TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

80/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FIRE - S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Stefano Aldo Tiberti

CUSTODE:

Avv. Marta Miglioli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/04/2024

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

arch. Monica Mazzari

CF:MZZMNC69R66C816I
con studio in RIVERGARO (PC) ancarano sotto
telefono: 0523951200
fax: 0523951200
email: studiomazzari@hotmail.it
PEC: monica.mazzari@postecert.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 80/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **edificio con due unità abitative e pertinenze** a AGAZZANO strada Misano 11, della superficie commerciale di **295,30** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni consistono in una palazzina con fronte est costruito in adiacenza ad altro fabbricato, costituita da due appartamenti sovrastanti con accessi indipendenti da area verde comune e comunicanti con scala interna.

Al piano seminterrato è presente un'autorimessa di uso comune ed una zona cantina e lavanderia di pertinenza dell'appartamento posto al piano rialzato. L'accesso carrabile al garage avviene dall'adiacente mapp. 156.

L'edificio, risalente agli anni '70, esternamente si presenta intonacato e con pilastrini in mattoni a vista, manto di copertura in tegole e lattoneria in lamiera preverniciata. Lo stato di conservazione può definirsi discreto. Il giardino si presenta piantumato e discretamente conservato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1, ha un'altezza interna di 295.Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 155 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 129 mq, rendita 587,47 Euro, indirizzo catastale: strada Misano, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord con mapp. 156, a est con mapp. 159, a sud e a ovest affaccio su area verde di pertinenza
- foglio 34 particella 155 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 120 mq, rendita 497,09 Euro, indirizzo catastale: strada Misano, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord con mapp. 156, a est con mapp. 159, a sud e a ovest affaccio su area verde di pertinenza
- foglio 34 particella 155 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 63 mq, rendita 172,44 Euro, indirizzo catastale: Strada Misano, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord con mapp. 156, a est con mapp. 155 sub 2, a sud e a ovest affaccio su area di pertinenza
- foglio 34 particella 155 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 740, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord con mapp. 156, a est con mapp. 239, a sud con mapp. 64 e a ovest con strada vic. Mezzano

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

A.1 **terreno agricolo**, identificato con il numero mapp 64.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 64 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl. 2, superficie 138, reddito

agrario 1,07 €, reddito dominicale 0,71 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord con mapp. 155, a est con mapp. 239, a sud con mapp.li 159 e 111, a ovest con strada vic. Mezzano Lodolina

ai fini della stima si considera il bene come area di pertinenza dell'abitazione e non come valore del terreno agricolo in quanto in sostanza trattasi di stradello di accesso alle abitazioni. Inoltre viene considerata la superficie di proprietà di pari a 1/2.

A.2 **terreno agricolo**, identificato con il numero mapp. 159.
Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 159 (catasto terreni), qualita/classe AREA RURALE, superficie 11, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord e ovest con mapp. 64, a est e a sud con mapp. 239

anche per il mapp. 159 ai fini della stima si considera il valore come area di pertinenza e non il valore del terreno agricolo, e si considera la superficie pari a 1/2

B **terreno agricolo** a AGAZZANO strada Misano 11, della superficie commerciale di **4.572,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il terreno, lungo il lato sud, è adiacente al mappale su cui insiste l'edificio principale. Difatti sullo stesso e proprio in adiacenza all'edificio, è stato realizzato un ricovero attrezzi di circa 110 mq, a cui si accede anche dal locale lavanderia posto al piano seminterrato della villa. Detto ricovero è stato edificato a seguito di licenza edilizia, come indicato nell'eleno di seguito riportato, che però risulta incompleta e per la quale si rendono necessarie ulteriori verifiche da parte del comune di Agazzano sulla legittimità di quanto costruito.

Il terreno, in sostanza, si presenta in parte occupato dal ricovero attrezzi, da un'area antistante cementata e dalla rampa che dallo stradello laterale accede alla proprietà. La restante porzione è adibita a terreno da coltivo, pianeggiante e al momento in parte seminato a prato e in parte incolto.

Per le ragioni indicate sopra, ai fini della stima, non viene considerato il valore del ricovero attrezzi, che andrebbe a compensare i costi per eventuali istanze in sanatoria, accertamenti etc., ma viene preso in considerazione solo il valore del terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 156 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl. 2, superficie 4572, reddito agrario 35,42 €, reddito dominicale 23,61 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord e a ovest con strada vic. Mezzano Lodolina, a est con mapp. 157, a sud con mapp. 155

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**4.867,30 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**7,45 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 236.005,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 210.000,00**
Data della valutazione:	**22/04/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'unità immobilire distinta al fg. 34 mapp. 155 sub 3, appartamento posto al piano primo, risulta occupata dal sig .

L'unità immobiliare posta al piano rialzato ditinta al fg. 34 mapp. 155 sub 2 al momento non risulta abitata, ma comunque utilizzata dal debitore.

L'autorimessa distinta al fg. 34 mapp. 155 sub 4 risulta utlizzata dal debitore.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale**, registrata il 10/02/2003 a PIACENZA ai nn. 2110/349, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 44000.
Importo capitale: 33713,44.
L'ipoteca è stata rinnovata con iscrizione del 10.1.2023 reg. gen 317, reg. part. 36, ipoteca in rinnovazione per capitale di euro 33.713,44 (totale euro 44.000) a favore di Fire S.p.a., in qualità di procuratrice di Pop Npls 2020 srl, titolare del diritto di credito.

ipoteca **volontaria**, registrata il 05/11/2003 a PIACENZA ai nn. 15500/3265, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca esattoriale.
Importo ipoteca: 97930,94.
Importo capitale: 48965,47.
La formalità è riferita solamente a quota di 1/1 della nuda proprietà degli immobili censiti al N.C.E.U del comune di Agazzano al foglio 34, part. 155 sub 2 e sub 3.
Iscritta per errore come ipoteca volontaria e rettificata con iscrizione del 19.11.2003 reg. gen. 16513 reg. part. 3452, come ipoteca legale derivante da ipoteca esattoriale ex art. 77. D.P.R. 29.9.1973 n. 602 a favore di Padana Riscossioni S.p.a.,

ipoteca **legale**, registrata il 27/03/2008 a PIACENZA ai nn. 5735/877, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca legale.
Importo ipoteca: 118614,94.
Importo capitale: 59307,47

ipoteca **giudiziale**, registrata il 16/07/2021 a PIACENZA ai nn. 11691/1562, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.
Importo ipoteca: 19000.
Importo capitale: 10700.
La formalità è riferita solamente a ½ della proprietà dei terreni censiti al catasto Terreni del Comune di Agazzano al foglio 34 part. 64 e al foglio 34 part. 159

ipoteca **legale**, registrata il 10/12/2021 a PIACENZA ai nn. 19527/2662, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da avviso di accertamento esecutivo e avviso di addebito esecutivo.
Importo ipoteca: 352760,22.
Importo capitale: 176380,11

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, iscritto il 14/09/2023 a Piacenza ai nn. 12938/9832, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: ***Nessuna.***

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuna.***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 0,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A seguito di verifica si precisa che , usufruttuaria dei beni dove indicato, risulta deceduta in data 28/10/2021 a Piacenza, e pertanto, decaduto l'usufrutto, acquisisce il diritto di piena proprietà dei beni.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/10/1991), con atto stipulato il 31/10/1991 a firma di notaio Alberto Vullo ai nn. 58678/11387 di repertorio, trascritto il 18/11/1991 a Piacenza ai nn. 10638/8435.
Il titolo è riferito solamente a la nuda proprità delle unità immobiliari distinte al fg. 34 mapp. 155 sub. 2-3-4, terreno al mapp. 156 ed ente urbano al mapp. 155; e la quota di 1/2 della nuda proprietà del terreno al mapp. 64 e dell'area rurale al mapp. 159.
Provenienze oltre il ventennio come da relazione preliminare in atti

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 427/74**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione di abitazione rurale, presentata il 25/06/1974 con il n. 1606 di protocollo

Variante a Concessione Edilizia n. 427/74 **N. 4/85**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio d'uso del granaio, presentata il 06/02/1985.
Decaduta per mancato versamento della quota relativa al costo di costruzione ed oneri di urbanizzazione ed al ritiro della relativa concessione nel termine previsto di 60 giorni

Sanatoria di opere edilizie abusive **N. 135**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di mutamento di destinazione d'uso, presentata il 22/12/1986, rilasciata il 30/12/1986 con il n. 135 di protocollo.
Santatoria riferita al precedente titolo edilizio decaduto

Concessione Edilizia **N. 10/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione ricovero attrezzi, presentata il 25/02/1993 con il n. 861 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a ricovero attrezzi adiacente alla abitazione.
L'istanza risulta incompleta in quanto agli atti non è presente la documentazione di rilascio della stessa, nè dichiarazioni di inizio e fine lavori. Per la formazione del silenzio assenso, come da indicazioni comunali, necessita la verifica del titolo a costruire in zona agricola da parte del sig.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PSC e RUE vigente, in forza di delibera approvazione del C.C. n. 10 del 20/04/2016, l'immobile ricade in zona Edifici di valore storico e relativi spazi di pertinenza esterni alla zona omogenea A. Norme tecniche di attuazione ed indici: Spazi di pertinenza degli edifici di valore storico e testimoniale - Art. 3.2.4 RUE. Il titolo è riferito solamente al mapp 155 sub 2-3-4

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: in riferimento all'unità immobiliare distinta al fg. 34 mapp. 155 sub 3 si riscontra la presenza di un piccolo sottotetto non presente nelle istanze edilizie
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di istanza edilizia in santoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- istanza in sanatoria e sanzione: €.2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: piccolo sottotetto nell'unità immobiliare distinta al fg. 34 mapp. 155 sub 3
Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento scheda catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- adeguamento scheda catastale e inserimento in mappa: €.1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN AGAZZANO STRADA MISANO 11

EDIFICIO CON DUE UNITÀ ABITATIVE E PERTINENZE

DI CUI AL PUNTO A

edificio con due unità abitative e pertinenze a AGAZZANO strada Misano 11, della superficie commerciale di **295,30** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni consistono in una palazzina con fronte est costruito in adiacenza ad altro fabbricato, costituita da due appartamenti sovrastanti con accessi indipendenti da area verde comune e comunicanti con scala interna.

Al piano seminterrato è presente un'autorimessa di uso comune ed una zona cantina e lavanderia di pertinenza dell'appartamento posto al piano rialzato. L'accesso carrabile al garage avviene dall'adiacente mapp. 156.

L'edificio, risalente agli anni '70, esternamente si presenta intonacato e con pilastrini in mattoni a vista, manto di copertura in tegole e lattoneria in lamiera preverniciata. Lo stato di conservazione può definirsi discreto. Il giardino si presenta piantumato e discretamente conservato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1, ha un'altezza interna di 295.Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 155 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 129 mq, rendita 587,47 Euro, indirizzo catastale: strada Misano, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord con mapp. 156, a est con mapp. 159, a sud e a ovest affaccio su area verde di pertinenza
- foglio 34 particella 155 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 120 mq, rendita 497,09 Euro, indirizzo catastale: strada Misano, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord con mapp. 156, a est con mapp. 159, a sud e a ovest affaccio su area verde di pertinenza
- foglio 34 particella 155 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 63 mq, rendita 172,44 Euro, indirizzo catastale: Strada Misano, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord con mapp. 156, a est con mapp. 155 sub 2, a sud e a ovest affaccio su area di pertinenza
- foglio 34 particella 155 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 740, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord con mapp. 156, a est con mapp. 239, a sud con mapp. 64 e a ovest con strada vic. Mezzano

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.








DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

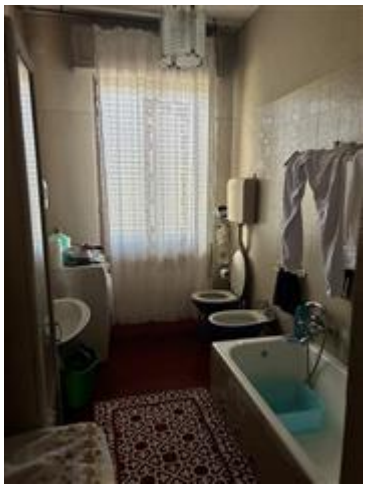
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento al piano rialzato si compone di soggiono, tinello e cucinino, due camere da letto ed un bagno, oltre a disimpegno e balconi. Le finiture sono: pavimenti e rivestimenti in ceramica, serramenti in legno senza vetrocamera con avvolgibili. le porte interne sono in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo a termosifoni, con caldaia e scaldabagno posti nel vano scale comune. Questo appartamento presenta finiture più datate e di minor pregio che necessitano, come gli impianti, di interventi di manutenzione e/o adeguamento alle normative vigenti. Al piano seminterrato sono presenti: una zona cantina ed il garage con pavimento in cemento e muratura intonacata e tinteggiata. Nel garage sono evidenti scrostamenti e infiltrazioni della muratura dovute ad un guasto dell'impianto fognario. I serramenti sono in ferro e vetro ed in generale lo stato di manutenzione è scarso. E' presente anche una zona lavanderia con pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica, dove è collocata la caldaia a servizio dell'appartamento posto al piano primo.

L'appartamento posto al piano primo, con accesso anche da vano scale esterno, si compone di zona giorno con cucina. tre camere da letto ed un bagno, oltre a disimpegno e balconi. Le finiture sono: pavimenti in gres tipo cotto nella zona giorno e nelle camere, pavimenti e rivestimenti in ceramica nel bagno, rivestimento dei soffitti in perline di legno, serramenti in legno senza vetrocamera e antoni in legno. L'impianto di riscaldamento è autonomo con termosifoni e caldaia come indicato sopra. Nella parte finale della scala interna di collegamento è stato ricavato un piccolo vano sottotetto di circa mq 3.80 e hm 2.30, non presente nelle planimetrie catastali e nelle tavole di progetto depositate in comune. In generale l'appartamento si presenta in buono stato di conservazione.










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
appartamento piano rialzato sub 2	129,00	x	100 %	=	129,00
appartamento piano primo sub 3	120,00	x	100 %	=	120,00
garage	63,00	x	50 %	=	31,50
ente urbano	740,00	x	2 %	=	14,80
Totale:	**1.052,00**				**295,30**









ACCESSORI:

terreno agricolo, identificato con il numero mapp 64.
Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 64 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl. 2, superficie 138, reddito agrario 1,07 €, reddito dominicale 0,71 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord con mapp. 155, a est con mapp. 239, a sud con mapp.li 159 e 111, a ovest con strada vic. Mezzano Lodolina

ai fini della stima si considera il bene come area di pertinenza dell'abitazione e non come valore del terreno agricolo in quanto in sostanza trattasi di stradello di accesso alle abitazioni. Inoltre viene considerata la superficie di proprietà di pari a 1/2.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
stradello di accesso	69,00	x	10 %	=	6,90
Totale:	**69,00**				**6,90**



terreno agricolo, identificato con il numero mapp. 159.
Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 159 (catasto terreni), qualita/classe AREA RURALE, superficie 11, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord e ovest con mapp. 64, a est e a sud con mapp. 239

anche per il mapp. 159 ai fini della stima si considera il valore come area di pertinenza e non il valore del terreno agricolo, e si considera la superficie pari a 1/2

descrizione	consistenza		indice		commerciale
stradello	5,50	x	10 %	=	0,55
Totale:	**5,50**				**0,55**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del bene si è adottato un criterio di stima di tipo sintetico-comparativo con i prezzi praticati nel mercato immobiliare, con riferimento all'ubicazione, allo stato di conservazione, alla vetustà e alle caratteristiche tipologiche del bene e considerando che le varie unità immobiliari costituiscono un unico complesso funzionale con parti comuni e comunicanti e che pertanto deve essere valutato nel suo insieme.
Il valore di mercato è dato dal prodotto della superficie commerciale per il prezzo unitario assunto a riferimento che è stato ottenuto confrontando le recenti quotazioni di mercato pubblicate dalle più accreditate fonti di rilevazione prezzi degli immobili. In particolare, si è fatto riferimento alle rilevazioni ufficiali dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio; alle rilevazioni del Borsino Immobiliare (quotazioni on-line), oltre alle quotazioni riscontrate presso gli operatori immobiliari relative alla zona in oggetto.
Le consistenze utilizzate ai fini della stima sono state calcolate ai sensi del DPR n. 13/98, ragguagliate secondo coefficienti di omogeneizzazione da applicare alle superfici lorde così distinte:
Superfici dei locali principali ad uso abitazione: coeff. 100%
Superfici dei locali accessori comunicanti: coeff. 50%

Superfici delle aree scoperte di pertinenza: coeff. 10%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	295,30	x	760,00	=	**224.428,00**
Valore superficie accessori:	7,45	x	760,00	=	**5.662,00**
					230.090,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 230.090,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 230.090,00**

BENI IN AGAZZANO STRADA MISANO 11

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a AGAZZANO strada Misano 11, della superficie commerciale di **4.572,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il terreno, lungo il lato sud, è adiacente al mappale su cui insiste l'edificio principale. Difatti sullo stesso e proprio in adiacenza all'edificio, è stato realizzato un ricovero attrezzi di circa 110 mq, a cui si accede anche dal locale lavanderia posto al piano seminterrato della villa. Detto ricovero è stato edificato a seguito di licenza edilizia, come indicato nell'eleno di seguito riportato, che però risulta incompleta e per la quale si rendono necessarie ulteriori verifiche da parte del comune di Agazzano sulla legittimità di quanto costruito.

Il terreno, in sostanza, si presenta in parte occupato dal ricovero attrezzi, da un'area antistante cementata e dalla rampa che dallo stradello laterale accede alla proprietà. La restante porzione è adibita a terreno da coltivo, pianeggiante e al momento in parte seminato a prato e in parte incolto.

Per le ragioni indicate sopra, ai fini della stima, non viene considerato il valore del ricovero attrezzi, che andrebbe a compensare i costi per eventuali istanze in sanatoria, accertamenti etc., ma viene preso in considerazione solo il valore del terreno agricolo.

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 156 (catasto terreni), qualita/classe seminativo cl. 2, superficie 4572, reddito agrario 35,42 €, reddito dominicale 23,61 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: a nord e a ovest con strada vic. Mezzano Lodolina, a est con mapp. 157, a sud con mapp. 155











DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono
esposizione:	buono
luminosità:	ottimo
panoramicità:	buono
stato di manutenzione generale:	buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In seguito alla richiesta inoltrata in data 11/04/2023, prot. 2013, intesa ad ottenere il rilascio del certificato contenente le prescrizioni urbanistiche dei terreni oggetto di stima, posti in Agazzano e censiti al Catasto Terreni al Fg. 34, mappali 156,64,159, gli strumenti urbanistici vigenti classificano i suddetti immobili come indicato nel CDU allegato.

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
terreno	4.572,00	x	100 %	=	4.572,00
Totale:	**4.572,00**				**4.572,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per quanto attiene ai terreni, la valutazione fa riferimento ai valori agricoli medi per tipo di coltura, compresi nelle singole zone agrarie della provincia di Piacenza pubblicati dall'Agenzia delle Entrate con riferimento all'annualità 2024. In particolare Agazzano si trova in regione agraria n. 3 - Colline del Trebbia e del Tidone ed il valore agricolo medio dei terreni seminativi di collina è di 19500 €/ha.
Inoltre, si sono svolte le indagini sulle recenti contrattazioni avvenute nella zona per terreni agricoli di analoghe e similari caratteristiche, da cui si deduce che il valore di stima si può considerare pari al valore agricolo medio di zona:
4572 mq x 1,95 €/mq = € 8.915,40

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**8.915,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 8.915,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 8.915,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio per abitazioni di tipo ville e villini ubicate nel comune di Agazzano in zona extraurbana e in stato conservativo normale indica un valore di mercato compreso tra 750/1100 €/mq. Le quotazione del Borsino Immobiliare per immobili di caratteristiche analoghe indica un valore compreso tra 730/1000 €/mq. Le quotazioni riscontrate presso le agenzie immobiliari on line che riguardano immobili con caratterisiche simili a quello in oggetto, si attestano su valori medi pari a 875 €/mq.
Quindi, date le caratteristiche e lo stato di conservazione del bene, si ritiene congruo adottare un valore unitario pari a 760 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Agazzano (PC), agenzie: agenzie on line, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate - Borsino Immobiliare (on line)

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	edificio con due unità abitative e pertinenze	295,30	7,45	230.090,00	230.090,00
B	terreno agricolo	4.572,00	0,00	8.915,00	8.915,00
				239.005,00 €	**239.005,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 236.005,00**

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: **€. 23.600,50**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 2.058,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 346,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 210.000,00**

data 22/04/2024

il tecnico incaricato
arch. Monica Mazzari

Data presentazione: 05/10/1991 - Data: 10/04/2024 - n. T146370 - Richiedente: MZZMNC69R66C816I

MODULARIO
F rig. rend. 497

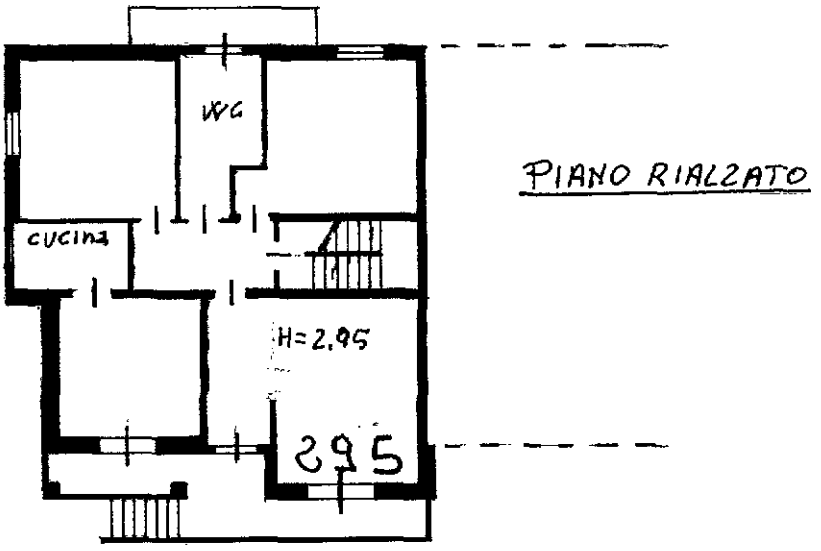
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

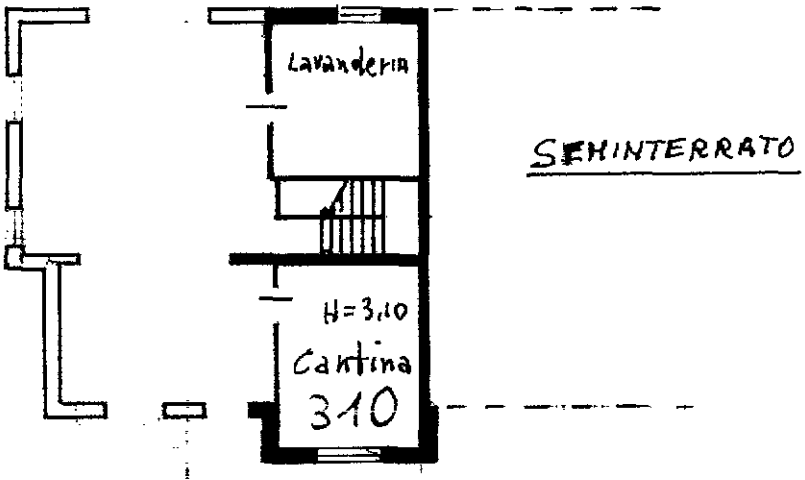
MOD BN (CEU)
LIRE 250

243

Planimetria di u.i.u. in Comune di AGAZZANO via Loc. MEZZANO civ.



PIANO RIALZATO



SEMINTERRATO

10 metri

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1: 200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/04/2024 - Comune di AGAZZANO(A067) - < Foglio 34 - Particella 155 - Subalterno 2 >
STRADA MISANO Piano: T-S1

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali
F. 34 n. 155 sub

Compilata dal Geom. MICHELOTTI VITTORINO
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo de I Geometri della Provincia di Piacenza

della provincia di Piacenza n. 2870

data 04/10/91 Firma VITTORINO MICHELOTTI

RISERVATO ALL'UFFICIO

05 OTT 1991

853

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 05/10/1991 - Data: 10/04/2024 - n. T146370 - Richiedente: MZZMNC69R66C816I
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione: 05/10/1991 - Data: 10/04/2024 - n. T146371 - Richiedente: MZZMNC69R66C816I

1641

MODULARIO
F rig rend 467

244

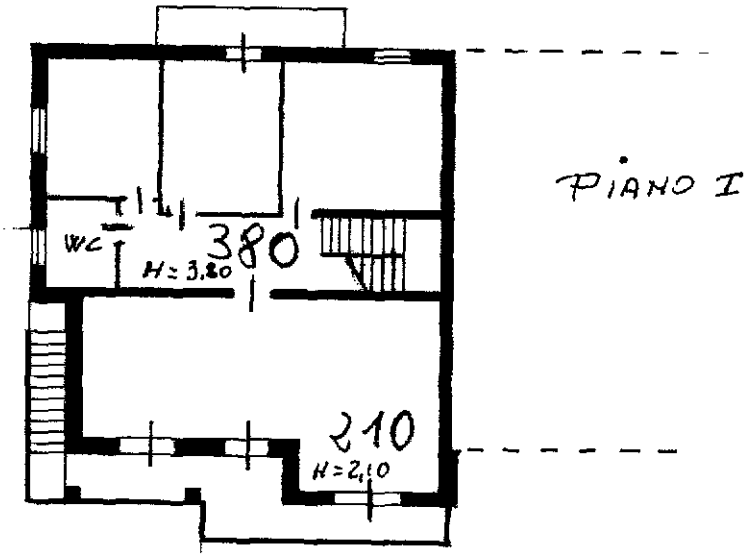
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.II.EE.

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD BN (CEU)

LIRE 250

Planimetria di u.i.u. in Comune di AGAZZANO via Loc MEZZANO civ.



10 metri

ORIENTAMENTO

NORD

SCALA DI 1: 200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/04/2024 - Comune di AGAZZANO(A067) - < Foglio 34 - Particella 155 - Subalterno 3 >
STRADA MISANO Piano: 1

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali
F. 34 n. 155 sub. 3

Compilata dal Geom. VITTORINO MICHELOTTI
(Titolo, cognome e nome)

Iscritto all'albo de i Geometri della Provincia di Piacenza
della provincia di PIACENZA n. 730

data 27/09/91 Firma GEOM. VITTORINO MICHELOTTI

RISERVATO ALL'UFFICIO

05 OTT. 1991

852

Ultima planimetria in atti
Data presentazione: 05/10/1991 - Data: 10/04/2024 - n. T146371 - Richiedente: MZZMNC69R66C816I
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Data presentazione: 05/10/1991 - Data: 10/04/2024 - n. T146373 - Richiedente: MZZMNC69R66C816I

1041

MODULARIO
F. rig. rend. 497

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.

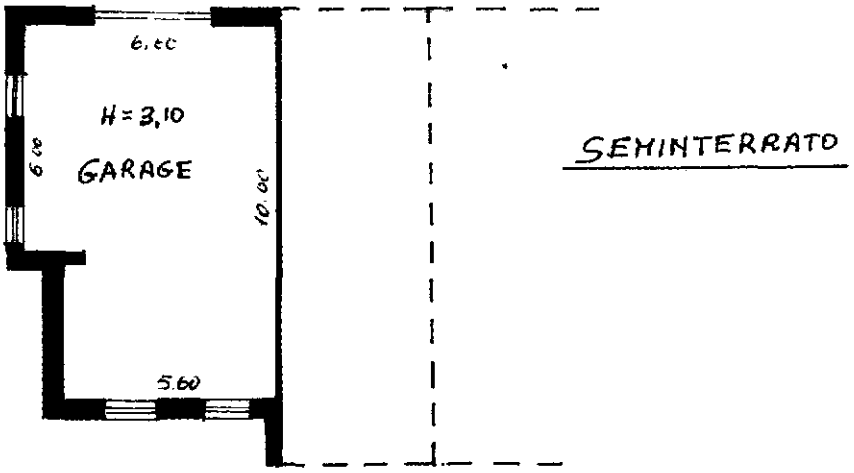
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD. BN (CEU)

LIRE 250

245

Planimetria di u.i.u. in Comune di AGAZZANO via Loc. MEZZANO civ.



10 metri

ORIENTAMENTO

NORD

SCALA DI 1: 200

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 10/04/2024 - Comune di AGAZZANO(A067) - < Foglio 34 - Particella 155 - Subalterno 4 >
STRADA MISANO Piano S1

Dichiarazione di N.C. ☒
Denuncia di variazione ☐

Identificativi catastali
Sez. ..... P. 34 n. 155 sub. 4

Compilata dal Geom. MICHELOTTI
(Titolo, cognome e nome)
VITTORINO

Iscritto all'albo de i Geometri della provincia di PIACENZA

Collegio Geometri della Provincia di Piacenza
N. 790

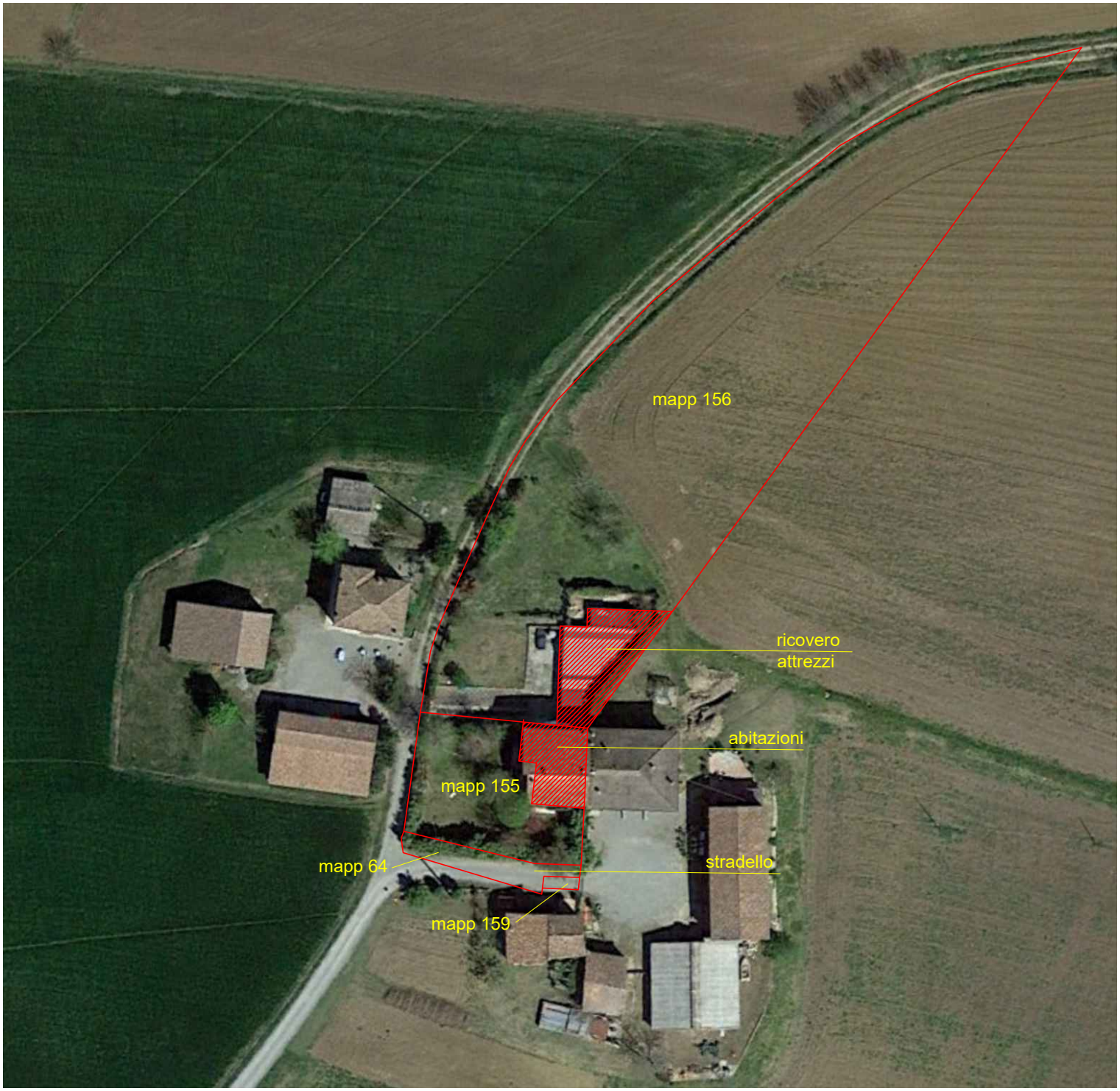
data 00/00/91 Firma Geom. VITTORINO MICHELOTTI

RISERVATO ALL'UFFICIO

PROT. 1991
853

Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 05/10/1991 - Data: 10/04/2024 - n. T146373 - Richiedente: MZZMNC69R66C816I
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)


mapp 156
ricovero
attrezzi
abitazioni
mapp 155
mapp 64
stradello
mapp 159