



# TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 111/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



GIUDICE:

DOTT.SA SCIURPA MARIA ROSARIA



CUSTODE:

AVV. GABRIELE F. BORGONI



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/03/2026



creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

**Franco Silva**

CF:SLVFNC62D19G535L

con studio in PIACENZA (PC) via Campo Sportivo Vecchio

telefono: 0523452092

fax: 0523460105

email: [architettofrancosilva@francosilva.it](mailto:architettofrancosilva@francosilva.it)

PEC: [franco.silva@archiworldpec.it](mailto:franco.silva@archiworldpec.it)



tecnico incaricato: Franco Silva

Pagina 1 di 16





TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 111/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **terreno residenziale** a PIACENZA STRADA FARNESIANA 120, della superficie commerciale di **691,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Trattasi di terreno edificabile a destinazione residenziale confinante con Strada Farnesiana.

Identificazione catastale:

- foglio 82 particella 810 (catasto terreni), qualità/classe SEMINATIVO 2, superficie 691, reddito agrario 6,96 €, reddito dominicale 5,53 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 06/08/1991

Coerenze: mappale 811, strada Farnesiana, mappale 729, mappale 215, mappale 516

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>691,00 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 65.880,00</b>         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 65.880,00</b>         |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | <b>27/03/2026</b>           |

### 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: **Nessuna.**



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

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

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

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

### **4.2.1. Iscrizioni:**

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/04/2011 a firma di Notaio Motti Sergio ai nn. 197134/22973 di repertorio, iscritta il 21/04/2011 a PIACENZA ai nn. 6310/1100, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.020.000,00.

Importo capitale: 680.000,00.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni oggetto della presente relazione peritale..

Annotazione ad iscrizione n. 716 del 21/03/2013 derivante da annotazione ad iscrizione atto di modifica di mutuo.

### **4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:**

pignoramento, registrata il 25/09/2024 a PIACENZA ai nn. 2619, trascritta il 24/10/2024 a PIACENZA ai nn. 14698/11325, 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:                      | <b>€. 0,00</b> |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | <b>€. 0,00</b> |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | <b>€. 0,00</b> |



## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

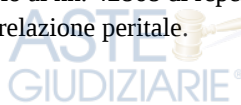
### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/01/1998 a firma di Notaio Boscarelli Vittorio ai nn. 42868 di repertorio.

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:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente l'immobile ricade in zona INFRASTRUTTURE PER LA VIABILITA' (ART. 40) - TESSUTO A BASSA DENSITA' (ART. 75)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PIACENZA STRADA FARNESIANA 120

### TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

**terreno residenziale** a PIACENZA STRADA FARNESIANA 120, della superficie commerciale di **691,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Trattasi di terreno edificabile a destinazione residenziale confinante con Strada Farnesiana.

Identificazione catastale:

- foglio 82 particella 810 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 2, superficie 691, reddito agrario 6,96 €, reddito dominicale 5,53 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Frazionamento del 06/08/1991  
Coerenze: mappale 811, strada Farnesiana, mappale 729, mappale 215, mappale 516

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### COLLEGAMENTI

tangenziale distante 50 mt

nella media ★★★★★★★★

tecnico incaricato: Franco Silva

Pagina 4 di 16



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

stato di manutenzione:



nella media



nella media



al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di terreno edificabile a destinazione residenziale confinante con Strada Farnesiana, gravato da servitù di passaggio a favore dei mappali confinanti. Tale servitù di passaggio comporta la divisione del lotto in due porzioni, ed inoltre la presenza dei rispetti stradali dalla strada Farnesiana e dai lotti confinanti, ne pregiudica la concreta edificabilità, pertanto il valore dello stesso è rappresentato esclusivamente dalla superficie utile teoricamente realizzabile che potrebbe essere ceduta ad altro terreno posto nel Comune di Piacenza, avente la medesima classificazione urbanistica. Lo strumento urbanistico vigente (R.U.E.) assegna al lotto un indice di 0,50 mq./mq. pertanto è possibile realizzare una superficie di mq. 345,50.



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione                                                      | consistenza   |   | indice |   | commerciale   |
|------------------------------------------------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Terreno edificabile (valore della superficie utile realizzabile) | 691,00        | x | 100 %  | = | 691,00        |
| <b>Totale:</b>                                                   | <b>691,00</b> |   |        |   | <b>691,00</b> |

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: Terreno residenziale

Indirizzo: Piacenza, Strada Farnesiana 120

Superfici principali e secondarie: 610

Superfici accessorie:

Prezzo: 73.200,00 pari a 120,00 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima tiene conto della manutenzione del bene, della posizione, dello stato del luogo, dei servizi presenti e dell'indice di edificabilità fondiaria del terreno.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**73.200,00**

tecnico incaricato: Franco Silva

Pagina 5 di 16





DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione                                         | importo   |
|-----------------------------------------------------|-----------|
| Abbattimento forfettario del 10% per maggiori oneri | -7.320,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 65.880,00**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 65.880,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima tiene conto della manutenzione del bene, della posizione, dello stato del luogo, dei servizi presenti e dell'indice di edificabilità fondiaria del terreno.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di 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  | terreno<br>residenziale | 691,00      | 0,00            | 65.880,00          | 65.880,00          |
|    |                         |             |                 | <b>65.880,00 €</b> | <b>65.880,00 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

E' pignorata l'intera quota di proprietà del terreno.

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: € 65.880,00**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e € 0,00



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:

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: €.**65.880,00**





TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 111/2024

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **Fabbricato residenziale con area cortilizia** a PIACENZA STRADA FARNESIANA 120, della superficie commerciale di **590,85** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il presente lotto è costituito da un fabbricato residenziale composto da quattro unità (tre abitative ed un box) con area cortilizia esterna (aree urbane catastali), avente accesso con servitù di passaggio sul mappale 810 e mappale 915. Risalente presumibilmente gli anni 30 del 900, è stato ristrutturato dall'attuale proprietà tra la fine degli anni 90 e gli inizi del 2000.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-S1, scala interna, ha un'altezza interna di 3 mt. Identificazione catastale:

- foglio 82 particella 32 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Piacenza, Strada Farnesiana 120, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: subalterno 4, subalterno 15, subalterno 17, mappale 858 sub. 17
- foglio 82 particella 32 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Piacenza, Strada Farnesiana 120, piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: subalterno 4 e 14
- foglio 82 particella 32 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Piacenza, Strada Farnesiana 120, piano: 1-2-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: subalterni 4, 10, 12 e 15
- foglio 82 particella 32 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 34 mq, rendita 180,86 Euro, indirizzo catastale: Piacenza, Strada Farnesiana 120, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: subalterni 10, 14, 16 e mappale 915
- foglio 82 particella 32 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 150 mq, indirizzo catastale: Piacenza, Strada Farnesiana 120, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: subalterni 15, 17, mappale 915
- foglio 82 particella 32 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 925 mq, indirizzo catastale: Piacenza, Strada Farnesiana 120, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: subalterno 10
- foglio 82 particella 858 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 768 mq, indirizzo catastale: Piacenza, Strada Farnesiana 120, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: sub 18, mappale 32 e 481
- foglio 82 particella 858 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 226 mq,





indirizzo catastale: Piacenza, Strada Farnesiana 120, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Sub. 1, 17 e mappale 915

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1939 ristrutturato nel 1999.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                       |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | 590,85 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:             | €. 400.560,00         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 400.560,00         |
| Data di conclusione della relazione:                                                           | 27/03/2026            |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 15/06/2018, con scadenza il 14/06/2026 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale ), con l'importo dichiarato di 17.280,00.

Si allegano i contratti di locazione in corso di validità per gli immobili del presente lotto, ed i certificati contestuali di residenza e famiglia dei residenti. A seguito di verifica dei canoni di locazione, secondo i valori OMI al mq, i canoni in oggetto non risultano mensilmente congrui.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:



ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/04/2011 a firma di Notaio Motti Sergio ai nn. 197134/22973 di repertorio, iscritta il 21/04/2011 a PIACENZA ai nn. 6310/1100, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 1.020.000,00.

Importo capitale: 680.000,00.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a tutti i beni oggetto della presente relazione peritale..

Annotazione ad iscrizione n. 716 del 21/03/2013 derivante da annotazione ad iscrizione atto di modifica di mutuo.

ipoteca **volontaria**, iscritta il 25/02/2022 a PIACENZA ai nn. 2731/398, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 390.000,00.

Importo capitale: 260.000,00.

La formalità è riferita solamente a Foglio 82 mappale 32 subaltermi 9,10,11 e 12.

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, registrata il 25/09/2024 a PIACENZA ai nn. 2619, trascritta il 24/10/2024 a PIACENZA ai nn. 14698/11325, 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 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 14/01/1998 a firma di Notaio Boscarelli Vittorio ai nn. 42868 di repertorio.  
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:

Licenza Edilizia N. **212/1975**, per lavori di Rialzo tetto, rilasciata il 04/04/1975 con il n. 212 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile abitativo mappale 32.

CONDONO EDILIZIO N. **3931/A-B-C-D-E**, per lavori di ampliamento al piano terreno, lavori interni al piano primo e sottotetto e cambio d'uso da deposito agricolo ad autorimessa., rilasciata il 20/06/1991 con il n. 3931/A-B-C-D-E di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile abitativo mappale 32.

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA N. **562/99**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione generale immobile abitativo, presentata il 08/04/1999 con il n. 562 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile abitativo mappale 32.



### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente l'immobile ricade in zona Edifici residenziali con giardino (art. 72 del RUE - mappale 32) - Tessuto a bassa densità (art. 75 del RUE - mappale 858). Il titolo è riferito solamente al mappali 32 e 858.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Opere interne ed esterne realizzate senza idoneo titolo abilitativo, in difformità inoltre ad i titoli rilasciati dal Comune di Piacenza.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sono sanabili parzialmente attraverso SCIA in sanatoria con opere di demolizione.

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

Costi di regolarizzazione:

- ONORARIO PRATICA SCIA IN SANATORIA CON OPERE : €5.000,00
- SANZIONE SUBALTERNO 10/15 (parziale recupero abitativo di box mq. 16,20): €4.000,00
- SANZIONE SUBALTERNO 12 (PIANO PRIMO): €2.500,00
- SANZIONE SUBALTERNO 14/15 (PIANO PRIMO): €1.000,00
- OPERE DI DEMOLIZIONE SUBALTERNO 14/15 (PIANO PRIMO - LOCALE SU TERRAZZO E RIPRISTINO DI PORTA-FINESTRA ESTERNA): €6.000,00
- Diritti comunali: €250,00
- RIMOZIONE BARACCAMENTI NELL'AREA CORTILIZIA: €3.000,00



Questa situazione è riferita solamente a immobile abitativo mappale 32.

Sono presenti, nell'unità attualmente censita al mappale 32 subalterno 14, opere esterne non sanabili che andranno demolite (realizzate sopra la copertura del subalterno 15). Vanno rimossi inoltre tutti i baraccamenti presenti nell'area cortilizia.



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: opere interne ed esterne



Le difformità sono regolarizzabili mediante: procedura di aggiornamento delle planimetrie  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorario per pratica catastale docfa per aggiornamento delle planimetrie e costituzione di altre planimetrie: €.2.000,00
- Diritti catastali previsti: €.490,00

Questa situazione è riferita solamente a immobile abitato mappale 32

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN PIACENZA STRADA FARNESIANA 120

## FABBRICATO RESIDENZIALE CON AREA CORTILIZIA

DI CUI AL PUNTO A

**Fabbricato residenziale con area cortilizia** a PIACENZA STRADA FARNESIANA 120, della superficie commerciale di **590,85** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il presente lotto è costituito da un fabbricato residenziale composto da quattro unità (tre abitative ed un box) con area cortilizia esterna (aree urbane catastali), avente accesso con servitù di passaggio sul mappale 810 e mappale 915. Risalente presumibilmente gli anni 30 del 900, è stato ristrutturato dall'attuale proprietà tra la fine degli anni 90 e gli inizi del 2000.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2-S1, scala interna, ha un'altezza interna di 3 mt. Identificazione catastale:

- foglio 82 particella 32 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Piacenza, Strada Farnesiana 120, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: subalterno 4, subalterno 15, subalterno 17, mappale 858 sub. 17
- foglio 82 particella 32 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Piacenza, Strada Farnesiana 120, piano: 1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: subalterno 4 e 14
- foglio 82 particella 32 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: Piacenza, Strada Farnesiana 120, piano: 1-2-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: subalterni 4, 10, 12 e 15
- foglio 82 particella 32 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 34 mq, rendita 180,86 Euro, indirizzo catastale: Piacenza, Strada Farnesiana 120, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: subalterni 10, 14, 16 e mappale 915
- foglio 82 particella 32 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 150 mq, indirizzo catastale: Piacenza, Strada Farnesiana 120, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



OSCURATO \*\*\*

Coerenze: subalterni 15, 17, mappale 915

- foglio 82 particella 32 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 925 mq, indirizzo catastale: Piacenza, Strada Farnesiana 120, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: subalterno 10

- foglio 82 particella 858 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 768 mq, indirizzo catastale: Piacenza, Strada Farnesiana 120, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: sub 18, mappale 32 e 481

- foglio 82 particella 858 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 226 mq, indirizzo catastale: Piacenza, Strada Farnesiana 120, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Sub. 1, 17 e mappale 915

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1939 ristrutturato nel 1999.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## COLLEGAMENTI

tangenziale distante 50 mt

nella media

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:

al di sotto della media   
al di sotto della media   
nella media   
al di sotto della media   
al di sotto della media   
al di sotto della media   
al di sotto della media

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il presente lotto è costituito da un fabbricato residenziale composto da quattro unità (tre abitative ed un box) con area cortilizia esterna (aree urbane catastali), avente accesso con servitù di passaggio sul mappale 810 e mappale 915. Risalente presumibilmente gli anni 30 del 900, è stato ristrutturato dall'attuale proprietà tra la fine degli anni 90 e gli inizi del 2000.

Il fabbricato, con muratura portante in mattone pieno, copertura a falde e terrazze calpestabili, intonacato al civile e tinteggiato, è disposto su tre livelli fuori terra ed uno interrato (con accesso dall'appartamento del piano terra). Oltre alle parti comuni, al piano terra troviamo l'abitazione (sub. 10) costituita da quattro locali oltre a cucina e bagno, la quale, insieme al box, è stata oggetto di opere di frazione e fusione senza titolo abilitativo, attualmente al rustico, con chiusura del portone del box. Le finiture e l'impiantistica in dotazione la presente unità immobiliare risalgono all'epoca del fabbricato originale per quanto riguarda i serramenti esterni, mentre i pavimenti e l'impiantistica elettrica, gas, termica, idrosanitaria (attualmente non a norma di legge) risalente all'epoca della

ristrutturazione. Attraverso il vano scala comune con accesso dal piano terra, saliamo al piano primo ove sono presenti due unità immobiliari distinte. La prima unità abitativa (subalterno 12), è costituita da un soggiorno e cucina con bagno al piano primo, ed un ampio terrazzo coperto, la scala interna porta al piano secondo ove sono presenti due camere da letto ed un bagno oltre ad un ripostiglio. Le finiture risalgono all'epoca della ristrutturazione dell'intero immobile, così come l'impiantistica elettrica, gas, termica, idrosanitaria (attualmente non a norma di legge). La seconda unità abitativa (subalterno 14) è costituita al piano primo da una zona ingresso/giorno, soggiorno/cucina e bagno, oltre ad un ampio terrazzo, con scala interna che porta alle tre camere ed un bagno. Le finiture risalgono all'epoca della ristrutturazione dell'intero immobile, così come l'impiantistica elettrica, gas, termica, idrosanitaria (attualmente non a norma di legge). Si fa presente, che sull'ampio terrazzo del piano primo della presente unità (sub. 14) è stato realizzato senza titolo abilitativo un ampliamento attualmente non sanabile. L'area cortilizia esterna è costituita dalle varie aree urbane come sopra censite. Sono presenti dei baraccamenti che andranno rimossi. Nel complesso l'intero immobile necessita di manutenzione straordinaria generale, ed è vendibile esclusivamente come blocco intero, con le parti comuni e le relative aree di pertinenza.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione                                                          | consistenza     |   | indice |   | commerciale   |
|----------------------------------------------------------------------|-----------------|---|--------|---|---------------|
| Abitazione sub 10                                                    | 167,90          | x | 100 %  | = | 167,90        |
| Veranda sub 10                                                       | 4,70            | x | 50 %   | = | 2,35          |
| Cantina interrata                                                    | 71,76           | x | 25 %   | = | 17,94         |
| Ampliamento abitativo interno Piano terra nel box                    | 16,20           | x | 50 %   | = | 8,10          |
| Porzione box piano terra                                             | 22,33           | x | 25 %   | = | 5,58          |
| Abitazione P1/2 sub 12                                               | 130,45          | x | 100 %  | = | 130,45        |
| Terrazzo e balcone P1 sub 12                                         | 51,53           | x | 30 %   | = | 15,46         |
| Abitazione P1/2 sub 14                                               | 127,78          | x | 100 %  | = | 127,78        |
| Terrazzo e balcone P1 sub 14                                         | 39,45           | x | 30 %   | = | 11,84         |
| Area cortilizia (mappale 32 sub. 16 e 17 e mappale 858 sub. 17 e 18) | 2.069,00        | x | 5 %    | = | 103,45        |
| <b>Totale:</b>                                                       | <b>2.701,10</b> |   |        |   | <b>590,85</b> |

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare



Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare FIAIP

Descrizione: Fabbricato residenziale con area cortilizia annessa

Indirizzo: Piacenza, Strada Farnesiana 120

Superfici principali e secondarie: 590

Superfici accessorie:

Prezzo: 472.000,00 pari a 800,00 Euro/mq



#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto della divisione interna del fabbricato, dello stato del luogo, della posizione, delle finiture e dell'impiantistica in dotazione, oltre allo stato generale di manutenzione.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**472.000,00**

#### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione                                         | importo    |
|-----------------------------------------------------|------------|
| Abbattimento forfettario del 10% per maggiori oneri | -47.200,00 |

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

**€. 424.800,00**

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

**€. 424.800,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima considera lo stato del luogo, la posizione, le infrastrutture presenti, le finiture e l'impiantistica in dotazione, oltre alla superficie fondiaria del mappale 858 che costituisce una porzione del giardino dell'immobile abitativo.

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

#### 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):

tecnico incaricato: Franco Silva

Pagina 15 di 16





RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



| ID | descrizione            | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|------------------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|
| A  | Fabbricato             |             |                 |               |                |
|    | residenziale           | 590,85      | 0,00            | 424.800,00    | 424.800,00     |
|    | con area<br>cortilizia |             |                 |               |                |
|    |                        |             |                 | 424.800,00 €  | 424.800,00 €   |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

E' pignorata l'intera quota di proprietà dei beni oggetto del presente lotto.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 24.240,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 400.560,00

**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:

€. 400.560,00



data 27/03/2026

il tecnico incaricato  
Franco Silva