



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

52/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
MAKE YOUR CREDIT S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. STEFANO ALDO TIBERTI

CUSTODE:

ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE DI PARMA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/11/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

TIZIANA LANGE CONSIGLIO

CF:LNGTZN65C49G535Q

con studio in PIACENZA (PC) via Nuvolone 99

telefono: 05231730455

email: langetiziana@libero.it

PEC: tiziana.langeconsiglio@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno agricolo a MONTICELLI D'ONGINA, frazione località Isola Serafini, della superficie commerciale di **213.437,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno pianeggiante posto in località Isola Serafini. L'area è ubicata in una zona golenale rurale adibita alla produzione agricola, posta a circa 2,5 km dal centro urbano del Comune di Monticelli D'Ongina

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 90 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 213437, reddito agrario 1.708,58 €, reddito dominicale 606,27 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 11/03/2019 Pratica n. PC0009729 in atti dal 11/03/2019 presentato il 11/03/2019 (n.9729.1/2019)
Coerenze: confinante in senso orario con Fiume Po, mappali 26, 30,1 ed Isola America, mapp. 89, altri beni in foglio 4 mappali 4,1,3 salvo altri.

Presenta una forma poligono, un'orografia pianeggianteIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	213.437,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 533.592,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 532.000,00
Data della valutazione:	16/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Al momento del sopralluogo il terreno non risulta occupato.

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 **volontaria**, stipulata il 08/05/2019 a firma di Notaio Antonioli Roberto ai nn. 62297/19525 di repertorio, iscritta il 09/05/2019 a Piacenza ai nn. 6248/878, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 787500.

Importo capitale: 450000.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 14/06/2023 a Piacenza ai nn. 8514/6478, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritta il 31/01/2023 a Piacenza ai nn. 1258/944, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da esecuzione in forma specifica

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:

Atto di provenienza del terreno ai signori [REDACTED], per la quota di 1/2 (un mezzo) ciascuno di piena proprietà dell'originario terreno censito al Catasto terreni di Monticelli d'Ongina (PC) foglio 40 mappale 87 (oggi mappale 90) in forza di ordinanza di acquisto per alluvione emessa dal TRIBUNALE DI BOLOGNA in data 29/02/2008, numero di repertorio 920

trascritta in data 03/04/2018 ai nn. 4176/3053 da parte del MINISTERO DELL'ECONOMIA E DELLE FINANZE

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di ordinanza di acquisto per alluvione (dal 29/02/2008), con atto stipulato il 29/02/2008 a firma di Tribunale di Bologna ai nn. 920 di repertorio, trascritto il 03/04/2018 a Ministero dell'Economia e delle finanze a Roma ai nn. 4176/3053

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

foglio 40 mapp. 90

Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) approvato con Deliberazione consiglio Comunale n.14 del 17/07/2023 e in vigore da 02/08/2023 :

- ZONE DI VULNERABILITA' INTRINSECA DA PTCP
- UNITA' DI PAESAGGIO COMUNALI 1A-2 AREE PERIFLUVIALI DI ISOLA SERAFINI
- TUTELA AMBIENTALE IN PARTE SC Di DEFLUSSO A2- ALVEO DI PIENA - IN PARTE FASCE DI DEFLUSSO A3 - ALVEO DI PIENA CON VALENZA NATURALISTICA
- **TUTELA STORICA E CULTURALE – AMBITI DI GESTIONE E VALORIZZAZIONE DEL TERRITORIO:** PROGETTO DI TUTELA, RECUPERO E VALORIZZAZIONE - SITO NATURA 2000,SIC TUTELA PAESAGGISTICA VINCOLI DERIVANTI DAL CODICE DEI BENICULTURALI E DEL PAESAGGIO D.LGS 42/2004: TUTELA DI FIUMI TORRENTI E CORSI D'ACQUA PUBBLICI E RELATIVA SPONDA (ART.142)
- ZONE E TERRITORIO A PREVALENTE DESTINAZIONE RURALE AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO E2 ART.65
- RISCHIO ALLUVIONI- R3 RISCHIO ELEVATO
- PROGETTO PO - H ALLUVIONI FREQUENTANTI ELEVATA PROBABILITÀ RETICOLO PRINCIPALE DI PIANURA ALLUVIONI FREQUENTANTI ELEVATA PROBABILITÀ

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 MONTICELLI D'ONGINA, FRAZIONE LOCALITÀ ISOLA SERAFINI

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

terreno agricolo a MONTICELLI D'ONGINA, frazione località Isola Serafini, della superficie commerciale di **213.437,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appezamento di terreno pianeggiante posto in località Isola Serafini. L'area è ubicata in una zona golenale rurale adibita alla produzione agricola, posta a circa 2,5 km dal centro urbano del Comune di Monticelli D'Ongina

Identificazione catastale:

- foglio 40 particella 90 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 5, superficie 213437, reddito agrario 1.708,58 €, reddito dominicale 606,27 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Frazionamento del 11/03/2019 Pratica n. PC0009729 in atti dal 11/03/2019 presentato il 11/03/2019 (n.9729.1/2019)
Coerenze: confinante in senso orario con Fiume Po, mappali 26, 30,1 ed Isola America, mapp. 89, altri beni in foglio 4 mappali 4,1,3 salvo altri.

Presenta una forma poligono, un'orografia pianeggianteIl terreno



inquadramento territoriale del mappale 90

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Monticelli D'Ongina). Sono inoltre presenti i servizi di

urbanizzazione primaria.



inquadramento territoriale del lotto

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:

ASTAlegale.net

buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso al terreno è reso possibile attraverso un passaggio carraio esistente nei pressi del cortile dell'azienda agricola " Cascina Bonissima"; oltre a dei stradelli carrai " sterrati" che si incuneano nei vari terreni.L'appezzamento di terreno, della superficie di 213437 mq, presenta forma poligonale irregolari e un'orografia prevalentemente pianeggiante che si arresta sul margine della strada carraia e luno l'argine del Fiume Po. Attualmente non risulta sottoposto a coltivazione agraria.





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno agricolo	213.437,00	x	100 %	=	213.437,00
Totale:	213.437,00				213.437,00

ASTAlegale.net



fg 40 mapp. 90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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, Unione Provinciale Agricoltori, alle perizie di valutazioni di appezzamenti di terreno e dei valori minimi di riferimento ai fini ICI/IMU dei terreni agricoli. 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.

Alla luce dell'andamento odierno del mercato immobiliare si stima il valore del terreno nello stato attuale in cui esso si trova pari a 25.000 €/ha, tenuto conto della destinazione urbanistica, delle specifiche fasce di rispetto e della specifica qualità agraria.

Considerata la superficie commerciale complessiva di 213.437 mq (valore catastale) ed un costo medi di € 25.000 €/ha del terreno agricolo si determina un valore complessivo arrotondato di stima dell'intero lotto di terreno pari a € 533.592,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 213.437,00 x 2,50 = **533.592,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 533.592,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 533.592,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio valutativo adottato si basa sulla stima sintetico-comparativa relativa alla consistenza vendibile dei fondi rustici in questione, con riferimento ai prezzi unitari desunti dalle indagini di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Monticelli D'Ongina, agenzie: Piacenza, osservatori del mercato immobiliare Monticelli D'Ongina, ed inoltre: Unione Agricoltori di Monticelli D'Ongina

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	213.437,00	0,00	533.592,50	533.592,50
				533.592,50 €	533.592,50 €

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: **€. 533.592,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 329,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 1.263,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 532.000,00**

data 16/11/2023



il tecnico incaricato
TIZIANA LANGE CONSIGLIO