



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

16/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott. Stefano Aldo Tiberti



CUSTODE:

IVG di Parma



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/08/2025



creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Ing. Paolo Vegezzi

CF: VGZPLA55R02G747D

con studio in PIACENZA (PC) Via S. Franca 60

telefono: 0523384545

fax: 0523043778

email: stufva@libero.it

PEC: paolo.vegezzi@ingpec.eu





TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 16/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A rustico a GAZZOLA Località Sisera snc, frazione Momeliano, della superficie commerciale di **143,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

A1

Catasto fabbricati, Foglio 22 del Comune di Gazzola, Particella 187, Subalterno 1.

Trattasi di un fabbricato per abitazione da cielo a terra, elevato a tre piani fuori terra (terreno, primo e secondo), con annessa area pertinenziale sulla quale sorge anche l'unità collabente censita al Foglio 22, Particella 187, Subalterno 2 e descritta successivamente. A piano terra, disposti su due livelli differenti, sono presenti una cucina e una cantina e, con accesso dall'esterno, due ripostigli, un pollaio ed un portico; al primo piano sono presenti due locali; al piano secondo sono presenti due locali di sottotetto. Si precisa, come meglio evidenziato anche nell'allegata documentazione fotografica, che il fabbricato è in gran parte coperto da infestanti arborei ed è in stato manutentivo pessimo con serramenti interni ed esterni semidistrutti o inesistenti, privo di qualsiasi tipo di impianto, con lesioni evidenti sia nelle strutture verticali che nei solaio orizzontali e in quello inclinato della copertura. Il collegamento verticale tra i piani è consentito da ripidissime scale in legno, prive di ogni tipo di sicurezza. Il fabbricato è privo di servizi igienici ed è stato rilevato, oggi, in stato di completo abbandono. Sono presenti a tutti i piani tracce di un incendio della canna fumaria del caminetto posto al piano terreno. Sono presenti nel fabbricato e nelle aree circostanti masserizie varie, abbandonate ovunque e prive di ogni valore. Il fabbricato ha murature verticali in sasso, con pochi inserti in laterizio, solai orizzontali di calpestio del primo e del secondo piano di calpestio con struttura lignea e pavimento in tavelle di cotto, solaio inclinato di copertura con struttura lignea e manto in coppi, inesistente la lattoneria. Le strutture sopra citate risultano, come da documentazione fotografica, fortemente lesionate e il fabbricato in oggetto risulta, nella porzione ovest, distaccato dal fabbricato adiacente, recentemente ristrutturato, facente capo ad altra proprietà. Si vedano visura catastale all. 1a), planimetria catastale all. 1b) e documentazione fotografica all. 14)

A2

Catasto fabbricati, Foglio 22 del Comune di Gazzola, Particella 187, Subalterno 2.

Trattasi di un fabbricato oggi completamente crollato del quale rimangono solo le murature perimetrali in sasso completamente coperte da infestanti arborei. Si vedano visura catastale all. 2) e documentazione fotografica all. 15)

A3

Catasto terreni, Foglio 22 del Comune di Gazzola, Particella 187.

Trattasi del terreno su cui insistono i due immobili sopradescritti, risulta oggi incolto ed è completamente invaso e ricoperto da essenze arboree, infestanti, anche ad alto fusto. Si veda visura catastale all. 3).

I fabbricati possono essere raggiunti solo per mezzo di strada in ghiaia ripida e fortemente dissestata.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 187 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 221,56 Euro, indirizzo catastale: Strada Momeliano snc, intestato a *** DATO





OSCURATO ***

- foglio 22 particella 187 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Strada Momeliano snc, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 22 particella 187 (catasto terreni), qualita/classe Ente urbano, superficie 780, intestato a *** DATO OSCURATO ***

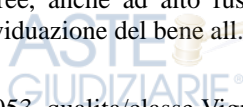


B terreno agricolo a GAZZOLA Località Sisera snc, frazione Momeliano per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo di forma irregolare, di circa 1.960 mq, corrispondenti a pertiche piacentine (1960/762,0186) =2,57 p.p. Il terreno, classificato catastalmente come "vigneto" di classe 2, è oggi in stato di completo abbandono, incolto da molti lustri e completamente infestato da altre essenze arboree, anche ad alto fusto. Si vedano visura catastale all. 4a) e stralcio dell'estratto di mappa con individuazione del bene all. 4b).

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 77 (catasto terreni), partita 1053, qualita/classe Vigneto, superficie 1960, reddito agrario 14,17 €, reddito dominicale 20,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



B.1 terreno agricolo.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	143,03 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1.960,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.229,48
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.229,48
Data di conclusione della relazione:	13/08/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile, privo di manutenzione da molti lustri, risulta non utilizzabile in quanto privo di allacci in entrata ed in uscita, di impianti, con serramenti semidistrutti, di accessorie ed è fortemente lesionato.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si veda ispezione ipotecaria all. 5)



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 01/02/2005 a firma di Notaio Maria Rosaria Fiengo ai nn. 50317/7615 di repertorio, registrata il 08/02/2005 a Piacenza ai nn. 342, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 20/02/2025 a Piacenza ai nn. RG 2369, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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

Ulteriori avvertenze:

L'immobile non fa parte di condominio.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Fino al 01/02/2005 di proprietà [REDACTED], a lei pervenuto per successione legittima a [REDACTED] deceduto il 21/12/2000, successione registrata a Piacenza il 25/05/2002, al n. 1120, Volume 322 ed ivi trascritta il 26/11/2002 ai numeri 14974/10723;

Il bene è stato acquistato dall'esecutato [REDACTED] con atto notaio D.ssa Maria Rosaria Fiengo, Rep. n. 50316, Raccolta n. 7614 del 01/02/2005, registrato a Piacenza il 07/02/2005 al n. 826, Mod. 1T.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In seguito a richiesta di accesso agli atti inviata dal CTU, con istanza n.2025PRA18 in data 25/06/2025, il Comune ha risposto con mail in data 16/07/2025 che "non è stata rintracciata nessuna pratica edilizia intestata al sig. [REDACTED] e nemmeno ai precedenti proprietari", si veda mail all.6).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Regolarità edilizia: non avendo reperito presso gli Uffici Comunali alcuna pratica edilizia riferibile agli immobili oggetto di esecuzione, si ritiene che, per la verifica della regolarità edilizia, si debba far riferimento agli elaborati catastali, in particolare alla planimetria reperita presso gli Uffici del Catasto, si veda all. 7), redatta in data 10/05/2001 dal Geom. Antonio Quero. Dal confronto tra lo stato attuale e la planimetria catastale, da ritenersi, per quanto sopra detto, lo stato assentito, si è rilevata la seguente difformità: la parete che al piano terreno divideva la cucina da una camera retrostante non è, oggi, presente. Si veda tavola di confronto con evidenza della difformità edilizia rilevata all. 8).

Regolarità catastale: si segnala che in data 19/10/2011 l'unità è stata oggetto di riaccatastamento con nuova planimetria redatta dal Geom. Adriano Ballerini, in tale elaborato la parete tra cucina e locale retrostante non è rappresentata, ma non risulta segnalata una piccola porta sul lato ovest al piano terreno nel locale cantina, che era presente nella planimetria catastale redatta dal Geom. Antonio Quero ed è stata rilevata oggi, si veda planimetria catastale all. 1b). Si veda tavola di confronto con evidenza delle difformità catastali rilevate all. 9)

Non si può parlare di regolarità impiantistiche in quanto l'immobile è privo di qualsiasi tipo di impianto.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione di una parete interna al piano terreno a divisione tra i locali cucina e camera.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- parcella professionista: €.761,28
- Diritti di segreteria e bolli: €.100,00
- Sanzione: €.516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata rappresentazione grafica di una piccola porta al piano terreno, nel locale cantina.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuova planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- parcella professionista: €.380,64
- oneri per la presentazione della pratica : €.70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GAZZOLA LOCALITÀ SISERA SNC, FRAZIONE MOMELIANO

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO A

rustico a GAZZOLA Località Sisera snc, frazione Momeliano, della superficie commerciale di **143,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

A1

Catasto fabbricati, Foglio 22 del Comune di Gazzola, Particella 187, Subalterno 1.

Trattasi di un fabbricato per abitazione da cielo a terra, elevato a tre piani fuori terra (terreno, primo e secondo), con annessa area pertinenziale sulla quale sorge anche l'unità collabente censita al Foglio 22, Particella 187, Subalterno 2 e descritta successivamente. A piano terra, disposti su due livelli differenti, sono presenti una cucina e una cantina e, con accesso dall'esterno, due ripostigli, un pollaio ed un portico; al primo piano sono presenti due locali; al piano secondo sono presenti due locali di sottotetto. Si precisa, come meglio evidenziato anche nell'allegata documentazione fotografica, che il fabbricato è in gran parte coperto da infestanti arborei ed è in stato manutentivo pessimo con serramenti interni ed esterni semidistrutti o inesistenti, privo di qualsiasi tipo di impianto, con lesioni evidenti sia nelle strutture verticali che nei solaio orizzontali e in quello inclinato della copertura. Il collegamento verticale tra i piani è consentito da ripidissime scale in legno, prive di ogni tipo di sicurezza. Il fabbricato è privo di servizi igienici ed è stato rilevato, oggi, in stato di completo abbandono. Sono presenti a tutti i piani tracce di un incendio della canna fumaria del caminetto posto al piano terreno. Sono presenti nel fabbricato e nelle aree circostanti masserie varie, abbandonate ovunque e prive di ogni valore. Il fabbricato ha murature verticali in sasso, con pochi inserti in laterizio, solai orizzontali di calpestio del primo e del secondo piano di calpestio con struttura lignea e pavimento in tabelle di cotto, solaio inclinato di copertura con struttura lignea e manto in coppi, inesistente la lattoneria. Le strutture sopra citate risultano, come da documentazione fotografica, fortemente lesionate e il fabbricato in oggetto risulta, nella porzione ovest, distaccato dal fabbricato adiacente, recentemente ristrutturato, facente capo ad altra proprietà. Si vedano visura catastale all. 1a), planimetria catastale all. 1b) e documentazione fotografica all. 14)

A2

Catasto fabbricati, Foglio 22 del Comune di Gazzola, Particella 187, Subalterno 2.

Trattasi di un fabbricato oggi completamente crollato del quale rimangono solo le murature perimetrali in sasso completamente coperte da infestanti arborei. Si vedano visura catastale all. 2) e documentazione fotografica all. 15)

A3

Catasto terreni, Foglio 22 del Comune di Gazzola, Particella 187.

Trattasi del terreno su cui insistono i due immobili sopradescritti, risulta oggi incolto ed è completamente invaso e ricoperto da essenze arboree, infestanti, anche ad alto fusto. Si veda visura catastale all. 3).

I fabbricati possono essere raggiunti solo per mezzo di strada in ghiaia ripida e fortemente dissestata.

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 187 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5



vani, rendita 221,56 Euro, indirizzo catastale: Strada Momeliano snc, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- foglio 22 particella 187 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria F/2, indirizzo catastale: Strada Momeliano snc, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 22 particella 187 (catasto terreni), qualita/classe Ente urbano, superficie 780, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Gazzola). Il traffico nella zona è locale, 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:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cucina piano terra	31,92	x	100 %	=	31,92
Cantina piano terra	24,84	x	70 %	=	17,39
Pollaio piano terra	12,42	x	30 %	=	3,73
Portico piano terra	16,45	x	30 %	=	4,93
Ripostigli piano terra	7,32	x	30 %	=	2,20
Camere piano primo	56,76	x	80 %	=	45,41
Sottotetto piano secondo	56,76	x	60 %	=	34,06
Ex deposito, oggi catastalmente identificato come collabente	34,00	x	10 %	=	3,40
Totale:	240,47				143,03



VALUTAZIONE:





DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per l'abitazione, in considerazione del suo stato di fortissimo degrado strutturale, assenza di impianti, di servizi, e per la presenza di lesioni diffuse e stato di completo abbandono, si ritiene di attribuire un valore di 180 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 143,03 x 180,00 = 25.745,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 25.745,40

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 25.745,40

BENI IN GAZZOLA LOCALITÀ SISERA SNC, FRAZIONE MOMELIANO

TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO B

terreno agricolo a GAZZOLA Località Sisera snc, frazione Momeliano per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appezzamento di terreno agricolo di forma irregolare, di circa 1.960 mq, corrispondenti a pertiche piacentine (1960/762,0186) = 2,57 p.p. Il terreno, classificato catastalmente come "vigneto" di classe 2, è oggi in stato di completo abbandono, incolto da molti lustri e completamente infestato da altre essenze arboree, anche ad alto fusto. Si vedano visura catastale all. 4a) e stralcio dell'estratto di mappa con individuazione del bene all. 4b).

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 77 (catasto terreni), partita 1053, qualità/classe Vigneto, superficie 1960, reddito agrario 14,17 €, reddito dominicale 20,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Gazzola). Il traffico nella zona è locale, 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:





qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



molto scarso



molto scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

ACCESSORI:

terreno agricolo.



descrizione	consistenza		indice		commerciale
Terreno agricolo incolto	1.960,00	x	100 %	=	1.960,00
Totale:	1.960,00				1.960,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

In considerazione del prezzo medio di vendita di terreni agricoli nella zona, con caratteristiche analoghe, si ritiene di attribuire un valore di 1.680 €/p.p. che corrisponde a €/mq (1680/762,0186) = 2,20 €/mq.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	0,00	x	2,20	=	0,00
Valore superficie accessori:	1.960,00	x	2,20	=	4.312,00
					4.312,00



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 4.312,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 4.312,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	rustico	143,03	0,00	25.745,40	25.745,40
B	terreno agricolo	0,00	1.960,00	4.312,00	4.312,00
				30.057,40 €	30.057,40 €





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

€. 1.827,92

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

€. 28.229,48

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:

€. 28.229,48





TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 16/2025

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

C rustico a GAZZOLA Località Sisera snc, frazione Momeliano, della superficie commerciale di **98,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato da cielo a terra elevato in parte a piano unico destinato a portico ed in parte a due piani destinato a deposito al piano terreno e a portico nella parte al primo piano. Il fabbricato è a tre campate. La campata a nord è al piano terreno destinata a deposito ed al primo piano destinata a portico. Le due campate rimanenti, poste a sud, sono interamente destinate a portico. La struttura verticale è a pilastri in sasso con muratura, sempre in sasso, nella parte nord, le prime due pilastrate hanno capriate in legno, nell'ultima campata la trave di colmo è sorretta dal muro perimetrale e da un pilastro centrale; la copertura su struttura principale e secondaria lignea, dove ancora presente, ha manto in coppi. Come evidenziato nella allegata documentazione fotografica le strutture verticali costituite dai muri e dai pilastri sono in pessime condizioni con crepe, parziali crolli e forti disassamenti verticali, il manto di copertura e la struttura lignea minuta e secondaria dell'intera campata a nord e di parte delle due campate a sud risulta crollata. La struttura, nello stato in cui si trova oggi, non garantisce alcun tipo di solidità, con reali pericoli di crolli sia di coppi che degli elementi strutturali che li sorreggono. Risulta strutturalmente solido solamente il solaio di copertura del deposito al piano terra, realizzato in laterocemento in epoca recente. Il fabbricato è privo di ogni tipo di impianto. Il fabbricato può essere raggiunto solo per mezzo di strada in ghiaia dissestata che, nell'ultimo tratto è priva di ghiaia. Si vedano visura catastale all. 10a), planimetria catastale all. 10b) e documentazione fotografica all. 16).

Il terreno di esclusiva proprietà che circonda il fabbricato risulta in stato di abbandono con presenza di infestanti arborei. Si veda visura catastale all. 11).

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 188 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 26 mq, rendita 57,74 Euro, indirizzo catastale: Strada Momeliano, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 22 particella 188 (catasto terreni), qualità/classe Ente urbano, superficie 520, intestato a *** DATO OSCURATO ***



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	98,58 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 8.030,08
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 8.030,08





trova:

Data di conclusione della relazione:

13/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile, privo di manutenzione da molti lustri, risulta non utilizzabile in quanto privo di allacci in entrata ed in uscita, di impianti, con serramenti semidistrutti, di accessorie ed è fortemente lesionato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si veda ispezione ipotecaria all. 5).

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 01/02/2005 a firma di Notaio Maria Rosaria fiengo ai nn. 50317/7615 di repertorio, registrata il 08/02/2005 a Piacenza ai nn. 342, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 20/02/2025 a Piacenza ai nn. RG 2369, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 insolite alla data della perizia:

€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'immobile non fa parte di condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Fino al 01/02/2005 di proprietà [REDACTED],
[REDACTED] a lei pervenuto per successione legittima a [REDACTED], deceduto il
21/12/2000, successione registrata a Piacenza il 25/05/2002, al n. 1120, Volume 322 ed ivi trascritta il
26/11/2002 ai numeri 14974/10723;

Il bene è stato acquistato dall'esecutato [REDACTED] con atto notaio D.ssa Maria Rosaria Fiengo,
Rep. n. 50316, Raccolta n. 7614 del 01/02/2005, registrato a Piacenza il 07/02/2005 al n. 826, Mod.
1T.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In seguito a richiesta di accesso agli atti inviata dal CTU, istanza n.2025PRA18 in data 25/06/2025, il
Comune ha risposto con mail in data 16/07/2025 che "non è stata rintracciata nessuna pratica edilizia
intestata al sig. [REDACTED] e nemmeno ai precedenti proprietari", si veda mail all.6).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Regolarità edilizia: non avendo reperito presso gli Uffici Comunali alcuna pratica edilizia riferibile
agli immobili oggetto di esecuzione, si ritiene che, per la verifica della regolarità edilizia, si debba far
riferimento agli elaborati catastali, in particolare alla planimetria reperita presso gli Uffici del Catasto,
si veda all. 10b), redatta in data 23/05/2001 dal Geom. Antonio Quero. Dal confronto tra lo stato
attuale e la planimetria catastale sopra citata si è rilevata la seguente difformità: non è stata riportata
una finestra posta sul fronte ovest del fabbricato. Si veda tavola di confronto con evidenza della
difformità edilizia rilevata all. 12).

Regolarità catastale: si segnala, come già riferito, che in data 23/05/2001 l'unità è stata oggetto di
accatastamento con planimetria redatta dal Geom. Antonio Quero, in tale elaborato non è stata
rappresentata una finestra posta sul lato ovest del fabbricato. Si veda tavola di confronto con evidenza
della difformità catastale all. 13),

Non si può parlare di regolarità impiantistiche in quanto l'immobile è privo di qualsiasi tipo di
impianto.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata rappresentazione grafica di una finestra.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- parcella professionista: €.761,28
- diritti di segreteria e bolli: €.100,00
- Sanzioni: €.516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata rappresentazione grafica di una finestra posta sul lato ovest al piano terreno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di nuova planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- parcella professionista: €.380,64
- oneri per la presentazione della pratica : €.70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GAZZOLA LOCALITÀ SISERA SNC, FRAZIONE MOMELIANO

RUSTICO

DI CUI AL PUNTO C

rustico a GAZZOLA Località Sisera snc, frazione Momeliano, della superficie commerciale di **98,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di fabbricato da cielo a terra elevato in parte a piano unico destinato a portico ed in parte a due piani destinato a deposito al piano terreno e a portico nella parte al primo piano. Il fabbricato è a tre campate. La campata a nord è al piano terreno destinata a deposito ed al primo piano destinata a portico. Le due campate rimanenti, poste a sud, sono interamente destinate a portico. La struttura verticale è a pilastri in sasso con muratura, sempre in sasso, nella parte nord, le prime due pilastrate hanno capriate in legno, nell'ultima campata la trave di colmo è sorretta dal muro perimetrale e da un pilastro centrale; la copertura su struttura principale e secondaria lignea, dove ancora presente, ha manto in coppi. Come evidenziato nella allegata documentazione fotografica le strutture verticali costituite dai muri e dai pilastri sono in pessime condizioni con crepe, parziali crolli e forti disassamenti verticali, il manto di copertura e la struttura lignea minuta e secondaria dell'intera campata a nord e di parte delle due campate a sud risulta crollata. La struttura, nello stato in cui si trova oggi, non garantisce alcun tipo di solidità, con reali pericoli di crolli sia di coppi che degli elementi strutturali che li sorreggono. Risulta strutturalmente solido solamente il solaio di copertura del deposito al piano terra, realizzato in laterocemento in epoca recente. Il fabbricato è privo di ogni tipo di impianto. Il fabbricato può essere raggiunto solo per mezzo di strada in ghiaia dissestata che, nell'ultimo tratto è priva di ghiaia. Si vedano visura catastale all. 10a), planimetria catastale all. 10b) e documentazione fotografica all. 16).

Il terreno di esclusiva proprietà che circonda il fabbricato risulta in stato di abbandono con presenza di infestanti arborei. Si veda visura catastale all. 11).

Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 188 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 26 mq, rendita 57,74 Euro, indirizzo catastale: Strada Momeliano, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 22 particella 188 (catasto terreni), qualità/classe Ente urbano, superficie 520, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Gazzola). Il traffico nella zona è locale, 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:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Portico piano terra	54,90	x	80 %	=	43,92
Deposito piano terra	34,16	x	100 %	=	34,16
Deposito piano primo	34,16	x	60 %	=	20,50
Totale:	123,22				98,58

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per il fabbricato in esame ad uso di portico e deposito, in considerazione del suo stato di completo degrado strutturale e per la presenza di lesioni diffuse sia nelle strutture verticali che del solaio ligneo di copertura e del suo stato di completo abbandono, anche del terreno circostante, si ritiene di attribuire un valore di 100 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 98,58 x 100,00 = 9.858,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:



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

€. 9.858,00

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

€. 9.858,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
C	rustico	98,58	0,00	9.858,00	9.858,00
				9.858,00 €	9.858,00 €

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

€. 1.827,92

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

€. 8.030,08

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:

€. 8.030,08

data 13/08/2025



il tecnico incaricato
Ing. Paolo Vegezzi

