

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**TRIBUNALE ORDINARIO -  
PIACENZA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
31/2021**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

DEBITORE:

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE®

GIUDICE:

DOTT.SSA IAQUINTI EVELINA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

del 06/10/2022

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

ASTE  
GIUDIZIARIE®

TECNICO INCARICATO:

**DOTT.ARCH. ALESSANDRA MAGANUCO**

CF: MGNLSN66M68C351C

con studio in PIACENZA (PC) via daveri 4

telefono: 0523305342

email: ale.maganuco@libero.it

PEC: arch.maganuco@archiworldpec.it

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: DOTT.ARCH. ALESSANDRA MAGANUCO

Pagina 1 di 25

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



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

**1** terreno residenziale a AGAZZANO agazzano, frazione TAVERNAGO per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Trattasi di area edificabile di espansione residenziale avente una superficie territoriale complessiva di 14,860 mq classificata in base al RUE del Comune di Agazzano in area a destinata a parcheggi, viabilità, verde pubblico e zona residenziale a bassa densità.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 98 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 02, superficie 148, reddito agrario 24,40 €, reddito dominicale 5,04 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a [REDACTED] derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006  
Trattasi di particella derivante dal frazionamento dell'ex mappale 77
- foglio 6 particella 99 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 148, reddito agrario 1,15 €, reddito dominicale 0,24 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a [REDACTED] derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006  
Trattasi di particella derivante dal frazionamento dell'ex mappale 77
- foglio 6 particella 100 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 02, superficie 3730, reddito agrario 28,90 €, reddito dominicale 5,97 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a [REDACTED] derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006  
Trattasi di particella derivante dal frazionamento dell'ex mappale 77
- foglio 6 particella 101 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 02, superficie 278, reddito agrario 2,15 €, reddito dominicale 0,45 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a [REDACTED] derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006  
Trattasi di particella derivante dal frazionamento dell'ex mappale 77
- foglio 6 particella 102 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 2, reddito agrario 17,29 €, reddito dominicale 3,57 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a [REDACTED] derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006  
Trattasi di particella derivante dal frazionamento dell'ex mappale 77
- foglio 6 particella 103 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 02, superficie 5118, reddito agrario 39,65 €, reddito dominicale 8,19 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a [REDACTED] derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006  
Trattasi di particella derivante dal frazionamento dell'ex mappale 77
- foglio 6 particella 104 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 02, superficie 204, reddito agrario 1,58 €, reddito dominicale 0,33 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a [REDACTED] derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006  
Trattasi di particella derivante dal frazionamento dell'ex mappale 77

2

**complesso di fabbricati agricoli e residenziali** a AGAZZANO agazzano, frazione TAVERNAGO per la quota di 1/1 di piena proprietà

Complesso di n. 8 fabbricati rustici dismessi e diroccati insisti su area di 12.151,00 mq; la superficie coperta dei fabbricati è pari a 3.3720,00 mq

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 3 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 80 mq, rendita 210,71 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 3 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 338,02 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: t-1, intestato a [REDACTED], derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 3 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 82 mq, rendita 215,98 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: t, intestato a [REDACTED], derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 3 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 224 mq, rendita 520,59 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 3 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 86 mq, rendita 226,52 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: 1, intestato a [REDACTED], derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 9 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 127 mq, rendita 1.869,32 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T-1, intestato a [REDACTED], derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 9 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T-1, intestato a [REDACTED], derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 10 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 1 vani, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 10 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T-1, intestato a [REDACTED], derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 10 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 134,34 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T-1, intestato a [REDACTED], derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 10 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 68,17 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da Notaio

BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006

- foglio 6 particella 10 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 102 mq, rendita 268,66 Euro, indirizzo catastale: strada tavernago snc, piano: t-1, intestato a [REDACTED] derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 10 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 02, consistenza 6 vani, rendita 268,66 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SMC, piano: T-1, intestato a [REDACTED] derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 10 sub. 8 (catasto fabbricati), Bene comune non censibile, non è tra i beni elencati nel pignoramento
- foglio 6 particella 10 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 79 mq, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 70 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T-1, intestato a [REDACTED]
- foglio 6 particella 70 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T-1, intestato a [REDACTED]
- foglio 6 particella 70 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T-1, intestato a [REDACTED] identificazione catastale omessa dall'elenco iniziale dei beni oggetto di stima
- foglio 6 particella 70 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T-1, intestato a [REDACTED] identificazione catastale omessa dall'elenco iniziale dei beni oggetto di stima
- foglio 6 particella 70 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano T-1 intestato a [REDACTED] identificazione catastale omessa dall'elenco iniziale dei beni oggetto di stima
- foglio 6 particella 70 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T-1, intestato a [REDACTED] identificazione catastale omessa dall'elenco iniziale dei beni oggetto di stima
- foglio 6 particella 70 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T-1, intestato a [REDACTED] identificazione catastale omessa dall'elenco iniziale dei beni oggetto di stima
- foglio 6 particella 70 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 02, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T-1, intestato a [REDACTED] derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 71 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 02, consistenza 200 mq, rendita 547,44 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 72 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 01, consistenza 720 mq, rendita

1.673,32 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T-1, intestato a [REDACTED], derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006

- foglio 6 particella 73 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 01, consistenza 195 mq, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 80 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 4170 mq, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006, si precisa che il bene è elencato tra i beni di cui all'Ipoteca ascritta con Atto notaio Brunetti Carlo in Piacenza rep. 28395/8509 (immobile 42); è ricompreso tra i beni di cui all'atto Notaio Lovisetti Paolo rep. 305540/54117 (posizione 28); non è elencato nel Certificato notarile Dott. Virano del 21/05/2021; non è tra i beni trascritti in pignoramento.
- foglio 6 particella 74 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 03, consistenza 35 mq, rendita 112,07 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 74 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 03, consistenza 85 mq, rendita 212,17 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 3 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 860, corrispondente al catasto terreni ai beni identificati al catasto fabbricati al foglio 6 particella 3 subalterno 6,7,8,9,10;
- foglio 6 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 763, corrispondente al catasto terreni ai beni identificati al catasto fabbricati al foglio 6 particella 9 subalterno 3,4;
- foglio 6 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1667, corrispondente al catasto terreni ai beni identificati al catasto fabbricati al foglio 6 particella 10 subalterno 2,3,4,5,6,7,8,9;
- foglio 6 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 448, corrispondente al catasto terreni ai beni identificati al catasto fabbricati al foglio 6 particella 70 subalterno 2,3,4,5,6,7,8;
- foglio 6 particella 71 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 233, corrispondente al catasto terreni al bene identificati al catasto fabbricati al foglio 6 particella 71;
- foglio 6 particella 72 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1213, corrispondente al catasto terreni al bene identificati al catasto fabbricati al foglio 6 particella 72;
- foglio 6 particella 73 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 214, corrispondente al catasto terreni al bene identificati al catasto fabbricati al foglio 6 particella 73;
- foglio 6 particella 74 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 143, corrispondente al catasto terreni ai beni identificati al catasto fabbricati al foglio 6 particella 74 subalterno 2,3,4,5,6,7,
- foglio 6 particella 2 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1270, reddito agrario 11,15 €, reddito dominicale 8,85 €, intestato a [REDACTED], identificazione catastale omessa dall'elenco iniziale dei beni

oggetto di stima

- foglio 6 particella 4 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl. 1, superficie 1170, reddito agrario 10,27 €, reddito dominicale 8,16 €, intestato a [REDACTED] identificazione catastale omessa dall'elenco iniziale dei beni oggetto di stima

**3 terreno agricolo** a AGAZZANO agazzano, frazione TAVERNAGO per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Terreni agricoli qualità seminativo in unico corpo fronteggiante la strada comunale per Grintorto aventi superficie totale pari a Ha 12 Are 50 Centiare 35 corrispondenti a pertiche Piacentine 164.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 02, superficie 9830, reddito agrario 76,15 €, reddito dominicale 50,77 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a [REDACTED] derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 12 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 02, superficie 7517, reddito agrario 58,23 €, reddito dominicale 38,82 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a [REDACTED] derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 89 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 15000, reddito agrario 116,20 €, reddito dominicale 77,47 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a [REDACTED] derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 90 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 02, superficie 9000, reddito agrario 6,97 €, reddito dominicale 4,65 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a [REDACTED] derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 91 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 02, superficie 4000, reddito agrario 30,99 €, reddito dominicale 20,66 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a [REDACTED] derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 92 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 65700, reddito agrario 508,97 €, reddito dominicale 339,31 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a [REDACTED] derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 93 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 02, superficie 8700, reddito agrario 67,40 €, reddito dominicale 44,93 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a [REDACTED] derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 94 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 6800, reddito agrario 52,68 €, reddito dominicale 35,12 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a [REDACTED] derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 95 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 3150, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 0,31 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a [REDACTED] derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 105 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 02, superficie 1880, reddito agrario 14,56 €, reddito dominicale 9,71 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a [REDACTED] derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006

- foglio 6 particella 106 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 02, superficie 3290, reddito agrario 25,49 €, reddito dominicale 16,99 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a [REDACTED] derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 107 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 02, superficie 1358, reddito agrario 10,52 €, reddito dominicale 7,01 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a [REDACTED] derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.609.260,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.287.408,00
Data della valutazione:	06/10/2022

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 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:

**servitù: passaggio coattivo**, stipulata il 29/07/2019 a firma di NOTAIO TOSCANI MASSIMO ai nn. 174347/56345 di repertorio, trascritta il 09/08/2019 a PIACENZA ai nn. 1131, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO.

La formalità è riferita solamente a Catasto Terreni al Foglio 2 Mappale 61; Mappale 63; Foglio 6: Mappale 2; Mappale 89; Mappale 90; Mappale 91; Mappale 92; Mappale 94; Mappale; Mappale 95; Mappale 98; Mappale 100; Mappale 103; Mappale 105; Mappale 106; Mappale 61; Mappale 111; Catasto Fabbricati Al Foglio 6 Mappale 80.

Trattasi di servitù di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo, al fine di consentire l'accesso per la manutenzione e/o rifacimento e/o l'implementazione delle condotte idriche e manufatti esistenti

**servitù: passaggio coattivo**, a favore di Foglio 6 mappale 71, mappale 72, contro foglio 6 mappale 81. Trattasi di servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio, da esercitarsi con ogni mezzo e con il minor aggravio del fondo servente

**servitù: passaggio coattivo**, a favore di Foglio 6 Mappale 85, Mappale 36, Mappale 14 e Ex Mappale 68 (ora Mappale 94,95), contro Foglio 6 Mappale 84.

Trattasi di servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio, da esercitarsi con ogni mezzo e con il minor aggravio del fondo servente

**servitù: passaggio coattivo**, a favore di Pozzo insistente sul Foglio 6 Mappale 86, contro Foglio 6 Mappale 85.

Trattasi di servitù perpetua di passaggio pedonale e carraio, da esercitarsi con ogni mezzo e con il minor aggravio del fondo servente, per accedere al medesimo (anche al solo fine della esecuzione di opere di manutenzione), ed una servitù avente ad oggetto il passaggio delle condutture e dei cavi per il collegamento con la rete idrica ed elettrica e, in genere, con impianti tecnologici.

**servitù: acquedotto coattivo**, stipulata il 29/07/2019 a firma di NOTAIO TOSCANI MASSIMO ai nn. 174347/56345 di repertorio, trascritta il 09/08/2019 a PIACENZA ai nn. 11132, a favore di [REDACTED]

[REDACTED], contro [REDACTED] derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO.

La formalità è riferita solamente a Catasto Terreni al Foglio 2 Mappale 61, Foglio 6 : Mappale 2 ; Mappale 89 ; Mappale 91 ; Mappale 94 ; Mappale ; Mappale 95 ; Mappale 98 ; Mappale 100 ; Mappale 103 ; Mappale 105 ; Mappale 106 ; Mappale 61 ; Mappale 111 ; Catasto Fabbricati Al Foglio 6 Mappale 80.

Trattasi di servitù di passaggio per via interrata di acquedotto per le acque potabili e irrigue

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico:*

**atto di asservimento dell'area** sita nel comune AGAZZANO, stipulato il 10/07/2009 a firma di [REDACTED] ai nn. 1470 di repertorio, registrato il 07/08/2009, trascritto il 10/07/2009 a AGAZZANO ai nn. 12662, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] derivante da CONVENZIONE EDILIZIA.

La formalità è riferita solamente a Catasto Terreni al Foglio 2 : Ex Mappale 60 (ora Mappali 61,62,63); Foglio 6: Mappale 9 ; Mappale 10; Mappale 11; Mappale 12; Mappale 14; Mappale 36; Ex Mappale 68 (ora Mappale 94,95) ; Mappale ; Mappale 74 ; Mappale 77 ; Ex Mappale 85 (ora Mappali 105,106,107)

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 attiva**, stipulata il 14/11/2006 a firma di NOTAIO BRUNETTI CARLO ai nn. 28393/8508 di repertorio, iscritta il 05/12/2006 a PIACENZA ai nn. 19425, a favore di [REDACTED]

[REDACTED] contro [REDACTED] derivante da atto notarile pubblico.

Importo capitale: 11000000.

La formalità è riferita solamente a Al Catasto Fabbricati Foglio 6: Mappale 3 sub 6, sub 7, sub 8, sub 9, sub 10; Mappale 9 sub 3, sub 4; Mappale 10 sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 7; Mappale 70 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 7, sub 8; Mappale 71; Mappale 72; Mappale 73 ; Mappale 74; Mappale 80; Al Catasto Terreni Foglio 6: Mappale 2; Mappale 3; Mappale 4; Mappale 9; Mappale 10; Mappale 11; Mappale 12; Mappale 14; Ex Mappale 68 ( ora Mappali 89,90,91,92,93); Mappale 70; Mappale 71; Mappale 72; Mappale 73; Mappale 74; Mappale 77; Mappale 80; Ex Mappale 85 (Ora Mappali 105,106,107); .

ANNOTAZIONE presentata il 22/05/2013 e registrata ai nn. 979/5648 ATTO DI RINEGOZIAZIONE DELL'APERTURA DI CREDITO IPOTECARIA IN CONTO CORRENTE

**ipoteca volontaria**, stipulata il 14/05/2013 a firma di NOTAIO LOVISELLI PAOLO ai nn. 305541/54118 di repertorio, iscritta il 15/05/2013 a MILANO ai nn. 5400, a favore di [REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIEASTE  
GIUDIZIARIE

[REDACTED], contro [REDACTED]

derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO.

Importo capitale: 2500000.

Durata ipoteca: 2 ANNI 2 MESI 2 GIORNI.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati al Foglio 6: Mappale 3 sub 6, sub 7, sub 8, sub 9, sub 10; Mappale 9 sub 3, sub 4; Mappale 10 sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 7, sub 9; Mappale 70 sub 1, sub 2, sub 3, sub 4, sub 5, sub 6, sub 7, sub 8; Mappale 71; Mappale 72; Mappale 73; Mappale 74 sub 1, sub 2; Catasto Terreni al Foglio 6: Mappale 80; Mappale 2; Mappale 4; Mappale 9; Mappale 10; Mappale 11; Mappale 12; Mappale 70; Mappale 71; Mappale 72; Mappale 73; Mappale 74; Mappale 80; Mappale 89; Mappale 90; Mappale 91; Mappale 92; Mappale 93; Mappale 94; Mappale 95; Mappale 98; Mappale 99; Mappale 100; Mappale 101; Mappale 102; Mappale 103; Mappale 104; Mappale 105; Mappale 106; Mappale 107; Mappale 36

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**PIGNORAMENTO**, stipulata il 09/04/2021 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE PC ai nn. 651 di repertorio, trascritta il 12/05/2021 a PIACENZA ai nn. 7352/5522, a favore di [REDACTED] derivante da VERBALE DI 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:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 14/11/2006), con atto stipulato il 14/11/2006 a firma di NOTAIO BRUNETTI CARLO ai nn. Rep.28393 di repertorio, registrato il 14/11/2006 a Piacenza ai nn. 12638.1/2006

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 11/12/1996 fino al 14/11/2006), con atto stipulato il 11/12/1996 a firma di NOTAIO BRAMBILLA FERRUCCI ai nn. Rep. 145730 di repertorio, trascritto il 17/04/1997 a Piacenza ai nn. 4725/3833.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 1309, intestata a [REDACTED] per lavori di URBANIZZAZIONE PRIMARIA DEL P.P.I.P. [REDACTED]



presentata il 05/12/2009 con il n. 6562 di protocollo, rilasciata il 02/07/2010.  
Inizio lavori presentata in data 08/07/2011, le opere di urbanizzazione primaria dovevano essere ultimate entro 10 anni dalla sottoscrizione della convenzione urbanistica, e cioè entro il 10/07/2019

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento urbanistico Edilizio (R.U.E.) vigente l'immobile ricade in zona H1 - viabilità . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.3.2.28 RUE. Il titolo è riferito solamente al Foglio 6 Mappale 101, Mappale 104

Regolamento urbanistico Edilizio (R.U.E.) vigente l'immobile ricade in zona E1 - agricola normale . Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.3.2.16 RUE. Il titolo è riferito solamente al Foglio 6 Mappale 63

Regolamento urbanistico Edilizio (R.U.E.) vigente l'immobile ricade in zona G3 - Parcheggi. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 3.2.23 RUE. Il titolo è riferito solamente al Foglio 6 Mappale 102, Mappale 100

Regolamento urbanistico Edilizio (R.U.E.) vigente l'immobile ricade in zona G2 - Verde pubblico attrezzato. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 32.22 RUE. Il titolo è riferito solamente al Foglio 6 Mappale 98, Mappale 99

Regolamento urbanistico Edilizio (R.U.E.) vigente l'immobile ricade in zona B4 - Residenziale a bassa densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 3.2.9 RUE. Il titolo è riferito solamente al Foglio 6 Mappale 103, Mappale 4, Mappale 72, Mappale 9, Mappale 10

Nessun piano vigente l'immobile ricade in zona Beni sottoposti a vincolo della soprintendenza, tutela diretta. Norme tecniche di attuazione ed indici: D.Lgs 42/2004 art.10 comma 3. Il titolo è riferito solamente al Foglio 6 Mappale 2, Mappale 70, Mappale 3, Mappale 71, Mappale 73, Mappale 80, Mappale 61

Regolamento urbanistico Edilizio (R.U.E.) vigente l'immobile ricade in zona F4 - Centro golfistico / ippico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 3.2.27 RUE. Il titolo è riferito solamente al Foglio 6 Mappale 92, Mappale 93, Mappale 94, Mappale 95, Mappale 91, Mappale 89, Mappale 90, Mappale 11, Mappale 12, Mappale 106, Mappale 107, Mappale 105, Mappale 74



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Si precisa che la costruzione dei fabbricati in oggetto è stata iniziata in data anteriore al 01/09/1967 e che successivamente non sono state realizzate opere o modifiche che richiedessero il rilascio di ulteriori provvedimenti o autorizzazioni edilizie

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: piccole difformità nella rappresentazione degli spazi interni e di finestre e porte a livello delle planimetrie depositate

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale e rifacimento planimetrie

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale mediante sostituzione planimetria e denuncia fabbricati collabenti: €2.500,00



Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a Foglio .6 Mapp. 9 Sub.3, Foglio .6 Mapp.10 Sub. 7, Foglio .6 Mapp.3 Sub.10, Foglio 6 Mapp.3 Sub. 7.

Si precisa inoltre che per effetto del tempo trascorso e dello stato di abbandono in cui versano i fabbricati alcuni di essi sono inagibili; con tetto e solai ceduti o diroccati e pertanto tali unità dovrebbero essere variate in unità collabenti categoria F/3, prive di rendita catastale

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN AGAZZANO AG AZZANO, FRAZIONE TAVERNAGO

## TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO 1

**terreno residenziale** a AGAZZANO agazzano, frazione TAVERNAGO per la quota di 1/1 di piena proprietà

Trattasi di area edificabile di espansione residenziale avente una superficie territoriale complessiva di 14.860 mq classificata in base al RUE del Comune di Agazzano in area a destinata a parcheggi, viabilità, verde pubblico e zona residenziale a bassa densità.

Identificazione catastale:

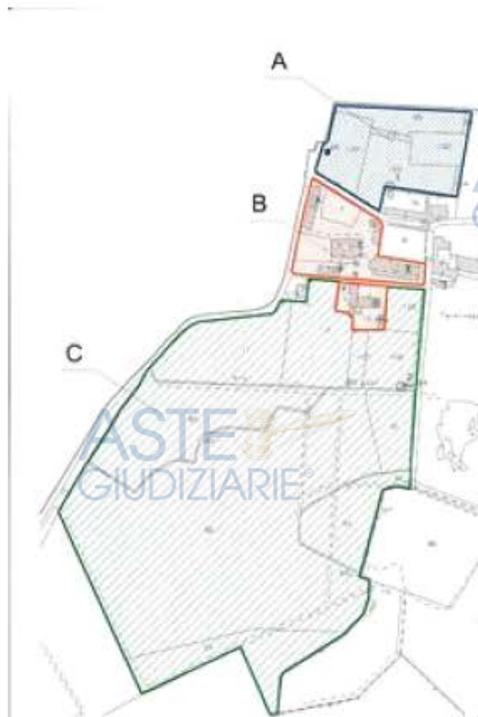
- foglio 6 particella 98 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 02, superficie 148, reddito agrario 24,40 €, reddito dominicale 5,04 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a [REDACTED], derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006  
Trattasi di particella derivante dal frazionamento dell'ex mappale 77
- foglio 6 particella 99 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 148, reddito agrario 1,15 €, reddito dominicale 0,24 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a [REDACTED], derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006  
Trattasi di particella derivante dal frazionamento dell'ex mappale 77
- foglio 6 particella 100 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 02, superficie 3730, reddito agrario 28,90 €, reddito dominicale 5,97 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a [REDACTED], derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006  
Trattasi di particella derivante dal frazionamento dell'ex mappale 77
- foglio 6 particella 101 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 02, superficie 278, reddito agrario 2,15 €, reddito dominicale 0,45 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a [REDACTED], derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006  
Trattasi di particella derivante dal frazionamento dell'ex mappale 77
- foglio 6 particella 102 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 2, reddito agrario 17,29 €, reddito dominicale 3,57 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a [REDACTED], derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006  
Trattasi di particella derivante dal frazionamento dell'ex mappale 77
- foglio 6 particella 103 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 02, superficie 5118, reddito

agrario 39,65 €, reddito dominicale 8,19 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a [REDACTED], derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006  
Trattasi di particella derivante dal frazionamento dell'ex mappale 77

- foglio 6 particella 104 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 02, superficie 204, reddito agrario 1,58 €, reddito dominicale 0,33 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a [REDACTED], derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006  
Trattasi di particella derivante dal frazionamento dell'ex mappale 77

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

La frazione si trova a 5 Km dal Capoluogo, e a Km 25 da Piacenza in direzione sud in vicinanza del Torrente Tidone in contesto prettamente agricolo. È caratterizzato dalla presenza della settecentesca [REDACTED] recentemente restaurata e circondata da un parco di piante secolari completamente recintato; il [REDACTED] risulta caratterizzato da un complesso di fabbricati rurali per la maggior parte dismessi aventi tipologie architettoniche pregevoli e testimoniali della vita rurale nella campagna piacentina, tutti i beni facenti parte della presente perizia sono stati interessati da un progetto di recupero che prevedeva la realizzazione di un centro ippico golfistico



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area fabbricabile (di mq 14.860,00) posta al margine nord della frazione, borgo rurale solo in parte recuperato all'uso residenziale, per la maggior parte caratterizzato da abitazioni rurali e fabbricati agricoli abbandonati posti nel comune di Agazzano. Il terreno è pressoché pianeggiante e risulta ancora recintato in parte con telo arancio; risultano essere stati effettuate degli scavi e movimentazione terra, ma le erbacce e l'incuria non permettono di verificare se sia stata realizzata qualche forma di opere di urbanizzazione; sono visibili solo alcune movimentazioni di terreno. Si precisa che fanno parte della zona destinata a espansione residenziale anche i terreni identificati al foglio 2 Mappale 61, 62 e 63 derivanti dal frazionamento del foglio 2 mappale 60 di are 61,60, sempre di proprietà della [REDACTED]; i predetti terreni non fanno parte dell'elenco dei beni

ASTE  
GIUDIZIARIE®

concessi a garanzia dall'ipoteca volontaria stipulato con atto Lovisetti Paolo del 14/05/2013 e pertanto non sono inseriti in pignoramento.

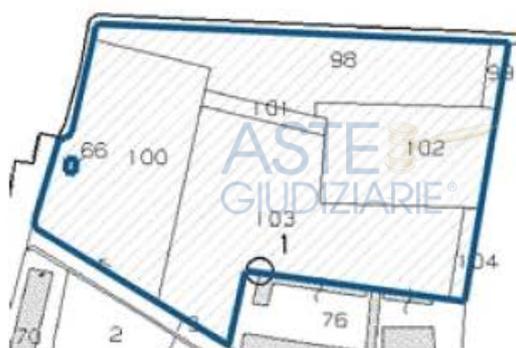


Fig. 1: Estratto mappa catastale



Fig. 2: Estratto R.U.E.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



Fig. 3: Documentazione Fotografica



Fig. 4: Estratto aerofotogrammetrico

#### VALUTAZIONE:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

##### DEFINIZIONI:

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di area edificabile uso residenziale, e di annesse aree destinate a servizi di urbanizzazione funzionali e connesse quali strade, parcheggi, aree verdi, considerata la scarsa richiesta di nuove aree edificabili nella zona in questione ed in generale in tutti i contesti sparsi e lontani dai centri abitati e la difficoltà di reperire sul mercato valori attendibili per beni simili da utilizzarsi per una comparazione, si ritiene che il valore più aderente ed accettabile ai fini della presente stima sia quello dalla Deliberazione di Giunta del Comune di Agazzano n 14 del 04/03/2019 che ha stabilito i valori ai fini IMU delle aree edificabili poste nel Comune di Agazzano, la tabella allegata alla predetta D.G.C. riporta Perlopiù le aree di espansione inserite in Zone di sviluppo turistico Residenziale un valore pari a 52,05 €/mq. Si ritiene prudentiale utilizzare nella fattispecie un valore di stima pari a 50,00 €, la stima risulta essere

$$\text{mq } 14.800,00 \times 50,00 \text{ €/mq} = 743.000,00 \text{ €}$$

ASTE  
GIUDIZIARIE®

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

743.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ . 743.000,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ . 743.000,00</b>

BENI IN AGAZZANO AG AZZANO, FRAZIONE TAVERNAGO

## COMPLESSO DI FABBRICATI AGRICOLI E RESIDENZIALI

DI CUI AL PUNTO 2

**complesso di fabbricati agricoli e residenziali** a AGAZZANO agazzano, frazione TAVERNAGO per la quota di 1/1 di piena proprietà

Complesso di n. 8 fabbricati rustici dismessi e diroccati insiti su area di 12.151,00 mq; la superficie coperta dei fabbricati è pari a 3.3720,00 mq

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 3 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 80 mq, rendita 210,71 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T, intestato a BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006 derivante da Notaio
- foglio 6 particella 3 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 338,02 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: t-1, intestato a BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006 derivante da Notaio
- foglio 6 particella 3 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 82 mq, rendita 215,98 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO snc, piano: t, intestato a BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006 derivante da Notaio
- foglio 6 particella 3 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 224 mq, rendita 520,59 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO snc, piano: T, intestato a BORGIO TAVERNAGO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 3 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 86 mq, rendita 226,52 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: 1, intestato a BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006 derivante da Notaio
- foglio 6 particella 9 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 2, consistenza 127 mq, rendita 1.869,32 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T-1, intestato a BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006 derivante da Notaio
- foglio 6 particella 9 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T-1, intestato a BORGIO TAVERNAGO SOCIETA' A RESPONSABILITA' LIMITATA, derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 10 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 1 vani, rendita 34,09 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T, intestato a BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006 derivante da Notaio

- foglio 6 particella 10 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 5 vani, rendita 170,43 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T-1, intestato a [REDACTED] derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 10 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 134,34 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T-1, intestato a [REDACTED] derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 10 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 2 vani, rendita 68,17 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 10 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 102 mq, rendita 268,66 Euro, indirizzo catastale: strada tavernago snc, piano: t-1, intestato a [REDACTED] derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 10 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 02, consistenza 6 vani, rendita 268,66 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SMC, piano: T-1, intestato a [REDACTED] derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 10 sub. 8 (catasto fabbricati), Bene comune non censibile, non è tra i beni elencati nel pignoramento
- foglio 6 particella 10 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 79 mq, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 70 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T-1, intestato a [REDACTED]
- foglio 6 particella 70 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T-1, intestato a [REDACTED]
- foglio 6 particella 70 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T-1, intestato a [REDACTED], identificazione catastale omessa dall'elenco iniziale dei beni oggetto di stima
- foglio 6 particella 70 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T-1, intestato a [REDACTED], identificazione catastale omessa dall'elenco iniziale dei beni oggetto di stima
- foglio 6 particella 70 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T-1, intestato a [REDACTED], identificazione catastale omessa dall'elenco iniziale dei beni oggetto di stima
- foglio 6 particella 70 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T-1, intestato a [REDACTED], identificazione catastale omessa dall'elenco iniziale dei beni oggetto di stima
- foglio 6 particella 70 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T-1, intestato a [REDACTED]

██████████ identificazione catastale omessa dall'elenco iniziale dei beni oggetto di stima

- foglio 6 particella 70 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 02, consistenza 5,5 vani, rendita 255,65 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T-1, intestato a ██████████ derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 71 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 02, consistenza 200 mq, rendita 547,44 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T, intestato a ██████████ derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 72 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 01, consistenza 720 mq, rendita 1.673,32 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T-1, intestato a ██████████ derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 73 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 01, consistenza 195 mq, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO, piano: T, intestato a ██████████ derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 80 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 4170 mq, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO, piano: T, intestato a ██████████ derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006, si precisa che il bene è elencato tra i beni di cui all'Ipoteca ascritta con Atto notaio Brunetti Carlo in Piacenza rep. 28395/8509 (immobile 42); è ricompreso tra i beni di cui all'atto Notaio Loviseti Paolo rep. 305540/54117 (posizione 28); non è elencato nel Certificato notarile Dott. Vitranò del 21/05/2021; non è tra i beni trascritti in pignoramento.
- foglio 6 particella 74 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 03, consistenza 35 mq, rendita 112,07 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO, piano: T, intestato a ██████████ derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 74 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 03, consistenza 85 mq, rendita 212,17 Euro, indirizzo catastale: STRADA TAVERNAGO SNC, piano: T, intestato a ██████████ derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 3 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 860, corrispondente al catasto terreni ai beni identificati al catasto fabbricati al foglio 6 particella 3 subalterno 6,7,8,9,10;
- foglio 6 particella 9 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 763, corrispondente al catasto terreni ai beni identificati al catasto fabbricati al foglio 6 particella 9 subalterno 3,4;
- foglio 6 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 1667, corrispondente al catasto terreni ai beni identificati al catasto fabbricati al foglio 6 particella 10 subalterno 2,3,4,5,6,7,8,9;
- foglio 6 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 448, corrispondente al catasto terreni ai beni identificati al catasto fabbricati al foglio 6 particella 70 subalterno 2,3,4,5,6,7,8;
- foglio 6 particella 71 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 233, corrispondente al catasto terreni al bene identificati al catasto fabbricati al foglio 6 particella 71;
- foglio 6 particella 72 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie

1213, corrispondente al catasto terreni al bene identificati al catasto fabbricati al foglio 6 particella 72;

- foglio 6 particella 73 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 214, corrispondente al catasto terreni al bene identificati al catasto fabbricati al foglio 6 particella 73;
- foglio 6 particella 74 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 143, corrispondente al catasto terreni ai beni identificati al catasto fabbricati al foglio 6 particella 74 subalterno 2,3,4,5,6,7;
- foglio 6 particella 2 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 1270, reddito agrario 11,15 €, reddito dominicale 8,85 €, intestato a [REDACTED] identificazione catastale omessa dall'elenco iniziale dei beni oggetto di stima
- foglio 6 particella 4 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO cl. 1, superficie 1170, reddito agrario 10,27 €, reddito dominicale 8,16 €, intestato a [REDACTED] identificazione catastale omessa dall'elenco iniziale dei beni oggetto di stima



Fig. 1 : Estratto catastale

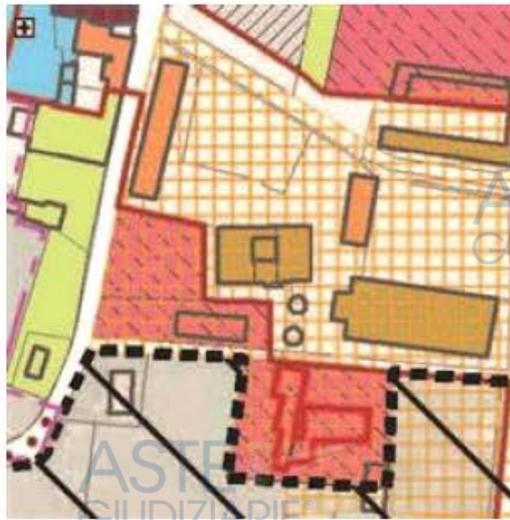


Fig. 2 : Estratto R.U.E.



Fig. 3 : Fabbricato C



Fig. 4 : Interno fabbricato E



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Fig. 5: Fabbriato G

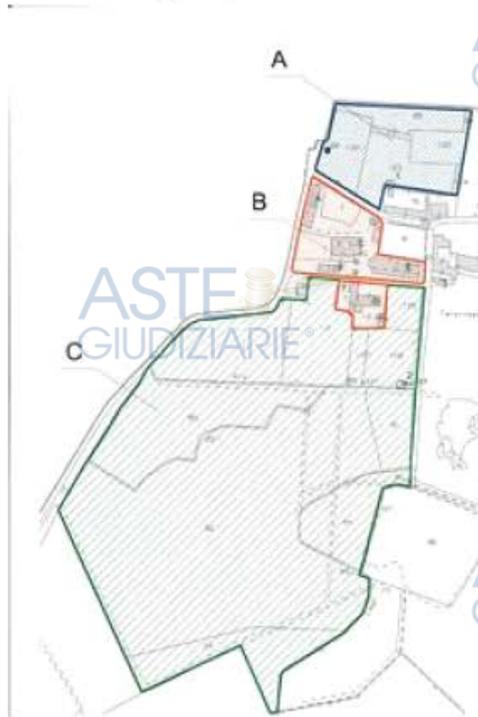
ASTE  
GIUDIZIARIE®

Fig. 6: Fabbriato A

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

La frazione si trova a 5 Km dal Capoluogo, e a Km 25 da Piacenza in direzione sud in vicinanza del Torrente Tidone in contesto prettamente agricolo. È caratterizzato dalla presenza della settecentesca [redacted], recentemente restaurata e circondata da un parco di piante secolari completamente recintato; il [redacted] risulta caratterizzato da un complesso di fabbricati rurali per la maggior parte dismessi aventi tipologie architettoniche pregevoli e testimoniali della vita rurale nella campagna piacentina, tutti i beni facenti parte della presente perizia sono stati interessati da un progetto di recupero che prevedeva la realizzazione di un centro ippico golfistico

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Complesso di fabbricati rurali dismessi e in parte diroccati facenti parte del [redacted] aventi una superficie utile totale sviluppata calcolata sulla base alle consistenze catastali pari a 3.701 mq circa; la superficie totale dell'area coperta e scoperta con riferimento alla planimetria sotto riportata ammonta a 12.151 mq circa

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Descrizione immobili :

- **Fabbricato A:** Edificio in linea composto da 8 abitazioni rurali a schiera su due piani fuori terra facenti parte di un fabbricato in linea posto in fregio alla strada Comunale ed identificata al Catasto Fabbricati al Foglio 6 Mappale 70 Sub. 1,2,3,4,5,6,7,8 Superficie totale coperta 449,00 mq, superficie utile totale sviluppata 899,00 mq ;
- **Fabbricato B:** Portico al piano terra ad uso deposito, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 6 Mappale 73 Superficie coperta e superficie utile totale sviluppata 216,00 mq;
- **Fabbricato C:** edificio collabente con impianto a corte interna composto da depositi ed abitazioni su due piani fuori terra, identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 6 Mappale 3 Sub 6,7,8,9,10 Superficie totale coperta 712,00 mq, superficie utile totale sviluppata 852,00 mq;
- **Fabbricato D:** Magazzino al piano terra identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 6 Mappale 71 mq, superficie coperta e superficie utile totale sviluppata 241,00 mq
- **Fabbricato E:** grande Stalla con doppio porticato e fienile sovrastante caratterizzato da ampio soffitto a volta in mattoni identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 6 Mappale 72 Superficie totale coperta 1199,00 mq, superficie utile totale sviluppata 1740,00 mq;
- **Fabbricato F:** edificio dismesso su due piani fuori terra composto da una bottega con sovrastante abitazione identificato al Catasto Fabbricati al Foglio 6 Mappale 9 Sub 3,4 Superficie totale coperta 366,00 mq, superficie utile totale sviluppata 4112,00 mq;
- **Fabbricato G:** edificio pericolante su due piani fuori terra ad uso abitativo e officina (presenta tetto crollato in parte identificato) al Catasto Fabbricati al Foglio 6 Mappale 10 Sub 2,3,4,5,6,7 Superficie totale coperta 417,00 mq, superficie utile totale sviluppata 620,00 mq;
- **Fabbricato H:** edificio già adibito ad autorimessa; presenta tetto crollato al piano terra identificata al Foglio 6 Mappale 74 Sub 1,2 Superficie utile totale sviluppata 120,00 mq;

Riguardo alla destinazione urbanistica edilizia si precisa che in base al R.U.E. approvato del Comune di Agazzano, tutti fabbricati e le aree pertinenziali in oggetto sono sottoposti a vincolo della Sovrintendenza, tutela diretta art 10 D.Lgs 42/2004; e più precisamente:

- I fabbricati identificati con le lettere **A e D** sono classificati Edifici da sottoporre a ristrutturazione edilizia
- I fabbricati identificati con le lettere **C e E** sono classificati Edifici da sottoporre a restauro e risanamento conservativo
- I fabbricati identificati con le lettere **B-F-G-H** assieme alla loro area di pertinenza ricadono in zona residenziale a bassa densità ;
- I fabbricato alle Lettere **F-G** è classificato da sottoporre a ristrutturazione edilizia con vincolo parziale.

in base al CDU rilasciato dal comune di Agazzano, i fabbricati e le aree pertinenziali in oggetto sono classificati:

- i mappali **4,7,2,9,10** in Zona B4 residenziale a bassa densità (art.3.2.9) ;
- i mappali **2,70,3,71,73,80** come beni immobili sottoposti a vincolo della soprintendenza - tutela diretta (D.Lgs 42/2004 art.10 comma 3)



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Fig. : 1 ELENCO FABBRICATI



Fig. : 2

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Assai più problematica risulta la valutazione del corpo in questione in quanto trattasi di un complesso immobiliare composto da vecchi fabbricati rurali in parte destinati all'attività agricola vera e propria e in parte a residenza e servizi. Tutti gli edifici risultano dismessi ed abbandonati da anni con coperture e solai ceduti in parte o in precarie condizioni di stabilità e con conformazioni e tipologie architettoniche e costruttive di scarso interesse ai fini del recupero. In base alla normativa edilizia vigente del comune di Agazzano non sono consentiti interventi di demolizione e ricostruzione essendo soggetti a vincolo di Sovrintendenza, tutela indiretta articolo 45 D.lgs. 42/2004. Pertanto considerando gli alti costi di recupero edilizio e funzionale di tali fabbricati ed un modesto valore finale ad opere eseguite ne consegue che il valore attuale del compendio immobiliare debba essere necessariamente basso allo scopo di favorire un eventuale futuro recupero pertanto si propone la seguente valutazione :

Superficie coperta =	3.720,00 mq
Superficie scoperta =	8.431,00 mq
superficie coperta e scoperta =	12.151,00 mq
valore superficie coperta dai fabbricati = $3.720,00 \text{ mq} \times 100 \text{ €/mq} =$	372.000,00 €
<u>valore superficie scoperta = <math>8.431,00 \text{ mq} \times 20 \text{ €/mq} =</math></u>	<u>168.620,00 €</u>
<b>Totale</b>	<b>= 540.620,00 €</b>

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

540.620,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):**€ . 540.620,00**ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ 540.620,00

BENI IN AGAZZANO AG AZZANO, FRAZIONE TAVERNAGO

**TERRENO AGRICOLO**

DI CUI AL PUNTO 3

**terreno agricolo a AGAZZANO agazzano, frazione TAVERNAGO per la quota di 1/1 di piena proprietà**

Terreni agricoli qualità seminativo in unico corpo fronteggiante la strada comunale per Grintorto aventi superficie totale pari a Ha 12 Are 50 Centiare 35 corrispondenti a pertiche Piacentine 164.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 11 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 02, superficie 9830, reddito agrario 76,15 €, reddito dominicale 50,77 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a [REDACTED], derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 12 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 02, superficie 7517, reddito agrario 58,23 €, reddito dominicale 38,82 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a [REDACTED], derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 89 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 15000, reddito agrario 116,20 €, reddito dominicale 77,47 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a [REDACTED], derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 90 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 02, superficie 9000, reddito agrario 6,97 €, reddito dominicale 4,65 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a [REDACTED], derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 91 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 02, superficie 4000, reddito agrario 30,99 €, reddito dominicale 20,66 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a [REDACTED], derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 92 (catasto terreni), qualita/classe seminativo, superficie 65700, reddito agrario 508,97 €, reddito dominicale 339,31 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a [REDACTED], derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 93 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 02, superficie 8700, reddito agrario 67,40 €, reddito dominicale 44,93 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a [REDACTED], derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 94 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 6800, reddito agrario 52,68 €, reddito dominicale 35,12 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a [REDACTED], derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 95 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 3150, reddito agrario 0,46 €, reddito dominicale 0,31 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a [REDACTED], derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- foglio 6 particella 105 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 02, superficie 1880, reddito agrario 14,56 €, reddito dominicale 9,71 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a [REDACTED] derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 106 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 02, superficie 3290, reddito agrario 25,49 €, reddito dominicale 16,99 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a [REDACTED] derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006
- foglio 6 particella 107 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 02, superficie 1358, reddito agrario 10,52 €, reddito dominicale 7,01 €, indirizzo catastale: AGAZZANO, intestato a [REDACTED] derivante da Notaio BRUNETTI CARLO atto di compravendita rep. nr. 28393 del 14/11/2006

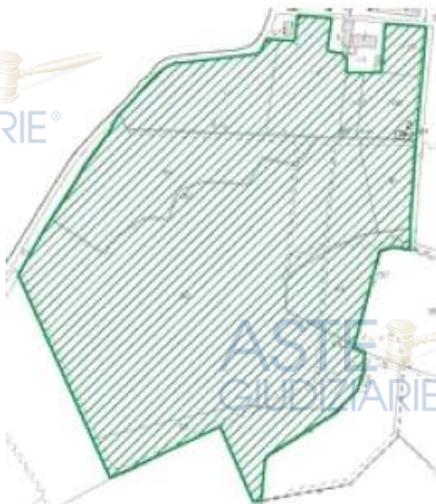
ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

Fig. 1 : Estratto mappa catastale



Fig. 2 : Estratto R.U.E.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Fig. 3 : Estratto aerofotogrammetrico

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Fig. 4 : Documentazione fotografica

ASTE  
GIUDIZIARIE®

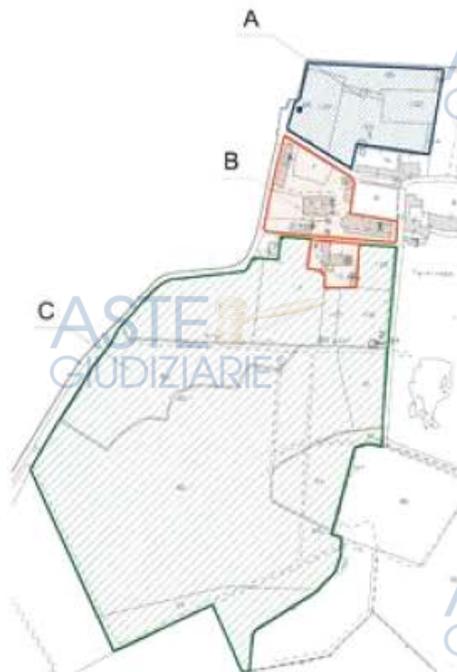
## DESCRIZIONE DELLA ZONA

La frazione si trova a 5 Km dal Capoluogo, e a Km 25 da Piacenza in direzione sud in vicinanza del Torrente Tidone in contesto prettamente agricolo. È caratterizzato dalla presenza della settecentesca [REDACTED], recentemente restaurata e circondata da un parco di piante secolari completamente

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

recintato; il [REDACTED] risulta caratterizzato da un complesso di fabbricati rurali per la maggior parte dismessi aventi tipologie architettoniche pregevoli e testimoniali della vita rurale nella campagna piacentina, tutti i beni facenti parte della presente perizia sono stati interessati da un progetto di recupero che prevedeva la realizzazione di un centro ippico golfistico

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Tutti i terreni oggetto di stima sono classificati in zona F4 Centro Ippico golfistico di cui art. 32.27 del RUE; le aree in oggetto come tutti gli altri beni della presente perizia di stima facevano parte di un Piano Particolareggiato di Iniziativa privata (PPIP) denominato [REDACTED] convenzionato con Comune di Agazzano in data 10/07/2009 registrato a Piacenza 07/08/2009 r, i terreni sono rimasti da più di dieci anni incolti e si presentano infestati da erbe e notevolmente impoveriti sotto il profilo organico.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Bollettino valori medi agricoli a cura Provincia di Piacenza

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

I terreni oggetto di valutazione rientrano nella regione agraria n. 3 del quadro dei valori medi della provincia di Piacenza anno 2022. Nello specifico i terreni in oggetto si trovano in prossimità dei primissimi rilievi collinari tra la Val Tidone e la Val Luretta. Si utilizza come riferimento valutativo il valore indicato per il seminativo di pianura non irriguo (35.100,00 €/ha - 2674,00 €/pp) e il seminativo di collina (16.600,00 €/ha - 1264,95 €/pp).

Per la conformazione morfo-orografica dei terreni e le loro caratteristiche organiche si ritiene più adatto come valore di stima 2.000,00 €/pp.

Si propone la seguente valutazione:

Superficie terreni = 12 ha 50 centiare 25 are = 164,07 Pertiche Piacentine

valore superficie scoperta = 164,08 pp x 2.000,00 €/pp = 328.140,00 €

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

328.140,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€ . 328.140,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€ . 328.140,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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
1	terreno residenziale	0,00	0,00	743.000,00	743.000,00
2	complesso di fabbricati agricoli e residenziali	0,00	0,00	540.620,00	540.620,00
3	terreno agricolo	0,00	0,00	328.140,00	328.140,00

tecnico incaricato: DOTT.ARCH. ALESSANDRA MAGANUCO

Pagina 24 di 25

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®




1.611.760,00 €

1.611.760,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 2.500,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 1.609.260,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del 20 % 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: €. 321.852,00

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 1.287.408,00

data 06/10/2022

il tecnico incaricato  
DOTT.ARCH. ALESSANDRA MAGANUCO