

TRIBUNALE ORDINARIO DI PIACENZA – SEZIONE CIVILE

\*\*\*

GIUDICE dell'ESECUZIONE: DOTT. STEFANO ALDO TIBERTI

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE N. R.G. 22/2023

\*\*\*

**STIMA DELL'IMMOBILE**

\*\*\*

Esecuzione Immobiliare R.G. n. 22/2023, davanti all'Ill.mo Giudice Dott. Stefano Aldo Tiberti,

promosso da:

██████████ creditore procedente, Avv. ██████████

nei confronti di:

██████████ debitore esecutato;

██████████ debitore esecutato;

\*\*\*

La sottoscritta Arch. Tiziana Dolfi, con Studio professionale in Piacenza, Via X Giugno n. 4, iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Firenze al numero di matricola 7455, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici di Ufficio del Tribunale di Piacenza al numero 375, ha prestato il giuramento di rito in data 14 luglio 2023 per l'incarico disposto dall'Ill. Giudice, invia copia della relazione ai creditori procedenti o intervenuti, nonché al debitore, a mezzo raccomandata A/R o posta elettronica, almeno 30 giorni prima dell'udienza di comparizione delle parti fissata il 20.12.2023

PREMESSO CHE

- ha effettuato in data 15.09.2023 il primo accesso ai luoghi;
- ha effettuato in data 26.09.2023 il secondo accesso ai luoghi per eseguire il rilievo fotografico ed esaminare la situazione di fatto;
- ha richiesto a mezzo PEC in data 28.09.2023, il rilascio del Certificato di Destinazione Urbanistica per i terreni oggetto di esecuzione al Comune di Agazzano (PC) e il rilascio del

Certificato di Destinazione Urbanistica per i terreni oggetto di esecuzione, al Comune di Piozzano (PC);

- ha ricevuto a mezzo PEC in data 24.10.2023 il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni oggetto di esecuzione immobiliare dal Comune di Agazzano (PC);
- ha ricevuto a mezzo PEC in data 17.11.2023 il Certificato di Destinazione Urbanistica dei terreni oggetto di esecuzione immobiliare dal Comune di Piozzano (PC);

tutto ciò premesso redige la seguente stima dei beni sulla base dell'incarico disposto dall'Ill. Giudice che si riporta integralmente:

1. *L'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
2. *La sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione e della indicazione degli atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico - artistiche o diritti di prelazione;*
3. *La precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 co. II c.c.) con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
4. *La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente, il quale dovrà essere allegato alla perizia;*
5. *In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
6. *L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
7. *La valutazione estimativa **del valore di mercato del lotto o dei singoli lotti**, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto estimatore, che si propongono di identificare per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisandoli separatamente: 1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica; 2) per lo stato d'uso e manutenzione; 3) per lo stato di possesso; 4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo; 5) per le eventuali spese condominiali insolute; 6) per la riduzione del valore di mercato – riduzione che si quantifica,*

salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 10% - in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare;

8. Un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero su una alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;
9. L'indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori;
10. Il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;
11. L'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno);
12. La predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-rom comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei due cd-rom sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita; a tal fine, **il perito dovrà consegnare al delegato una versione pdf della perizia ove risultino già oscurati i dati personali del debitore e gli altri dati sensibili;**

## PERIZIA ESTIMATIVA

Premessa

Il pignoramento trascritto a Piacenza il 3 marzo 2023 ai numeri 2996/2294 a favore di [REDACTED], comprende il compendio agricolo costituito dai terreni, dai fabbricati destinati ad abitazione e rurali nonché dalle infrastrutture di supporto agrario necessarie all'attività agricola, originariamente di proprietà di:

- [REDACTED] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

- [REDACTED] Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

Il 19 aprile del 2020 con decreto di trasferimento (trascritto a Piacenza l'11.08.2020 ai numeri 8928/6321 nel corso della procedura esecutiva immobiliare n. 141/2015 promossa [REDACTED]), una parte dei beni sono stati trasferiti a [REDACTED], a seguito di vendita incanto svoltasi in data 24 ottobre 2019. La perizia pertanto, rispetto a quanto indicato nel pignoramento, stima solo gli otto terreni, attualmente ancora di proprietà dei signori [REDACTED] debitori esecutati.

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI COMPRENSIVA DEI CONFINI E DEI DATI CATASTALI;

La stima riguarda otto terreni agricoli, dei quali sei sono posti nel Comune di Agazzano (PC) e due sono posti nel Comune di Piozzano (PC), ripartiti a sinistra e a destra di Strada Boffalora, in parte confinanti e/o vicini tra loro. I beni si trovano sulle ultime pendici collinari dell'Appennino ligure, tra la val Tidone e la val Luretta, in posizione dominante rispetto alla strada (SP33) che collega Agazzano a Pianello Val Tidone, ad una distanza di circa 30 chilometri da Piacenza (PC) e qualche chilometro dai centri abitati di Agazzano e di Piozzano. I terreni (e tutto il resto del compendio agrario, qui non preso in valutazione per le ragioni prima esposte) si raggiungono lasciando la strada provinciale SP33 e prendendo, per chi arriva da Agazzano, una strada sterrata posta a sinistra, con l'indicazione turistica di colore marrone per il Castello di Boffalora, che è, appunto, Strada Boffalora. Poco dopo aver superato il Castello, si incontrano lungo la strada i terreni oggetto di perizia, ai quali la scrivente assegna una numerazione da 1 ad 8 che richiamerà in tutta la relazione. I suddetti beni (si veda Allegato 1 VISURE STORICHE e Allegato 2 ESTRATTI DI MAPPA) sono identificati catastalmente come a seguire:







Quanto ai vincoli urbanistici è stato richiesto il Certificato di Destinazione Urbanistica ed è stato consultato il Piano Strutturale Comunale (P.S.C.) e il Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) dei Comuni di Agazzano e Piozzano, nonché il Piano di Indirizzo Territoriale di Coordinamento della provincia di Piacenza (PTCP) e si indicano, specificandoli, su ogni terreno a seguire.

Quanto ai diritti di prelazione si rileva che sussiste il diritto prelazione nel contratto di affitto di fondo agrario stipulato tra [REDACTED] (si riportano gli estremi di detto contratto al punto successivo), si riporta integralmente "l'articolo 4) *Ai sensi dell'articolo 4-bis della legge n. 203 del 1982, alla scadenza del presente contratto la parte affittuaria ha diritto di esercitare la prelazione nel caos in cui la parte concedente intenda concedere in affitto i terreni a terzi, secondo le condizioni ed i termini previsti dalla citata disposizione di legge*" ma, fatta salva ogni diversa e migliore valutazione ad opera del Giudice dell'Esecuzione, trattasi di prelazione che, secondo la giurisprudenza, non opera in sede di vendita forzata.

### COMUNE DI AGAZZANO

**BENE N. 1** foglio 23 particella 58, qualità bosco misto, classe unica, superficie 1010 mq, R.D. euro 2,09, R.A. euro 0,31;



ORTOFOTO CON SOVRAPPOSIZIONE DELLA MAPPA CATASTALE, nota: le mappe catastali non coincidono in modo perfetto con le ortofoto satellitari

La particella 58 è il primo terreno che si incontra sulla sinistra, arrivando dalla Strada Boffalora in direzione del compendio agricolo. Si sviluppa con la forma stilizzata di un rettangolo allungato, con il lato maggiore sulla strada. La coltura è *bosco misto*, è costituita da bosco composto promiscuamente di alto fusto e di ceduo, con piante di circa 10/15 metri di altezza, da un esame a

vista, la scrivente non ha rilevato ceduo tagliato. La particella interessa una superficie di 1010 mq corrispondenti al valore arrotondato di 1,3 pertiche piacentine, si sviluppa su una posizione pianeggiante e agevole per il taglio e il raggiungimento con i mezzi, direttamente dalla Strada Boffalora.

Il suddetto terreno è di interesse paesaggistico in quanto rientra nei *Territori coperti da foreste e boschi, posti sotto vincolo dal D. Lgs 142/2004, art. 142, comma 1, lettera g* regolato dall' art. 3.3.2 del RUE del Comune di Agazzano che rimanda alla scheda 4 dei vincoli ove per dette zone l'obbiettivo è finalizzato alla tutela naturalistica, paesaggistica, di protezione idrogeologica, oltre che di ricerca scientifica, di riequilibrio climatico, di funzione produttiva e turistico-ricreativa.

Il suddetto terreno, in una sua piccola parte a Nord è sottoposto al vincolo *Deposito di frana attiva*<sup>1</sup> (PTCP, artt. 30 e 31). Nelle aree a rischio di dissesto l'obbiettivo è quello di perseguire il ripristino, la riqualificazione e la tutela delle caratteristiche del territorio, nonché la programmazione degli usi del suolo ai fini della difesa, della stabilizzazione e del consolidamento dei terreni.

E' inoltre, in parte, oggetto di *Fascia di rispetto alla rete stradale* (Strada Boffalora è catalogata nella Tav. QC.C2.01 Sistema della mobilità: F2 - Strada vicinale -D.L. 285/1992; D.P.R. 495/1992; PTCP, art. 103 -) con fascia di rispetto di 10 metri.

Infine il terreno rientra nelle *Aree di ricarica della falda: settore di ricarica di tipo C – Bacini imbriferi di primaria alimentazione dei settori di tipo A e B* (P.S.C. - Tav. QC.B.05 - e del PTCP -Tav. A5.1 Tutela delle risorse idriche: zone di protezione delle acque sotterranee, aree di ricarica, territorio pedecollina-pianura, settore di ricarica di tipo C, alimentazione dei settori di tipo A e B)<sup>2</sup>.

---

<sup>1</sup> BREVE NOTA ESPLICATIVA: per deposito di frana attiva si intende un deposito che ha manifestato evidenze di movimenti in atto nell'ultimo ciclo stagionale, indipendentemente dalla entità e dalla velocità degli stessi. Vengono incluse in questa categoria anche frane che, pur non presentando sicure evidenze di movimento nell'ultimo ciclo stagionale, denotano comunque una recente attività segnalata da indizi evidenti (lesioni a manufatti, assente o scarsa vegetazione, terreno smosso) all'occhio del tecnico rilevatore. Fonte Servizio Geologico Sismico e dei Suoli della Regione Emilia Romagna;

<sup>2</sup> BREVE NOTA ESPLICATIVA: settore A – area caratterizzata da ricarica diretta della falda: generalmente presente a ridosso della pedecollina, idrogeologicamente e identificabile con un sistema monostrato, contenente una falda freatica, in continuità con la superficie da cui riceve alimentazione per infiltrazione; settore B – area caratterizzata da ricarica indiretta della falda: generalmente presente tra il settore A e la pianura, idrogeologicamente e identificabile con un sistema debolmente compartimentato in cui alla falda freatica superficiale segue una falda semi-confinata in collegamento per drenanza verticale; settore C – area caratterizzata da scorrimento superficiale delle acque di infiltrazione: è presente in continuità al settore A e B, morfologicamente si identifica come il sistema di dilavamento e scorrimento delle acque superficiali dirette ai settori di ricarica, la loro importanza dipende dalle caratteristiche litologiche, di acclività e dal regime idrologico della zona;

**BENE N. 2** foglio 23 particella 59, qualità seminativo, classe 3, superficie 8180 mq, R.D. euro 31,68, R.A. euro 54,92;



ORTOFOTO CON SOVRAPPOSIZIONE DELLA MAPPA CATASTALE, nota: le mappe catastali non coincidono in modo perfetto con le ortofoto satellitari

La particella 59 ha la forma stilizzata di un trapezio il cui lato obliquo e la base minore confinano con la particella 60, su questo confine vi è una strada privata che permette l'accesso al terreno.

Il terreno è qualificato *seminativo* ed ha un'estensione di 8180 mq che corrisponde al valore arrotondato di 10,7 pertiche piacentine, ha una buona esposizione, la parte a Nord è leggermente in declivio ma facilmente raggiungibile anche con mezzi meccanici per la presenza del suddetto percorso interno. Attualmente il terreno è arato e si trova in buono stato manutentivo, i terreni qualificati come seminativi possono essere lavorati con l'aratro, con la vanga o con la zappa, senza distinzione di posizione, la coltivazione può avvicinarsi a cereali o anche legumi, tuberi, a piante filerecce, a piante erbacee da foraggio od a piante industriali temporanee.

Dal punto di vista urbanistico il terreno rientra nella Zona E1 – Agricola normale regolata dall'art. 3.2.16 del RUE, si riporta integralmente in nota l'articolo<sup>3</sup>.

<sup>3</sup> ART. 3.2.16 - ZONA "E1" - AGRICOLA NORMALE

Descrizione  
Comprende i terreni e gli edifici prevalentemente destinati alla normale attività agronomica.  
Modalità di intervento  
In questa zona il RUE si attua per intervento diretto nel rispetto delle norme generali.

In questo terreno si rileva una parte soggetta di vincolo di *Deposito di frana attiva*<sup>4</sup> (PTCP, artt. 30 e 31) e una parte soggetta a vincolo di *Deposito di frana quiescente*<sup>5</sup> (PTCP, artt. 30 e 31). Infine

**Destinazioni d'uso e Parametri urbanistici**

Gli usi ammessi e i parametri urbanistici per la nuova costruzione e per gli interventi sull'esistente sono i seguenti:

**A1 - Abitazioni rurali**

- nuova abitazione: Su = 280 mq per ogni nucleo familiare;  
- recupero di fabbricati colonici esistenti: quella ricavabile dal recupero del fabbricato colonico esistente od in alternativa 280 mq per ogni nucleo familiare

- Sm  $\geq$  30000 mq di superficie del fondo agricolo;

- H max = m 7,50, o quella esistente se superiore.

**A2 - Costruzioni rurali di servizio per il diretto svolgimento di attività agricole aziendali o interaziendali**

- Sm  $\geq$  10000 mq

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,020 mq/mq;

- aziende esistenti e già provviste di fabbricati residenziali alla data di adozione del presente

RUE: A2 = esistente + 40%.

**A3 - Allevamenti zootecnici aziendali di tutti i tipi**

- Uf = indice di utilizzazione fondiaria = 0,020 mq/mq, di cui al massimo di 0,003 mq/mq

potrà essere destinato ad allevamenti integrativi (suinicoli, etc.) dell'azienda agricola, nel limite comunque di mq 300;

- i fabbricati di stabulazione e/o allevamento di nuovo insediamento dovranno distare almeno 100 metri dal perimetro di centro urbanizzato;

- aziende esistenti e già provviste di fabbricati alla data di adozione del presente RUE: A3 =

esistente + 10%.

**A5 - Impianti produttivi aziendali o interaziendali per la prima lavorazione, conservazione e**

commercializzazione dei prodotti agricoli, compresi quelle connessi al comparto vitivinicolo

- delibera di localizzazione Consiglio Comunale ed attuati per intervento diretto in conformità agli indici e alle prescrizioni dell'uso A2 di cui al presente articolo.

**A6 - Edifici e/o impianti per prestazioni e servizi per le aziende agricole singole o associate e per il territorio agricolo, compresa la rimessa per macchine agricole che operino per commessa o per noleggio.**

- delibera di localizzazione del Consiglio Comunale ed attuati per intervento diretto su una superficie minima di 5000 mq con Uf = 0,60 mq/mq

**A7 - Serre fisse di tipo aziendale (A.7.1) o industriale (A.7.2)**

- delibera di localizzazione del Consiglio Comunale ed attuati per intervento diretto su una superficie minima di 10000 mq con Uf = 0,45 mq/mq e H max = m 6,50

**A8 - Infrastrutture al servizio del territorio e delle aziende agricole**

Nei limiti definiti dall'allegato A4 "Schede dei vincoli" alle presenti norme di RUE.

**A9 - Allevamenti ittici ad uso produttivo**

- delibera di localizzazione del Consiglio Comunale e relazione geologica di compatibilità su

una superficie minima di 10000 mq con un Uf = 0,03 mq/mq, H max = m 6,50.

**A10 - Altre opere di trasformazione del suolo agricolo**

Nei limiti definiti dall'allegato A4 "Schede dei vincoli" alle presenti norme di RUE.

**Prescrizioni particolari**

**Viabilità panoramica**

Nelle zone E1 interessate dalla Viabilità panoramica e dalle relative fasce di rispetto gli interventi ammessi dovranno rispettare i seguenti indirizzi:

a) vanno evitati gli interventi che limitino le visuali di interesse paesaggistico. In particolare va esclusa l'edificazione di nuovi manufatti edilizi ai margini della viabilità panoramica, sul lato a favore di veduta o su entrambi i lati nel caso di doppia veduta;

b) le aree di sosta esistenti, attrezzate o attrezzabili come punti panoramici significativi, non possono essere soppresse o chiuse, salvo che per motivi di sicurezza e di pubblica incolumità;

c) vanno evitate le installazioni pubblicitarie con eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale e informativa d'interesse storico-turistico e paesaggistico - ambientale;

d) è ammessa la collocazione di segnali di indicazione di servizio, e la collocazione di insegne di esercizio con la sola indicazione merceologica;

e) i nuovi fabbricati, le piantumazioni e le altre strutture ammesse non dovranno impedire la percezione della veduta panoramica, pertanto i titoli edilizi abilitativi dovranno contenere la necessaria documentazione atta a dimostrare che gli interventi previsti non verranno in nessun modo ad interferire o ad ostacolare la veduta dalla strada.

**Interventi edilizi per l'agriturismo**

1 Gli interventi edilizi relativi ad iniziative a carattere agriturismo, ai sensi delle Leggi Nazionali e Regionali vigenti in materia, possono essere realizzati solo all'interno dei volumi esistenti nelle zone agricole in aggiunta alla superficie utile dei fabbricati agricoli ad uso residenziale esistenti e di loro ampliamenti conseguenti all'applicazione delle presenti norme.

2 A tale destinazione d'uso è possibile riservare, in aggiunta agli indici di zona omogenea, una superficie utile massima di mq 70 da destinarsi a 3 locali con i relativi servizi da dare in locazione a scopo turistico.

3 Il rilascio del titolo abilitativo per la costruzione di questi locali è subordinata all'approvazione del Programma di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola in cui sia stato previsto questo tipo di intervento.

**Manifestazioni temporanee**

Nelle zone E1 è altresì ammessa l'installazione di strutture leggere per manifestazioni temporanee, richieste ad Associazioni, Enti Pubblici e comunque non di interesse privato, espressamente non legate all'attività agricola e che non determinano inquinamento idrico, ambientale e acustico.

**Aviosuperfici**

Nelle zone E1, a servizio delle aviosuperfici autorizzate ai sensi della normativa nazionale, nel rispetto dei vincoli e delle tutele esistenti, è ammessa la realizzazione di depositi per una superficie coperta (Sc) max = 500 mq ed una altezza max (H) = 4 metri.

<sup>4</sup> Idem nota 1

<sup>5</sup> **BREVE NOTA ESPLICATIVA:** per deposito di frana quiescente si intende un deposito che non ha manifestato evidenze di movimento negli ultimi cicli stagionali. Generalmente si presenta con profili regolari, vegetazione con grado di sviluppo analogo a quello delle aree circostanti non in frana, assenza di terreno smosso e assenza di lesioni recenti a manufatti, quali edifici o strade. Per queste frane sussistono oggettive possibilità di riattivazione poiché le cause preparatorie e scatenanti che hanno portato all'origine del movimento franoso non hanno esaurito la loro potenzialità. Fonte Servizio Geologico Sismico e dei Suoli della Regione Emilia Romagna;

rientra nelle Aree di ricarica della falda: settore di ricarica di tipo C – Bacini imbriferi di primaria alimentazione dei settori di tipo A e B (P.S.C. - Tav. QC.B.05 - e del PTCP -Tav. A5.1 Tutela delle risorse idriche: zone di protezione delle acque sotterranee, aree di ricarica, territorio pedecollina-pianura, settore di ricarica di tipo C, alimentazione dei settori di tipo A e B)<sup>6</sup>.

**BENE N. 3** foglio 23 mappale 60 (particella divisa in porzioni)

Porzione AA, qualità seminativo, classe 3, superficie 3 147 mq, R.D. euro 12,19, R.A. euro 21,13;  
Porzione AB, qualità prato, classe unica, superficie 26295 mq, R.D. euro 135,80, R.A. euro 81,48;  
Porzione AC, qualità vigneto, classe 3, superficie 3858 mq, R.D. euro 27,89, R.A. euro 23,91;



ORTOFOTO CON SOVRAPPOSIZIONE DELLA MAPPA CATASTALE, nota: le mappe catastali non coincidono in modo perfetto con le ortofoto satellitari

La particella 60 ha una forma irregolare ed è costituita da qualità diverse, seminativo, prato e vigneto, ha un'estensione complessiva di 33300 mq (qualità predominante prato) che corrispondono al valore complessivo arrotondato di 43,7 pertiche piacentine. Nella realtà, si vedano le foto, buona parte dell'appezzamento è arato e trattato come seminativo, solo la parte Sud – Ovest, che confina con la strada Boffalora è destinata a prato, con la funzione di produrre foraggio erbaceo, falciabile almeno una volta all'anno per essere conservato in fieno come visibile anche in situ. Non è presente nessun vigneto. Il terreno ha una buona esposizione, si sviluppa in parte in declivio ma facilmente raggiungibile anche con mezzi meccanici per la presenza di un percorso interno.

<sup>6</sup> Idem nota 2

Dal punto di vista urbanistico il terreno rientra nella Zona E1 – Agricola normale regolata dall'art. 3.2.16 del RUE<sup>7</sup>. Anche in questo terreno si rileva una parte di *Deposito di frana quiescente*<sup>8</sup> (PTCP, artt. 30 e 31), infine rientra nelle Aree di ricarica della falda: settore di ricarica di tipo C – Bacini imbriferi di primaria alimentazione dei settori di tipo A e B (P.S.C. - Tav. QC.B.05 - e del PTCP -Tav. A5.1 Tutela delle risorse idriche: zone di protezione delle acque sotterranee, aree di ricarica, territorio pedecollina-pianura, settore di ricarica di tipo C, alimentazione dei settori di tipo A e B)<sup>9</sup>.

**BENE N. 4** foglio 23 particella 61, bosco ceduo, classe uno, superficie 8120 mq, R.D. euro 16,57, R.A. euro 2,52;



ORTOFOTO CON SOVRAPPOSIZIONE DELLA MAPPA CATASTALE, nota: le mappe catastali non coincidono in modo perfetto con le ortofoto satellitari

La particella 61 ha la forma stilizzata di un rettangolo allungato con il lato a Est irregolare, qualificata come *bosco ceduo* è costituita da alberi di ogni genere che solitamente si tagliano ad intervalli non maggiori di 15 anni, sia di ceppaia che di piante a capitozza, questa particella interessa una superficie di 8120 mq corrispondenti al valore complessivo arrotondato di 10,6 pertiche piacentine. Attualmente potrebbe essere pronta per il taglio.

<sup>7</sup> Idem nota 3

<sup>8</sup> Idem nota 5

<sup>9</sup> Idem nota 2

Il suddetto terreno è un'area di interesse paesaggistico in quanto rientra nei *Territori coperti da foreste e boschi, posti sotto vincolo dal D. Lgs 142/2004, art. 142, comma 1, lettera g)* regolato dall' art. 3.3.2 del RUE del Comune di Agazzano che rimanda alla scheda 4 dei vincoli ove per dette zone l'obbiettivo è finalizzato alla tutela naturalistica, paesaggistica, di protezione idrogeologica, oltre che di ricerca scientifica, di riequilibrio climatico, di funzione produttiva e turistico-ricreativa.

Una parte del terreno è oggetto anche di vincolo di *Deposito di frana quiescente*<sup>10</sup> (PTCP, artt. 30 e 31), è inoltre, in parte, oggetto di Fascia di rispetto alla rete stradale (Strada Boffalora è catalogata nella Tav. QC.C2.01 Sistema della mobilità: F2 - Strada vicinale -D.L. 285/1992; D.P.R. 495/1992; PTCP, art. 103 -) con fascia di rispetto di 10 metri. Infine, rientra nelle Aree di ricarica della falda: settore di ricarica di tipo C – Bacini imbriferi di primaria alimentazione dei settori di tipo A e B (P.S.C. - Tav. QC.B.05 - e del PTCP -Tav. A5.1 Tutela delle risorse idriche: zone di protezione delle acque sotterranee, aree di ricarica, territorio pedecollina-pianura, settore di ricarica di tipo C, alimentazione dei settori di tipo A e B)<sup>11</sup>.

**BENE N. 5** foglio 23 particella 62 (particella divisa in porzioni con più qualità)

Porzione AA, qualità prato, classe unica, superficie 750 mq, R.D. euro 3,87, R.A. euro 2,32;  
Porzione AB, qualità seminativo, classe 3, superficie 3600 mq, R.D. euro 13,94, R.A. euro 24,17;



ORTOFOTO CON SOVRAPPOSIZIONE DELLA MAPPA CATASTALE, nota: le mappe catastali non coincidono in modo perfetto con le ortofoto satellitari

La particella 62 ha una forma stilizzata irregolare che si sviluppa attorno all'area ove sorgono i fabbricati rurali e abitativi (non oggetto di questa stima), classificato in parte a qualità prato e in

<sup>10</sup> Idem nota 5

<sup>11</sup> Idem nota 2

parte a qualità seminativo per un'estensione complessiva (qualità predominante seminativo) di 4350 mq che corrispondono al valore complessivo arrotondato di 5,7 pertiche piacentine. La particella è percorsa a Nord da una strada sterrata che conduce alla particella 60 confinante, è prevalentemente prato che funziona da area di manovra per i macchinari agricoli, per deposito del fieno, vi è infatti in prossimità anche una mangiatoia/ricovero per i bovini, quindi strettamente connessa e di ausilio ai fabbricati rurali e all'abitazione vicine, che alle particelle coltivate confinanti.

Anche questo terreno è di interesse paesaggistico in quanto rientra nei *Territori coperti da foreste e boschi, posti sotto vincolo dal D. Lgs 142/2004, art. 142, comma 1, lettera g)* regolato dall'art. 3.3.2 del RUE del Comune di Agazzano che rimanda alla scheda 4 dei vincoli ove per dette zone l'obiettivo Nelle aree forestali e boschive l'obiettivo è finalizzato alla tutela naturalistica, paesaggistica, di protezione idrogeologica, oltre che di ricerca scientifica, di riequilibrio climatico, di funzione produttiva e turistico-ricreativa.

Si rileva anche qui una parte di *Deposito di frana quiescente*<sup>12</sup> (PTCP, artt. 30 e 31), ed è in parte oggetto di Fascia di rispetto alla rete stradale (Strada Boffalora è catalogata nella Tav. QC.C2.01 Sistema della mobilità: F2 - Strada vicinale -D.L. 285/1992; D.P.R. 495/1992; PTCP, art. 103 -) con fascia di rispetto di 10 metri. Infine rientra nelle Aree di ricarica della falda: settore di ricarica di tipo C – Bacini imbriferi di primaria alimentazione dei settori di tipo A e B (P.S.C. - Tav. QC.B.05 - e del PTCP -Tav. A5.1 Tutela delle risorse idriche: zone di protezione delle acque sotterranee, aree di ricarica, territorio pedecollina-pianura, settore di ricarica di tipo C, alimentazione dei settori di tipo A e B)<sup>13</sup>.

---

<sup>12</sup> Idem nota 5

<sup>13</sup> Idem nota 2

**BENE N. 6** foglio 23 particella 65, qualità seminativo di classe 3, superficie 3.680 mq, R.D. euro 14,25 e R.A. euro 24,71;



ORTOFOTO CON SOVRAPPOSIZIONE DELLA MAPPA CATASTALE, nota: le mappe catastali non coincidono in modo perfetto con le ortofoto satellitari

La particella 65 ha una forma stilizzata rettangolare e confina a Est con la Strada Boffalora, qualificata come seminativo, ha un'estensione di 3680 mq corrispondenti al valore arrotondato di 4,8 pertiche piacentine. Il terreno è facilmente raggiungibile dai terreni confinanti e dalla Strada Boffalora, si estende su un declivio abbastanza pianeggiante e con buona esposizione.

Come per la particella 62, anche questo terreno è di interesse paesaggistico in quanto rientra nei *Territori coperti da foreste e boschi, posti sotto vincolo dal D. Lgs 142/2004, art. 142, comma 1, lettera g)* regolato dall' art. 3.3.2 del RUE del Comune di Agazzano che rimanda alla scheda 4 dei vincoli ove per dette zone l'obiettivo Nelle aree forestali e boschive l'obiettivo è finalizzato alla tutela naturalistica, paesaggistica, di protezione idrogeologica, oltre che di ricerca scientifica, di riequilibrio climatico, di funzione produttiva e turistico-ricreativa. L'intera area è a vincolo *Deposito di frana quiescente*<sup>14</sup> (PTCP, artt. 30 e 31); inoltre è in parte oggetto di Fascia di rispetto alla rete stradale (Strada Boffalora è catalogata nella Tav. QC.C2.01 Sistema della mobilità: F2 - Strada vicinale -D.L. 285/1992; D.P.R. 495/1992; PTCP, art. 103 -) con fascia di rispetto di 10 metri. Infine

<sup>14</sup> Idem nota 5

rientra nelle Aree di ricarica della falda: settore di ricarica di tipo C – Bacini imbriferi di primaria alimentazione dei settori di tipo A e B (P.S.C. - Tav. QC.B.05 - e del PTCP -Tav. A5.1 Tutela delle risorse idriche: zone di protezione delle acque sotterranee, aree di ricarica, territorio pedecollina-pianura, settore di ricarica di tipo C, alimentazione dei settori di tipo A e B)<sup>15</sup>.

### **COMUNE DI PIOZZANO**

**BENE N. 7** foglio 2 particella 73, qualità seminativo di classe 3, superficie 15.630 mq, R.D. euro 44,40 e R.A. euro 76,69;



ORTOFOTO CON SOVRAPPOSIZIONE DELLA MAPPA CATASTALE, nota: le mappe catastali non coincidono in modo perfetto con le ortofoto satellitari

La particella 73 ha una forma irregolare, qualificata come seminativo, ha un'estensione di 15630 mq corrispondente a 20,5 pertiche piacentine. Nello strumento urbanistico vigente nel Comune di

<sup>15</sup> Idem nota 2

Piozzano, il terreno rientra in “ambiti agricoli a vocazione produttiva (art. 18 NTA del RUE)<sup>16</sup> e “ambito a vocazione produttiva agricola (art. 26 delle NTA del P.S.C.)<sup>17</sup>

<sup>16</sup> ART. 18 AMBITI AGRICOLI A VOCAZIONE PRODUTTIVA

18.1. Gli Ambiti agricoli a vocazione produttiva comprendono le aree dedicate alle attività agricole e agli insediamenti produttivi a servizio e/o supporto dell'attività agricola.

18.2. All'interno degli Ambiti agricoli a vocazione produttiva, oltre a quanto prescritto nel precedente articolo ART. 17, vale la seguente disciplina specifica.

18.2.1. Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione nel rispetto della SUL esistente. Sono ammessi inoltre gli ampliamenti a tantum fino ad un massimo del 30% della SUL esistente. In questi casi l'altezza massima HM non deve comunque superare l'altezza degli edifici esistenti.

18.2.2. Nel caso di nuova edificazione, fermo restando quanto disposto dal successivo comma, si applicano i seguenti indici, applicabili alla superficie dei terreni dell'azienda: IF = 0,03 mc/mq HM = 10,00 m (esclusi volumi tecnici) 18.3. Gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla verifica dei seguenti requisiti minimi.

18.3.1. Essi sono ammessi solo in ragione di specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola, previsti dagli strumenti di pianificazione o dai programmi di settore ovvero predisposti in attuazione della normativa comunitaria. 18.3.2. Oltre a quanto sopra prescritto, la realizzazione di nuovi edifici a uso residenziale è ammessa solo se le nuove esigenze abitative, connesse all'attività aziendale, non si possano soddisfare attraverso interventi sul patrimonio edilizio esistente.

ART. 26 AMBITI AGRICOLI A VOCAZIONE PRODUTTIVA AMBITI AGRICOLI A VOCAZIONE PRODUTTIVA

26.1. Per ambiti ad alta vocazione produttiva agricola si intendono quelle parti del territorio rurale con ordinari vincoli di tutela ambientale idonee, per tradizione, vocazione e specializzazione, ad una attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione. Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola è favorita l'attività di aziende strutturate e competitive, che utilizzino tecnologie ad elevata compatibilità ambientale e pratiche colturali rivolte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e sicurezza alimentare dei prodotti, ai sensi dell'articolo A19 della Legge Regionale n. 20 del 2000..

26.2. Il PSC individua gli ambiti agricoli a vocazione produttiva, in coerenza con il PTCV vigente, nell'Elaborato PSC1 – Aspetti strutturali (scala 1:10000) e negli elaborati di cui ai punti 4.4.2, 4.4.3, 4.4.4 e 4.4.5 delle presenti norme, come evidenziato nel Quadro Conoscitivo (QC) dei cui all'ART. 2 delle presenti norme.

26.3. Il PSC individua gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola in riferimento all'articolo A19 dell'Allegato alla Legge Regionale n. 20 del 2000, attraverso disposizioni rivolte a favorire lo sviluppo e la COMUNE DI PIOZZANO - PROVINCIA DI PIACENZA NORMATIVA DI APPLICAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) PAGINA 27 DI 74 riorganizzazione delle aziende e le attività di servizio e complementari, con particolare attenzione alle aziende vitivinicole, regolamentando gli insediamenti esistenti non connessi ai caratteri agricoli e rurali ed evitando l'insediamento di nuovi edifici per attività urbane e incompatibili.

26.4. Compete al RUE la disciplina delle trasformazioni nel territorio rurale, coerentemente con gli obiettivi di tutela e valorizzazione degli ambiti agricoli a vocazione produttiva, ed inoltre disciplinare in tali ambiti gli interventi: di recupero del patrimonio edilizio esistente; di nuova edificazione per le esigenze delle aziende agricole; di sistemazione delle aree di pertinenza; di realizzazione delle opere di mitigazione ambientale, nell'osservanza di quanto disposto dall'art. A19 dell'Allegato alla Legge Regionale n. 20 del 2000, prevedendo a:

26.4.1. tutelare e conservare il sistema dei suoli agricoli produttivi, escludendone la compromissione a causa dell'insediamento di attività non strettamente connesse con la produzione agricola;

26.4.2. favorire lo sviluppo ambientalmente sostenibile delle aziende agricole, consentendo interventi edilizi volti ad assicurare dotazioni infrastrutturali, attrezzature legate al ciclo produttivo agricolo e al trattamento e alla mitigazione delle emissioni inquinanti, la trasformazione e l'ammodernamento delle sedi operative dell'azienda, ivi compresi i locali adibiti ad abitazione.

26.5. Al fine di contemperare le esigenze di cui al comma 26.3, negli ambiti a vocazione produttiva agricola il RUE si attiene ai seguenti principi:

26.5.1. sono ammessi gli interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento degli edifici aziendali esistenti;

26.5.2. gli interventi di trasformazione del suolo e di nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione sono ammessi solo in ragione di specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola, previsti dagli strumenti di pianificazione o dai programmi di settore ovvero predisposti in attuazione della normativa comunitaria;

26.5.3. la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale è ammessa in ragione dei programmi di cui alla lettera b) e qualora le nuove esigenze abitative, connesse all'attività aziendale, non siano soddisfacenti attraverso gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

<sup>17</sup> ART. 26 AMBITI AGRICOLI A VOCAZIONE PRODUTTIVA AMBITI AGRICOLI A VOCAZIONE PRODUTTIVA

26.1. Per ambiti ad alta vocazione produttiva agricola si intendono quelle parti del territorio rurale con ordinari vincoli di tutela ambientale idonee, per tradizione, vocazione e specializzazione, ad una attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione. Negli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola è favorita l'attività di aziende strutturate e competitive, che utilizzino tecnologie ad elevata compatibilità ambientale e

L'intera area è sottoposta a vincolo di *Deposito di frana quiescente* (PSC, Tavola geomorfologica All 2), infine rientra nelle *Aree di ricarica della falda: settore di ricarica di tipo C – Bacini imbriferi di primaria alimentazione dei settori di tipo A e B* (PTCP -Tav. A5.1 Tutela delle risorse idriche: zone di protezione delle acque sotterranee, aree di ricarica, territorio pedecollina-pianura, settore di ricarica di tipo C, alimentazione dei settori di tipo A e B)<sup>18</sup>.

pratiche colturali rivolte al miglioramento della qualità merceologica, della salubrità e sicurezza alimentare dei prodotti, ai sensi dell'articolo A19 della Legge Regionale n. 20 del 2000..

26.2. Il PSC individua gli ambiti agricoli a vocazione produttiva, in coerenza con il PTCP vigente, nell'Elaborato PSC1 – Aspetti strutturanti (scala 1:10000) e negli elaborati di cui ai punti 4.4.2, 4.4.3, 4.4.4 e 4.4.5 delle presenti norme, come evidenziato nel Quadro Conoscitivo (QC) dei cui all'ART. 2 delle presenti norme.

26.3. Il PSC individua gli ambiti ad alta vocazione produttiva agricola in riferimento all'articolo A19 dell'Allegato alla Legge Regionale n. 20 del 2000, attraverso disposizioni rivolte a favorire lo sviluppo e la COMUNE DI PIOZZANO - PROVINCIA DI PIACENZA NORMATIVA DI APPLICAZIONE DEL PIANO STRUTTURALE COMUNALE (PSC) PAGINA 27 DI 74 riorganizzazione delle aziende e le attività di servizio e complementari, con particolare attenzione alle aziende vitivinicole, regolamentando gli insediamenti esistenti non connessi ai caratteri agricoli e rurali ed evitando l'insediamento di nuovi edifici per attività urbane e incompatibili.

26.4. Compete al RUE la disciplina delle trasformazioni nel territorio rurale, coerentemente con gli obiettivi di tutela e valorizzazione degli ambiti agricoli a vocazione produttiva, ed inoltre disciplinare in tali ambiti gli interventi: di recupero del patrimonio edilizio esistente; di nuova edificazione per le esigenze delle aziende agricole; di sistemazione delle aree di pertinenza; di realizzazione delle opere di mitigazione ambientale, nell'osservanza di quanto disposto dall'art. A19 dell'Allegato alla Legge Regionale n. 20 del 2000, prevedendo a:

26.4.1. tutelare e conservare il sistema dei suoli agricoli produttivi, escludendone la compromissione a causa dell'insediamento di attività non strettamente connesse con la produzione agricola;

26.4.2. favorire lo sviluppo ambientalmente sostenibile delle aziende agricole, consentendo interventi edilizi volti ad assicurare dotazioni infrastrutturali, attrezzature legate al ciclo produttivo agricolo e al trattamento e alla mitigazione delle emissioni inquinanti, la trasformazione e l'ammodernamento delle sedi operative dell'azienda, ivi compresi i locali adibiti ad abitazione.

26.5. Al fine di contemperare le esigenze di cui al comma 26.3, negli ambiti a vocazione produttiva agricola il RUE si attiene ai seguenti principi:

26.5.1. sono ammessi gli interventi di recupero, riqualificazione, completamento e ampliamento degli edifici aziendali esistenti;

26.5.2. gli interventi di trasformazione del suolo e di nuova costruzione di edifici aziendali funzionali alla produzione sono ammessi solo in ragione di specifici programmi di riconversione o ammodernamento dell'attività agricola, previsti dagli strumenti di pianificazione o dai programmi di settore ovvero predisposti in attuazione della normativa comunitaria;

26.5.3. la realizzazione di nuovi edifici ad uso residenziale è ammessa in ragione dei programmi di cui alla lettera b) e qualora le nuove esigenze abitative, connesse all'attività aziendale, non siano soddisfacenti attraverso gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.

<sup>18</sup> Idem nota 2

**BENE N. 8** foglio 2 particella 74, qualità seminativo di classe 3, superficie 4.780 mq, R.D. euro 13,58, R.A. euro 23,45;



ORTOFOTO CON SOVRAPPOSIZIONE DELLA MAPPA CATASTALE, nota: le mappe catastali non coincidono in modo perfetto con le ortofoto satellitari

La particella 74 ha una forma a trapezio qualificato come *seminativo* ha un'estensione di 4780 mq corrispondenti a 6,2 pertiche piacentine, è circondata dalle altre proprietà, in particolare dalla particella 73. Nello strumento urbanistico vigente nel Comune di Piozzano, il terreno rientra in "ambiti agricoli a vocazione produttiva (art. 18 NTA del RUE)<sup>19</sup> e "ambito a vocazione produttiva agricola (art. 26 delle NTA del P.S.C.)<sup>20</sup>

L'intera area è sottoposta a vincolo *Deposito di frana quiescente (PSC, Tavola geomorfologica All 2)*. Infine rientra nelle *Aree di ricarica della falda: settore di ricarica di tipo C – Bacini imbriferi di primaria alimentazione dei settori di tipo A e B (PTCP -Tav. A5.1 Tutela delle risorse idriche: zone di protezione delle acque sotterranee, aree di ricarica, territorio pedecollina-pianura, settore di ricarica di tipo C, alimentazione dei settori di tipo A e B)*<sup>21</sup>.

**NOTA:** Si vedano per tutti i terreni, gli estratti cartografici più significativi (Allegato 3 ESTRATTO CART. DEL PTPC TAV. A5.1 TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE e Allegato 4 ESTRATTO CART. DEL PSC DEL COMUNE DI AGAZZANO, PSC TAVOLA DEI VINCOLI TUTELE E VINCOLI AMBIENTALI) e l'Allegato 5 ORTOFOTO CON SOVRAPPOSIZIONE DEGLI ESTRATTI DI MAPPA.

<sup>19</sup> Idem nota 16

<sup>20</sup> Idem nota 17

<sup>21</sup> Idem nota 2

**3. La precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 co. II c.c.) con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio**

I beni n. 1, 2,3,4,5,6,7 ed 8 sono di proprietà dei signori [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED], mediante acquisto in regime di comunione legale dei beni in forza di atto di "vendita di riservato dominio" ricevuto il 4 febbraio 1987 dal Notaio [REDACTED] rep. n. 53381, trascritto a Piacenza il giorno 7 febbraio 1987 al numero 1287 di particolare, con la precisazione che è stata annotata l'inefficacia del patto di riservato dominio a Piacenza in data 7 maggio 2012 al numero particolare di registro 4901.

Ho verificato che i beni n. 1, 2,3,4,5,6,7 ed 8 sono occupati da terzi, [REDACTED]  
[REDACTED], in qualità di titolare della ditta individuale [REDACTED], in forza di contratto di affitto di fondo rustico ai sensi dell'art. 23 della Legge 11 febbraio 1971 n. 11 come sostituito dall'articolo della Legge 3 maggio 1982 n. 203 (Allegato 6 CONTRATTO DI AFFITTO) registrato in data antecedente il pignoramento.

- la data della stipula del contratto è il 14.03.2019;
- la data di inizio del contratto è il 01.01.2019;
- la data di registrazione del contratto è il 09.04.2019;
- la data di scadenza del contratto è il 31.12.2033;

Per quanto richiesto nel quesito in merito alla data di scadenza per l'eventuale disdetta, si riporta integralmente la previsione contenuta all'art. 3 del contratto di fondo rustico: "*la durata del contratto, in deroga agli articoli agli articoli 1 e 22 della legge n. 203 del 1982, viene concordemente fissata con inizio dal 1 gennaio 2029 e scadenza al 31 dicembre 2033 senza alcuna necessità di disdetta, che si intende data ora ed accettata per allora, in deroga a quanto previsto dall'articolo 4 della legge n. 203 del 1982*".

La scrivente non è a conoscenza che via sia una data di rilascio fissata o una causa in corso per il rilascio.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Si riporta integralmente il testo estratto dalla relazione del Notaio [REDACTED]: "iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli alla data del 3 maggio 2023:

- *Ipoteca volontaria iscritta a Piacenza in data 4 marzo 2013 ai numeri 2694/290 per la somma di euro 165.000,00 (centosessantacinquemila,00) a favore di [REDACTED];*
- *Pignoramento trascritto a Piacenza il 3 marzo 2023 ai numeri 2996/2294 a favore di [REDACTED];*

*La trascrizione del pignoramento e l'iscrizione ipotecaria, sopra citati, saranno ordinate di cancellazione contestualmente all'emissione del decreto di trasferimento".*

**4. La verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente, il quale dovrà essere allegato alla perizia**

I beni oggetto di perizia sono terreni agricoli sui quali non è presente nessuna costruzione che renda necessaria una verifica della regolarità edilizia ed urbanistica anche ai fini dell'agibilità. La scrivente ha acquisito il Certificato di Destinazione Urbanistica dei beni n. 1,2,3,4,5 e 6 (Comune di Agazzano) e il Certificato di Destinazione Urbanistica dei beni n. 7 ed 8 (Comune di Piozzano) Allegati 7 CDU COMUNE DI AGAZZANO FG 23 MAPPALI 58,59,60,61,62,65 ed 8 CDU COMUNE DI PIOZZANO FG 2 MAPPALI 73,74.

**5. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria**

I beni oggetto di perizia sono terreni agricoli sui quali non è presente nessuna costruzione identificabile come opera abusiva.

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

Non si ritiene di dover rispondere al quesito in quanto i beni pignorati sono appezzamenti di terreni e non beni in condominio.

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

La scrivente procede ad individuare il più probabile valore di mercato applicabile tramite il metodo di comparazione diretta, che comporta la formazione di una scala di prezzi di compravendita o valori noti, pertanto per individuare la metodologia estimativa più appropriata per la valutazione dei beni oggetto di stima, è stata effettuata un'analisi dell'andamento del mercato con riferimento ad un segmento in cui ricadono i beni, prendendo a riferimento, per quanto è stato possibile reperire in termini di transazioni, terreni ubicati nel Comune di Agazzano e aventi destinazione urbanistica analoga a quella dei beni in valutazione.

Laddove la comparazione con la metodologia “diretta” (esame di atti di compravendita) non ha prodotto sufficienti risultati, si è adoperata la comparazione con la metodologia “indiretta” (esame dei borsini immobiliari). In entrambi i casi, sono stati applicati dei coefficienti di riduzione sulla base dell'osservazione diretta del bene, degli esiti della consultazione della documentazione urbanistica, della presenza di contratti di affitto e riduzione del valore di mercato nella percentuale del 10% come indicato nel quesito posto dall'Ill.mo G.E. in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare.

Il territorio del Comune è prevalentemente pianeggiante e risulta compreso tra i 90 e i 383 metri sul livello del mare. L'economia è essenzialmente basata sull'agricoltura. Dista dal capoluogo di provincia 24 Km. Si trova nella Regione Agraria n. 3. REGIONE AGRARIA n° 3 – Colline del Trebbia e del Tidone COMUNI di: Agazzano, Alta Val Tidone (limitatamente ai territori degli ex

Comuni di Caminata e di Nibbiano Val Tidone), Borgonovo Val Tidone, Castel San Giovanni, Gazzola, Pianello Val Tidone, Piozzano, Travo, Ziano Piacentino.

Per quanto riguarda le indagini dirette gli atti risultati utili sono delle compravendite di cui si riportano gli estremi dell'atto e una sintetica descrizione dei beni oggetto di transazione:

- Atto di compravendita notaio [REDACTED] rep. n. 58037 racc. n. 14979, in data 15 marzo 2017 sono trasferiti appezzamenti di terreno nudo della superficie di metri quadrati 22.200 posti nel Comune di Agazzano (PC), Località Verdeto, censiti nel Catasto Terreni al foglio 30, mappale 151 e mappale 155 entrambi di qualità seminativo. Il prezzo dichiarato è di 120.000,00 euro, corrispondente ad un prezzo unitario di **5,40 €/mq** (arrotondato 54.000 €/ha – 4.115,00 €/pertica piacentina);
- Atto di compravendita notaio [REDACTED] rep. n. 10972 racc. n. 7174, in data 26 giugno 2017; in primo luogo dell'atto sono trasferiti appezzamenti di terreno nudi e senza fabbricati, della superficie di circa metri quadrati 14.550, posti Comune di Agazzano (PC) alla località Valle a breve distanza da quelli in valutazione e distinti al C.T., foglio 30, con i mappali 74 e 78 qualità seminativo aventi superficie catastale complessiva 14.450 mq. Il prezzo dichiarato è di 46.000,00 euro, corrispondente ad un prezzo unitario di **3,18 €/mq** (arrotondato 32.000 €/ha – 2.440,00 €/pertica piacentina);
- Atto di compravendita notaio [REDACTED] rep. n. 10972 racc. n. 7174, in data 26 giugno 2017; in secondo luogo dell'atto sono trasferiti due appezzamenti di terreno nudi e senza fabbricati, della superficie di circa metri quadrati 7.720, posti Comune di Agazzano (PC) alla località Valle a breve distanza da quelli in valutazione di cui uno distinto al C.T., foglio 30, particella 5, BOSCO CEDUO, 1130 mq. Il prezzo dichiarato è di 32.000,00 euro, comprensivo anche di 490 mq di qualità SEMINATIVO ARBORATO e 6100 mq di PRATO. Ripartendo l'importo allo stesso livello per ogni coltura, si può assimilare il BOSCO CEDUO corrispondente ad un prezzo unitario di **4,14 €/mq** (arrotondato 41.000 €/ha – 3.125,00 €/pertica piacentina);
- Atto di compravendita notaio [REDACTED] rep. n. 60468 racc. n. 15939 in data 11 giugno 2018 sono trasferiti appezzamenti di terreno nudo, censiti nel Catasto Terreni del Comune di Agazzano, a breve distanza da quelli in valutazione e distinti al C.T. foglio 30 con il mappale 6, BOSCO MISTO di 1350 mq e mappale 189, BOSCO CEDUO di 410 mq oltre mappale 7 e 186 SEMINATIVO per 12.575 mq e mappale 185 SEMINATIVO ARBORATO per 2560 mq. Il prezzo dichiarato è di 65.000,00 euro, Ripartendo l'importo allo stesso livello per ogni coltura, ciò è corrispondente ad un prezzo unitario di **3,84 €/mq** (arrotondato 38.000 €/ha – 2.900,00 €/pertica piacentina);

Per le indagini indirette si riportano i dati rilevati dall'**Estratto dell'Agenzia delle Entrate, annualità 2022, valori agricoli medi della provincia, pubblicazione sul BUR n. 127 del 06.05.2022** (Allegato 9)

QUALITA' DI COLTURA	REGIONE AGRARIA N. 3 VALORE AGRICOLO €/HA
SEMINATIVO DI COLLINA	16.600,00
PRATO PASCOLO DI COLLINA	3.700,00
BOSCO MISTO DEGRADATO	6.500,00
BOSCO CEDUO GOVERNATO	3.700,00
VIGNETO	37.800,00

ASTE GIUDIZIARIE®  
e quelli del “Listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli – Comune di Agazzano – Listino 2023 rilevazione anno 2022 – Exeo edizioni” (Allegato 10)

ASTE GIUDIZIARIE®  
Questo borsino fornisce le quotazioni dei valori di mercato dei terreni agricoli entro un minimo e un massimo per le principali colture presenti nel comune richiesto. Tali quotazioni sono riferite all'ordinarietà dei fondi agricoli nei vari contesti locali, pertanto nel caso siano presenti fondi singolari, il valore potrebbe discostarsi da quelli rilevati. Il listino è realizzato “... sulla base dei dati di mercato noti o di più immediata rilevabilità, elaborati con metodologie empiriche per estrapolarli sull'universo dei beni agricoli, da professionisti qualificati operanti sul territorio, con riferimento alle risultanza di atti pubblici di compravendita e principalmente ad offerte di vendita (avuto riguardo ad una attenta analisi della coerenza tra i vari annunci e dell'ordinario abbattimento che può realizzarsi in fase di conclusione dell'accordo)...”.

QUALITA' DI COLTURA	CODICE TABELLA	MIN €/HA	MAX €/HA
SEMINATIVO	G535B	27.000,00	50.000,00
BOSCO CEDUO	G535I	2.200,00	8.000,00
BOSCO MISTO	G535L	1.100,00	4.000,00
PRATO	G535C	17.000,00	32.000,00
VIGNETO	G535F	31.000,00	61.000,00

ASTE GIUDIZIARIE®  
Si tratta complessivamente di 8 terreni per totali 79.050 mq corrispondenti a 103 pertiche piacentine distinte in:

- 48 pertiche a qualità seminativo;
- 10,6 pertiche a qualità bosco ceduo;
- 1,3 pertiche a qualità bosco misto;
- 43,7 pertiche a qualità prato;

NOTE:

- 1 pertica piacentina = 762,018601 metri quadrati
- 1 ettaro (10.000 metri quadrati) = 13,12 pertiche piacentine

ASTE GIUDIZIARIE®  
La scrivente ritiene più appropriata la valutazione e quindi la vendita per singoli lotti in quanto ha rilevato una serie di differenze colturali, di vincoli e dimensioni che rendono più difficile accorpere tutto in un unico lotto.

**LOTTO N. 1** foglio 23 mappale 58, qualità bosco misto, classe unica, superficie 1010 mq, R.D. euro 2,09, R.A. euro 0,31;

Si applica il valore massimo indicato dall'Osservatorio dei valori agricoli medi: 4.000,00 €/ha al quale applicare i coefficienti correttivi individuati con le indicazioni dei borsini immobiliari (TABELLA G535I) e l'osservazione diretta:

GIACITURA: pianeggiante o poco acclive, coeff. 1;  
ACCESSO: buono, coeff. 1;  
UBICAZIONE: eccellente, coeff. 1;  
ETA': oltre due terzi dell'impianto, 0,85;  
CONDUZIONE: governato, coeff. 1;  
QUALITA' DELL'ESSENZA: ordinaria 0,95;

$4.000,00 * 1 * 1 * 1 * 0,85 * 1 * 0,95 = 3.230,00$  €/ha (valore unitario)

Valore stimato dell'area: 3.230,00 €/ha x 0,1010 ha = **326,23 euro**

Di seguito si indicano e si applicano alcuni adeguamenti e correzioni della stima:

oneri per regolarizzazione catastale: 0,00 €

stato d'uso e di manutenzione: 0,00 €

stato di possesso del bene in percentuale del 10% su 326,23 per contratto di affitto agrario: **-32,62 €**

vincoli e oneri giuridici non eliminabili: 0,00 €

eventuali spese condominiali insolute: 0,00 €

riduzione del valore di mercato in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita in percentuale del 10% su 326,23: **-32,62 €**

altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare in percentuale del 5% su 326,23 per presenza di vincolo *Deposito di frana attiva*: **-16,31 €**

altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare in percentuale del 5% su 326,23 per mancanza di parte dell'apparato agricolo (abitazione, depositi agricoli e annessi): **-16,31 €**

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N. 1:** 228,37 euro arrotondate in **230,00 euro**  
**(duecentotrenta,00 euro)**

**LOTTO N. 2** foglio 23 mappale 59, qualità seminativo, classe 3, superficie 8180 mq, R.D. euro 31,68, R.A. euro 54,92;

Si procede a prendere, estrapolato dall'osservazione diretta, il prezzo unitario di **3,18 €/mq** (arrotondato 32.000,00 €/ha – 2.440,00 €/pertica piacentina) a cui applicare i coefficienti correttivi individuati con le indicazioni dei borsini immobiliari (TABELLA G535B) e l'osservazione diretta:

FERTILITA': buona, coeff. 0,95;

GIACITURA: pianeggiante o poco acclive, coeff. 1;

ACCESSO: buono, coeff. 1;

FORMA: regolare, coeff. 1;

UBICAZIONE: normale, coeff. 0,95;

AMPIEZZA: medio appezzamento, coeff. 1;

$32.000,00 * 0,95 * 1 * 1 * 1 * 0,95 * 1 = 28.880,00$  €/ha (valore unitario)

Valore stimato dell'area: 28.880,00 €/ha x 0,8180 ha = **23.623,84 euro**

Di seguito si indicano e si applicano alcuni adeguamenti e correzioni della stima:

oneri per regolarizzazione catastale: 0,00 €

stato d'uso e di manutenzione: 0,00 €

stato di possesso del bene in percentuale del 10% su 23.623,84 per contratto di affitto agrario: -  
**2.362,38 €**

vincoli e oneri giuridici non eliminabili: 0,00 €

eventuali spese condominiali insolute: 0,00 €

riduzione del valore di mercato in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita in percentuale del 10% su 23.623,84: -**2.362,38 €**

altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare in percentuale del 5% su 23.623,84 per presenza di vincolo *Deposito di frana attiva*: -**1.181,19 €**

altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare in percentuale del 5% su 23.623,84 per presenza di vincolo *Deposito di frana quiescente*: -**1.181,19 €**

altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare in percentuale del 5% su 23.623,84 per mancanza di parte dell'apparato agricolo (abitazione, depositi agricoli e annessi): -**1.181,19 €**

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N. 2:** 15.355,51 euro arrotondate in **15.400,00 euro**  
(quindicimilaquattrocento,00 euro)

.....  
**LOTTO N. 3** foglio 23 mappale 60 (particella divisa in porzioni)

Porzione AA, qualità seminativo, classe 3, superficie 3147 mq, R.D. euro 12,19, R.A. euro 21,13;

Porzione AB, qualità prato, classe unica, superficie 26295 mq, R.D. euro 135,80, R.A. euro 81,48;

Porzione AC, qualità vigneto, classe 3, superficie 3858 mq, R.D. euro 27,89, R.A. euro 23,91;

Si procede ad applicare per il seminativo il prezzo indicato al lotto n. 2 desunto con gli stessi correttivi (il terreno è contiguo e con medesime caratteristiche), mentre per la qualità prato e vigneto si prendono i valori minimi del listino del borsino immobiliare del Comune di Agazzano:

Porzione AA, qualità seminativo, classe 3, superficie 3147 mq x 28.880,00 €/ha = **9.088,54 euro**

Porzione AB, qualità prato, classe unica, superficie 26.295 mq x 17.000,00 €/ha = **44.701,50 euro**

Porzione AC, qualità vigneto, classe 3, superficie 3858 mq x 31.000,00 €/ha = **11.958,80 euro**

Valore stimato dell'area: = **65.749,84 euro**

Di seguito si indicano e si applicano alcuni adeguamenti e correzioni della stima:

oneri per regolarizzazione catastale: 0,00 €

stato d'uso e di manutenzione: 0,00 €

stato di possesso del bene in percentuale del 10% su 65.759,84 per contratto di affitto agrario: -  
**6.574,98 €**

vincoli e oneri giuridici non eliminabili: 0,00 €

eventuali spese condominiali insolute: 0,00 €

riduzione del valore di mercato in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita in percentuale del 10% su 65.749,84: **- 6.574,98 €**  
altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare in percentuale del 5% su 64.749,84 per presenza di vincolo *Deposito di frana quiescente*: **-3.287,49 €**  
altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare in percentuale del 5% su 64.749,84 per mancanza di parte dell'apparato agricolo (abitazione, depositi agricoli e annessi): **-3.287,49 €**

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N. 3:** 46.024,90 euro arrotondate in **46.000,00 euro**  
**(quarantaseimila,00 euro)**

**LOTTO N. 4** foglio 23 particella 61, bosco ceduo, classe uno, superficie 8120 mq, R.D. euro 16,57, R.A. euro 2,52;

Si applica il valore massimo indicato dall'Osservatorio dei valori agricoli medi: 8.000,00 €/ha al quale applicare i coefficienti correttivi individuati con le indicazioni dei borsini immobiliari (TABELLA G535I) e l'osservazione diretta:

GIACITURA: acclive, coeff. 0,9;  
ACCESSO: sufficiente, coeff. 0,98;  
UBICAZIONE: normale, coeff. 0,95;  
ETA': oltre due terzi dell'impianto, 0,85;  
CONDUZIONE: governato, coeff. 1;  
QUALITA' DELL'ESSENZA: ordinaria 0,95;

$8.000,00 * 0,9 * 1 * 0,98 * 0,95 * 0,85 * 1 * 0,95 = 5.412,83$  €/ha (valore unitario)

Valore stimato dell'area: 5.412,83 €/ha x 0,8120 ha = **4.395,22 euro**

Di seguito si indicano e si applicano alcuni adeguamenti e correzioni della stima:

oneri per regolarizzazione catastale: 0,00 €

stato d'uso e di manutenzione: 0,00 €

stato di possesso del bene in percentuale del 10% su 4.395,22 per contratto di affitto agrario: **-439,52 €**

vincoli e oneri giuridici non eliminabili: 0,00 €

eventuali spese condominiali insolute: 0,00 €

riduzione del valore di mercato in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita in percentuale del 10% su 4.395,22: **-439,52 €**

altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare in percentuale del 5% su 4.395,22 per presenza di vincolo *Deposito di frana quiescente*: **-219,76 €**

altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare in percentuale del 5% su 4.395,22 per mancanza di parte dell'apparato agricolo (abitazione, depositi agricoli e annessi): **-219,76 €**

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N. 4:** 3.076,72 euro arrotondate in **3.100,00 euro**  
**(tremilacento,00 euro)**

**LOTTO N. 5** foglio 23 particella 62 (particella divisa in porzioni con più qualità)

Porzione AA, qualità prato, classe unica, superficie 750 mq, R.D. euro 3,87, R.A. euro 2,32;  
Porzione AB, qualità seminativo, classe 3, superficie 3600 mq, R.D. euro 13,94, R.A. euro 24,17;

Si procede ad applicare per il seminativo il prezzo indicato al lotto n. 2 desunto con gli stessi correttivi (il terreno è contiguo e con medesime caratteristiche), mentre per la qualità prato si prendono i valori minimi del listino del borsino immobiliare del Comune di Agazzano:

Porzione AA, qualità prato, classe unica, superficie 750 mq x 17.000,00 €/ha = **1.275,00 euro**  
Porzione AB, qualità seminativo, classe 3, superficie 3600 mq x 28.880,00 €/ha = **10.396,80 euro**  
Valore stimato dell'area: = **11.671,80 euro**

Di seguito si indicano e si applicano alcuni adeguamenti e correzioni della stima:

oneri per regolarizzazione catastale: 0,00 €

stato d'uso e di manutenzione: 0,00 €

stato di possesso del bene in percentuale del 10% su 11.671,80 per contratto di affitto agrario: - **1.167,18 €**

vincoli e oneri giuridici non eliminabili: 0,00 €

eventuali spese condominiali insolute: 0,00 €

riduzione del valore di mercato in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita in percentuale del 10% su 11.671,80: - **1.167,18 €**

altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare in percentuale del 5% su 11.671,80 per presenza di vincolo *Deposito di frana quiescente*: - **583,59 €**

altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare in percentuale del 5% su 11.671,80 per mancanza di parte dell'apparato agricolo (abitazione, depositi agricoli e annessi): - **583,59 €**

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N. 5:** 8.170,26 euro arrotondate in **8.200,00 euro**  
(**ottomiladuecento,00 euro**)

**LOTTO N. 6** foglio 23 particella 65, qualità seminativo di classe 3, superficie 3.680 mq, R.D. euro 14,25 e R.A. euro 24,71;

Si procede a prendere, estrapolato dall'osservazione diretta, il prezzo unitario di **3,18 €/mq** (arrotondato 32.000 €/ha – 2.440,00 €/pertica piacentina) a cui applicare i coefficienti correttivi individuati con le indicazioni dei borsini immobiliari (TABELLA G535B) e l'osservazione diretta:

FERTILITA': buona, coeff. 0,95;

GIACITURA: pianeggiante o poco acclive, coeff. 1;

ACCESSO: buono, coeff. 1;

FORMA: regolare, coeff. 1;

UBICAZIONE: normale, coeff. 0,95;

AMPIEZZA: medio appezzamento, coeff. 1;

$32.000,00 * 0,95 * 1 * 1 * 1 * 0,95 * 1 = 28.880,00$  €/ha (valore unitario)

Valore stimato dell'area: 28.880,00 €/ha x 0,3680 ha = **10.627,84 euro**

Di seguito si indicano e si applicano alcuni adeguamenti e correzioni della stima:

oneri per regolarizzazione catastale: 0,00 €

stato d'uso e di manutenzione: 0,00 €

stato di possesso del bene in percentuale del 10% su 10.627,84 per contratto di affitto agrario: - **1.062,78 €**

vincoli e oneri giuridici non eliminabili: 0,00 €

eventuali spese condominiali insolute: 0,00 €

riduzione del valore di mercato in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita in percentuale del 10% su 10.627,84: - **1.062,78 €**

altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare in percentuale del 5% su 10.627,84 per presenza di vincolo *Deposito di frana quiescente*: - **531,39 €**

altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare in percentuale del 5% su 10.627,84 per mancanza di parte dell'apparato agricolo (abitazione, depositi agricoli e annessi): - **531,39 €**

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N. 6: 7.439,50 euro arrotondate in 7.400,00 euro (settemilaquattrocento,00 euro)**

.....

**LOTTO N. 7** foglio 2 particella 73, qualità seminativo di classe 3, superficie 15.630 mq, R.D. euro 44,40 e R.A. euro 76,69;

Si procede a prendere, estrapolato dall'osservazione diretta, il prezzo unitario di **3,18 €/mq** (arrotondato 32.000 €/ha – 2.440,00 €/pertica piacentina) a cui applicare i coefficienti correttivi individuati con le indicazioni dei borsini immobiliari (TABELLA G535B) e l'osservazione diretta:

FERTILITA': buona, coeff. 0,95;

GIACITURA: pianeggiante o poco acclive, coeff. 1;

ACCESSO: buono, coeff. 1;

FORMA: regolare, coeff. 1;

UBICAZIONE: normale, coeff. 0,95;

AMPIEZZA: medio appezzamento, coeff. 1;

$32.000,00 * 0,95 * 1 * 1 * 1 * 0,95 * 1 = 28.880,00$  €/ha (valore unitario)

Valore stimato dell'area: 28.880,00 €/ha x 1,5630 ha = **45.139,44 euro**

Di seguito si indicano e si applicano alcuni adeguamenti e correzioni della stima:

oneri per regolarizzazione catastale: 0,00 €

stato d'uso e di manutenzione: 0,00 €

stato di possesso del bene in percentuale del 10% su 45.139,44 per contratto di affitto agrario: - **4.513,94 €**

vincoli e oneri giuridici non eliminabili: 0,00 €

eventuali spese condominiali insolute: 0,00 €

riduzione del valore di mercato in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita in percentuale del 10% su 45.139,44: - **4.513,94 €**

altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare in percentuale del 5% su 45.139,44 per presenza di vincolo *Deposito di frana quiescente*: **-2.256,97 €**

altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare in percentuale del 5% su 45.139,44 mancanza di parte dell'apparato agricolo (abitazione, depositi agricoli e annessi): **-2.256,97 €**

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N. 7: 31.597,62 euro arrotondate in 31.600,00 euro (trentunomilaseicento,00 euro)**

**LOTTO N. 8** foglio 2 particella 74, qualità seminativo di classe 3, superficie 4.780 mq, R.D. euro 13,58, R.A. euro 23,45;

Si procede a prendere, estrapolato dall'osservazione diretta, il prezzo unitario di **3,18 €/mq** (arrotondato 32.000 €/ha – 2.440,00 €/pertica piacentina) a cui applicare i coefficienti correttivi individuati con le indicazioni dei borsini immobiliari (TABELLA G535B) e l'osservazione diretta:

FERTILITA': buona, coeff. 0,95;

GIACITURA: pianeggiante o poco acclive, coeff. 1;

ACCESSO: buono, coeff. 1;

FORMA: regolare, coeff. 1;

UBICAZIONE: normale, coeff. 0,95;

AMPIEZZA: medio appezzamento, coeff. 1;

$32.000,00 * 0,95 * 1 * 1 * 1 * 0,95 * 1 = 28.880,00$  €/ha (valore unitario)

Valore stimato dell'area: 28.880,00 €/ha x 0,4780 ha = **13.804,64 euro**

Di seguito si indicano e si applicano alcuni adeguamenti e correzioni della stima:

oneri per regolarizzazione catastale: 0,00 €

stato d'uso e di manutenzione: 0,00 €

stato di possesso del bene in percentuale del 10% su 13.804,64 per contratto di affitto agrario: **-1.380,46 €**

vincoli e oneri giuridici non eliminabili: 0,00 €

eventuali spese condominiali insolute: 0,00 €

riduzione del valore di mercato in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita in percentuale del 10% su 13.804,64: **-1.380,46 €**

altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare in percentuale del 5% su 13.804,64 per presenza di vincolo *Deposito di frana quiescente*: **-690,23 €**

altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare in percentuale del 5% su 13.804,64 per mancanza di parte dell'apparato agricolo (abitazione, depositi agricoli e annessi): **-690,23 €**

**VALORE DI MERCATO DEL LOTTO N. 8: 9.663,26 euro arrotondate in 9.700,00 euro (novemilasettecento,00 euro)**

PROSPETTO RIEPILOGATIVO:

TERRENO	COMUNE	VALORE STIMATO
<b>LOTTO N. 1</b> foglio 23 mappale 58	AGAZZANO	<b>230,00 euro</b>
<b>LOTTO N. 2</b> foglio 23 mappale 59	AGAZZANO	<b>15.400,00 euro</b>
<b>LOTTO N. 3</b> foglio 23 mappale 60	AGAZZANO	<b>46.000,00 euro</b>
<b>LOTTO N. 4</b> foglio 23 particella 61	AGAZZANO	<b>3.100,00 euro</b>
<b>LOTTO N. 5</b> foglio 23 particella 62	AGAZZANO	<b>8.200,00 euro</b>
<b>LOTTO N. 6</b> foglio 23 particella 65	AGAZZANO	<b>7.400,00 euro</b>
<b>LOTTO N. 7</b> foglio 2 particella 73	PIOZZANO	<b>31.600,00 euro</b>
<b>LOTTO N. 8</b> foglio 2 particella 74	PIOZZANO	<b>9.700,00 euro</b>
<b>TOTALE STIMA</b>		<b>121.630,00 euro</b>

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

L'esecuzione immobiliare prevede il pignoramento dell'intero e pertanto non rientra nel caso di pignoramento di quota.

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

La scrivente non ravvede la necessità di eseguire alcuna opera urgente sui beni oggetto di pignoramento.

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

I beni oggetto di perizia sono terreni agricoli in comproprietà degli esecutati e pertanto non sussiste amministratore condominiale.

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

Si allega documentazione fotografica con indicazione dei punti di scatto (Allegato 11).

**12. La predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-rom comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei due cd-rom sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita; a tal fine, il perito dovrà consegnare al delegato una versione pdf della perizia ove risultino già oscurati i dati personali del debitore e gli altri dati sensibili;**

Si provvede al separato deposito in Cancelleria dei due cd-rom di identico contenuto della presente relazione e degli allegati e alla consegna al delegato di una versione della perizia ove risultino oscurati i dati personali del debitore e altri dati sensibili.

**ALLEGATI:**

**ALLEGATO 1** VISURE STORICHE COMUNE DI AGAZZANO FG 23 MAPPALI 58,59,60,61,62,65 e VISURE STORICHE COMUNE DI PIOZZANO FG 2 MAPPALI 73 e 74;

**ALLEGATO 2** ESTRATTI DI MAPPA COMUNE DI AGAZZANO FG 23 MAPPALI 58,59,60,61,62,65 e VISURE STORICHE COMUNE DI PIOZZANO FG 2 MAPPALI 73 e 74;

**ALLEGATO 3** ESTRATTO CARTOGRAFICO DEL PTPC TAV. A5.1 TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE

**ALLEGATO 4** ESTRATTO CARTOGRAFICO DEL PSC DEL COMUNE DI AGAZZANO, PSC TAVOLA DEI VINCOLI TUTELE E VINCOLI AMBIENTALI

**ALLEGATO 5** ORTOFOTO CON SOVRAPPOSIZIONE DELLE MAPPE CATASTALI

**ALLEGATO 6** CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO

**ALLEGATO 7** CDU COMUNE DI AGAZZANO FG 23 MAPPALI 58,59,60,61,62,65

**ALLEGATO 8** CDU COMUNE DI PIOZZANO FG 2 MAPPALI 73,74

**ALLEGATO 9** ESTRATTO DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE, ANNUALITÀ 2022, VALORI AGRICOLI MEDI DELLA PROVINCIA

**ALLEGATO 10** LISTINO DEI VALORI IMMOBILIARI DEI TERRENI AGRICOLI – COMUNE DI AGAZZANO – LISTINO 2023 RILEVAZIONE ANNO 2022 – EXEO EDIZIONI

**ALLEGATO 11** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA DEI TERRENI COMPLETA DI ESTRATTO DELLA MAPPA SATELLITARE CON INDICATE LE PARTICELLE (FIGURA 1) ED ESTRATTO DI MAPPA CON INDICATI I PUNTI DI RIPRESA (FIGURA 2)

Piacenza, li 20.11.2023

Il CTU, Arch. Tiziana Dolfi



**ALLEGATO 1**



**VISURE STORICHE  
COMUNE DI AGAZZANO**



**FG 23 MAPPALI: 58,59,60,61,62,65**



**VISURE STORICHE  
COMUNE DI PIOZZANO**

**FG 2 MAPPALI: 73,74**



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 07/11/2023

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>A GAZZANO</b> (Codice: A067)	
	Provincia di <b>PIA CENZA</b>	
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: <b>23</b> Particella: <b>58</b>	

#### INTESTATI

1		(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con
2		(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con

#### Unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	23	58			BOSCO MISTO U	10 10		Euro 2,09 L. 4.040	Euro 0,31 L. 606	Impianto meccanografico del 01/07/1976
Notifica				Partita			525			

#### L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

#### Situazione degli intestati dal 04/04/2012

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con
2			(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con
<b>DATI DERIVANTI DA</b> Atto del 04/04/2012 Pubblico ufficiale NOTAIO Sede ROMA (RM) Repertorio n. 29888 - UU Sede ROMA (RM) Registrazione n. 11810 registrato in data 19/04/2012 - CANCELLAZIONE DI RISERVATO DOMINIO Voltura n. 2789.1/2012 - Pratica n. PC0059043 in atti dal 08/05/2012			

  
**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 07/11/2023

**Situazione degli intestati dal 16/02/1988**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 04/02/1987
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 04/02/1987
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/4 fino al 04/02/1987
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO dal 16/02/1988 - Voltura n. 388.1/1988 in atti dal 16/02/1988	

**Situazione degli intestati dal 04/02/1987**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare fino al 04/02/1987
DATI DERIVANTI DA		Atto del 04/02/1987 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 33380 - UR Sede PIACENZA (PC) Registrazione n. 1035 registrato in data 09/02/1987 - Voltura n. 2043.3/1987 in atti dal 25/05/1989	

**Situazione degli intestati dal 04/02/1987**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni fino al 04/04/2012
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni fino al 04/04/2012
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(10) Oneri venditrice con patto di riservato dominio fino al 04/04/2012
DATI DERIVANTI DA		Atto del 04/02/1987 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 33381 - UR Sede PIACENZA (PC) Registrazione n. 1036 registrato in data 09/02/1987 - Voltura n. 2036.3/1987 in atti dal 25/05/1989	

**Situazione degli intestati dal 04/02/1987**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare coniuge in regime di comunione legale fino al 16/02/1988
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare coniuge in regime di comunione legale fino al 16/02/1988
DATI DERIVANTI DA		Atto del 04/02/1987 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 33381 - UR Sede PIACENZA (PC) Registrazione n. 1036 registrato in data 09/02/1987 - Voltura n. 2036.1/1987 in atti dal 16/02/1988	

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/4 fino al 04/02/1987
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 04/02/1987
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 04/02/1987

DATI DERIVANTI DA

Impianto meccanografico del 01/07/1976



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 07/11/2023

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di A GAZZANO (Codice: A067)	
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di PIACENZA Foglio: 23 Particella: 59	

**INTESTATI**

1		(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
2		(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

**Unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	23	59		-	SEMINATIVO 3	81 80		Euro 31,68 L. 61.350	Euro 54,92 L. 106.340	Impianto meccanografico del 01/07/1976
Notifica						Partita	525			

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati dal 04/04/2012**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
2			(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
DATI DERIVANTI DA Atto del 04/04/2012 Pubblico ufficiale NOTAIO [redacted] Sede ROMA (RM) Repertorio n. 23888 - UU Sede ROMA (RM) Registrazione n. 11810 registrato in data 19/04/2012 - CANCELLAZIONE DI RISERVATO DOMINIO Voltura n. 2783.1/2012 - Pratica n. PC0039043 in atti dal 08/05/2012			

  
**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 07/11/2023

**Situazione degli intestati dal 16/02/1988**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 04/02/1987
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 04/02/1987
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/4 fino al 04/02/1987
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO dal 16/02/1988 - Voltura n. 388.1/1988 in atti dal 16/02/1988	

**Situazione degli intestati dal 04/02/1987**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare fino al 04/02/1987
DATI DERIVANTI DA		Atto del 04/02/1987 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 33380 - UR Sede PIACENZA (PC) Registrazione n. 1035 registrato in data 09/02/1987 - Voltura n. 2043.3/1987 in atti dal 25/05/1989	

**Situazione degli intestati dal 04/02/1987**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni fino al 04/04/2012
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni fino al 04/04/2012
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(10) Oneri venditrice con patto di riservato dominio fino al 04/04/2012
DATI DERIVANTI DA		Atto del 04/02/1987 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 33381 - UR Sede PIACENZA (PC) Registrazione n. 1036 registrato in data 09/02/1987 - Voltura n. 2036.3/1987 in atti dal 25/05/1989	

**Situazione degli intestati dal 04/02/1987**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare coniuge in regime di comunione legale fino al 16/02/1988
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare coniuge in regime di comunione legale fino al 16/02/1988
DATI DERIVANTI DA		Atto del 04/02/1987 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 33381 - UR Sede PIACENZA (PC) Registrazione n. 1036 registrato in data 09/02/1987 - Voltura n. 2036.1/1987 in atti dal 16/02/1988	

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 04/02/1987
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 04/02/1987
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/4 fino al 04/02/1987

# Visura storica per immobile

## Situazione degli atti informatizzati al 07/11/2023

DATI DERIVANTI DA

Impianto meccanografico del 01/07/1976



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di A GAZZANO (Codice: A067)
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di PIACENZA Foglio: 23 Particella: 60

**INTESTATI**

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

**Unità immobiliare dal 07/03/2007**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale		Agrario	
1	23	60		AA	SEMINATIVO 3	31 47		Euro 12,19	Euro 21,13	TABELLA DI VARIAZIONE del 07/03/2007 Pratica n. PC003948 in atti dal 07/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3 OTTOBRE 2006 (n. 91 2.1/2007)	
				AB	PRATO U	2 62 95		Euro 135,80	Euro 81,48		
				AC	VIGNETO 3	38 58		Euro 27,89	Euro 23,01		
Notifica				Partita							
Annotazioni				di stato: VARIAZIONE COLTURALE EX D.L. N. 262/06 - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO							

**Situazione dell'unità immobiliare dal 16/04/2004**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito			
						ha are ca		Dominicale		Agrario	
1	23	60		A	VIGNETO 3	35 00		Euro 25,31	Euro 21,69	TABELLA DI VARIAZIONE del 06/04/2004 Pratica n. PC0029394 in atti dal 16/04/2004 VARIAZIONE COLTURALE (n. 424.1/2004)	
				B	SEMINATIVO 3	2 98 00		Euro 115,43	Euro 200,08		
Notifica				Partita							

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 07/11/2023

Annotationi	di stato: VARIAZIONE DI QUALITA' SU DICHIARAZIONE DI PARTE
-------------	--

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Posz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	23	60		-	SEMINATIVO 3	3 33 00		Euro 128,09 L. 249.750	Euro 223,57 L. 432.900	Impianto meccanografico del 01/07/1976
Notifica						Partita	525			

**L'instestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati dal 04/04/2012**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
DATI DERIVANTI DA		Atto del 04/04/2012 Pubblico ufficiale NOTAIO [REDACTED] Sede ROMA (RM) Repertorio n. 23888 - UU Sede ROMA (RM) Registrazione n. 11810 registrato in data 19/04/2012 - CANCELLAZIONE DI RISERVATO DOMINIO Voltura n. 2783.1/2012 - Pratica n. PC0039043 in atti dal 08/03/2012	

**Situazione degli intestati dal 16/02/1988**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 04/02/1987
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/4 fino al 04/02/1987
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 04/02/1987
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO dal 16/02/1988 - Voltura n. 388.1/1988 in atti dal 16/02/1988	

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 07/11/2023

#### Situazione degli intestati dal 04/02/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 04/02/1987
DATI DERIVANTI DA Atto del 04/02/1987 Pubblico ufficiale Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 33380 - UR Sede PIACENZA (PC) Registrazione n. 1035 registrato in data 09/02/1987 - Voltura n. 2045.3/1987 in atti dal 25/03/1989			

#### Situazione degli intestati dal 04/02/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(10) Oneri venditrice con patto di riservato dominio fino al 04/04/2012
2			(1) Proprietà in regime di comunione dei beni fino al 04/04/2012
3			(1) Proprietà in regime di comunione dei beni fino al 04/04/2012
DATI DERIVANTI DA Atto del 04/02/1987 Pubblico ufficiale Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 33381 - UR Sede PIACENZA (PC) Registrazione n. 1036 registrato in data 09/02/1987 - Voltura n. 2036.3/1987 in atti dal 25/03/1989			

#### Situazione degli intestati dal 04/02/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare coniuge in regime di comunione legale fino al 16/02/1988
2			(99) Da verificare coniuge in regime di comunione legale fino al 16/02/1988
DATI DERIVANTI DA Atto del 04/02/1987 Pubblico ufficiale Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 33381 - UR Sede PIACENZA (PC) Registrazione n. 1036 registrato in data 09/02/1987 - Voltura n. 2036.1/1987 in atti dal 16/02/1988			

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprietà 1/4 fino al 04/02/1987
2			(1) Proprietà 1/4 fino al 04/02/1987
3			(1) Proprietà 2/4 fino al 04/02/1987
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 01/07/1976			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
**Visura storica per immobile**  
**Situazione degli atti informatizzati al 07/11/2023**

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di <b>A GAZZANO</b> (Codice: A067)	
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di <b>PIA CENZA</b> Foglio: <b>23</b> Particella: <b>61</b>	

**INTESTATI**

1		(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
2		(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

**Unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale	Agrario	
1	23	61		-	BOSCO CEDUO 1	81 20		Euro 16,77 L. 32.480	Euro 2,52 L. 4.872	Impianto meccanografico del 01/07/1976
Notifica						Partita	525			

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati dal 04/04/2012**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
2			(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
DATI DERIVANTI DA		Atto del 04/04/2012 Pubblico ufficiale NOTAIO [redacted] Sede ROMA (RM) Repertorio n. 29888 - UU Sede ROMA (RM) Registrazione n. 11810 registrato in data 19/04/2012 - CANCELLAZIONE DI RISERVATO DOMINIO Voltura n. 2789.1/2012 - Pratica n. PC0059043 in atti dal 08/05/2012	

  
**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 07/11/2023

**Situazione degli intestati dal 16/02/1988**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 04/02/1987
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 04/02/1987
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/4 fino al 04/02/1987
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO dal 16/02/1988 - Voltura n. 388.1/1988 in atti dal 16/02/1988	

**Situazione degli intestati dal 04/02/1987**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare fino al 04/02/1987
DATI DERIVANTI DA		Atto del 04/02/1987 Pubblico ufficiale VULLO Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 33380 - UR Sede PIACENZA (PC) Registrazione n. 1035 registrato in data 09/02/1987 - Voltura n. 2043.3/1987 in atti dal 25/05/1989	

**Situazione degli intestati dal 04/02/1987**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(10) Oneri venditrice con patto di riservato dominio fino al 04/04/2012
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni fino al 04/04/2012
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni fino al 04/04/2012
DATI DERIVANTI DA		Atto del 04/02/1987 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 33381 - UR Sede PIACENZA (PC) Registrazione n. 1036 registrato in data 09/02/1987 - Voltura n. 2036.3/1987 in atti dal 25/05/1989	

**Situazione degli intestati dal 04/02/1987**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare coniuge in regime di comunione legale fino al 16/02/1988
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare coniuge in regime di comunione legale fino al 16/02/1988
DATI DERIVANTI DA		Atto del 04/02/1987 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 33381 - UR Sede PIACENZA (PC) Registrazione n. 1036 registrato in data 09/02/1987 - Voltura n. 2036.1/1987 in atti dal 16/02/1988	

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/4 fino al 04/02/1987
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 04/02/1987
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 04/02/1987

DATI DERIVANTI DA

Impianto meccanografico del 01/07/1976



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 07/11/2023

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di A GAZZANO (Codice: A067)	
	Provincia di PIACENZA	
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: 23 Particella: 62	

**INTESTATI**

1		(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]
2		(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [redacted]

**Unità immobiliare dal 12/12/2007**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe		Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
									Dominicale		Agrario
1	23	62		AA	PRATO	U	07 50		Euro 3,87	Euro 2,32	TABELLA DI VARIAZIONE del 12/12/2007 Pratica n. PC0258311 in atti dal 12/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N.262 (n. 62905.1/2007)
				AB	SEMINATIVO	3	36 00		Euro 13,94	Euro 24,17	
Notifica				Partita							
Annotazioni				di stato: VARIAZIONE COLTURALE ESEGUITA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262, CONVERTITO CON MODIFICAZIONI NELLA LEGGE 24.11.2006 N. 286 (ANNO 2007) - QUALITA' DICHIARATA O PARIFICATA A COLTURA PRESENTE NEL QUADRO TARIFFARIO DEL COMUNE							

**Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO						DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe		Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
									Dominicale		Agrario
1	23	62		-	PRATO	U	43 50		Euro 22,47 L. 43.500	Euro 13,48 L. 2.6.100	Impianto meccanografico del 01/07/1976
Notifica				Partita				525			

L'Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Situazione degli intestati dal 04/04/2012**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
DATI DERIVANTI DA Atto del 04/04/2012 Pubblico ufficiale NOTAIO [REDACTED] Sede ROMA (RM) Repertorio n. 23888 - UJU Sede ROMA (RM) Registrazione n. 11810 registrato in data 19/04/2012 - CANCELLAZIONE DI RISERVATO DOMINIO Voltura n. 2783.1/2012 - Pratica n. PC0039043 in atti dal 08/05/2012			

**Situazione degli intestati dal 16/02/1988**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/4 fino al 04/02/1987
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 04/02/1987
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 04/02/1987
DATI DERIVANTI DA VOLTURA D'UFFICIO del 16/02/1988 - Voltura n. 388.1/1988 in atti dal 16/02/1988			

**Situazione degli intestati dal 04/02/1987**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare fino al 04/02/1987
DATI DERIVANTI DA Atto del 04/02/1987 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 33380 - UR Sede PIACENZA (PC) Registrazione n. 1035 registrato in data 09/02/1987 - Voltura n. 2043.3/1987 in atti dal 25/05/1989			

**Situazione degli intestati dal 04/02/1987**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni fino al 04/04/2012
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(10) Oneri venditrice con patto di riservato dominio fino al 04/04/2012
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni fino al 04/04/2012
DATI DERIVANTI DA Atto del 04/02/1987 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 33381 - UR Sede PIACENZA (PC) Registrazione n. 1036 registrato in data 09/02/1987 - Voltura n. 2036.3/1987 in atti dal 25/05/1989			

## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 07/11/2023

#### Situazione degli intestati dal 04/02/1987

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare coniuge in regime di comunione legale fino al 16/02/1988
2			(99) Da verificare coniuge in regime di comunione legale fino al 16/02/1988
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 04/02/1987 Pubblico ufficiale Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 53381 - UR Sede PIACENZA (PC) Registrazione n. 1036 registrato in data 09/02/1987 - Voltura n. 2036.1/1987 in atti dal 16/02/1988			

#### Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 2/4 fino al 04/02/1987
2			(1) Proprieta' 1/4 fino al 04/02/1987
3			(1) Proprieta' 1/4 fino al 04/02/1987
DATI DERIVANTI DA			
Impianto meccanografico del 01/07/1976			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.

**ASTE GIUDIZIARIE®**  
**Visura storica per immobile**  
**Situazione degli atti informatizzati al 07/11/2023**

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di A GAZZANO (Codice: A067)
<b>Catasto Terreni</b>	Provincia di PIACENZA Foglio: 23 Particella: 65

**INTESTATI**

1	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]

**Unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSAMENTO					DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito		
						ha are ca		Dominicale		Agrario
1	23	65		-	SEMINATIVO 3	36 80		Euro 14,25 L. 27.600	Euro 24,71 L. 47.840	Impianto meccanografico del 01/07/1976
Notifica				Partita	525					

**L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:**

**Situazione degli intestati dal 04/04/2012**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/2 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
DATI DERIVANTI DA			
Atto del 04/04/2012 Pubblico ufficiale NOTAIO [REDACTED] Sede ROMA (RM) Repertorio n. 23888 - UU Sede ROMA (RM) Registrazione n. 11810 registrato in data 19/04/2012 - CANCELLAZIONE DI RISERVATO DOMINIO Voltura n. 2783.1/2012 - Pratica n. PC0039043 in atti dal 08/05/2012			

  
**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 07/11/2023

**Situazione degli intestati dal 16/02/1988**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 04/02/1987
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 04/02/1987
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/4 fino al 04/02/1987
DATI DERIVANTI DA		VOLTURA D'UFFICIO dal 16/02/1988 - Voltura n. 388.1/1988 in atti dal 16/02/1988	

**Situazione degli intestati dal 04/02/1987**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare fino al 04/02/1987
DATI DERIVANTI DA		Atto del 04/02/1987 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 33380 - UR Sede PIACENZA (PC) Registrazione n. 1035 registrato in data 09/02/1987 - Voltura n. 2043.3/1987 in atti dal 25/05/1989	

**Situazione degli intestati dal 04/02/1987**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni fino al 04/04/2012
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni fino al 04/04/2012
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(10) Oneri venditrice con patto di riservato dominio fino al 04/04/2012
DATI DERIVANTI DA		Atto del 04/02/1987 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 33381 - UR Sede PIACENZA (PC) Registrazione n. 1036 registrato in data 09/02/1987 - Voltura n. 2036.3/1987 in atti dal 25/05/1989	

**Situazione degli intestati dal 04/02/1987**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare coniuge in regime di comunione legale fino al 16/02/1988
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(99) Da verificare coniuge in regime di comunione legale fino al 16/02/1988
DATI DERIVANTI DA		Atto del 04/02/1987 Pubblico ufficiale [REDACTED] Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 33381 - UR Sede PIACENZA (PC) Registrazione n. 1036 registrato in data 09/02/1987 - Voltura n. 2036.1/1987 in atti dal 16/02/1988	

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 04/02/1987
2	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 04/02/1987
3	[REDACTED]	[REDACTED]	(1) Proprieta' 2/4 fino al 04/02/1987

DATI DERIVANTI DA

Impianto meccanografico del 01/07/1976



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Visura storica per immobile**  
 Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2023

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di PIOZZANO (Codice:G696)	
Catasto Terreni	Provincia di PIACENZA	
	Foglio: 2 Particella: 73	

**INTESTATI**

1		(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni
2		(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni

**Unità immobiliare dall'impianto meccanografico**

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	2	73		-	SEMINATIVO 3	1 56 30		Euro 44,40 L. 85.965	Euro 76,69 L. 148.485	Impianto meccanografico del 01/07/1976
Notifica						Partita	397			

L'intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

**Situazione degli intestati dal 04/02/1987**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni
2			(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA: Atto del 04/02/1987 Pubblico ufficiale [redacted] Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 53381 - UR Sede PIACENZA (PC) Registrazione n. 1036 registrato in data 09/02/1987 - Voltura n. B204.1/1987 in atti dal 03/03/1988			

**Situazione degli intestati dal 04/02/1987**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 04/02/1987

DATI DERIVANTI DA	Atto del 04/02/1987 Pubblico ufficiale [redacted] Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 53380 - UR Sede PIACENZA (PC) Registrazione n. 1035 registrato in data 09/02/1987 - Voltura n. 2046.1/1987 in atti dal 05/03/1988
-------------------	--

Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 2/4 fino al 04/02/1987
2	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 04/02/1987
3	[redacted]	[redacted]	(1) Proprieta' 1/4 fino al 04/02/1987
DATI DERIVANTI DA	Impianto meccanografico del 01/07/1976		

Visura telematica  
Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



## Visura storica per immobile

### Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2023

<b>Dati della richiesta</b>	Comune di PIOZZANO (Codice:G696)	
	Provincia di PIA CENZA	
<b>Catasto Terreni</b>	Foglio: 2 Particella: 74	

#### INTESTATI

1		(1) Proprietà in regime di comunione dei beni
2		(1) Proprietà in regime di comunione dei beni

#### Unità immobiliare dal 05/11/1993

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	2	74		-	SEMINATIVO 3	47 80		Euro 13,58 L. 26.290	Euro 23,45 L. 45.410	REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 05/11/1993 COME DA MODELLO 26 (n. 7.1/1990)
Notifica						Partita	1921			

#### Situazione dell'unità immobiliare dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA	
	Foglio	Particella	Sub	Pozz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Reddito		
								Dominicale		Agrario
1	2	74		-	VIGNETO 2	47 80		L. 93.210	L. 59.750	Impianto meccanografico del 01/07/1976
Notifica						Partita	397			

L'Intestazione alla data della richiesta deriva dai seguenti atti:

ASTE GIUDIZIARIE®  
**Visura storica per immobile**  
Situazione degli atti informatizzati al 20/11/2023

**Situazione degli intestati dal 04/02/1987**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni
2			(1) Proprieta' in regime di comunione dei beni
DATI DERIVANTI DA Atto del 04/02/1987 Pubblico ufficiale Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 33381 - UR Sede PIACENZA (PC) Registrazione n. 1036 registrato in data 09/02/1987 - Voltura n. 204.1/1987 in atti dal 05/03/1988			

**Situazione degli intestati dal 04/02/1987**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(99) Da verificare fino al 04/02/1987
DATI DERIVANTI DA Atto del 04/02/1987 Pubblico ufficiale Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 33380 - UR Sede PIACENZA (PC) Registrazione n. 1035 registrato in data 09/02/1987 - Voltura n. 2046.1/1987 in atti dal 05/03/1988			

**Situazione degli intestati dall'impianto meccanografico**

N.	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1			(1) Proprieta' 2/4 fino al 04/02/1987
2			(1) Proprieta' 1/4 fino al 04/02/1987
3			(1) Proprieta' 1/4 fino al 04/02/1987
DATI DERIVANTI DA Impianto meccanografico del 01/07/1976			

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria.



**ALLEGATO 2**



**ESTRATTO DI MAPPA  
COMUNE DI AGAZZANO**



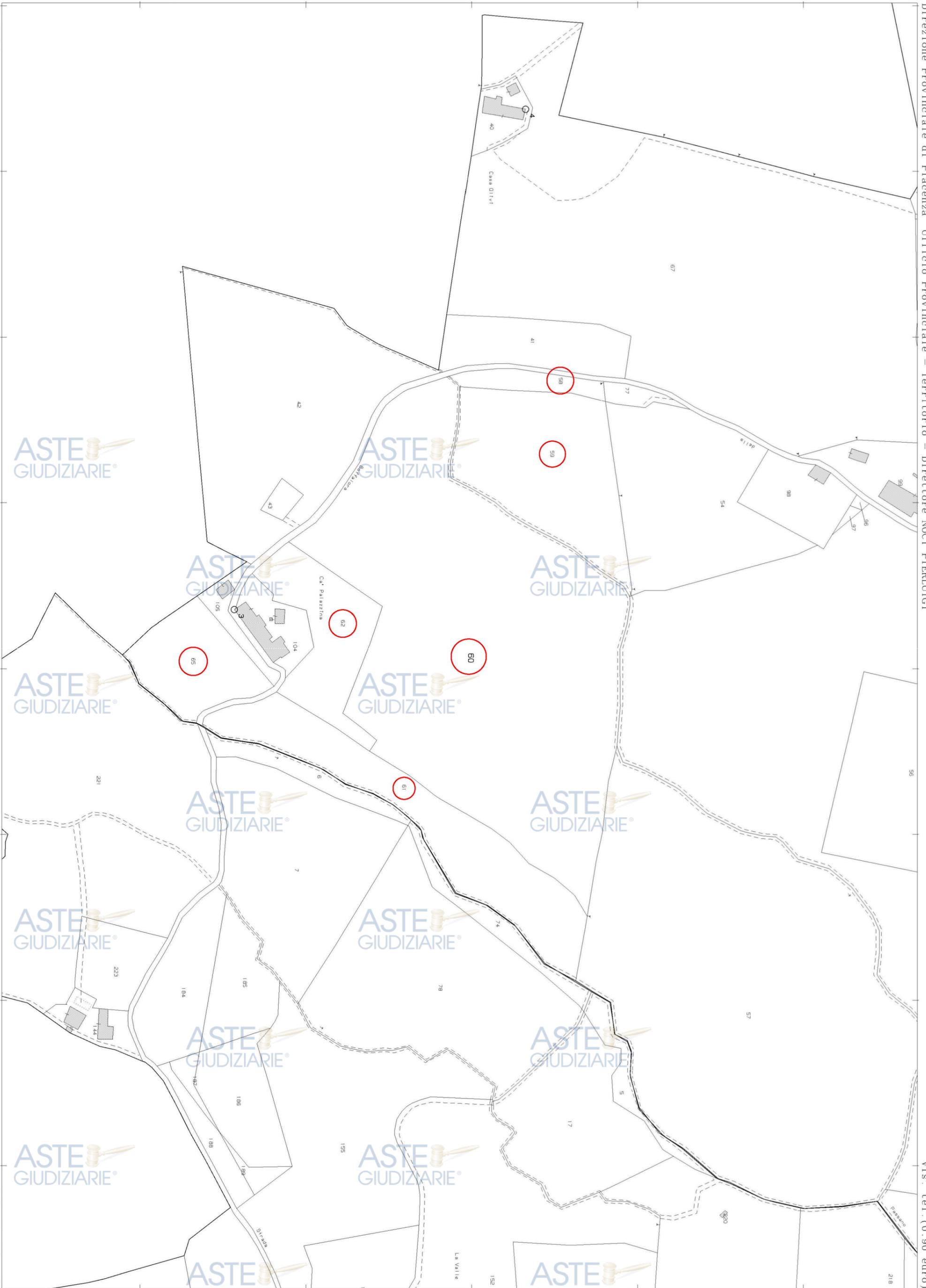
**FG 23 MAPPALI: 58,59,60,61,62,65**

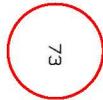


**ESTRATTO DI MAPPA  
COMUNE DI PIOZZANO**

**FG 2 MAPPALI: 73,74**

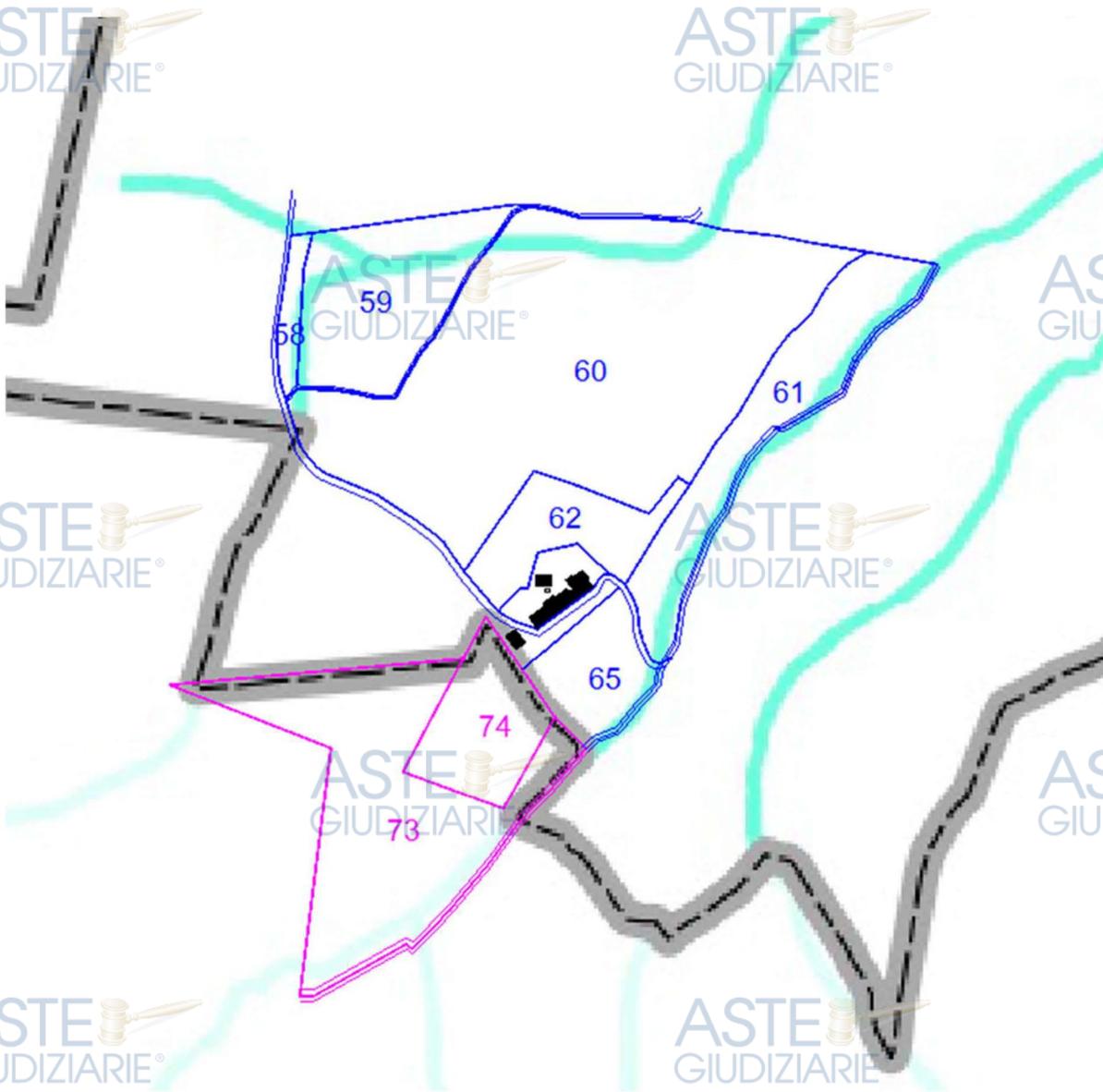






**ESTRATTO CARTOGRAFICO  
PTCP (Tav. A5.1 Tutela delle risorse idriche)  
CON LEGENDA e indicazione delle particelle**

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Legenda**

- Limite comunale
- Territori modellati artificialmente

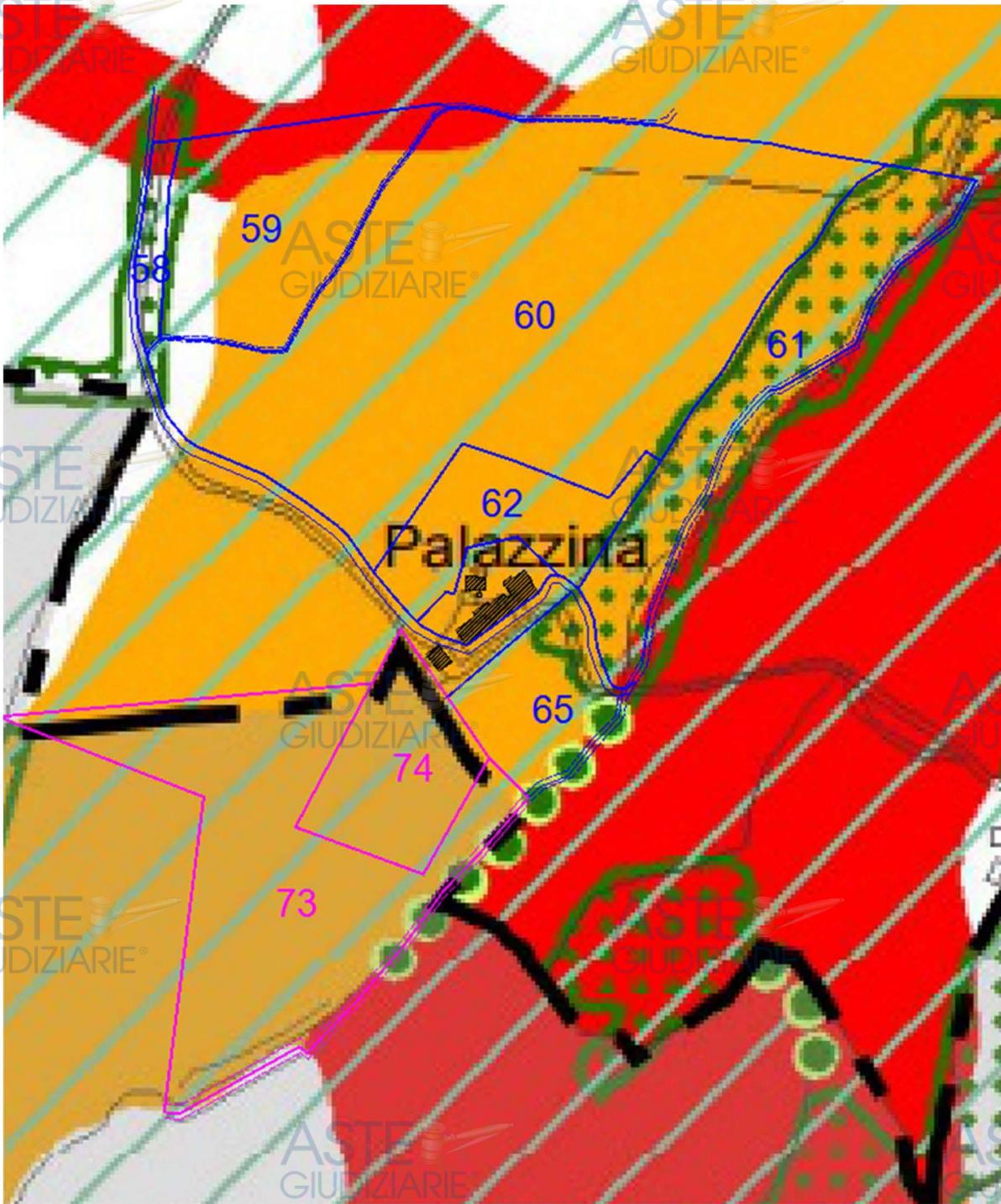
**ACQUE SUPERFICIALI**

- Pozzi
- Torrenti
- Rii
- Altri corsi d'acqua
- Reticolo consortile
- Specchi d'acqua

**ELEMENTI DI PRESSIONE SPECIFICI**

- Scarichi urbani
- Scarichi industriali

**ESTRATTO CARTOGRAFICO**  
**PSC.T05 Tavola dei vincoli Tutele e vincoli ambientali**  
**CON LEGENDA**



**Dissesti attivi**

- Art. 43 PSC  Deposito di frana attiva (PTCP, artt. 30 e 31)
- Art. 43 PSC  Deposito alluvionale in evoluzione (PTCP, artt. 30 e 31)

**Dissesti quiescenti**

- Art. 43 PSC  Deposito di frana quiescente (PTCP, artt. 30 e 31)

**Dissesti potenziali**

- Art. 43 PSC  Deposito di versante (PTCP, artt. 30 e 31)
- Art. 43 PSC  Deposito eluvio-colluviale (PTCP, artt. 30 e 31)
- Art. 43 PSC  Conoide torrentizia inattiva (PTCP, artt. 30 e 31)
- Art. 43 PSC  Cava (PTCP, artt. 30 e 31)
- Art. 43 PSC  Deposito alluvionale terrazzato (PTCP, artt. 30 e 31)

**TUTELA DELLE AREE DI VALORE NATURALE E AMBIENTALE**

**Ambiti di gestione ambientale del territorio**

Art. 43 PSC  Progetti di tutela, recupero e valorizzazione (PTCP, art. 53)

Art. 43 PSC  Aree di progetto (PTCP, art. 53)

**Ambiti paesaggistici e geoambientali**

Art. 43 PSC  Zone di particolare interesse paesaggistico-ambientale (PTCP, art. 15)

Art. 43 PSC  Zone di valenza ambientale locale (PTCP, art. 17)

**Ambiti paesaggistici e geoambientali**

Art. 43 PSC  Aree forestali e boschive (PTCP, art. 8)

Art. 43 PSC  Esempolari arborei singoli, in gruppi isolati o in filari meritevoli di tutela ed elementi lineari (L.R. 2/1977; PTCP, art. 9)

**SALVAGUARDIA DEGLI AMBITI A PERICOLOSITÀ IDRAULICA**

Fascia fluviale A: Fascia di deflusso – Invasi ed alvei di laghi, bacini e corsi d'acqua (PTCP, art. 11)

Art. 43 PSC  Zona A1: Alveo attivo o invaso

Art. 43 PSC  Zona A2: Alveo di piena

Art. 43 PSC  Zona A3: Alveo di piena con valenza naturalistica

Art. 43 PSC  Alveo attivo o inciso - Zona I1 (PTCP, art. 14)

Art. 43 PSC  Zona di integrazione dell'ambito fluviale - Zona I2 - 25 metri (PTCP, art. 14)

Art. 43 PSC  Vincolo idraulico - 10 metri (R.D. 523/1904, art. 96)

Art. 43 PSC  Vincolo idraulico del reticolo minore di bonifica - 10 metri (R.D. 368/1904, artt. 132, 140; PAI, art. 14)

**SALVAGUARDIA DEGLI AMBITI A VULNERABILITÀ IDROGEOLOGICA**

**Aree di salvaguardia**

Art. 43 PSC  Aree di ricarica della falda: Settore di ricarica di tipo B – Ricarica indiretta (PTCP, art. 35) e Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (PTCP, art. 36 bis)

Art. 43 PSC  Aree di ricarica della falda: Settore di ricarica di tipo C - Bacini imbriferi di primaria alimentazione dei settori di tipo A e B (PTCP, art. 35)

**Zone di rispetto ai pozzi idropotabili**

Art. 43 PSC  Zona di tutela assoluta - 10 metri (D.Lgs 152/2006, art. 94; PTCP, art. 35)

Art. 43 PSC  Zona di rispetto - 200 metri (D.Lgs 152/2006, art. 94; PTCP, art. 35)

**ORTOFOTO CON SOVRAPPOSIZIONE DELLE MAPPE**



**ORTOFOTO CON SOVRAPPOSIZIONE DELLA MAPPA CATASTALE, nota: le mappe catastali non coincidono in modo perfetto con le ortofoto satellitari**

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**ALLEGATO 6**

## **CONTRATTO DI AFFITTO DI FONDO RUSTICO**

