla ex strada statale n. 45 nell'abitato di Mulino Pellegri (cfr. Allegato 1A: estratto di mappa; cfr. Allegato 1A0: planimetria stato di fatto e legittimo; cfr. Allegato 1A3: planimetria catastale; cfr. Allegato 1B: stralcio visura catastale; cfr. Allegato C3: raccolta fotografica).

L'intero edificio in cui è ubicato l'immobile è principalmente adibito ad uso abitativo; solo la parte del piano seminterrato viene utilizzata come cantina e piccoli lavori artigianali.

Identificazione catastale: [REDACTED] particella [REDACTED] sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 111 mq, superficie escluse aree scoperte 110 mq, rendita 136,86 Euro, indirizzo catastale: viale Trebbia s.n., piano 2, intestato a [REDACTED] per l'intera ed esclusiva proprietà.

Coerenze: al piano secondo, prospetto su area cortilizia comune, vano scala comune e prospetto su area cortilizia comune, salvo altri e come in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	105,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 26.690,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 24.021,00
Data della valutazione:	17/07/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

alla data del sopralluogo l'immobile risulta completamente libero, senza materiali o attrezzature in deposito.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:



4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento immobiliare a favore di Banca di Piacenza S.C.p.A contro [REDACTED] derivante da procedura attivata da ufficiale giudiziario presso Tribunale di Piacenza in data 21/01/2019 n.73 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza in data 07/02/2019 ai nn. 1780/1193.

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:	€ 1.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	condominio non costituito

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] la quota di 1/1,

- in parte in forza di denuncia di successione testamentaria del padre [REDACTED] denuncia di successione registrata a Piacenza al n.489 vol. 326, il cui certificato risulta ivi trascritto il 12/05/2005 ai nn. 8065/5246 regolata da testamento olografo pubblicato con verbale notaio Spreafico registrato a Piacenza il 07/07 2004 al n. 1687 MOD 1.
- in parte in forza di successione legittima allo zio [REDACTED] denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 1001 vol. 327 il cui certificato risulta ivi trascritto il giorno 11/10/2006 ai nn. 15803/10324.
- in parte in forza di successione legittima alla zia [REDACTED] denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 1771 vol. 327 il cui certificato risulta ivi trascritto il giorno 24/10/2006 ai nn. 16600/10854.
- in parte in forza di sentenza di divisione del Tribunale di Piacenza in data 15/01/2015 repertorio n.156, trascritto a Piacenza il giorno 11/03/2015 ai nn. 2618/2066.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2; [REDACTED] per la quota 1/2; [REDACTED] per la quota 1/12.



Con riferimento alla cronistoria ventennale **risulta** osservata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Licenza edilizia N. 51 del 10/03/1969, intestata a [REDACTED] per lavori di nuova costruzione; abitabilità rilasciata in data 04/08/1969.
- Concessione edilizia in sanatoria N. 134 del 23/05/2005, intestata a [REDACTED] e [REDACTED] per lavori di nuova costruzione; abitabilità prot. n. 2003 del 23/05/2005.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: (Cfr. Allegato 1D: certificato di destinazione urbanistica). Aree di cui il mappali [REDACTED] del fg.2 classificato come: "Zone residenziali di completamento B". Le prescrizioni urbanistiche sono contenute nelle Norme tecniche d'attuazione: art. 21 N.T.A. , I.f = 1,2 mc/mq, Q = 35% (rapporto max copertura); Superficie minima 700 mq.

Occorre evidenziare che il PRG vigente trovasi in una fase di elaborazione per essere adeguato agli adempimenti dettati dalle vigenti leggi urbanistiche; le attuali norme regolatrici del PRG, pertanto, potranno subire in tempi brevi possibili modifiche e variazioni.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Con riferimento ai titoli edilizi individuati, sono state rilevate le seguenti principali difformità:

- nell'appartamento il locale di servizio igienico risulta ampliato a scapito delle due camere attigue mediante lo spostamento di pareti interne di tamponamento; nel corridoio è stato ricavato un ripostiglio; nel locale pranzo è stato ricavato un cucinotto di sgombero mediante l'esecuzione di tamponamenti in laterizio; inoltre risulta ampliata la finestra del bagno e ridotte di spessore alcune pareti divisorie interne. Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria, ed aggiornamento della certificazione di abitabilità al termine della opere minimali necessarie per il relativo ottenimento. Costi di regolarizzazione: Scia (spese tecniche e sanatoria) € 2000,00; tempi necessari per la regolarizzazione: 50 gg.

- nell'area di cortile comune rivolta a nord, risulta ampliato il portico di proprietà condominiale rispetto alla sagoma documentata nel titolo edilizio in sanatoria; non sono indicate le dimensioni della profondità del portico. Le predette difformità riscontrate sono regolarizzabili, non costituendo l'ampliamento aumento di superficie e di volume (cfr. art.3 c.9 e 12 delle NTA di PRG) mediante: SCIA in sanatoria; i costi di regolarizzazione: Scia (spese tecniche e oneri sanatoria) € 470,00 per quota parte condominiale di € 2000,00 complessivi; tempi necessari per la regolarizzazione: 50 gg.

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:



- nell'appartamento il locale di servizio igienico risulta ampliato a scapito delle due camere attigue mediante lo spostamento di pareti interne di tamponamento; nel corridoio è stato ricavato un ripostiglio e nel locale pranzo è stato ricavato un cucinotto di sgombero mediante l'inserimento di tamponamenti in laterizio; inoltre occorre correggere graficamente spessori e dimensioni di pareti e dei locali interni.. Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione della planimetria catastale. Costi di regolarizzazione: variazione scheda catastale (DOCFA): €600,00; tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

- nell'area di cortile comune rivolta a nord, risulta ampliato il portico di proprietà condominiale rispetto alla sagoma documentata nel titolo edilizio in sanatoria. Le difformità sono regolarizzabili mediante: tipo mappale per l'inserimento in mappa del portico e relativa scheda catastale (DOCFA): spese tecniche € 590,00 per quota parte condominiale di € 2500,00 complessivi; tempi necessari per la regolarizzazione: 50 gg.

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risultano disponibili le certificazioni di conformità impiantistica e, in particolare, le certificazioni relative all'impianto elettrico e all'impianto idrico sanitario; l'immobile non è dotato di impianto termico di riscaldamento e di impianto di adduzione del gas metano. Le difformità sono regolarizzabili mediante: acquisizione delle dichiarazioni di rispondenza impiantistica, interventi di adeguamento e completamento impiantistico, con specifico riferimento alla riqualificazione degli impianti; gli interventi sono limitati all'impianto elettrico e all'impianto idrico-sanitario. Costi di regolarizzazione: € 3900; tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

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

BENI IN COLI MULINO PELLEGRINI 231/1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento, in località Mulino Pellegrini del Comune di COLI della superficie commerciale di 105,00 mq di piena proprietà di [REDACTED] (quota di 1/1).

L'immobile è distribuito al piano secondo di una casa di 4 piani fuori terra, principalmente realizzata sul finire degli anni "sessanta" e posta in fregio alla ex strada statale n. 45 nell'abitato di Mulino Pellegrini (cfr. Allegato 1A: estratto di mappa; cfr. Allegato 1A0: planimetria stato di fatto e legittimo; cfr. Allegato 1A3: planimetria catastale; cfr. Allegato 1B: stralcio visura catastale; cfr. Allegato C3: raccolta fotografica).

L'intero edificio in cui è ubicato l'immobile è principalmente adibito ad uso abitativo; solo la parte del piano seminterrato viene utilizzata come cantina e piccoli lavori artigianali.

Identificazione catastale: [REDACTED] particella [REDACTED] sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale 111 mq, superficie escluse aree scoperte 110 mq, rendita 136,86 Euro, indirizzo catastale: viale Trebbia s.n., piano 2, intestato a [REDACTED] per l'intera ed esclusiva proprietà.



Coerenze: al piano secondo, prospetto su area cortilizia comune, vano scala comune e prospetto su area cortilizia comune, salvo altri e come in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in una zona posta al limitare del centro abitato di Mulino Pellegrini; il centro limitrofo più importante è costituito dalla frazione di Perino (Comune di Coli). Il traffico nella zona è limitato a quello dei residenti; i parcheggi pubblici sono praticamente inesistenti. Il lotto è dotato dei servizi di urbanizzazione primaria (energia elettrica, telefonia, acquedotto, gas metano, fognatura). I principali collegamenti pubblici sono costituiti dal servizio di autobus extraurbano.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è distribuito al terzo impalcato fuoriterza della palazzina condominiale, a cui si accede tramite vano scala comune. L'immobile è chiuso sopra e sotto da un solaio intermedio di piano. Le superfici opache esterne sono realizzate con murature di laterizio intonacate da ambo i lati; nelle superfici predette sono ricavate le aperture per porte e finestre. La suddivisione interna dell'abitazione risulta ottenuta con muri portanti e tamponamenti di laterizio intonacati. L'altezza interna dei locali abitativi risulta di poco inferiore a 3 m (l'altezza media risulta di 2,97 m).

L'appartamento è costituito da: un corridoio all'ingresso comunicante col locale pranzo, tre camere da letto (o soggiorno), un locale di servizio igienico e un ripostiglio; all'interno del locale pranzo è ricavato un cucinotto di sgombero. La camera confinante col vano scala è provvista di balcone che si affaccia sul cortile frontestrada. L'accesso all'immobile dall'esterno avviene dal vano scala comune attraverso il portoncino previsto nel ballatoio d'ingresso.

Al piano terra i quattro lati dell'edificio condominiale sono circondati esternamente da aree comuni indivise, attrezzate a cortile. Il lato nord è occupato da un ampio porticato di proprietà condominiale; il lato est è integrato con uno stradello di proprietà asservito da un diritto di passaggio del fondo confinante.

Le componenti edilizie risultano costituite da:

- infissi esterni: finestre e porte realizzate in legno con elementi oscuranti costituiti da persiane in legno. Le superfici trasparenti sono in vetro stampato semplice. Stato manutentivo: insufficiente
- infissi interni: porte realizzate in legno tamburato colore "noce" con specchiature in vetro stampato (o piene) e corniciate. Stato manutentivo: sufficiente, ma con caratteristiche costruttive molto datate.
- manto di copertura (intero edificio): è realizzato con tegole cementizie posate sopra un'orditura portante costituita da travi principali e secondarie in legno. In corso di visita non sono emersi problemi di carattere strutturale o di tenuta della copertura; su una parte dei cornicioni e all'intradosso dei balconi sono visibili macchie diffuse dovute ad infiltrazioni meteoriche. Occorre eseguire un intervento di "ripassatura" dei cornicioni e la manutenzione dei balconi; l'intervento è valutato complessivamente pari ad una somma di Euro 12750,00 e la quota parte di competenza



condominiale pari ad una somma di Euro 3000,00. Stato manutentivo: insufficiente.

- pareti esterne: realizzate in laterizio; le superfici esterne sono intonacate e tinteggiate, senza coibentazione. Alla base dell'edificio condominiale e localmente in più punti gli intonaci sono ammalorati. Stato manutentivo: quasi sufficiente.

- pavimentazione cortilizia: nel cortile la pavimentazione è costituita da ghiaia e sabbia ben pressata, da lastre di pietra nell'area di ingresso; in varie parti la parte superficiale è sconnessa e parzialmente danneggiata. Stato manutentivo: insufficiente.

- pavimentazione interna: realizzata con piastrelle di ceramica in cucina e nel locale di servizio igienico; con marmettoni realizzati con pietre naturali e cemento nelle aree dell'ingresso, nel corridoio e nelle camere, con materiale lapideo nel vano scala. Stato manutentivo: sufficiente.

- rivestimenti interni: realizzati con intonaco civile e tinteggiatura in generale; con piastrelle ceramiche nel servizio igienico e in limitate porzioni dell'ucinetto. Stato manutentivo: quasi sufficiente (intonaco ammalorato e piastrelle molto datate).

- componenti strutturali: sono costituite da vano scala comune e scala a più rampe con ballatoi intermedi in laterizio e c.a.. Stato manutentivo: discreto.

- solai: solai di piano e di copertura costruiti in laterocemento collegati alle strutture portanti verticali (murature in laterizio). Stato manutentivo: discreto.

- porticato comune: costruito con un'orditura orizzontale di profilati metallici sostenuti da pilastri in legno e dal muro dell'edificio; la copertura risulta in pannelli di lamiera d'acciaio. Stato manutentivo scarso.

Le dotazioni impiantistiche risultano costituite da:

- impianto con alimentazione di acqua fredda e calda; la rete di distribuzione idrica è realizzata con tubazioni metalliche alimentate dall'acquedotto comunale; la produzione di acqua calda viene ottenuta mediante boiler elettrico. L'appartamento risulta dotato di apparecchi idrico-sanitari (WC, bidet, lavabo, doccia e vasca) nel servizio igienico; di lavello in cucina. Certificato di conformità: non disponibile. Stato manutentivo: insufficiente
- impianti termici: è esistente la predisposizione sottotraccia per realizzare un impianto di riscaldamento ad acqua calda con radiatori; la cucina non è servita da impianto gas metano. Certificato di conformità: non disponibile. Stato manutentivo: insufficiente.
- impianto elettrico: impianto di illuminazione e F.M. (220 V, 50hz, 3 kW) di tipologia e caratteristiche molto elementari; i cavidotti di passaggio delle linee elettriche sono sotto traccia. Certificato di conformità: non disponibile. Stato manutentivo: insufficiente.

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
appartamento	104,00	x	100 %	=	104,00
balcone	4,00	x	30 %	=	1,20
Totale:	108,00				105,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.



SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'appartamento considerato dalla presente stima si trova in condizioni di manutenzione non sufficienti e con dotazioni impiantistiche nel complesso inadeguate. L'immobile, che è situato nel borgo denominato Mulino Pellegrini, posto a due chilometri circa a sud della frazione di Perino, venne realizzato sul finire degli anni settanta. In particolare, la costruzione si affaccia a ridosso della ex S.S. n.45 con il piano di impalcato posto ad un livello superiore a quello della strada e dell'area di cortile, senza avere la disponibilità di ascensore.

Alla luce dell'andamento odierno del mercato immobiliare si stima che l'immobile, nello stato attuale in cui si trova, abbia un valore di 350 €/mq. Considerata la superficie commerciale di 105 mq, si determina il valore dell'immobile di 36.750 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **36.750,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
lavori di ripassatura parziale di cornicioni e balconi e ripristino degli intonaci condominiali (quota parte)	-2.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 34.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 34.250,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato risulta quello di "stima a corpo", attuato attraverso un'analisi dei prezzi riscontrati sul mercato per beni di tipo analogo, attingendo ai valori di scambio verificati presso gli operatori di mercato, alle perizie di valutazioni delle unità immobiliari e dei valori minimi di riferimento ai fini ICI/IMU.

Dall'analisi dei suddetti valori e della consistenza dell'immobile, sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche e estrinseche degli immobili che possono risultare discriminanti e, in generale, del livello di appetibilità del bene nel mercato della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Comune di Coli, tecnici del settore immobiliare operanti nel territorio.

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	appartamento	105,20	0,00	34.250,00	34.250,00
				34.250,00 €	34.250,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 7.560,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 26.690,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 2.669,00**

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: **€ 24.021,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 32/2019

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento, in località Mulino Pellegri del Comune di COLI della superficie commerciale di 105,00 mq di piena proprietà di [REDACTED] (quota di 1/1).

L'immobile è distribuito al piano terzo di una casa di 4 piani fuori terra, principalmente realizzata sul finire degli anni "sessanta" e posta in fregio alla ex strada statale n. 45 nell'abitato di Mulino Pellegri (cfr. Allegato 1A: estratto di mappa; cfr. Allegato 1A0: planimetria stato di fatto e legittimo; cfr. Allegato 1A4: planimetria catastale; cfr. Allegato 1B: stralcio visura catastale; cfr. Allegato C4: raccolta fotografica).

L'intero edificio in cui è ubicato l'immobile è adibito ad uso abitativo; solo una parte del piano seminterrato è utilizzata come cantina e per piccoli lavori artigianali.

Identificazione catastale: [REDACTED] particella [REDACTED] sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 111, superficie totale escluse aree scoperte mq 110, rendita 136,86 Euro, indirizzo catastale: viale Trebbia s.n., piano 3, intestato a [REDACTED] per l'intera ed esclusiva proprietà.

Coerenze: al piano terzo, prospetto su area cortilizia comune, vano scala comune e prospetto su area cortilizia comune, salvo altri e come in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	105,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 27.740,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 24.966,00
Data della valutazione:	17/07/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

alla data del sopralluogo l'immobile risulta completamente libero, senza materiali o attrezzature in deposito.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:



4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento immobiliare a favore di Banca di Piacenza S.C.p.A contro [REDACTED] derivante da procedura attivata da ufficiale giudiziario presso Tribunale di Piacenza in data 21/01/2019 n.73 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza in data 07/02/2019 ai nn. 1780/1193.

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:	€ 1.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	condominio non costituito

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] la quota di 1/1,

- in parte in forza di denuncia di successione testamentaria del padre [REDACTED] denuncia di successione registrata a Piacenza al n.489 vol. 326, il cui certificato risulta ivi trascritto il 12/05/2005 ai nn. 8065/5246 regolata da testamento olografo pubblicato con verbale notaio Spreafico registrato a Piacenza il 07/07 2004 al n. 1687 MOD 1.
- in parte in forza di successione legittima allo zio [REDACTED] denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 1001 vol. 327 il cui certificato risulta ivi trascritto il giorno 11/10/2006 ai nn. 15803/10324.
- in parte in forza di successione legittima alla zia [REDACTED] denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 1771 vol. 327 il cui certificato risulta ivi trascritto il giorno 24/10/2006 ai nn. 16600/10854.
- in parte in forza di sentenza di divisione del Tribunale di Piacenza in data 15/01/2015 repertorio n.156, trascritto a Piacenza il giorno 11/03/2015 ai nn. 2618/2066.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2; [REDACTED] per la quota 1/2; [REDACTED] per la quota 1/12.



Con riferimento alla cronistoria ventennale **risulta** osservata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Licenza edilizia N. 51 del 10/03/1969, intestata a [REDACTED] per lavori di nuova costruzione; abitabilità rilasciata in data 04/08/1969.
- Concessione edilizia in sanatoria N. 134 del 23/05/2005, intestata a [REDACTED] e [REDACTED] per lavori di nuova costruzione; abitabilità prot. n. 2003 del 23/05/2005.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente. Norme tecniche di attuazione ed indici: (Cfr. Allegato 1D: certificato di destinazione urbanistica). Aree di cui il mappali [REDACTED] del fg.2 classificato come: "Zone residenziali di completamento B". Le prescrizioni urbanistiche sono contenute nelle Norme tecniche d'attuazione: art. 21 N.T.A. , I.f =1,2 mc/mq, Q = 35% (rapporto max copertura); Superficie minima 700 mq.

Occorre evidenziare che il PRG vigente trovasi in una fase di elaborazione per essere adeguato agli adempimenti dettati dalle vigenti leggi urbanistiche; le attuali norme regolatrici del PRG, pertanto, potranno subire in tempi brevi possibili modifiche e variazioni.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Con riferimento ai titoli edilizi individuati, sono state rilevate le seguenti principali difformità:

- nell'appartamento il locale di servizio igienico risulta ampliato a scapito delle due camere attigue mediante lo spostamento di pareti interne di tamponamento; nel corridoio è stato ricavato un ripostiglio e nel locale pranzo è stato ricavato un cucinotto di sgombero mediante l'inserimento di tamponamenti in laterizio; inoltre, risulta ampliata la finestra del bagno e ridotte di spessore alcune delle pareti divisorie interne. Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria ed aggiornamento della certificazione di abitabilità. Costi di regolarizzazione: Scia (spese tecniche e sanatoria) € 2000,00; tempi necessari per la regolarizzazione: 50 gg.
- nell'area di cortile comune rivolta a nord, risulta ampliato il portico di proprietà condominiale rispetto alla sagoma documentata nel titolo edilizio in sanatoria; non sono indicate le dimensioni della profondità del portico. Le predette difformità riscontrate sono regolarizzabili, non costituendo l'ampliamento aumento di superficie e di volume (cfr. art.3 c.9 e 12 delle NTA di PRG) mediante: SCIA in sanatoria; i costi di regolarizzazione: Scia (spese tecniche e oneri sanatoria) € 470,00 per quota parte condominiale di € 2000,00 complessivi; tempi necessari per la regolarizzazione: 50 gg.

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- nell'appartamento il locale di servizio igienico risulta ampliato a scapito delle due camere attigue



mediante lo spostamento di pareti interne di tamponamento; nel corridoio è stato ricavato un ripostiglio e nel locale pranzo è stato ricavato un cucinotto di sgombero mediante l'inserimento di tamponamenti in laterizio; inoltre occorre correggere graficamente spessori e dimensioni di pareti e dei locali interni.. Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione della planimetria catastale. Costi di regolarizzazione: variazione scheda catastale (DOCFA): €600,00; tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

- nell'area di cortile comune rivolta a nord, risulta ampliato il portico di proprietà condominiale rispetto alla sagoma documentata nel titolo edilizio in sanatoria. Le difformità sono regolarizzabili mediante: tipo mappale per l'inserimento in mappa del portico e relativa scheda catastale (DOCFA): spese tecniche € 590,00 per quota parte condominiale di € 2500,00 complessivi ; tempi necessari per la regolarizzazione: 50 gg.

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risultano disponibili le certificazioni di conformità impiantistica e, in particolare, le certificazioni relative all'impianto elettrico e all'impianto idrico sanitario; l'immobile non è dotato di impianto termico di riscaldamento e di impianto di adduzione del gas metano. Le difformità sono regolarizzabili mediante: acquisizione delle dichiarazioni di rispondenza impiantistica, interventi di adeguamento e completamento impiantistico, con specifico riferimento alla riqualificazione degli impianti; gli interventi sono limitati all'impianto elettrico e a all'impianto idrico-sanitario. Costi di regolarizzazione: € 3900; tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

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

BENI IN COLI VIA MULINO PELLEGGRI 231/1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento, in località Mulino Pellegrì del Comune di COLI della superficie commerciale di 105,00 mq di piena proprietà di [REDACTED] (quota di 1/1).

L'immobile è distribuito al piano terzo di una casa di 4 piani fuori terra, principalmente realizzata sul finire degli anni "sessanta" e posta in fregio alla ex strada statale n. 45 nell'abitato di Mulino Pellegrì (cfr. Allegato 1A: estratto di mappa; cfr. Allegato 1A0: planimetria stato di fatto e legittimo; cfr. Allegato 1A4: planimetria catastale; cfr. Allegato 1B: stralcio visura catastale; cfr. Allegato C4: raccolta fotografica).

L'intero edificio in cui è ubicato l'immobile è adibito ad uso abitativo; solo una parte del piano seminterrato è utilizzata come cantina e per piccoli lavori artigianali.

Identificazione catastale: [REDACTED] particella [REDACTED] sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, superficie catastale totale mq 111, superficie totale escluse aree scoperte mq 110, rendita 136,86 Euro, indirizzo catastale: viale Trebbia s.n., piano 3, intestato a [REDACTED] per l'intera ed esclusiva proprietà.



Coerenze: al piano terzo, prospetto su area cortilizia comune, vano scala comune e prospetto su area cortilizia comune, salvo altri e come in fatto.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in una zona posta al limitare del centro abitato di Mulino Pellegrini; il centro limitrofo più importante è costituito dalla frazione di Perino (Comune di Coli). Il traffico nella zona è limitato a quello dei residenti; i parcheggi pubblici sono praticamente inesistenti. Il lotto è dotato dei servizi di urbanizzazione primaria (energia elettrica, telefonia, acquedotto, gas metano, fognatura). I principali collegamenti pubblici sono costituiti dal servizio di autobus extraurbano.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è distribuito al quarto impalcato fuoriterza della palazzina condominiale, a cui si accede tramite vano scala comune. L'immobile è chiuso inferiormente da solaio intermedio di piano e superiormente dal solaio di sottotetto (non praticabile). Le superfici opache esterne sono realizzate con murature di laterizio intonacate da ambo i lati; nelle superfici predette sono ricavate le aperture per porte e finestre. La suddivisione interna dell'abitazione risulta ottenuta con muri portanti e tamponamenti di laterizio intonacati. L'altezza interna dei locali abitativi risulta di quasi 3 m (l'altezza media risulta di 2,97 m).

L'appartamento è costituito da: un corridoio all'ingresso comunicante col locale pranzo, tre camere da letto (o soggiorno), un locale di servizio igienico e un ripostiglio; all'interno del locale pranzo è ricavato un cucinotto di sgombero. La camera confinante col vano scala è provvista di balcone che si affaccia sul cortile frontestrada. L'accesso all'immobile dall'esterno avviene dal vano scala comune attraverso il portoncino del ballatoio d'ingresso.

Al piano terra i quattro lati dell'edificio condominiale sono circondati esternamente da aree comuni indivise, attrezzate a cortile. Il lato nord è occupato da un ampio porticato di proprietà condominiale; il lato est è integrato con uno stradello di proprietà asservito da un diritto di passaggio del fondo confinante.

Le componenti edilizie risultano costituite da:

- infissi esterni: finestre e porte realizzate in legno con elementi oscuranti costituiti da persiane in legno. Le superfici trasparenti sono in vetro stampato semplice. Stato manutentivo: insufficiente
- infissi interni: porte realizzate in legno tamburato colore "noce" con specchiature in vetro stampato (o piene) e corniciate. Stato manutentivo: sufficiente, ma con caratteristiche costruttive molto datate.
- manto di copertura (intero edificio): è realizzato con tegole di laterizio posate sopra un'orditura portante costituita da travi principali e secondarie in legno. In corso di visita non sono emersi problemi di carattere strutturale o di tenuta della copertura; su una parte dei cornicioni e all'intradosso dei balconi sono visibili macchie diffuse dovute ad infiltrazioni meteoriche. Occorre eseguire un intervento di "ripassatura" dei cornicioni e la manutenzione dei balconi; l'intervento è valutato complessivamente la somma di Euro 12750,00 e la quota parte di competenza condominiale Euro 3000,00. Stato manutentivo: insufficiente.



- pareti esterne: realizzate in laterizio; le superfici esterne sono intonacate e tinteggiate, senza coibentazione. Alla base dell'edificio condominiale e localmente in più punti gli intonaci sono ammalorati. Stato manutentivo: quasi sufficiente.
- pavimentazione cortilizia: nel cortile la pavimentazione è costituita da ghiaia e sabbia ben pressata e da lastre di pietra a spacco all'ingresso; in varie parti la parte superficiale è sconnessa e parzialmente danneggiata. Stato manutentivo: insufficiente.
- pavimentazione interna: realizzata con piastrelle di ceramica in cucina e nel locale di servizio igienico; con marmettoni (pietre naturali e cemento) nelle aree dell'ingresso, nel corridoio e nelle camere, con materiale lapideo nel vano scala. Stato manutentivo: sufficiente.
- rivestimenti interni: realizzati con intonaco civile e tinteggiatura in generale; con piastrelle ceramiche nel servizio igienico e in limitate porzioni dell' cucinotto. Stato manutentivo: quasi sufficiente (intonaco ammalorato e piastrelle molto datate).
- componenti strutturali: sono costituite da vano scala comune e scala a più rampe con ballatoi intermedi in laterizio e c.a.. Stato manutentivo: discreto.
- solai: solai di piano e di copertura costruiti in laterocemento e collegati alle strutture portanti verticali (murature in laterizio). Stato manutentivo: discreto.
- porticato comune: costruito con un'orditura orizzontale di profilati metallici sostenuti da pilastri in legno e dal muro dell'edificio; la copertura risulta in pannelli di lamiera d'acciaio. Stato manutentivo scarso.

Le dotazioni impiantistiche risultano costituite da:

impianto con alimentazione di acqua fredda e calda; la rete di distribuzione idrica è realizzata con tubazioni metalliche alimentate dall'acquedotto comunale; la produzione di acqua calda viene ottenuta mediante boiler elettrico. L'appartamento risulta dotato di apparecchi idrico-sanitari (WC, bidet, lavabo, doccia e vasca) nel servizio igienico; di lavello in cucina. Certificato di conformità: non disponibile. Stato manutentivo: insufficiente

impianti termici: è esistente la predisposizione sottotraccia per realizzare un impianto di riscaldamento ad acqua calda con radiatori; la cucina non è servita da impianto gas metano. Certificato di conformità: non disponibile. Stato manutentivo: insufficiente.

impianto elettrico: impianto di illuminazione e F.M. (220 V, 50hz, 3 kW) di tipologia e caratteristiche molto elementari; i cavidotti di passaggio delle linee elettriche sono sotto traccia. Certificato di conformità: non disponibile. Stato manutentivo: insufficiente.

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
appartamento	104,00	x	100 %	=	104,00
balcone	4,00	x	30 %	=	1,20
Totale:	108,00				105,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:



L'appartamento considerato dalla presente stima si trova in condizioni di manutenzione quasi sufficienti e con dotazioni impiantistiche nel complesso inadeguate. L'immobile, che è situato nel borgo denominato Mulino Pellegrini, posto a due chilometri circa a sud della frazione di Perino, venne realizzato sul finire degli anni settanta. In particolare, la costruzione si affaccia a ridosso della ex S.S. n.45 con il piano di impalcato posto ad un livello superiore a quello della strada e dell'area di cortile, senza avere disponibilità di ascensore.

Alla luce dell'andamento odierno del mercato immobiliare si stima che l'immobile, nello stato attuale in cui si trova, abbia un valore di 360,00 €/mq. Considerata la superficie commerciale di 105 mq, si calcola che il valore dell'immobile sia di 37.800 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **37.800,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
lavori di ripassatura cornicioni, balconi e ripristino intonaci condominiali	-2.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 35.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 35.300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato risulta quello di "stima a corpo", attuato attraverso un'analisi dei prezzi riscontrati sul mercato per beni di tipo analogo, attingendo ai valori di scambio verificati presso gli operatori di mercato, alle perizie di valutazioni delle unità immobiliari e dei valori minimi di riferimento ai fini ICI/IMU.

Dall'analisi dei suddetti valori e della consistenza dell'immobile, sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche e estrinseche degli immobili che possono risultare discriminanti e, in generale, del livello di appetibilità del bene nel mercato della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Comune di Coli, tecnici del settore immobiliare operanti nel territorio.

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	appartamento	105,20	0,00	35.300,00	35.300,00
				35.300,00 €	35.300,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 7.560,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 27.740,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 2.774,00**

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: **€ 24.966,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 32/2019

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

terreno agricolo, in località Mulino Pellegri del Comune di Coli della superficie commerciale complessiva di **13555,00** Mq di piena proprietà di [REDACTED] (quota di 1/1). Trattasi di dodici porzioni di terreno agricolo diversamente classificate e per la maggior parte collegate tra loro; le predette porzioni sono collocate tra la sponda destra del Torrente Trebbia e la ex S.S. n.45 (cfr. Allegati 2A e 3A: estratti di mappa); cfr. Allegato 1B: stralcio visura catastale; cfr. Allegato C5 : raccolta fotografica).

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 60 (catasto terreni), qualita incolt ster, classe --, superficie 3,80, reddito dominicale -- € reddito agrario -- € Comune: Coli
- foglio 1 particella 61 (catasto terreni), qualita bosco misto classe 1, superficie 118 mq, reddito dominicale 1,22 € reddito agrario 0,30 € Comune: Coli
- foglio 1 particella 64 (catasto terreni), qualita seminativo, classe 2, superficie 1090 mq, reddito dominicale 2,53 € reddito agrario 5,63 € Comune: Coli
- foglio 1 particella 505 (catasto terreni), qualita seminativo, classe 2, superficie 660 mq, reddito dominicale 1,53 € reddito agrario 3,41 € Comune: Coli
- foglio 1 particella 507 (catasto terreni), qualita seminativo, classe 2, superficie 280 mq, reddito dominicale 0,65 € reddito agrario 1,45 € Comune: Coli
- [REDACTED] particella 31 (catasto terreni), qualita bosco ceduo classe 2, superficie 540 mq, reddito dominicale 0,28 € reddito agrario 0,11 € Comune: Coli
- [REDACTED] particella 36 (catasto terreni), qualita bosco ceduo, classe 3, superficie 1310 mq, reddito dominicale 0,27 € reddito agrario 0,20 € Comune: Coli
- [REDACTED] particella 267 (catasto terreni), qualita seminativo, classe 2, superficie 9 mq, reddito dominicale 0,02 € reddito agrario 0,05 € Comune: Coli
- [REDACTED] particella 329 (catasto terreni), qualita seminativo, classe 2, superficie 1096 mq, reddito dominicale 2,55 € reddito agrario 5,66 € Comune: Coli
- [REDACTED] particella 332 (catasto terreni), qualita seminativo, classe 1, superficie 5295 mq, reddito dominicale 16,41 € reddito agrario 32,82 € Comune: Coli
- [REDACTED] particella 334 (catasto terreni), qualita seminativo, classe 1, superficie 5 mq, reddito dominicale 0,02 € reddito agrario 0,03 € Comune: Coli
- [REDACTED] particella 338 (catasto terreni), qualita seminativo, classe 1, superficie 1710 mq, reddito dominicale 5,30 € reddito agrario 10,60 € Comune: Coli.

Coerenze della porzione costituita dai mappali nn. 60, 61, 64, 505 del fg.1: mapp. nn. 506, 497, 63, 62, 59, 58, torrente Trebbia e rivo in esso confluyente del fg. 1, salvo altri e come in fatto.

Coerenze della porzione costituita dal mappale n. 507 del fg.1: ex strada statale 45, mapp. nn. 499, 506 e rivo confluyente nel Torrente trebbia del fg. 1, salvo altri e come in fatto..

Coerenze della porzione costituita dai mappali nn. 31, 329, 334 del fg.2: torrente Trebbia, mapp. nn. 295, 337, 330 e 333 del fg.2, e rivo confluyente nel torrente Trebbia del fg. 1, salvo altri e come in fatto.

Coerenze della porzione costituita dai mappali nn. 36 e 338 del fg.2: torrente Trebbia, mapp. nn. 343, 355, 337 e 265 del fg.2, salvo altri e come in fatto.



Coerenze della porzione costituita dal mappale n. 332 del fg.2: mapp. nn. 333, 331, 268, [REDACTED] e 34 del fg.2 e rivo confluyente nel torrente Trebbia del fg. 1, salvo altri e come in fatto.

Coerenze della porzione costituita dal mapp. n.267 del fg.2: mapp. nn. 336 e 355 del fg.2, salvo altri e come in fatto..

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13.555,00 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:	€ 14.097,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 12.687,00
Data della valutazione:	17/07/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo le porzioni di terreno risultano, in generale, liberi di attrezzature o di altro materiale in deposito; una parte di essi risultano lavorati (coltivazione di cereali mapp. n. 332 del fg.2 e mapp.n. 507 del fg.1). Una piccola porzione a bordo strada del mapp. n. 332 risulta utilizzata per il parcheggio dei macchinari del proprietario e per la formazione di uno stradello di immissione sulla ex S.S. N.45.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento immobiliare a favore di Banca di Piacenza S.C.p.A contro [REDACTED] derivante da procedura attivata da ufficiale giudiziario presso Tribunale di Piacenza in data 21/01/2019 n.73 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio -Servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza in data 07/02/2019 ai nn. 1780/1193.

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:	€ 500,00
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:

la quota di 1/1,

- in parte in forza di denuncia di successione testamentaria del padre denuncia di successione registrata a Piacenza al n.489 vol. 326, il cui certificato risulta ivi trascritto il 12/05/2005 ai nn. 8065/5246 regolata da testamento olografo pubblicato con verbale notaio Spreafico registrato a Piacenza il 07/07 2004 al n. 1687 MOD 1.
- in parte in forza di successione legittima allo zio denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 1001 vol. 327 il cui certificato risulta ivi trascritto il giorno 11/10/2006 ai nn. 15803/10324.
- in parte in forza di successione legittima alla zia denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 1771 vol. 327 il cui certificato risulta ivi trascritto il giorno 24/10/2006 ai nn. 16600/10854.
- in parte in forza di sentenza di divisione del Tribunale di Piacenza in data 15/01/2015 repertorio n.156, trascritto a Piacenza il giorno 11/03/2015 ai nn. 2618/2066.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/2; per la quota 1/2; per la quota 1/12.

Con riferimento alla cronistoria ventennale **risulta** osservata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Con riferimento a PRG vigente del Comune di Coli, i terreni idenficati (cfr. Allegato 1D: certificato di destinazione urbanistica) :

- coi mappali nn. 507, 60, 61, 64 e n. 505 (in parte) del fg. 1 e n. 332 (in parte) del fg.2 sono classificati ex art. 26 "Zone agricole normali";
- coi mappali nn. 36, 338, 31, 329 ,334,267 del fg. 2 e n. 505 (in parte) del fg 1 sono classificati ex art. 15 "Zone d'acqua";
- con mappale n. 332 (in parte) del fg 2 è classificato ex art. 21 "Zone residenziali di completamento B"; occorre rilevare che la consistenza di terreno caratterizzata dalla predetta classificazione è limitata



a non oltre 460 mq (cfr. Allegato 1D1: stralcio tavola PRG).

Occorre evidenziare che il PRG vigente trovasi in una fase di elaborazione per essere adeguato agli adempimenti dettati dalle vigenti leggi urbanistiche; le attuali norme regolatrici del PRG, pertanto, potranno subire in tempi brevi possibili modifiche e variazioni.

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 COLI LOCALITÀ MULINO PELLEGRINI SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo, in località Mulino Pellegrini del Comune di Coli della superficie commerciale complessiva di **13555,00** Mq di piena proprietà di [REDACTED] (quota di 1/1). Trattasi di dodici porzioni di terreno agricolo diversamente classificate e per la maggior parte collegate tra loro; le predette porzioni sono collocate tra la sponda destra del Torrente Trebbia e la ex S.S. n.45 (cfr. Allegati 2A e 3A: estratti di mappa); cfr. Allegato 1B: stralcio visura catastale; cfr. Allegato C5 : raccolta fotografica).

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 60 (catasto terreni), qualità incolt ster, classe --, superficie 3,80, reddito dominicale -- € reddito agrario -- € Comune: Coli
- foglio 1 particella 61 (catasto terreni), qualità bosco misto classe 1, superficie 118 mq, reddito dominicale 1,22 € reddito agrario 0,30 € Comune: Coli
- foglio 1 particella 64 (catasto terreni), qualità seminativo, classe 2, superficie 1090 mq, reddito dominicale 2,53 € reddito agrario 5,63 € Comune: Coli
- foglio 1 particella 505 (catasto terreni), qualità seminativo, classe 2, superficie 660 mq, reddito dominicale 1,53 € reddito agrario 3,41 € Comune: Coli
- foglio 1 particella 507 (catasto terreni), qualità seminativo, classe 2, superficie 280 mq, reddito dominicale 0,65 € reddito agrario 1,45 € Comune: Coli
- [REDACTED] particella 31 (catasto terreni), qualità bosco ceduo classe 2, superficie 540 mq, reddito dominicale 0,28 € reddito agrario 0,11 € Comune: Coli
- [REDACTED] particella 36 (catasto terreni), qualità bosco ceduo, classe 3, superficie 1310 mq, reddito dominicale 0,27 € reddito agrario 0,20 € Comune: Coli
- [REDACTED] particella 267 (catasto terreni), qualità seminativo, classe 2, superficie 9 mq, reddito dominicale 0,02 € reddito agrario 0,05 € Comune: Coli
- [REDACTED] particella 329 (catasto terreni), qualità seminativo, classe 2, superficie 1096 mq, reddito dominicale 2,55 € reddito agrario 5,66 € Comune: Coli



- [REDACTED] particella 332 (catasto terreni), qualità seminativo, classe 1, superficie 5295 mq, reddito dominicale 16,41 € reddito agrario 32,82 € Comune: Coli
- [REDACTED] particella 334 (catasto terreni), qualità seminativo, classe 1, superficie 5 mq, reddito dominicale 0,02 € reddito agrario 0,03 € Comune: Coli
- [REDACTED] particella 338 (catasto terreni), qualità seminativo, classe 1, superficie 1710 mq, reddito dominicale 5,30 € reddito agrario 10,60 € Comune: Coli.

Coerenze della porzione costituita dai mappali nn. 60, 61, 64, 505 del fg.1: mapp. nn. 506, 497, 63, 62, 59, 58, torrente Trebbia e rivo in esso confluyente del fg. 1, salvo altri e come in fatto.

Coerenze della porzione costituita dal mappale n. 507 del fg.1: ex strada statale 45, mapp. nn. 499, 506 e rivo confluyente nel Torrente trebbia del fg. 1, salvo altri e come in fatto..

Coerenze della porzione costituita dai mappali nn. 31, 329, 334 del fg.2: torrente Trebbia, mapp. nn. 295, 337, 330 e 333 del fg.2, e rivo confluyente nel torrente Trebbia del fg. 1, salvo altri e come in fatto.

Coerenze della porzione costituita dai mappali nn. 36 e 338 del fg.2: torrente Trebbia, mapp. nn. 343, 355, 337 e 265 del fg.2, salvo altri e come in fatto.

Coerenze della porzione costituita dal mappale n. 332 del fg.2: mapp. nn. 333, 331, 268, [REDACTED] e 34 del fg.2 e rivo confluyente nel torrente Trebbia del fg. 1, salvo altri e come in fatto.

Coerenze della porzione costituita dal mapp. n.267 del fg.2: mapp. nn. 336 e 355 del fg.2, salvo altri e come in fatto..



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in una zona rurale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola con presenza di case sparse. Il più importante centro limitrofo è Perino, frazione del Comune di Coli; il traffico nella zona è locale e i parcheggi pubblici sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso ai terreni è reso possibile, passando dalla ex strada statale n.45 tramite uno stradello carraio "spontaneo" che lambisce i lati del mappale 332 del fg.2 (cfr. Allegato G: foto da N.27 a N.32 - Cfr. Allegato 2A e 3A: estratti di mappa). Tale porzione di terreno confina, infatti, col sottopasso ricavato nell'area di sedime del nuovo tratto stradale della S.S. n.45, attraverso il quale diventano raggiungibili gli altri appezzamenti del lotto; il tratto stradale precitato risulta identificato in mappa con le particelle nn. 333, 330, 336, 355 e 357 del fg.2 e n.506 del fg.1.. Sul mappale 267 del fg.2 è ubicato, invece, il rudere di un vecchio fabbricato, senza interessi significativi di natura edilizia.

I diversi appezzamenti di terreno presentano forme poligonali irregolari e un'orografia costituita da pendenze poco accentuate che si arrestano sulla sponda destra del torrente Trebbia.

Gli stessi terreni non risultano sottoposti a sistemazioni agrarie significative; essi si presentano coltivati con cereali o lasciati incolti e, conseguentemente, interessati da vegetazioni boschive di tipo spontaneo; in particolare, è stata riscontrata la coltivazione di cereali sul mappale n. 332 del fg.2 e sul mappale n.507 del fg.1. Non risultano presenti recinzioni per delimitare il confine



dei terreni.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
appezzamenti di terreno agricolo	13.555,00	x 100 %	= 13.555,00
Totale:	13.555,00		13.555,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Solo una parte limitata degli appezzamenti considerati dalla presente stima si trova nelle condizioni di essere lavorata con colture in grado di generare rendite remunerative; la realizzazione della nuova strada statale n.45 ha, di fatto, separato fisicamente alcune delle aree coltivate classificate per la semina; una parte consistente di terreno si è, pertanto, degradata aggiungendosi alle aree boschive del presente lotto, già classificate come tali, posizionate in fronte alla riva del Trebbia.

Alla luce dell'andamento odierno del mercato immobiliare si stima che i terreni, nello stato attuale in cui essi si trovano, abbiano un valore medio di 1,04 €/mq. Tale valore tiene conto che una striscia stretta di circa 460 mq del mappale 332 del fg.2 è classificata come edificabile (cfr. para.7.2).

Considerata la superficie commerciale di 13555 mq, si determina un valore complessivo di stima del lotto dei terreni pari a 14097,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **14.097,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 14.097,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 14.097,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato risulta quello di "stima a corpo", attuato attraverso un'analisi dei prezzi riscontrati sul mercato per beni di tipo analogo, attingendo ai valori di scambio verificati presso gli operatori di mercato, alle perizie di valutazioni di appezzamenti di terreno e dei valori minimi di riferimento ai fini ICI/IMU dei terreni edificabili.

Dall'analisi dei suddetti valori e della consistenza dell'immobile, sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche e estrinseche dei terreni che possono risultare discriminanti e, in generale, del livello di appetibilità del bene nel mercato della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Comune di Coli, ufficio tecnico



della Provincia di Piacenza, tecnici del settore immobiliare operanti nel territorio.

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	13.555,00	0,00	14.097,00	14.097,00
				14.097,00 €	14.097,00 €

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: **€ 14.097,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 1.409,70**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 0,30**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 12.687,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 32/2019

LOTTO 5**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Terreno agricolo. in località Castana del Comune di Travo della superficie commerciale complessiva di 13660,00 mq, di piena proprietà di [REDACTED] (quota di 1/1). Trattasi di sei porzioni di terreno agricolo diversamente classificate e per la maggior parte collegate tra loro; le porzioni sono collocate a ridosso della sponda destra del Torrente Perino nei pressi della località Castana nel Comune di Travo (cfr. Allegati 4A : estratto di mappa); cfr. Allegato 2B: stralcio visura catastale; cfr. Allegato C6 : raccolta fotografica).

Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 398 (catasto terreni), qualita seminativo classe 4, superficie 4590 mq, reddito dominicale 8,30 € reddito agrario 21,33 € Comune: Travo
- foglio 66 particella 473 (catasto terreni), qualita bosco ceduo, classe 3, superficie 510 mq, reddito dominicale 0,32 € reddito agrario 0,05 € Comune: Travo
- foglio 66 particella 478 (catasto terreni), qualita seminativo, classe 4, superficie 6030 mq, reddito dominicale 10,90 € reddito agrario 28,03 € Comune: Travo
- foglio 66 particella 479 (catasto terreni), qualita bosco ceduo, classe 3, superficie 2390 mq, reddito dominicale 1,48 € reddito agrario 0,25 € Comune: Travo
- foglio 66 particella 805 (catasto terreni), qualita seminativo classe 4, superficie 70 mq, reddito dominicale 0,13 € reddito agrario 0,33 € Comune: Travo
- foglio 66 particella 806 (catasto terreni), qualita bosco ceduo, classe 3, superficie 70 mq, reddito dominicale 0,04 € reddito agrario 0,01 € Comune: Travo

Coerenze della porzione costituita dal mapp. n. 398 del fg.66: mapp. nn. 396, 397, 399, 401, 400 del fg. 66, strada comunale e torrente Perino, salvo altri e come in fatto.

Coerenze della porzione costituita da mapp. nn. 473, 478, 805, 806, 479 del fg.66: torrente Perino, strada comunale, mapp. nn. 474, 475, 476, 477, 705, strada comunale e rivo del fg.66.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	13.660,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 6.147,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 5.532,30
Data della valutazione:	17/07/2020



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo le porzioni di terreno risultano liberi di attrezzature o di altro materiale lasciato in deposito; i terreni non risultano lavorati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento immobiliare a favore di Banca di Piacenza S.C.p.A contro [REDACTED] derivante da procedura attivata da ufficiale giudiziario presso Tribunale di Piacenza in data 21/01/2019 n.73 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza in data 07/02/2019 ai nn. 1780/1193.

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:	€ 300,00
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] la quota di 1/1,

- in parte in forza di denuncia di successione testamentaria del padre [REDACTED] denuncia di successione registrata a Piacenza al n.489 vol. 326, il cui certificato risulta ivi trascritto il 12/05/2005 ai nn. 8065/5246 regolata da testamento olografo pubblicato con verbale notaio Spreafico registrato a Piacenza il 07/07 2004 al n. 1687 MOD 1.
- in parte in forza di successione legittima allo zio [REDACTED] denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 1001 vol. 327 il cui certificato risulta ivi trascritto il giorno 11/10/2006 ai nn. 15803/10324.



- in parte in forza di successione legittima alla zia [REDACTED] denuncia di successione registrata a Piacenza al n. 1771 vol. 327 il cui certificato risulta ivi trascritto il giorno 24/10/2006 ai nn. 16600/10854.
- in parte in forza di sentenza di divisione del Tribunale di Piacenza in data 15/01/2015 repertorio n.156, trascritto a Piacenza il giorno 11/03/2015 ai nn. 2618/2066.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2; [REDACTED] per la quota 1/2; [REDACTED] per la quota 1/12.

Con riferimento alla cronistoria ventennale **risulta** osservata la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Con riferimento a RUE vigente del Comune di Travo, pubblicato sul BUR della RER n.263 del 04/10/2017, i terreni identificati (cfr. Allegato 2D: certificato di destinazione urbanistica):

- coi mappali nn. 398, 478, e n. 479 del fg. 66 sono classificati in parte come "Area di valore naturale ambientale" e in parte come "Ambito agricolo di rilievo paesaggistico ", normati rispettivamente dagli art. 56 e 57 della Norme tecniche;

- col mappale nn. 473 del fg. 66 sono classificati come "Ambito agricolo di rilievo paesaggistico ", normati dall' art. 57 della Norme tecniche;

- coi mappali nn. 805, 806 del fg. 66 sono classificati in parte come "Area tutela da dotazioni e infrastrutture definite dal PSC"", normate dall'art. 65 comma 3 delle Norme tecniche.

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 TRAVO LOCALITÀ CASTANA SNC

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

Terreno agricolo. in località Castana del Comune di Travo della superficie commerciale



complessiva di 13660,00 mq, di piena proprietà di [REDACTED] (quota di 1/1). Trattasi di sei porzioni di terreno agricolo diversamente classificate e per la maggior parte collegate tra loro; le porzioni sono collocate a ridosso della sponda destra del Torrente Perino nei pressi della località Castana nel Comune di Travo (cfr. Allegati 4A : estratto di mappa); cfr. Allegato 2B: stralcio visura catastale; cfr. Allegato C6 : raccolta fotografica).

Identificazione catastale:

- foglio 66 particella 398 (catasto terreni), qualita seminativo classe 4, superficie 4590 mq, reddito dominicale 8,30 € reddito agrario 21,33 € Comune: Travo
- foglio 66 particella 473 (catasto terreni), qualita bosco ceduo, classe 3, superficie 510 mq, reddito dominicale 0,32 € reddito agrario 0,05 € Comune: Travo
- foglio 66 particella 478 (catasto terreni), qualita seminativo, classe 4, superficie 6030 mq, reddito dominicale 10,90 € reddito agrario 28,03 € Comune: Travo
- foglio 66 particella 479 (catasto terreni), qualita bosco ceduo, classe 3, superficie 2390 mq, reddito dominicale 1,48 € reddito agrario 0,25 € Comune: Travo
- foglio 66 particella 805 (catasto terreni), qualita seminativo classe 4, superficie 70 mq, reddito dominicale 0,13 € reddito agrario 0,33 € Comune: Travo
- foglio 66 particella 806 (catasto terreni), qualita bosco ceduo, classe 3, superficie 70 mq, reddito dominicale 0,04 € reddito agrario 0,01 € Comune: Travo

Coerenze della porzione costituita dal mapp. n. 398 del fg.66: mapp. nn. 396, 397, 399, 401, 400 del fg. 66, strada comunale e torrente Perino, salvo altri e come in fatto.

Coerenze della porzione costituita da mapp. nn. 473, 478, 805, 806, 479 del fg.66: torrente Perino, strada comunale, mapp. nn. 474, 475, 476, 477, 705, strada comunale e rivo del fg.66.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in una zona rurale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il più importante centro limitrofo è Perino, frazione del Comune di Coli; il traffico nella zona è locale e i parcheggi pubblici sono inesistenti.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso ai terreni è reso possibile, passando dalla strada comunale diretta all'agglomerato abitativo di Castana che si separa, dopo l'attraversamento del torrente Perino, dalla strada Provinciale del Cerro.

Lo stradello comunale, che successivamente si stacca dal percorso principale per scendere verso il torrente Perino, separa gli appezzamenti di terreno identificati coi mappali 398 e 473 del fg.66; esso è ridotto, oggi, a poco più di un sentiero, e risulta per meno della metà, carrabile.

I diversi appezzamenti del lotto presentano forme poligonali irregolari e un'orografia costituita da pendenze non eccessivamente accentuate che si arrestano sulla sponda destra del torrente Perino. Il terreno non risulta sottoposto a sistemazioni agrarie; esso si presenta generalmente incolto ed



interessato da vegetazioni boschive di tipo spontaneo. Non sono presenti recinzioni che delimitano i confini del fondo.

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
appezzamenti di terreno agricolo	13.660,00	x 100 %	= 13.660,00
Totale:	13.660,00		13.660,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I terreni considerati dalla presente stima non sono lavorati; anche le parti classificate per la semina si aggiungono alle aree boschive già classificate come aree incolte o boschive degradate.

Alla luce dell'andamento odierno del mercato immobiliare si stima che i terreni, nello stato attuale in cui si trovano, abbiano un valore medio di 0,45 €/mq. Considerata la superficie commerciale di 13660 mq, si determina un valore complessivo di stima del lotto dei terreni pari a 6147,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **6.147,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 6.147,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 6.147,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato risulta quello di "stima a corpo", attuato attraverso un'analisi dei prezzi riscontrati sul mercato per beni di tipo analogo, attingendo ai valori di scambio verificati presso gli operatori di mercato, alle perizie di valutazioni di appezzamenti di terreno agricolo.

Dall'analisi dei suddetti valori e della consistenza del lotto di terreni, sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche e estrinseche terreni stessiche possono risultare discriminanti e, in generale, del livello di appetibilità del bene nel mercato della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Comune di Travo, ufficio tecnico della Provincia di Piacenza, tecnici del settore immobiliare operanti nel territorio.

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	13.660,00	0,00	6.147,00	6.147,00
				6.147,00 €	6.147,00 €

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: **€ 6.147,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€ 614,70**

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: **€ 5.532,30**

data 17/07/2020

il tecnico incaricato
ing. Roberto Skabic

