

TRIBUNALE DI PIACENZA

* _ * _ *

Procedimento Esecutivo n. 27/2022

Creditore procedente:

[REDACTED], con l'Avv. Prof. Vincenzo De Sensi

nei confronti di:

[REDACTED]
debitori executati

G.E. Ill.^{mo} Dott. Evelina Iaquinti

In data **25 luglio 2022** lo scrivente Ing. Francesco Quattrini, con studio in Piacenza, Via Manfredi n. 91/A, iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Piacenza al n. 1.021, è stato nominato Esperto per la stima dell'immobile dall'Ill.mo Giudice Esecutore - Dott. Evelina Iaquinti - nella procedura esecutiva di cui in epigrafe, e ha ricevuto il seguente incarico:

- 1. l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2. la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione;*
- 3. la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente;*
- 4. in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*

5. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

6. la valutazione estimativa del valore di mercato del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisandoli separatamente: 1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica; 2) per lo stato d'uso e di manutenzione; 3) per lo stato di possesso; 4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo; 5) per le eventuali spese condominiali insolute; 6) per la riduzione del valore di mercato - riduzione che si quantifica, salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 10% - in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell' assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare;

7. un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero su una alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;

8. l'indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori;

9. il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;

10. l'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno);



11. la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-rom comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei due cd-rom sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita.

Dopo aver prestato il giuramento di rito in data **29/07/2022**, il sottoscritto esperto nominato ha effettuato il sopralluogo in data **19/11/2022**.

L'accesso agli atti, che consisteva nella richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) presso il Comune di Montivelli d'Ongina (PC), è avvenuto in data **15/09/2022**.

L'Esperto nominato, riscontrata la completezza ed idoneità dei documenti agli Atti, provvede alla stima del compendio immobiliare, secondo i quesiti posti ed illustrati nel verbale di conferimento incarico.



**I. IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRENSIVA DEI CONFINI
E DEI DATI CATASTALI**

1.1 Identificazione dei beni:

LOTTO A)

I beni immobili sottoposti a pignoramento, da considerarsi in un unico blocco, riguardano un fondo agricolo ubicato in Comune di Monticelli d'Ongina (PC), costituito da terreni agricoli individuati ai fgl. 2, 3, 4, 6 e 39, di totali mq 665.030,00 pari p.p. 872,74, senza la presenza di fabbricati poderali.

LOTTO B)

I beni immobili sottoposti a pignoramento, da considerarsi in un unico blocco, sono ubicati in Comune di Monticelli d'Ongina (PC), costituiti da terreni agricoli individuati al fgl. 40, di totali mq 143.680,00, pari a p.p. 188,55, senza la presenza di fabbricati poderali.

LOTTO C)

I beni immobili sottoposti a pignoramento, da considerarsi in un unico blocco, sono ubicati in Comune di Monticelli d'Ongina (PC), costituiti da terreni agricoli individuati al fgl. 6, di totali mq 22.330,00, pari a p.p. 29,30, senza la presenza di fabbricati poderali.

1.2 Confini

LOTTO A)

I beni confinano in un unico blocco, come segue:
fgl. 2 mapp. 1, fgl. 39 mapp. 1, 2, 17, 24 e 25, fgl. 4 mapp. 1 e fgl. 6 mapp.li 28, 45, 19, 13, 57 e 9.

LOTTO B)

I beni confinano in circondario, come segue:
fgl. 40 mapp.li 90, 26, fiume e mapp. 1.



I beni confinano in circondario, come segue:

fgl. 6 mapp.li 28, 46, 32, 603 e 29.

1.3 Dati catastali

I beni pignorati risultano intestati in piena proprietà agli esecutati e risultano così censiti:

COMUNE DI MONTICELLI D'ONGINA (PC)

- [REDACTED]

nato a [REDACTED], proprietà per 1/2;

- [REDACTED]

nato a [REDACTED] proprietà per 1/2

Catasto **Terreni** del Comune di Monticelli D'Ongina (PC), con i seguenti dati:

Fg.	Particella	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie ha are ca			Reddito Domenicale €	Reddito Agrario €
2	4	AA	SEMINATIVO	2	20	93	00	1.729,51	2.161,89
		AB	BOSCO MISTO	1	01	65	80	42,81	5,14
2	18		SEMINATIVO	2	02	24	25	185,30	231,63
2	19		SEMINATIVO	2		31	45	25,99	32,49
2	20		PRATO	U		04	20	2,82	2,39
2	21		PRATO	U			60	0,40	0,34
3	1		SEMINATIVO	3	20	03	40	1.396,80	1.914,14
3	2		SEMINATIVO	3		26	50	18,48	25,32
4	2		PRATO	U		10	20	6,85	5,79
6	12		PRATO	U		15	60	10,47	8,86
6	20		SEMINATIVO	5		26	00	7,39	20,81
6	21		SEMINATIVO	5	01	11	00	31,53	88,86
6	22		PRATO	U		31	00	20,81	17,61
6	23		SEMINATIVO	5	12	46	20	353,98	997,59



6	24		PRATO	U		24	30	16,31	13,80
6	62		PRATO	U			90	0,60	0,51
39	27		SEMINATIVO	5	01	03	90	29,51	83,17
39	12		SEMINATIVO	5	05	11	35	145,25	409,34
39	13		SEMINATIVO	5		13	85	3,93	11,09
39	15		SEMINATIVO	5		06	80	1,93	5,44

REGOLARITÀ CATASTALE

Trattasi di terreni agricoli senza la presenza di fabbricati poderali pertanto **la regolarità catastale non è necessaria.**

LOTTO B)

I beni pignorati risultano intestati in piena proprietà agli esecutati e risultano così censiti:

COMUNE DI MONTICELLI D'ONGINA (PC)

nato a [REDACTED], proprietà per 1/2;

nato a [REDACTED], proprietà per 1/2

Catasto Terreni del Comune di Monticelli D'Ongina (PC), con i seguenti dati:

Fg.	Particella	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie ha are ca			Reddito Domenicale €	Reddito Agrario €
40	3		SEMINATIVO	5	11	00	80	312,68	881,20
		AA	SEMINATIVO	5	01	60	00	45,45	128,08
40	30	AB	ORTO IRRIG	U		28	00	111,35	57,84
		AC	BOSCO MISTO	1	01	48	00	38,22	4,59



REGOLARITÀ CATASTALE

Trattasi di terreni agricoli senza la presenza di fabbricati poderali pertanto **la regolarità catastale non è necessaria.**



LOTTO C)



I beni pignorati risultano intestati in piena proprietà agli esecutati e risultano così censiti:



COMUNE DI MONTICELLI D'ONGINA (PC)



- [REDACTED]

nato a [REDACTED] proprietà per 1/2;

- [REDACTED]

nato a [REDACTED] proprietà per 1/2



Catasto **Terreni** del Comune di Monticelli D'Ongina (PC), con i seguenti dati:

Fg.	Particella	Porz.	Qualità	Cl.	Superficie ha are ca		Reddito	Reddito
							Domenicale	Agrario
							€	€
6	34		SEMINATIVO	5	19	10	5,43	15,29
6	35		SEMINATIVO	5	79	20	22,50	63,40
6	42		PRATO	U	37	20	24,98	21,13
6	585		PRATO	U	06	90	4,63	3,92
6	588		SEMINATIVO	5	80	90	22,98	64,76



REGOLARITÀ CATASTALE

Trattasi di terreni agricoli senza la presenza di fabbricati poderali pertanto **la regolarità catastale non è necessaria.**



**2. SOMMARIA DESCRIZIONE DEI BENI,
COMPRESIVA DELLO STATO DI CONSERVAZIONE****LOTTO A)**

Trattasi di un podere sito in zona pianeggiante, di forma irregolare, costituito da vari appezzamenti di terreno (senza la presenza di fabbricati poderali) formanti un unico corpo.

L'accessibilità al fondo è buona. Avviene attraverso una carraia in discreto stato di manutenzione che si diparte dalla Centro Aziendale (non oggetto della presente stima).



Particolare - Lotto A)



La natura dei terreni è poco permeabile e a causa della immediata vicinanza dal "Fiume Po", i beni di cui trattasi sono spesso oggetto a esondazioni.



Si precisa inoltre che l'appezzamento di cui sopra, oltre ad essere a una quota ribassata rispetto al corso d'acqua, sono di natura sabbiosa e pertanto di valore commerciale risulta inferiore rispetto a terreni normali in zona.



La posizione del fondo è da considerarsi buona. È infatti ubicato nell'agro di Monticelli d'Ongine (PC), in posizione pianeggiante, a poca distanza dal centro abitato del comune stesso.



I terreni sono concessi in locazione alla **Società Agricola Bastia Società Semplice**, c.f. 01705920336, mediante Contratto di Affitto di fondo rustico che comprende, oltre ai terreni oggetto della presente esecuzione, anche terreni posti in Comune di Spinadesco (CR) (non oggetto della presente esecuzione). Il Contratto di cui trattasi, è stato sottoscritto in data 07/06/2021, registrato a Piacenza il 22/06/2021 - codice identificativo TGX21T005874000HH, con durata di anni 4 (dal 01/03/2021 al 10/11/2024) rinnovabile per altri anni 4, con un canone annuo pari a **Euro 300.000,00**.



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**LOTTO B)**

Trattasi di due appezzamenti di terreno (senza la presenza di fabbricati poderali) siti in zona pianeggiante, di forma irregolare.



Particolare - Lotto B)

Per quanto riguarda le caratteristiche morfologiche dei terreni in oggetto, si rimanda alla descrizione del Lotto A), in quanto trattasi di beni posti nelle vicinanze.

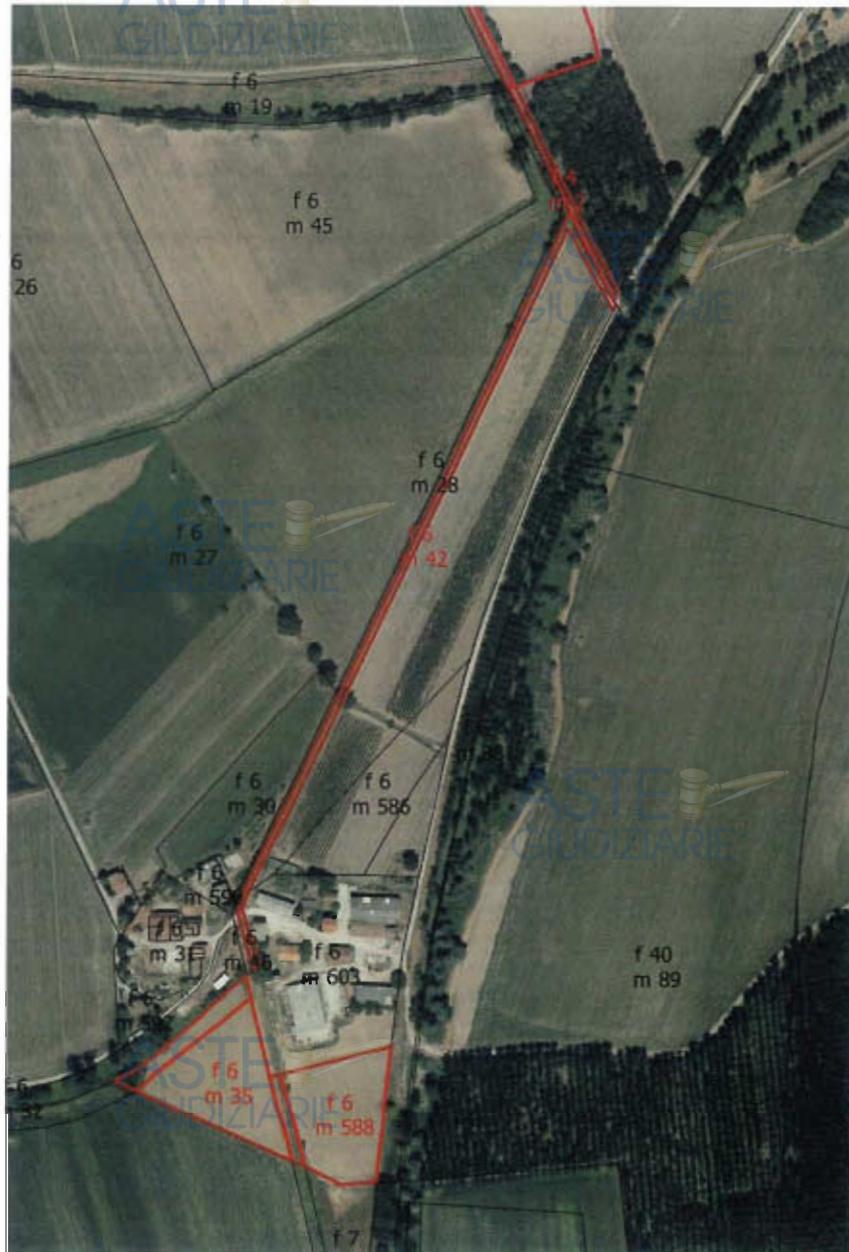


I terreni sono concessi in locazione alla [redacted],
[redacted], mediante Contratto di Affitto di fondo rustico che
comprende, oltre ai terreni oggetto della presente esecuzione, anche terreni posti in
Comune di Spinadesco (CR) (non oggetto della presente esecuzione). Il Contratto di
cui trattasi, è stato sottoscritto in data 07/06/2021, registrato a Piacenza il
22/06/2021 - codice identificativo TGX21To05874000HH, con durata di anni 4 (dal
01/03/2021 al 10/11/2024) rinnovabile per altri anni 4, con un canone annuo pari a
Euro 300.000,00.



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**LOTTO C)**

Trattasi di un podere sito in zona pianeggiante, di forma irregolare, costituito da vari appezzamenti di terreno (senza la presenza di fabbricati poderali) formanti un unico corpo.



Particolare - Lotto C)

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

La posizione del fondo è da considerarsi buona.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

È infatti ubicato nell'agro di Monticelli d'Ongine (PC), in posizione pianeggiante, a poca distanza dal centro abitato del comune stesso, raggiungibile da strade asfaltate che garantiscono il transito di qualsiasi mezzo, facilitando sia l'approvvigionamento di quanto necessario per le coltivazioni sia lo smercio dei prodotti.

Rispetto a quanto indicato nei precedenti Lotti A) e B), i terreni di cui trattasi risultano ad una altimetria diversa sono meso sabbiosi e non soggetti ad esondazioni (vista la notevole distanza dal corso d'acqua).

Lo scolo delle acque è buono, avviene attraverso adeguate canalizzazioni.

La posizione del fondo è da considerarsi buona.

I terreni sono concessi in locazione alla [REDACTED] [REDACTED], mediante Contratto di Affitto di fondo rustico che comprende, oltre ai terreni oggetto della presente esecuzione, anche terreni posti in Comune di Spinadesco (CR) (non oggetto della presente esecuzione). Il Contratto di cui trattasi, è stato sottoscritto in data 07/06/2021, registrato a Piacenza il 22/06/2021 - codice identificativo TGX21T005874000HH, con durata di anni 4 (dal 01/03/2021 al 10/11/2024) rinnovabile per altri anni 4, con un canone annuo pari a **Euro 300.000,00.**

3. VERIFICA DELLA REGOLARITÀ EDILIZIA ED URBANISTICA DEL BENE, NONCHÉ DELL'ESISTENZA DELLA DICHIARAZIONE DI AGIBILITÀ DELLO STESSO, PREVIA ACQUISIZIONE O AGGIORNAMENTO DEL CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA PREVISTO DALLA NORMATIVA VIGENTE

LOTTO A)

Lo scrivente ha provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Monticelli d'Ongina (PC) - prot. n. 10758 del 17/10/2022 (allegato alla presente).

I terreni di cui trattasi risultano essere classificati come segue:

foglio 2 mappali 4, 18, 19, 20, 21

PRG VIGENTE:

- ZONA A2 ALVEO DI PIENA art. 99;
- PARCO NATURALISTICO DEL FIUME PO art. 96;
- ALVEO ATTIVO E TERRITORIO RIVIERASCO DEL FIUME PO art. 87;
- FASCIA DI TUTELA EX LEGGE 431/85;

RUE ADOTTATO:

- AMBITI DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE E1 art. 64;
- PROGETTI DI TUTELA, RECUPERO E VALORIZZAZIONE;
- SITO NATURA 2000 SIC;
- VINCOLI DERIVANTI DAL "CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO D.LGS N° 42/2002 - TUTELA DI FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA PUBBLICI E RELATIVE SPONDE (ART. 142);
- FASCIA DI DEFLUSSO A2 - ALVEO DI PIENA.

foglio 3 mappali 1 e 2

PRG VIGENTE:

- ZONA A2 ALVEO DI PIENA art. 99;
- PARCO NATURALISTICO DEL FIUME PO art. 96;
- ALVEO ATTIVO E TERRITORIO RIVIERASCO DEL FIUME PO art. 87;
- FASCIA DI TUTELA EX LEGGE 431/85;
- PIAE - ATTIVITÀ ESTRATTIVE art. 115;



RUE ADOTTATO:

- AMBITI DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE E1 art. 64;
- PROGETTI DI TUTELA, RECUPERO E VALORIZZAZIONE;
- SITO NATURA 2000 SIC;
- VINCOLI DERIVANTI DAL "CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO D.LGS N° 42/2002 - TUTELA DI FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA PUBBLICI E RELATIVE SPONDE (ART. 142);
- FASCIA DI DEFLUSSO A2 - ALVEO DI PIENA.



foglio 4 mappale 2

PRG VIGENTE:

- ZONA A2 ALVEO DI PIENA art. 99;
- PARCO NATURALISTICO DEL FIUME PO art. 96;
- ALVEO ATTIVO E TERRITORIO RIVIERASCO DEL FIUME PO art. 87;
- FASCIA DI TUTELA EX LEGGE 431/85;

RUE ADOTTATO:

- AMBITI DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE E1 art. 64;
- PROGETTI DI TUTELA, RECUPERO E VALORIZZAZIONE;
- SITO NATURA 2000 SIC;
- VINCOLI DERIVANTI DAL "CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO D.LGS N° 42/2002 - TUTELA DI FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA PUBBLICI E RELATIVE SPONDE (ART. 142);
- FASCIA DI DEFLUSSO A2 - ALVEO DI PIENA.



foglio 6 mappali 62, 12 e 22

PRG VIGENTE:

- ZONA A2 ALVEO DI PIENA art. 99;
- PARCO NATURALISTICO DEL FIUME PO art. 96;
- ALVEO ATTIVO E TERRITORIO RIVIERASCO DEL FIUME PO art. 87;
- FASCIA DI TUTELA EX LEGGE 431/85;
- PIAE - ATTIVITÀ ESTRATTIVE art. 115;

RUE ADOTTATO:

- AMBITI DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE E1 art. 64;



- PROGETTI DI TUTELA, RECUPERO E VALORIZZAZIONE;

- SITO NATURA 2000 SIC;

- VINCOLI DERIVANTI DAL "CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO D.LGS N° 42/2002 - TUTELA DI FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA PUBBLICI E RELATIVE SPONDE (ART. 142);

- FASCIA DI DEFLUSSO A2 - ALVEO DI PIENA.

foglio 6 mappali 20 e 21

PRG VIGENTE:

- ZONA B3 AD ELEVATO GRADO DI ANTROPIZZAZIONE art. 103;

- PARCO NATURALISTICO DEL FIUME PO art. 96;

- ALVEO ATTIVO E TERRITORIO RIVIERASCO DEL FIUME PO art. 87;

- FASCIA DI TUTELA EX LEGGE 431/85;

RUE ADOTTATO:

- AMBITI DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE E1 art. 64;

- PROGETTI DI TUTELA, RECUPERO E VALORIZZAZIONE;

- SITO NATURA 2000 SIC;

- VINCOLI DERIVANTI DAL "CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO D.LGS N° 42/2002 - TUTELA DI FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA PUBBLICI E RELATIVE SPONDE (ART. 142);

- FASCIA DI ESONDAZIONE B1 - DI RECUPERO AMBIENTALE DEL SISTEMA FLUVIALE.

foglio 6 mappali 23 e 24

PRG VIGENTE:

- ZONA A2 ALVEO DI PIENA art. 99;

- PARCO NATURALISTICO DEL FIUME PO art. 96;

- ALVEO ATTIVO E TERRITORIO RIVIERASCO DEL FIUME PO art. 87;

- FASCIA DI TUTELA EX LEGGE 431/85;

- PIAE - ATTIVITÀ ESTRATTIVE art. 115;

RUE ADOTTATO:

- AMBITI DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE E1 art. 64;

- PROGETTI DI TUTELA, RECUPERO E VALORIZZAZIONE;



- SITO NATURA 2000 SIC;

- VINCOLI DERIVANTI DAL "CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO D.LGS N° 42/2002 - TUTELA DI FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA PUBBLICI E RELATIVE SPONDE (ART. 142);

- FASCIA DI ESONDAZIONE B1 - DI RECUPERO AMBIENTALE DEL SISTEMA FLUVIALE;

- Parte ELETTRODOTTO ALTA TENSIONE 132 KW, FASCIA LATERALE DI RISPETTO = 50 MT.



foglio 39 mappali 12, 13, 15 e 27

PRG VIGENTE:

- Parte ZONA A2 ALVEO DI PIENA art. 99;

- Parte ZONA A3 ALVEO DI PIENA CON VALENZA NATURALISTICA art. 99;

- PARCO NATURALISTICO DEL FIUME PO art. 96;

- ALVEO ATTIVO E TERRITORIO RIVIERASCO DEL FIUME PO art. 87;

- FASCIA DI TUTELA EX LEGGE 431/85;

- PIAE - ATTIVITÀ ESTRATTIVE art. 115;

RUE ADOTTATO:

- AMBITI DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE E1 art. 64;

- PROGETTI DI TUTELA, RECUPERO E VALORIZZAZIONE;

- SITO NATURA 2000 SIC;

- VINCOLI DERIVANTI DAL "CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO D.LGS N° 42/2002 - TUTELA DI FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA PUBBLICI E RELATIVE SPONDE (ART. 142);

- Parte FASCIA DI DEFLUSSO A2 - ALVEO DI PIENA;

- Parte FASCIA DI DEFLUSSO A3 - ALVEO DI PIENA CON VALENZA NATURALISTICA;

- P.A.E. ATTIVITÀ ESTRATTIVA art. 93.

Inoltre sono applicabili per i terreni sopraindicati le prescrizioni di cui:

a) Regolamento Edilizio comunale vigente;

b) Previsione P.P.A. vigente;

c) Ogni altra disposizione contenuta nella legislazione comunale, regionale e nazionale vigente.





REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di terreni agricoli senza la presenza di fabbricati poderali pertanto **la regolarità edilizia non è necessaria.**



LOTTO B)



Lo scrivente ha provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Monticelli d'Ongina (PC) - prot. n. 10758 del 17/10/2022 (allegato alla presente).

I terreni di cui trattasi risultano essere classificati come segue:

foglio 40 mappali 3 e 30

PRG VIGENTE:

- Parte ZONA A2 ALVEO DI PIENA art. 99;
- Parte ZONA A3 ALVEO DI PIENA CON VALENZA NATURALISTICA art. 99;
- PARCO NATURALISTICO DEL FIUME PO art. 96;
- ALVEO ATTIVO E TERRITORIO RIVIERASCO DEL FIUME PO art. 87;
- FASCIA DI TUTELA EX LEGGE 431/85.

RUE ADOTTATO:

- AMBITI DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE E1 art. 64;
- PROGETTI DI TUTELA, RECUPERO E VALORIZZAZIONE;
- SITO NATURA 2000 SIC;
- VINCOLI DERIVANTI DAL "CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO D.LGS N° 42/2002 - TUTELA DI FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA PUBBLICI E RELATIVE SPONDE (ART. 142);
- Parte FASCIA DI DEFLUSSO A2 - ALVEO DI PIENA;
- Parte FASCIA DI DEFLUSSO A3 - ALVEO DI PIENA CON VALENZA NATURALISTICA

Inoltre sono applicabili per i terreni sopraindicati le prescrizioni di cui:

- a) Regolamento Edilizio comunale vigente;
- b) Previsione P.P.A. vigente;
- c) Ogni altra disposizione contenuta nella legislazione comunale, regionale e nazionale vigente.





REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di terreni agricoli senza la presenza di fabbricati poderali pertanto **la regolarità edilizia non è necessaria.**



ASTE GIUDIZIARIE LOTTO C)

Lo scrivente ha provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Monticelli d' Ongina (PC) - prot. n. 10758 del 17/10/2022 (allegato alla presente).

I terreni di cui trattasi risultano essere classificati come segue:

foglio 6 mappali 34, 35, 42, 585 e 588

PRG VIGENTE:

- ZONA B3 AD ELEVATO GRADO DI ANTROPIZZAZIONE art. 103;
- PARCO NATURALISTICO DEL FIUME PO art. 96;
- ALVEO ATTIVO E TERRITORIO RIVIERASCO DEL FIUME PO art. 87;
- FASCIA DI TUTELA EX LEGGE 431/85;

RUE ADOTTATO:

- AMBITI DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE E1 art. 64;
- PROGETTI DI TUTELA, RECUPERO E VALORIZZAZIONE;
- SITO NATURA 2000 SIC;
- VINCOLI DERIVANTI DAL "CODICE DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO D.LGS N° 42/2002 - TUTELA DI FIUMI, TORRENTI E CORSI D'ACQUA PUBBLICI E RELATIVE SPONDE (ART. 142);
- FASCIA DI ESONDAZIONE B1 - DI RECUPERO AMBIENTALE DEL SISTEMA FLUVIALE.

Inoltre sono applicabili per i terreni sopraindicati le prescrizioni di cui:

- a) Regolamento Edilizio comunale vigente;
- b) Previsione P.P.A. vigente;
- c) Ogni altra disposizione contenuta nella legislazione comunale, regionale e nazionale vigente.

REGOLARITÀ EDILIZIA

Trattasi di terreni agricoli senza la presenza di fabbricati poderali pertanto **la regolarità edilizia non è necessaria.**



4. IN CASO DI OPERE ABUSIVE, IL CONTROLLO DELLA POSSIBILITÀ DI SANATORIA AI SENSI DELL'ARTICOLO 36 DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA DEL 6 GIUGNO 2001, N. 380 E GLI EVENTUALI COSTI DELLA STESSA; ALTRIMENTI, LA VERIFICA SULL'EVENTUALE PRESENTAZIONE DI ISTANZE DI CONDONO, INDICANDO IL SOGGETTO ISTANTE E LA NORMATIVA IN FORZA DELLA QUALE L'ISTANZA SIA STATA PRESENTATA, LO STATO DEL PROCEDIMENTO, I COSTI PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA E LE EVENTUALI OBLAZIONI GIÀ CORRISPOSTE O DA CORRISPONDERE; IN OGNI ALTRO CASO, LA VERIFICA, AI FINI DELLA ISTANZA DI CONDONO CHE L'AGGIUDICATARIO POSSA EVENTUALMENTE PRESENTARE, CHE GLI IMMOBILI PIGNORATI SI TROVINO NELLE CONDIZIONI PREVISTE DALL'ARTICOLO 40, COMMA SESTO, DELLA LEGGE 28 FEBBRAIO 1985, N. 47 OVVERO DALL'ART. 46, COMMA QUINTO DEL DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA DEL 6 GIUGNO 2001, N. 380, SPECIFICANDO IL COSTO PER IL CONSEGUIMENTO DEL TITOLO IN SANATORIA

Trattasi di terreni agricoli senza la presenza di fabbricati poderali pertanto **il parere non è necessario.**

5. INFORMAZIONE SULL'IMPORTO ANNUO DELLE SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE, SU EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE GIÀ DELIBERATE ANCHE SE IL RELATIVO DEBITO NON SIA ANCORA SCADUTO, SU EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI NON PAGATE NEGLI ULTIMI DUE ANNI ANTERIORI ALLA DATA DELLA PERIZIA, SUL CORSO DI EVENTUALI PROCEDIMENTI GIUDIZIARI RELATIVI AL BENE PIGNORATO

Trattasi di terreni agricoli senza la presenza di fabbricati poderali pertanto **il parere non è necessario.**

6. LA VALUTAZIONE ESTIMATIVA DEL VALORE DI MERCATO DEI LOTTI O DEI SINGOLI LOTTI, EVENTUALMENTE PREVIO FRAZIONAMENTO DA ESEGUIRE A CURA DELLO STESSO ESPERTO STIMATORE, CHE SI PROPONGONO DI IDENTIFICARE PER LA VENDITA. TALE VALUTAZIONE, AI SENSI DEL NUOVO ART. 568 C.P.C., PROCEDERÀ DAL CALCOLO DELLA SUPERFICIE DELL'IMMOBILE, SPECIFICANDO QUELLA COMMERCIALE, DEL VALORE PER METRO QUADRO, E DEL VALORE COMPLESSIVO; ESPORRÀ ANALITICAMENTE GLI ADEGUAMENTI E LE CORREZIONI DELLA STIMA, PRECISANDOLI SEPARATAMENTE: 1) PER GLI ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA; 2) PER LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE; 3) PER LO STATO DI POSSESSO; 4) I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCESSO ESECUTIVO; 5) PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE; 6) PER LA RIDUZIONE DEL VALORE DI MERCATO - RIDUZIONE CHE SI QUANTIFICA, SALVA DIVERSA DETERMINAZIONE OVE PARTICOLARI CIRCOSTANZE LO RICHIEDANO, NELLA PERCENTUALE DEL 10% - IN RAGIONE DELLA DIFFERENZA TRA ONERI TRIBUTARI CALCOLATI SUL PREZZO PIENO ANZICHÉ SUI VALORI CATASTALI, DELL' ASSENZA DI GARANZIA PER VIZI OCCULTI, DELLA NATURA ESECUTIVA E NON CONTRATTUALE DELLA VENDITA, OVVERO DI ALTRE SPECIFICHE CARATTERISTICHE DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Lo scrivente propone di alienare gli immobili sottoposti a esecuzione in **tre distinti lotti** così costituiti:



LOTTO A)

Gli immobili sottoposti a pignoramento, da considerarsi in un unico blocco, riguardano un fondo agricolo ubicato in Comune di Monticelli d'Ongina (PC), costituito da terreni agricoli senza la presenza di fabbricati poderali.

La superficie presa a riferimento è quella catastale (nella valutazione la superficie viene considerata in pertiche piacentine (p.p.): 1 p.p. = 762,0186 mq).

superficie catastale:

- terreni agricoli individuati al fgl. 2, mappali 4, 18, 19, 20 e 21, fgl. 3, mappali 1 e 2, fgl. 4, mappale 2, fgl. 6, mappali 12, 20, 21, 22, 23, 24 e 62 e fgl. 39, mappali 27, 12, 13 e 15.

totali mq 665.030.00 pari p.p. 872,74.

Il valore dei beni è pertanto stimabile come segue:

Valore commerciale unitario: €/p.p. 2.300,00

Valore commerciale: p.p. 872,74 x €/pp 2.300,00 = € 2.007.302,00

LOTTO A)

Totale valore beni immobili	= €	2.007.302,00
	a dedurre:	

- riduzione del valore di mercato nella percentuale del 10% in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita	= €	- 200.730,20
	Restano = €	1.806.571,80
		=====

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO A)
ARROTONDATO PRUDENZIALMENTE = € 1.806.000,00**

Per l'intera proprietà in capo agli esecutati nello stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato.





LOTTO B)

Gli immobili sottoposti a pignoramento, da considerarsi in un unico blocco, riguardano un fondo agricolo ubicato in Comune di Monticelli d'Ongina (PC), costituito da terreni agricoli senza la presenza di fabbricati poderali.

La superficie presa a riferimento è quella catastale (nella valutazione la superficie viene considerata in pertiche piacentine (p.p.): 1 p.p. = 762,0186 mq).

superficie catastale:

- terreni agricoli individuati al fgl. 40, mappali 3 e 30.
- totali mq 143.680,00 pari p.p. 188,55.

Il valore dei beni è pertanto stimabile come segue:

Valore commerciale unitario: €/p.p. 2.300,00

Valore commerciale: p.p. 188,55 x €/pp 2.300,00 = € 433.665,00

LOTTO B)	
Totale valore beni immobili = €	433.665,00
a dedurre:	
riduzione del valore di mercato nella percentuale del 10% in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita	= € - 43.366,50
Restano = €	390.298,50
=====	
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO B)	
ARROTONDATO PRUDENZIALMENTE = €	390.000,00

Per l'intera proprietà in capo agli esecutati nello stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato.





LOTTO C)



Gli immobili sottoposti a pignoramento, da considerarsi in un unico blocco, riguardano un fondo agricolo ubicato in Comune di Monticelli d'Ongina (PC), costituito da terreni agricoli senza la presenza di fabbricati poderali.

La superficie presa a riferimento è quella catastale (nella valutazione la superficie viene considerata in pertiche piacentine (p.p.): 1 p.p. = 762,0186 mq).

superficie catastale:

- terreni agricoli individuati al fgl. 6, mappali 34, 35, 42, 585 e 588.
mq 22.330,00, pari a p.p. 29,30.

Il valore dei beni è pertanto stimabile come segue:

Valore commerciale unitario: €/p.p. 2.500,00

Valore commerciale: p.p. 29,30 x €/pp 2.500,00 = € 73.250,00

LOTTO C)	
Totale valore beni immobili = €	73.250,00
a dedurre:	
riduzione del valore di mercato nella percentuale del 10% in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita	= € - 7.325,00
Restano = €	65.925,00
=====	
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA DEL LOTTO C)	
ARROTONDATO PRUDENZIALMENTE = €	65.900,00

Per l'intera proprietà in capo agli esecutati nello stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato.



7. UN MOTIVATO PARERE, NEL CASO DI PIGNORAMENTO DI QUOTA, SULLA POSSIBILITÀ DI COMODA DIVISIBILITÀ DELLA QUOTA SPETTANTE AL DEBITORE (FORMANDO, IN TAL CASO, IPOTESI DI DIVISIONE IN NATURA O CON CONGUAGLIO), OVVERO SU UNA ALIENAZIONE SEPARATA DELLA QUOTA STESSA CON VALUTAZIONE COMMERCIALE DELLA SOLA QUOTA (TENENDO CONTO, ALTRESÌ, DELLA MAGGIOR DIFFICOLTÀ DI VENDITA PER LE QUOTE INDIVISE), OVVERO SULLA NECESSITÀ DI ALIENARE L'INTERO BENE

Nel caso di cui trattasi l'esecuzione immobiliare non ha per oggetto quote indivise, bensì l'intera proprietà in capo ai debitori esegutati [REDACTED], pertanto il parere non è necessario.

8. INDICAZIONE DELLE EVENTUALI OPERE DA ESEGUIRE CON URGENZA SUL BENE, PER RIPRISTINARE LA FUNZIONALITÀ COMPROMESSA OVVERO PER EVITARE UNA COMPROMISSIONE DELLA FUNZIONALITÀ STESSA, ED IL COSTO DEI LAVORI

Trattasi di terreni agricoli senza la presenza di fabbricati poderali pertanto il parere non è necessario.

9. NOMINATIVO E RECAPITO DELL'AMMINISTRATORE CONDOMINIALE, QUALORA IL BENE OGGETTO DI STIMA FACCIA PARTE DI UN EDIFICIO IN CONDOMINIO

I beni immobili oggetto di esecuzione immobiliare, non fanno parte di un condominio. Trattasi di terreni agricoli senza la presenza di fabbricati poderali pertanto il parere non è necessario.

**10. ALLEGAZIONE O REDAZIONE DI PIANTE PLANIMETRICHE
PER I FABBRICATI E DI ALMENO 8 FOTOGRAFIE DEI MANUFATTI E
DELLE AREE (DELLE QUALI ALMENO 2 SCATTI DELL'ESTERNO E 2
SCATTI DELL'INTERNO)**

Lo scrivente allega alla presente relazione i seguenti documenti:

- A. Estratti di mappa catastale - LOTTO A);
- B. Estratto di mappa catastale - LOTTO B);
- C. Estratto di mappa catastale - LOTTO C);
- D. Visure catastali - LOTTO A);
- E. Visure catastali - LOTTO B);
- F. Visure catastali - LOTTO C);
- G. Certificato di Destinazione Urbanistica;
- H. Documentazione fotografica - LOTTO A);
- I. Documentazione fotografica - LOTTO B);
- L. Documentazione fotografica - LOTTO C).

Il sottoscritto C.T.U., nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Piacenza, 02 dicembre 2022

IL C.T.U.

