



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

28/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Stefano Aldo Tiberti

CUSTODE:

Dott. Chiarenzi Lucia [REDACTED]

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Enrico Cammi

CF: CMMNRC70S07G535J

con studio in PIACENZA (PC) Via STRADONE FARNESE, 62

telefono: 0523460090

email: enricocammi@tin.it

PEC: enrico.cammi@ingpcc.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 28/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rustico a CAORSO STRADA SCOVALASINO SNC, frazione LOCALITA' MALPAGA FRAZIONE DI RONCAROLO, della superficie commerciale di **234,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto, facente parte del patrimonio rurale alienato in quanto non utilizzato e non utilizzabile ai fini agricoli (come testimoniato dalla schede catastali e dal certificato di destinazione urbanistica allegati) risulta in uno stato di abbandono e degrado che ne ha compromesso la funzionalità abitativa per i crolli parziali di alcune sue parti e per la mancanza dei tetti di copertura (anch'essi parzialmente crollati o rimossi in passato).

Dall'accertamento urbanistico-edilizio eseguito presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale di Caorso, è emersa una Concessione Edilizia n.48/2000 rilasciata il 30/11/2000 (prot.10431) che prevedeva lavori di ristrutturazione edilizia con ampliamento del volume geometrico preesistente fino al 20% per i quali è stato comunicato l'inizio lavori in data 10/03/2001 (prot.2451) ma non si sono mai conclusi.

Pertanto allo stato attuale l'immobile risulta abbandonato, i confini non sono recintati e la proprietà è avvolta da una fitta vegetazione a crescita spontanea che ne impedisce di fatto l'accesso e la perlustrazione delle aree scoperte e del fabbricato stesso.

L'accesso al fabbricato avviene dalla strada comunale Scovalasino tramite una rampa in terra che si diparte dalla strada posta in rilevato rispetto al fondo di proprietà (di circa 2.50m) che costeggia l'argine stesso. Tale rampa di accesso alla proprietà non è più individuabile dalla strada comunale causa la fitta vegetazione che ha occupato tutto il terreno di pertinenza su cui è ubicato il rustico.

Si ritiene quindi necessario per le anzidette ragioni di impraticabilità dell'area, attenersi alle planimetrie catastali depositate all'Agenzia del Territorio e alla recente pratica edilizia di cui alla C.E. 48/2000 per descrivere sommariamente l'originaria distribuzione interna e la consistenza immobiliare, fatte salve eventuali opere iniziate e non ultimate all'interno dell'immobile sulla base del titolo licenziato.

L'immobile era originariamente composto da un piano terra con locali aventi destinazione in parte a vani principali (tre di cui un locale cucina) comunicanti con l'ingresso nel quale era ubicata una scala di accesso al piano superiore, da un ripostiglio e da altri vani secondari attigui destinati a cantina. Inoltre sono presenti alcuni corpi aggregati quali portici, pollaio e ricovero attrezzi ed un pozzo.

Al piano primo, la consistenza originaria prevedeva cinque vani principali (camere) oltre a depositi occasionali e portico adiacente il tutto come meglio rappresentato nella scheda planimetrica catastale (allegata)

I locali principali al piano terra avevano un'altezza di m.2.60 (insufficiente per gli attuali standard abitativi) e al piano primo un'altezza media di h=2.75/2.85m ma gran parte di essi risultano ora scoperti per mancanza del tetto di copertura.

Il fondo su cui si trova il sedime del fabbricato risulta dalla visura catastale di mq.2.885 (ente urbano)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 398 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 11,5

vani, rendita 368,23 Euro, indirizzo catastale: VIA STRADELLI N.974 , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE del 23/08/2005, Pratica n.PC0068750 (n.15308.2/2005), deriva dalla soppressione della consistenza foglio 11 particella 167 sub 4.

Coerenze: confina in circondario con sub.3 (B.C.N.C cortile di pertinenza ai sub.4 e 5) e sub.5

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

A.1 tettoia, composto da un corpo separato, chiuso su tre lati ed aperto sul fronte cortile e identificabile dalla scheda catastale allegata.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 398 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe 2, consistenza 41 mq, rendita 63,52 Euro, indirizzo catastale: VIA STRADELLI N.974, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE del 23/08/2005, Pratica n.PC0068750 (n.15309.3/2005), deriva dalla soppressione della consistenza foglio 11 particella 167 sub 5
Coerenze: il portico confina in circondario con: mappale sub.398 sub.3 (bene comune non censibile: area cortilizia), mappale 397 (altrui proprietà)

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	234,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	20,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 38.175,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.000,00
Data della valutazione:	16/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo (29-05-2024) gli immobili risultavano liberi, in uno stato di avanzato degrado e abbandono protrattosi da notevole periodo, con i tetti crollati e con la vegetazione circostante che aveva inglobato i manufatti rendendo di fatto impossibile l'accesso in sicurezza all'area di pertinenza cortilizia e la perlustrazione dei locali sia all'interno che all'esterno, così come accertato anche dal Custode presente durante il sopralluogo.

Di tale circostanza è stato opportunamente informato l'ill.mo Giudice Esecutore nell'audizione del 19/06/24, unitamente al Custode, durante la quale si è ricevuta la conferma a procedere nella redazione della stima dei beni pignorati nello stato di fatto accertato (ruderì), senza ulteriori accessi agli immobili in oggetto.

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 **legale**, registrata il 05/10/2004 ai nn. 14474/3083, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 118984.62.

Importo capitale: 59492.31.

Per la cancellazione dell'ipoteca l'imposta dovuta è l'imposta ipotecaria, stabilita dal Testo unico delle imposte ipotecarie e catastali, art. 13 della Tariffa, nella misura dello 0,50% dell'importo per il quale è stata iscritta l'ipoteca, con un minimo di € 200. Oltre a ciò, sono dovute la tassa ipotecaria per € 35,00 e l'imposta di bollo per € 59,00. Quindi il totale delle imposte è di €595+35+59=€689

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/01/1998 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. 42959 di repertorio, iscritta il 24/11/2017 ai nn. 14795/2143, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 103291.38.

Importo capitale: 51645.69.

Il costo di cancellazione dell'ipoteca volontaria è pari a €35,00 per tasse ipotecarie

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 03/04/2024 ai nn. 4649/3626, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario per UNEP Tribunale di Piacenza del 04/03/2024 Numero di Repertorio 554.

L'atto esecutivo di pignoramento colpisce l'intero compendio oggetto di esecuzione immobiliare. I costi di cancellazione delle formalità pregiudizievoli sopra elencate come risulta dal T.U. Imposte catastali e ipotecarie (D.lgs 347/90 e ss.mm.) per ogni pignoramento è di €294,00 esclusi gli onorari per tasse ipotecarie, imposta ipotecaria e bollo

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:

I beni compravenduti erano catastalmente iscritti alla sezione fabbricati del Comune di Caorso (PC) al foglio 11 particella 167 sub 4 e sub 5.

In data 23/08/2005 (pratica n. PC0068750 (n.15308.2/2005)) è stata iscritta VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE ed il foglio 11 particella 167 sub 4 è stato soppresso e sostituito con il foglio 11 particella 398 sub 4;

in data 23/08/2005 (pratica n. PC0068750 (n. 15309.3/2005)) è stata iscritta VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE ed il foglio 11 particella 167 sub 5 è stato soppresso e sostituito con il foglio 11 particella 398 sub 5.

Le informazioni riportate sono quelle che si rilevano dalla Relazione della Delegata nominata dal G.E. per il controllo preliminare dell'atto di pignoramento dott.sa Chiarenza Lucia, nella quale si esplicita che dalla nota di trascrizione dell'atto notarile di cui sopra si registra anche un immobile n.3 - Comune CAORSO (PC) Catasto TERRENI - Foglio 11 Particella 398 Subalterno - Natura T - TERRENO Consistenza 28 are 85 centiare, con la seguente ulteriore informazione alla Sezione D "SI PRECISA CHE IL SUBALTERNO 3 DEL PREDETTO MAPPALE 167 INDIVIDUA BENE NON CENSIBILE AI PREDETTI SUBALTERNI 4 E 5 (AREA CORTILIZIA)."

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 DEL DIRITTO DI PIENA PROPRIETA', in forza di ATTO NOTARILE , con atto stipulato il 26/01/1998 a firma di NOTAIO [REDACTED] di Piacenza ai nn. 42958 di repertorio, trascritto il 30/01/1998 a PIACENZA ai nn. 946/763

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA N. 7966 del 13/09/2000, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RECINZIONE DI PROPRIETA', presentata il 13/09/2000.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto fabbricati al foglio 11 particella 167 sub.4 (identificativi precedenti dell'attuale immobile censito al foglio 11 particella 398 sub.4) .

Tale intervento in progetto non è mai stato posto in essere. Attualmente i confini della proprietà non risultano recintati; pertanto l'accesso non è segregato

CONCESSIONE EDILIZIA ONEROSA N. 48/2000 del 30/11/2000, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E AMPLIAMENTO DELL'EDIFICIO CIVILE ABITAZIONE IDENTIFICATO AL FOGLIO 11 MAPPALE 167 SUB. 4 , presentata il 08/03/2000 con il n. 1956 di protocollo, rilasciata il 30/11/2000 con il n. 10431 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto fabbricati al foglio 11 particella 167 sub.4 (identificativi precedenti dell'attuale immobile censito al foglio 11 particella 398 sub.4) .

L'intervento licenziato non è mai stato realizzato, sebbene sia presente la comunicazione di inizio

lavori presentata in data 09/03/2001 e a protocollo n.2451 del 10-03-2001. Attualmente l'immobile risulta diroccato in stato di abbandono e avanzato degrado sia sulle strutture (solai di copertura in gran parte mancanti e/o pericolanti) che sulle finiture esterne; l'immobile si presenta avvolto da una fitta vegetazione di crescita spontanea impenetrabile che impedisce di fatto l'accesso in sicurezza a qualunque visitatore che fosse intenzionato a fare un sopralluogo. Si precisa altresì che per il rilascio della concessione edilizia onerosa sono stati versati, oltre ai diritti fissi di segreteria, gli oneri di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2) calcolati dall'Ufficio Tecnico del Comune di Caorso sulla base delle tabelle parametriche vigenti nel periodo di riferimento e sulla cubatura in progetto che sono riassunti nei seguenti importi: U1: Lire 4.851.150 versati il 05/03/2001 con ricevuta n.156 di c/c postale rilasciata dallo sportello di Paolo (38/166) U2: Lire 4.851.150 versati il 05/03/2001 con ricevuta n.157 di c/c postale rilasciata dallo sportello di Paolo (38/166). Diversamente per il contributo di concessione (Cc) relativo al costo di costruzione per intervento su edificio esistente inizialmente il Comune di Caorso aveva stimato l'importo in Lire 13.757.325 da versare all'atto del ritiro del titolo edilizio (Con. ed.) con comunicazione scritta datata 27.11.2000 (prot. 10416 del 29-11-2000); successivamente con comunicazione in data 27.12.2000 (prot. 11321 del 29.12.2000 il Comune ha modificato la determinazione in ordine alla richiesta di concessione edilizia azzerando l'importo previsto per il contributo concessorio relativo al costo di costruzione. Tale situazione è stata confermata a mezzo mail al sottoscritto in data 31/07/2024 dal Responsabile sportello Unico dell'edilizia del Comune di Caorso che si allega unitamente alle ricevute dei contributi U1 e U2 versati.

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 18/2001, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE IMPIANTO FOGNARIO PER SCARICO DELLE ACQUE DOMESTICHE PROVENIENTI DA CIVILE ABITAZIONE, presentata il 01/03/2001 con il n. 2087 di protocollo, rilasciata il 26/09/2001 con il n. 8843 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile censito al Catasto fabbricati al foglio 11 particella 167 sub.4 (identificativi precedenti dell'attuale immobile censito al foglio 11 particella 398 sub.4) .

Si precisa che tale autorizzazione completa il titolo edilizio C.E. 48/2000 rilasciato con subordinazione all'ottenimento del parere favorevole da parte di ASL sulla schema di rete fognaria da realizzarsi per l'intervento di ristrutturazione edilizia con ampliamento di cui alla C.E. 48/2000

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n.36 del 28.11.2013, l'immobile ricade in TERRITORIO RURALE, l'immobile ricade in zona ambito ad alta vocazione produttiva agricola (APA). . Norme tecniche di attuazione ed indici: Nel territorio rurale articolato in tre ambiti ad alta vocazione produttiva agricola come da tavola RUE04, per l'ambito APA in perizia, si applicano le prescrizioni contenute nell'art.63 delle Norme Tecniche di Attuazione del RUE approvato.. L'area in oggetto è individuata nella tavola RUE V.03 "Carta dei vincoli e delle tutele storiche paesaggistiche ed ambientali" come zona di tutela Fiumi torrenti e corsi d'acqua pubblici e relative sponde o piedi degli argini e relative fasce di rispetto (art.142 lettera C, D Lgs 42/2004, art. 55 PTCP, art.40 PSC). Infine l'area rientra in parte della Fascia rispetto Metanodotti (art. 109 PSC)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Alla data del sopralluogo (29-05-2024) gli immobili erano inaccessibili per lo stato di avanzato degrado e abbandono in cui si trova la proprietà, con i tetti crollati e con la vegetazione circostante che ha inglobato i manufatti rendendo di fatto impossibile l'accesso in sicurezza all'area di pertinenza cortilizia e la perlustrazione dei locali sia all'interno che

all'esterno, così come accertato anche dal Custode presente durante il sopralluogo.

Pertanto, dopo aver opportunamente informato l'ill.mo Giudice, si è convenuto di non procedere ad ulteriori accertamenti finalizzati alla verifica della conformità edilizia e catastale degli immobili stante lo stato di rovina in cui si trovano.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Non verificata per impossibilità di accedere alla proprietà in sicurezza

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Non verificabile da rilievo del costruito in quanto non è consentito l'accesso in sicurezza all'edificio diroccato e parzialmente crollato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CAORSO STRADA SCOVALASINO SNC, FRAZIONE LOCALITÀ MALPAGA
FRAZIONE DI RONCAROLO

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a CAORSO STRADA SCOVALASINO SNC, frazione LOCALITÀ MALPAGA FRAZIONE DI RONCAROLO, della superficie commerciale di **234,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto, facente parte del patrimonio rurale alienato in quanto non utilizzato e non utilizzabile ai fini agricoli (come testimoniato dalla schede catastali e dal certificato di destinazione urbanistica allegati) risulta in uno stato di abbandono e degrado che ne ha compromesso la funzionalità abitativa per i crolli parziali di alcune sue parti e per la mancanza dei tetti di copertura (anch'essi parzialmente crollati o rimossi in passato).

Dall'accertamento urbanistico-edilizio eseguito presso l'archivio dell'ufficio tecnico comunale di Caorso, è emersa una Concessione Edilizia n.48/2000 rilasciata il 30/11/2000 (prot.10431) che prevedeva lavori di ristrutturazione edilizia con ampliamento del volume geometrico preesistente fino al 20% per i quali è stato comunicato l'inizio lavori in data 10/03/2001 (prot.2451) ma non si sono mai conclusi.

Pertanto allo stato attuale l'immobile risulta abbandonato, i confini non sono recintati e la proprietà è avvolta da una fitta vegetazione a crescita spontanea che ne impedisce di fatto l'accesso e la perlustrazione delle aree scoperte e del fabbricato stesso.

L'accesso al fabbricato avviene dalla strada comunale Scovalasino tramite una rampa in terra che si diparte dalla strada posta in rilievo rispetto al fondo di proprietà (di circa 2.50m) che costeggia l'argine stesso. Tale rampa di accesso alla proprietà non è più individuabile dalla strada comunale causa la fitta vegetazione che ha occupato tutto il terreno di pertinenza su cui è ubicato il rustico.

Si ritiene quindi necessario per le anzidette ragioni di impraticabilità dell'area, attenersi alle planimetrie catastali depositate all'Agenzia del Territorio e alla recente pratica edilizia di cui alla C.E.

48/2000 per descrivere sommariamente l'originaria distribuzione interna e la consistenza immobiliare, fatte salve eventuali opere iniziate e non ultimate all'interno dell'immobile sulla base del titolo licenziato,

L'immobile era originariamente composto da un piano terra con locali aventi destinazione in parte a vani principali (tre di cui un locale cucina) comunicanti con l'ingresso nel quale era ubicata una scala di accesso al piano superiore, da un ripostiglio e da altri vani secondari attigui destinati a cantina. Inoltre sono presenti alcuni corpi aggregati quali portici, pollaio e ricovero attrezzi ed un pozzo.

Al piano primo, la consistenza originaria prevedeva cinque vani principali (camere) oltre a depositi occasionali e portico adiacente il tutto come meglio rappresentato nella scheda planimetrica catastale (allegata)

I locali principali al piano terra avevano un'altezza di m.2.60 (insufficiente per gli attuali standard abitativi) e al piano primo un'altezza media di h=2.75/2.85m ma gran parte di essi risultano ora scoperti per mancanza del tetto di copertura.

Il fondo su cui si trova il sedime del fabbricato risulta dalla visura catastale di mq.2.885 (ente urbano)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 398 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 11,5 vani, rendita 368,23 Euro, indirizzo catastale: VIA STRADELLI N.974 , piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE del 23/08/2005, Pratica n.PC0068750 (n.15308.2/2005), deriva dalla soppressione della consistenza foglio 11 particella 167 sub 4.
Coerenze: confina in circondario con sub.3 (B.C.N.C cortile di pertinenza ai sub.4 e 5) e sub.5

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

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 scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuna.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media



esposizione:

nella media



luminosità:
panoramicità:
stato di manutenzione generale:

scarzo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆
pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

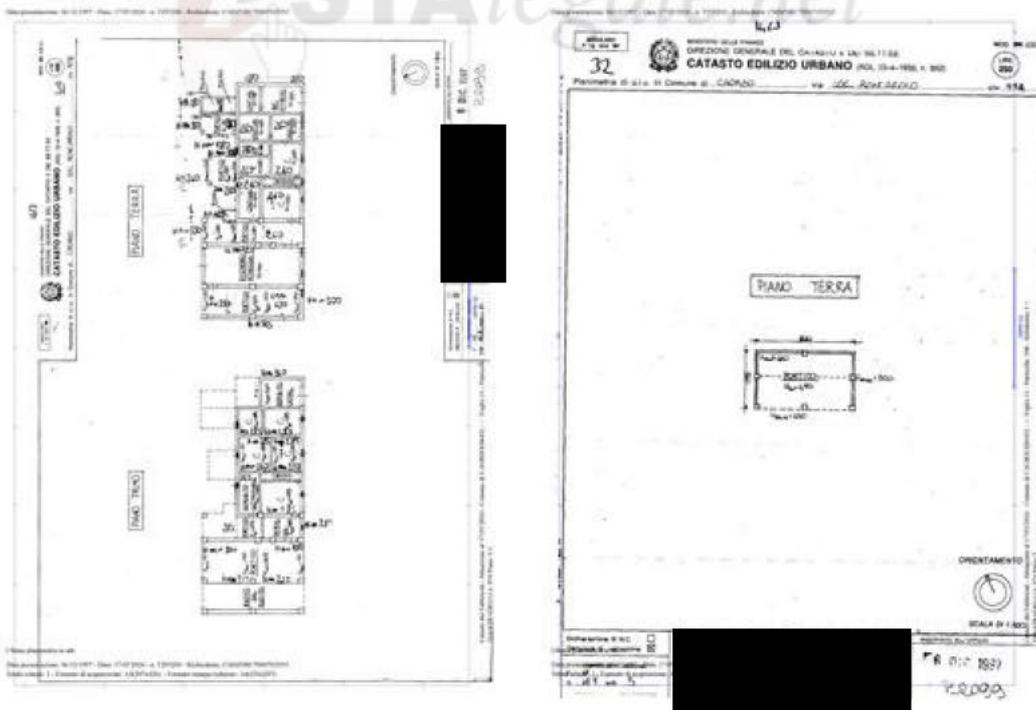
Per l'anzidetta impraticabilità dell'area esterna e per la situazione di particolare degrado con crolli passati e attuali parti pericolanti non è stato possibile accedere all'immobile e quindi si omette una sua descrizione dettagliata.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Vani Catastali - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie catastale desunta dalla visura planimetrica presente al Catasto Fabbricato dell'Agenzia del Territorio, con esclusione dell'aera scoperta che rientra nella stima dell'immobile per la quota di bene comune non censibile (sub.3 del mapp.398)	234,00	x	100 %	=	234,00
Totale:	234,00				234,00



ACCESSORI:

tettoia, composto da un corpo separato, chiuso su tre lati ed aperto sul fronte cortile e identificabile

dalla scheda catastale allegata.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 398 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/7, classe 2, consistenza 41 mq, rendita 63,52 Euro, indirizzo catastale: VIA STRADELLI N.974, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO – ALLINEAMENTO MAPPE del 23/08/2005, Pratica n.PC0068750 (n.15309.3/2005), deriva dalla soppressione della consistenza foglio 11 particella 167 sub 5
Coerenze: il portico confina in circondario con: mappale sub.398 sub.3 (bene comune non censibile: area cortilizia), mappale 397 (altrui proprietà)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Tettoia chiusa su tre lati aventi dimensione in pianta (rilevata da scheda catastale e non da rilievo in loco) di m.8.00x 5.00 con un altezza media di 4.60m	41,00	x	50 %	=	20,50
Totale:	41,00				20,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	234,00	x	150,00	=	35.100,00
Valore superficie accessori:	20,50	x	150,00	=	3.075,00
					38.175,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 38.175,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 38.175,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dei beni immobiliari, lo scrivente ritiene che di norma il procedimento di stima più consono, ove possibile, sia quello sintetico comparativo (per valore unitario al mq. di superficie commerciale). Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva e immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato, che in ulteriori analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene. A tal proposito, per comparazione, lo scrivente si riferisce a recenti pubblicazioni di agenzie immobiliari locali riportanti la vendita di beni immobili per analoghe caratteristiche e per raffronto con l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, quotazioni semestre 2° del 2023. BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA ENTRATE (OMI) Risultato interrogazione: Anno 2023- Semestre 2 Provincia: PIACENZA Comune: CAORSO Codice zona

OMI: R1: Extraurbana/rimanente parte del territorio con fabbricati sparsi. Microzona: 2
Tipologia prevalente: - Destinazione: - Tipologia: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO Stato conservativo NORMALE - Valore Mercato (€/mq) min-max : 480-700 Valori Locazione (€/mq x mese) min-max: 1,5 -2,2. La valutazione dell'immobile sottoposto a esecuzione sarà quindi eseguita secondo il criterio del "più probabile valore di mercato", che verrà opportunamente abbattuto forfettariamente del 10% al fine di tenere conto dei maggiori oneri tributari dovuti al maggior valore imponibile, dell'assenza di garanzia per vizi occulti e della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, nonché situazione che sta attraversando il mercato immobiliare in generale e, in particolare, per quanto concerne il settore edilizio residenziale/abitativo in contesti mono/bifamiliari, di cui è presente una buona offerta di beni "disponibili alla vendita" alla quale è contrapposta una richiesta altrettanto buona ma sempre più esigente in termini di ecosostenibilità ambientale ed efficientamento energetico degli edifici che penalizza la vendita degli immobili più datati sprovvisti di fonti energetiche alternative e di bassa classe energetica. Nella valutazione il sottoscritto ha tenuto conto di tutto quanto sopra e in particolare dei seguenti elementi di stima:

- tipologia del fabbricato principale - rustico di edilizia agraria, in disuso in uno stato fatiscente con tetti crollati e parti pericolanti che necessita di un intervento diffuso e generalizzato di ristrutturazione edilizia previo consolidamento strutturale e ricostruzione di tutti i solai (interpiano e copertura); le aree esterne di pertinenza dovranno essere disboscate, ricostruiti i percorsi/passaggi pedonali/carrabili e le aree destinate a verde.
- ubicazione: contesto urbanistico extraurbano in un territorio agrario con fabbricati sparsi per lo più asserviti alla conduzione dei fondi o trasformati per mutamento della destinazione d'uso in civile abitazione
- grado di finitura del costruito: pessimo
- stato di conservazione generale: pessimo sulla base della valutazione condotta a distanza dalla strada comunale in quanto la proprietà e l'accesso al fondo a quota sottostante la strada, risulta inaccessibile per la folta vegetazione presente.
- dall'archivio comunale dello Sportello Unico dell'Edilizia è emersa una concessione edilizia presentata nel settembre 2000 che autorizzava la ristrutturazione edilizia ai fini abitativi di uso civile, con ampliamento volumetrico del 20% e il versamento avvenuto degli oneri U1 e U2 di urbanizzazione pari a Lire 9.702.300 (corrispondenti agli attuali €5010,82) che potranno essere esposti in compensazione agli oneri derivanti da un eventuale futuro intervento edilizio di ristrutturazione in quanto quello licenziato non è mai stato posto in essere,
- situazione del mercato immobiliare, con molteplice offerta dei beni alla vendita, indirizzata ai principi di ecosostenibilità ambientale ed efficientamento energetico delle abitazioni che penalizza la vendita degli immobili più datati sprovvisti di una minima copertura del fabbisogno energetico da fonti di energia di tipo rinnovabile e di bassa classe energetica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio tecnico di Caorso, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;

- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o 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	rustico	234,00	20,50	38.175,00	38.175,00
				38.175,00 €	38.175,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni in questione sono detenuti in piena proprietà (1/1) dall'esecutata.

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: **€. 38.175,00**

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: **€. 3.817,50**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 1.018,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 339,50**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 33.000,00**

data 16/09/2024

il tecnico incaricato
Ing. Enrico Cammi