TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SA SCIURPA MARIA ROSARIA

CUSTODE:

IS.VE.GI. SRL

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/02/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Francesco Marchini

CF:MRCFNC84M27G535G
con studio in GOSSOLENGO (PC) VIA FORNACE 140/G
telefono: 05231791040
email: marchini_francesco@virgilio.it
PEC: francesco.marchini@geopec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **rustico** a VERNASCA LOC. CASE BURGAZZI, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il presente fabbricato è sito in Loc. Case Burgazzi nel Comune di Vernasca. Trattasi di immobile non accessibile in quanto infestato dalla vegetazione, pertanto è inagibile e non è stato possibile effettuarne il sopralluogo all'interno, verificandone la conformità e le finiture. Dalla planimetria catastale si evince che è costituito da due piani fuori terra di cui al piano terra si trova l'ingresso che disimpegna la cucina ed il bagno, mentre al piano primo, tramite scala interna, si accede alla camera da letto. L'immobile necessita di un forte intervento di ristrutturazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,35.Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 610 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: VERNASCA, VIA BURGAZZI, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: MAPPALE 71,604,608, 640
- foglio 42 particella 608 (catasto terreni), qualita/classe AREA RURALE, superficie 35, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: mappale 640,610,640,69
  area cortilizia

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930.

B **rustico** a VERNASCA LOC. CASE BURGAZZI, della superficie commerciale di **250,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il presente fabbricato abitativo è sito in Loc. Case Burgazzi nelomune di Vernasca. Trattasi di immobile con caratteristiche rurali ristrutturato tra il 1993 ed il 2000, in completo stato di abbandono da parecchi anni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-S1, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 640 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 490,63 Euro, indirizzo catastale: VERNASCA, VIA BURGAZZI, piano: T-1-2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: mappali 68,69,608,610,71,623 e 605.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1993.

C **Terreni vari** a VERNASCA LOC. CASE BURGAZZI, della superficie commerciale di **17.210,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Trattasi di terreni degradati a prevalenza boschiva in fase di abbandono. Il mappale 684 è un ex fabbricato completamente crollato.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 684 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 170, indirizzo catastale: VERNASCA, LOC. BORLA (LOC. CASE BURGAZZI), intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: strada comunale, mappale 15,683 e 16
  fabbricato demolito (al catasto fabbricati F/2).
- foglio 42 particella 48 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 890, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,55 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: mappali 44,46,645,49,50.
- foglio 42 particella 68 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 130, reddito agrario 0,81 €, reddito dominicale 0,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: strada comunale, mappale 69,640,635.
- foglio 42 particella 69 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 370, reddito agrario 2,29 €, reddito dominicale 1,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: strada comunale, mappale 604,608,640 e 68.
- foglio 42 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 720, reddito agrario 4,46 €, reddito dominicale 2,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: mappale 78,56,55,623,71,609.
- foglio 42 particella 71 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 750, reddito agrario 4,65 €, reddito dominicale 2,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: mappale 604,77,76,74,73,72,609,70,640,610.
- foglio 42 particella 72 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 1200, reddito agrario 5,58 €, reddito dominicale 1,86 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: mappale 71,73,75,80,79,609,70,640.
- foglio 42 particella 74 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 280, reddito agrario 1,30 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: mappale 71,76,75,73.
- foglio 42 particella 75 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 390, reddito agrario 1,81 €, reddito dominicale 0,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: mappale 73,74,76,82,81,72.
- foglio 42 particella 78 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 1890, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 1,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: mappale 56,70,79,80,altro terreno.
- foglio 42 particella 81 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 2580, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 1,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: mappale 80,75,82,83,84, altro terreno.
- foglio 42 particella 131 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 2750, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 1,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: mappale 129,611,130,135,132.
- foglio 42 particella 140 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe BOSCO MISTO 3, superficie 800, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: mappale 175,172,597,139,141.
- foglio 42 particella 140 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe INCOLT PROD 1, superficie 50, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

OSCURATO ***
Coerenze: stesse coerenze e confini del AA.

- foglio 42 particella 157 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 4240, reddito agrario 0,66 €, reddito dominicale 2,63 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 160,159,158,156,557129,595.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**17.513,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 68.644,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 68.644,00**
Data di conclusione della relazione:	**24/02/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Gli immobili ed i terreni oggetto del presente lotto sono liberi in quanto in stato di abbandono, degradati e sfitti da anni. Il debitore non risulta più risiedere nel Comune di Vernasca (vedi dichiarazione comunale)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

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

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

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

4.2.1. Iscrizioni: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

pignoramento, registrata il 03/01/2025 a PIACENZA ai nn. 3406, trascritta il 09/01/2025 a PIACENZA ai nn. 191/143, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.
La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente relazione peritale

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1.
Il titolo è riferito solamente a beni oggetto della presente relazione peritale

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 30/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione ed ampliamento di fabbricato da adibirsi ad abitazione, rilasciata il 06/02/1995 con il n. 30/1993 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Foglio 42 mappale 640

Variante C.E. 30/93 **N. 35/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante e completamento abitativo, presentata il 21/07/1999 con il n. 3344 di protocollo, rilasciata il 07/12/1999 con il n. 35/99 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Foglio 42 mappale 640

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Agricola

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Per l'immobile censito al foglio 42 mappale 610 non è stato possibile verificarne la conformità in quanto inaccessibile.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: fabbricato completamente demolito (fg. 42 mappale 684)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: tipo mappale demolizione, docfa di demolizione e pratica docte per cambio coltura
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- pratiche catastali: €.1.000,00
- diritti catastali: €.198,00

Questa situazione è riferita solamente a foglio 42 mappale 684 (fabbricato completamente crollato)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VERNASCA LOC. CASE BURGAZZI

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

rustico a VERNASCA LOC. CASE BURGAZZI, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il presente fabbricato è sito in Loc. Case Burgazzi nel Comune di Vernasca. Trattasi di immobile non accessibile in quanto infestato dalla vegetazione, pertanto è inagibile e non è stato possibile effettuarne il sopralluogo all'interno, verificandone la conformità e le finiture. Dalla planimetria catastale si evince che è costituito da due piani fuori terra di cui al piano terra si trova l'ingresso che disimpegna la cucina ed il bagno, mentre al piano primo, tramite scala interna, si accede alla camera da letto. L'immobile necessita di un forte intervento di ristrutturazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2,35.Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 610 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 85,22 Euro, indirizzo catastale: VERNASCA, VIA BURGAZZI, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: MAPPALE 71,604,608, 640
- foglio 42 particella 608 (catasto terreni), qualita/classe AREA RURALE, superficie 35, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: mappale 640,610,640,69
  area cortilizia

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il presente fabbricato è sito in Loc. Case Burgazzi nel Comune di Vernasca. Trattasi di immobile non accessibile in quanto infestato dalla vegetazione, pertanto è inagibile e non è stato possibile effettuarne il sopralluogo all'interno, verificandone la conformità e le finiture. Dalla planimetria catastale si evince che è costituito da due piani fuori terra di cui al piano terra si trova l'ingresso che disimpegna la cucina ed il bagno, mentre al piano primo, tramite scala interna, si accede alla camera da letto. L'immobile necessita di un forte intervento di ristrutturazione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Rustico abitativo	53,00	x	100 %	=	53,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Totale:	**53,00**	**53,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare FIAIP

Descrizione: Rustico

Indirizzo: Loc. Case Burgazzi - Vernasca

Superfici principali e secondarie: 53

Superfici accessorie:

Prezzo: 8.000,00 pari a 150,94 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto del contesto, dello stato del luogo, delle finiture, dell'impiantistica e dello stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **8.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Abbattimento forfettario del 20% per maggiori oneri	-1.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 6.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 6.400,00**

BENI IN VERNASCA LOC. CASE BURGAZZI

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO B

rustico a VERNASCA LOC. CASE BURGAZZI, della superficie commerciale di **250,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il presente fabbricato abitativo è sito in Loc. Case Burgazzi nelomune di Vernasca. Trattasi di

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

immobile con caratteristiche rurali ristrutturato tra il 1993 ed il 2000, in completo stato di abbandono da parecchi anni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-S1, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 640 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 490,63 Euro, indirizzo catastale: VERNASCA, VIA BURGAZZI, piano: T-1-2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: mappali 68,69,608,610,71,623 e 605.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 1993.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media
panoramicità:	al di sotto della media
livello di piano:	al di sotto della media
stato di manutenzione:	mediocre
luminosità:	mediocre
qualità degli impianti:	mediocre
qualità dei servizi:	mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il presente fabbricato abitativo è sito in Loc. Case Burgazzi nelomune di Vernasca. Trattasi di immobile con caratteristiche rurali ristrutturato tra il 1993 ed il 2000, in completo stato di abbandono da parecchi anni. Con muratura portante e solai latrerocementizi, con facciate a vista e con finitura esterna in pietra, l'immobile è disposto su tre livelli fuori terra ed uno entro terra, collegati da una scala interna (una a chiocciola ed una semplice). Al piano terra troviamo la palestra con i bagni e la cucina, al piano primo la zona soggiorno con un bagno e la camera da letto, mentre al piano primo troviamo due camere da letto ed un bagno. Le finiture interne risalgono all'epoca della ristrutturazione, con piastrelle in ceramica e gres porcellanato, serramenti esterni in legno con vetrocamera e antoni in legno, tetto in legno a vista. L'impiantistica in dotazione (luce, gas, impianto di riscaldamento), non è funzionante. L'immobile si trova in stato di abbandono (e parzialmente arredato), infestato dalla vegetazione, con alcune crepe strutturali, è privo di allaccio all'acquedotto e necessita di intervento di ristrutturazione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Rustico abitativo	250,00	x	100 %	=	250,00
Totale:	**250,00**				**250,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare FIAIP

Descrizione: Rustico abitativo

Indirizzo: Loc. Case Burgazzi di vernasca

Superfici principali e secondarie: 250

Superfici accessorie:

Prezzo: 75.000,00 pari a 300,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto del contesto, dello stato del luogo, delle finiture, dell'impiantistica e dello stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **75.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
Abbattimento forfettario del 20% per maggiori oneri		-15.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 60.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 60.000,00**

BENI IN VERNASCA LOC. CASE BURGAZZI

TERRENI VARI

DI CUI AL PUNTO C

Terreni vari a VERNASCA LOC. CASE BURGAZZI, della superficie commerciale di **17.210,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di terreni degradati a prevalenza boschiva in fase di abbandono. Il mappale 684 è un ex fabbricato completamente crollato.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 684 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 170, indirizzo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

catastale: VERNASCA, LOC. BORLA (LOC. CASE BURGAZZI), intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada comunale, mappale 15,683 e 16
fabbricato demolito (al catasto fabbricati F/2).

- foglio 42 particella 48 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 890, reddito agrario 0,14 €, reddito dominicale 0,55 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 44,46,645,49,50.
- foglio 42 particella 68 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 130, reddito agrario 0,81 €, reddito dominicale 0,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada comunale, mappale 69,640,635.
- foglio 42 particella 69 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 370, reddito agrario 2,29 €, reddito dominicale 1,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada comunale, mappale 604,608,640 e 68.
- foglio 42 particella 70 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 720, reddito agrario 4,46 €, reddito dominicale 2,05 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 78,56,55,623,71,609.
- foglio 42 particella 71 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 750, reddito agrario 4,65 €, reddito dominicale 2,13 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 604,77,76,74,73,72,609,70,640,610.
- foglio 42 particella 72 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 1200, reddito agrario 5,58 €, reddito dominicale 1,86 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 71,73,75,80,79,609,70,640.
- foglio 42 particella 74 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 280, reddito agrario 1,30 €, reddito dominicale 0,43 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 71,76,75,73.
- foglio 42 particella 75 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 390, reddito agrario 1,81 €, reddito dominicale 0,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 73,74,76,82,81,72.
- foglio 42 particella 78 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 1890, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 1,17 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 56,70,79,80,altro terreno.
- foglio 42 particella 81 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 2580, reddito agrario 0,40 €, reddito dominicale 1,60 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 80,75,82,83,84, altro terreno.
- foglio 42 particella 131 (catasto terreni), qualita/classe bosco ceduo 2, superficie 2750, reddito agrario 0,43 €, reddito dominicale 1,70 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 129,611,130,135,132.
- foglio 42 particella 140 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe BOSCO MISTO 3, superficie 800, reddito agrario 0,08 €, reddito dominicale 0,37 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 175,172,597,139,141.
- foglio 42 particella 140 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe INCOLT PROD 1, superficie 50, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,01 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: stesse coerenze e confini del AA.
- foglio 42 particella 157 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 2, superficie 4240, reddito agrario 0,66 €, reddito dominicale 2,63 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Coerenze: mappali 160,159,158,156,557129,595.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	mediocre
panoramicità:	al di sotto della media
livello di piano:	al di sotto della media
stato di manutenzione:	scarso
luminosità:	al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreni degradati a prevalenza boschiva in fase di abbandono. Il mappale 684 è un ex fabbricato completamente crollato.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENI AGRICOLI SPARSI	17.210,00	x	100 %	=	17.210,00
Totale:	**17.210,00**				**17.210,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: VAM - VALORI AGRICOLI MEDI PROVINCIA DI PIACENZA

Descrizione: TERRENI AGRICOLI SPARSI

Indirizzo: VERNASCA

Superfici principali e secondarie: 17210

Superfici accessorie:

Prezzo: 4.302,50 pari a 0,25 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

La valutazione tiene conto dello stato di manutenzione e degrado dei terreni (vengono utilizzati i valori agricoli medi della Provincia di Piacenza in base allo stato effettivo del luogo, manutenzione e conservazione).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **4.302,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Abbattimento forfettario 20% per maggiori oneri)	-860,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 3.442,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 3.442,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione considera il contesto, lo stato del luogo, le finiture, l'impiantistica e lo stato di conservazione dei beni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Vernasca, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare FIAIP, ed inoltre: VAM PIACENZA

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	53,00	0,00	6.400,00	6.400,00
B	rustico	250,00	0,00	60.000,00	60.000,00
C	Terreni vari	17.210,00	0,00	3.442,00	3.442,00
				69.842,00 €	**69.842,00 €**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
E' pignorata l'intera quota di proprietà dei beni del presente lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 1.198,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 68.644,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	**€. 0,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Arrotondamento del valore finale:	**€. 0,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 68.644,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 1/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Complesso di rustici rurali** a VERNASCA LOC. MELESI, della superficie commerciale di **295,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il presente complesso è costituito da corpi di fabbrica in consistente degrado ed abbandono, alcuni dei quali inaccessibili (mappale 240) e collabenti (mappale 241 sub 3 e mappale 27). Il mappale 241 subalterno 2 (ex azienda agruituristica ristrutturata nei primi anni 2000) è accessibile, ma versa in completo stato di abbandono, è stato saccheggiato e depredato nelle finiture, e necessita di un intervento complessivo di ristrutturazione totale. L'immobile è costituito al piano terra da una zona ingresso con zona giorno e cucina, oltre ad un bagno, una scala in ferro e legno (pericolante) porta al piano primo ove sono presenti due camere ed una bagno, al piano interrato due cantine. L'immobile, con struttura portante in muratura piena e tetto in legno, non è comunque agibile. L'impiantistica è stata depredata e non è funzionante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,50 media.Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 241 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 267,78 Euro, piano: T-1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: strada comunale, area comune sub. 1, mappale24,35,240.
- foglio 41 particella 241 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 41 particella 241 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  area comune
- foglio 41 particella 241 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 490
- foglio 41 particella 240 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 72,30 Euro, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: mappale 36,241,35,244.
  immobile inaccessibile
- foglio 41 particella 27 (catasto fabbricati), consistenza 180 mq, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: strada comunale, mappale 28,29,30,fiumiciattolo, mappale 228.
  categoria fabb. diruto

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2001.

B **Terreni vari** a VERNASCA LOC. MELESI, della superficie commerciale di **82.727,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di terreni degradati a prevalenza seminativa coltivati a girasoli e frutteto in fase di abbandono. Si fa presente che per i mappali 10 e 24 del foglio 41 è presente un atto di asservimento al Comune di Vernasca per vincolo edificatorio durante i lavori di ristrutturazione del fabbricato da a

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

adibirsi ad azienda agrituristica.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 234 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 3040, reddito agrario 14,13 €, reddito dominicale 4,71 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: mappali 519,238,237,233.
- foglio 26 particella 238 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 3960, reddito agrario 24,54 €, reddito dominicale 11,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: mappale 234,519,239,270,237.
- foglio 26 particella 273 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 4150, reddito agrario 25,72 €, reddito dominicale 11,79 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: strada vicinale, mappale 276,498,497,275,499,496.
- foglio 26 particella 276 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 670, reddito agrario 4,15 €, reddito dominicale 1,90 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: strada vicinale, mappale 279,498,273.
- foglio 26 particella 306 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 5530, reddito agrario 34,27 €, reddito dominicale 15,71 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: mappale 305,307,308, altro foglio
- foglio 26 particella 496 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 3100, reddito agrario 19,21 €, reddito dominicale 8,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: strada vicinale, mappale 273,499,272,239.
- foglio 26 particella 498 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 2400, reddito agrario 14,87 €, reddito dominicale 6,82 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: mappale 276,279,497,273.
- foglio 26 particella 519 (catasto terreni), qualita/classe SEMNINATIVO 4, superficie 10420, reddito agrario 48,43 €, reddito dominicale 16,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: altro terreno, mappale 240,238,234,233,strada,232.
- foglio 38 particella 236 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 2260, reddito agrario 14,01 €, reddito dominicale 6,42 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: mappale 196,613.
- foglio 41 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 20880, reddito agrario 4,31 €, reddito dominicale 18,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: mappale 23,22,15,14,9,5,237,7,215,217,24.
- foglio 41 particella 24 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 3, superficie 2030, reddito agrario 11,53 €, reddito dominicale 14,68 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: mappale 241,23,10,25.
- foglio 41 particella 40 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 18120, reddito agrario 3,74 €, reddito dominicale 15,91 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: altro foglio, mappale 43,44,46,41,220,218,216.
- foglio 41 particella 61 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 2730, reddito agrario 20,44 €, reddito dominicale 35,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: mappale 117,110,242.
- foglio 41 particella 110 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 2800, reddito agrario 13,01 €, reddito dominicale 4,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: mappale 111,109,61.
- foglio 41 particella 110 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe VIGNETO 1, superficie 550, reddito agrario 4,12 €, reddito dominicale 7,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

***

- foglio 41 particella 228 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 87, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** Coerenze: torrente, strada vicinale, mappale 27.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**83.022,70 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 109.793,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 109.793,00**
Data di conclusione della relazione:	**24/02/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Gli immobili ed i terreni oggetto del presente lotto sono liberi in quanto in stato di abbandono, degradati e sfitti da anni. Il debitore non risulta più risiedere nel Comune di Vernasca (vedi dichiarazione comunale).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune VERNASCA , trascritto il 24/05/1996 a PIACENZA ai nn. 5230/3967, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto unilaterale d'obbligo edilizio.
La formalità è riferita solamente a fg 41 mappali 10 e 24.

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

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

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

4.2.1. Iscrizioni: ***Nessuna.***

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, registrata il 03/01/2025 a PIACENZA ai nn. 3406, trascritta il 09/01/2025 a PIACENZA ai nn. 191/143, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.
La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente relazione peritale

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1.
Il titolo è riferito solamente a beni oggetto della presente relazione peritale

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 30/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria immobile da destinarsi ad attività agrituristica, rilasciata il 30/10/2001 con il n. 30/2001 di protocollo, agibilità del 25/09/2003 con il n. 4046 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a foglio 41 mappale 241 subalterno 2

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Agricola

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non è stato possibile verificare il mappale 240 in quanto inaccessibile.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VERNASCA LOC. MELESI

COMPLESSO DI RUSTICI RURALI

DI CUI AL PUNTO A

Complesso di rustici rurali a VERNASCA LOC. MELESI, della superficie commerciale di **295,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il presente complesso è costituito da corpi di fabbrica in consistente degrado ed abbandono, alcuni dei quali inaccessibili (mappale 240) e collabenti (mappale 241 sub 3 e mappale 27). Il mappale 241 subalterno 2 (ex azienda agruituristica ristrutturata nei primi anni 2000) è accessibile, ma versa in completo stato di abbandono, è stato saccheggiato e depredato nelle finiture, e necessita di un intervento complessivo di ristrutturazione totale. L'immobile è costituito al piano terra da una zona ingresso con zona giorno e cucina, oltre ad un bagno, una scala in ferro e legno (pericolante) porta al piano primo ove sono presenti due camere ed una bagno, al piano interrato due cantine. L'immobile, con struttura portante in muratura piena e tetto in legno, non è comunque agibile. L'impiantistica è stata depredata e non è funzionante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di 2,50 media.Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 241 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 267,78 Euro, piano: T-1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: strada comunale, area comune sub. 1, mappale24,35,240.
- foglio 41 particella 241 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria F/2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 41 particella 241 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  area comune
- foglio 41 particella 241 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 490
- foglio 41 particella 240 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 72,30 Euro, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: mappale 36,241,35,244.
  immobile inaccessibile
- foglio 41 particella 27 (catasto fabbricati), consistenza 180 mq, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: strada comunale, mappale 28,29,30,fiumiciattolo, mappale 228.
  categoria fabb. diruto

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1930 ristrutturato nel 2001.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media
panoramicità:	al di sotto della media
livello di piano:	al di sotto della media
stato di manutenzione:	molto scarso
luminosità:	al di sotto della media
qualità degli impianti:	molto scarso
qualità dei servizi:	molto scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il presente complesso è costituito da corpi di fabbrica in consistente degrado ed abbandono, alcuni dei quali inaccessibili (mappale 240) e collabenti (mappale 241 sub 3 e mappale 27). Il mappale 241 subalterno 2 (ex azienda agruituristica ristrutturata nei primi anni 2000) è accessibile, ma versa in completo stato di abbandono, è stato saccheggiato e depredato nelle finiture, e necessita di un intervento complessivo di ristrutturazione totale. L'immobile è costituito al piano terra da una zona ingresso con zona giorno e cucina, oltre ad un bagno, una scala in ferro e legno (pericolante) porta al piano primo ove sono presenti due camere ed una bagno, al piano interrato due cantine. L'immobile, con struttura portante in muratura piena e tetto in legno, non è comunque agibile. L'impiantistica è stata depredata e non è funzionante.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Immobile collabente Fg 41 mappale 27	180,00	x	10 %	=	18,00
Immobile fg 41 mappale 240 (inagibile)	77,00	x	10 %	=	7,70
Immobile Fg 41 mappale 241 subalterno 3 (collabente)	60,00	x	10 %	=	6,00
Immobile Fg 41 mappale 241 subalterno 2	235,00	x	100 %	=	235,00
area scoperta Fg 41 mappale 241 sub 1	290,00	x	10 %	=	29,00
Totale:	**842,00**				**295,70**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare FIAIP

Descrizione: Complesso rustico rurale

Indirizzo: Loc. Melesi

Superfici principali e secondarie: 296

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 202,70 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto del contesto, dello stato del luogo, delle finiture, dell'impiantistica e dello stato di conservazione e di manutenzione dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **60.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Abbattimento forfettario del 20% per maggiori oneri	-12.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 48.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 48.000,00**

BENI IN VERNASCA LOC. MELESI

TERRENI VARI

DI CUI AL PUNTO B

Terreni vari a VERNASCA LOC. MELESI, della superficie commerciale di **82.727,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di terreni degradati a prevalenza seminativa coltivati a girasoli e frutteto in fase di abbandono. Si fa presente che per i mappali 10 e 24 del foglio 41 è presente un atto di asservimento al Comune di Vernasca per vincolo edificatorio durante i lavori di ristrutturazione del fabbricato da a adibirsi ad azienda agrituristica.

Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 234 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 4, superficie 3040, reddito agrario 14,13 €, reddito dominicale 4,71 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: mappali 519,238,237,233.
- foglio 26 particella 238 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 3960,

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

reddito agrario 24,54 €, reddito dominicale 11,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 234,519,239,270,237.

- foglio 26 particella 273 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 4150, reddito agrario 25,72 €, reddito dominicale 11,79 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada vicinale, mappale 276,498,497,275,499,496.
- foglio 26 particella 276 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 670, reddito agrario 4,15 €, reddito dominicale 1,90 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada vicinale, mappale 279,498,273.
- foglio 26 particella 306 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 5530, reddito agrario 34,27 €, reddito dominicale 15,71 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 305,307,308, altro foglio
- foglio 26 particella 496 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 3100, reddito agrario 19,21 €, reddito dominicale 8,81 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: strada vicinale, mappale 273,499,272,239.
- foglio 26 particella 498 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 2400, reddito agrario 14,87 €, reddito dominicale 6,82 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 276,279,497,273.
- foglio 26 particella 519 (catasto terreni), qualita/classe SEMNINATIVO 4, superficie 10420, reddito agrario 48,43 €, reddito dominicale 16,14 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: altro terreno, mappale 240,238,234,233,strada,232.
- foglio 38 particella 236 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 3, superficie 2260, reddito agrario 14,01 €, reddito dominicale 6,42 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 196,613.
- foglio 41 particella 10 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 20880, reddito agrario 4,31 €, reddito dominicale 18,33 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 23,22,15,14,9,5,237,7,215,217,24.
- foglio 41 particella 24 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 3, superficie 2030, reddito agrario 11,53 €, reddito dominicale 14,68 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 241,23,10,25.
- foglio 41 particella 40 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 1, superficie 18120, reddito agrario 3,74 €, reddito dominicale 15,91 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: altro foglio, mappale 43,44,46,41,220,218,216.
- foglio 41 particella 61 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO 1, superficie 2730, reddito agrario 20,44 €, reddito dominicale 35,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 117,110,242.
- foglio 41 particella 110 (catasto terreni), porzione AA, qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 2800, reddito agrario 13,01 €, reddito dominicale 4,34 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappale 111,109,61.
- foglio 41 particella 110 (catasto terreni), porzione AB, qualita/classe VIGNETO 1, superficie 550, reddito agrario 4,12 €, reddito dominicale 7,10 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 41 particella 228 (catasto terreni), qualita/classe BOSCO CEDUO 3, superficie 87, reddito agrario 0,01 €, reddito dominicale 0,04 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: torrente, strada vicinale, mappale 27.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	nella media
stato di manutenzione:	mediocre
luminosità:	al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreni degradati a prevalenza seminativa e boschiva in fase di abbandono.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENI AGRICOLI SPARSI (Terreni fg. 38 e 41)	49.457,00	x	100 %	=	49.457,00
TERRENI AGRICOLI SPARSI (terreni Foglio 26)	33.270,00	x	100 %	=	33.270,00
Totale:	**82.727,00**				**82.727,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: VAM - VALORI AGRICOLI MEDI PROVINCIA DI PIACENZA

Descrizione: TERRENI AGRICOLI SPARSI (terreni censiti al foglio 38 e 41)

Indirizzo: VERNASCA

Superfici principali e secondarie: 49457

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.364,25 pari a 0,25 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: VAM - VALORI AGRICOLI MEDI PROVINCIA DI PIACENZA

Descrizione: TERRENI AGRICOLI SPARSI (censiti al foglio 26)

Indirizzo: Vernasca

Superfici principali e secondarie: 33270

Superfici accessorie:

Prezzo: 86.502,00 pari a 2,60 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto dello stato di manutenzione e degrado dei terreni (vengono utilizzati i valori agricoli medi della Provincia di Piacenza in base allo stato effettivo del luogo, manutenzione e conservazione). Per i terreni censiti al foglio 26 viene utilizzato il VAM a seminativo di collina, prevedendo un ulteriore abbattimento del valore visto lo stato di degrado in cui versano, la posizione e la difficolta di raggiungimento ed accesso agli stessi con un mezzo di trasporto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **98.866,25**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
Abbattimento forfettario del 20% per maggiori oneri su tutto il valore (€. 98.866,25)		-19.773,25
Ulteriore abbattimento del 20% sui terreni censiti al foglio 26 (vedi descrizione e motivazione) - valore €. 86.502,00		-17.300,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 61.793,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 61.793,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione considera il contesto, lo stato del luogo, le finiture, l'impiantistica e lo stato di conservazione dei beni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Vernasca, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare FIAIP, ed inoltre: VAM PIACENZA

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Complesso di rustici	295,70	0,00	48.000,00	48.000,00

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

	rurali				
B	Terreni vari	82.727,00	0,00	61.793,00	61.793,00
				109.793,00 €	**109.793,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
E' pignorata l'intera quota di proprietà dei beni del presente lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 109.793,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 109.793,00**

data 24/02/2026

il tecnico incaricato
Francesco Marchini

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009