

**TRIBUNALE DI PIACENZA**

**Es. Imm. nr. 34/2025**

**- G.E. Dr. S. A. Tiberti -**

**- Custode Giudiziario Avv. M. Miglioli -**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa da**

[REDACTED]

**contro**

[REDACTED]

**creditore intervenuto:**

**RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**INTEGRATA CON LE CONTRO-DEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI DI PARTE**

**PROCEDENTE (Allegati n. 8 e 9). In colore rosso le integrazioni**

Con provvedimento in data 11/09/2025, l'Ill.mo G.E. Dott. S. A. Tiberti incaricava il sottoscritto Ing. Stefano Daturi, nato a Piacenza il 19 dicembre 1961, con studio in Piacenza - V. 1° Maggio nc. 8, Esperto nell'esecuzione immobiliare di cui in epigrafe.

L'Esperto prestava giuramento di rito il 15/09/2025, con l'assunzione dell'incarico segnatamente al quesito allegato in calce al decreto di nomina e rinvio all'udienza del 04/03/2026.

L'Esperto:

-rilevato che la relazione notarile consegnatagli, sostitutiva della documentazione ipocatastale, risulta completa e idonea,

-esaminato l'atto di pignoramento,

-eseguiti i rilievi necessari, le opportune misurazioni e le debite calcolazioni,

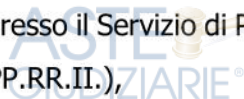


-esperite le visure catastali,



-svolte le indagini presso gli Uffici Tecnici dei Comuni competenti in ordine alla ubicazione dei beni,

-esperite le visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Piacenza (ex Conservatoria PP.RR.II.),



espone all'Ill.mo G.E. Dr. S. A. Tiberti le proprie conclusioni redigendo la seguente relazione, consistente in:



**- Art. 1 –**



*(Identificazione del bene, dati catastali, quote pignorate, corrispondenza delle certificazioni catastali con i dati indicati nell'atto di pignoramento, confini, provenienza e passaggi di proprietà nel ventennio)*

I beni oggetto della vendita, siti nel **COMUNE DI LUGAGNANO VAL D'ARDA (PC), Loc. Cancellieri** e censiti come segue:



Catasto Fabbricati

1) - fgl. 4, part. 439, sub. 2, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 7 vani, R.C. € 202,45, Loc. Cancellieri nc 2, piano S1-T-1; dati di superficie: totale 174 mq; totale escluso aree scoperte 174 mq



2) - fgl. 4, part. 439, sub. 3, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. 68 mq, R.C. € 63,21, Località Case Cancellieri Tabiano snc, piano T; dati di superficie: totale 75 mq

3) – fgl. 4, part. 439, sub. 1, Bene Comune non Censibile (comune ai subb. sopra indicati) – partita speciale A, trova corrispondenza al catasto terreni con la part. 439, fgl. 4, Località Case Cancellieri Tabiano snc piano T.



Catasto Terreni

4) - fgl. 4, part. 439, ENTE URBANO – partita speciale 1, sup. 693 mq



5) - fgl. 4, part. 374, AREA RURALE, sup. 8 mq

6) – fgl. 4, part. 375, SEMINATIVO – Classe 2, sup. 3760 mq, RD € 18,45, RA € 29,13

7) – fgl. 4, part. 60, SEMINATIVO – Classe 2, sup. 2080 mq, RD € 10,21, RA € 16,11





- quanto al bene di cui al punto 2), COSTITUZIONE del 18/03/2004, pratica PC0021484 in atti dal 18/03/2004 COSTITUZIONE (506.1/2004); annotazioni: classamento e rendita proposti DM 701/94; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 01/06/2004 Pratica n. PC0045659 in atti dal 01/06/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 3086.1/2004); annotazioni: classamento e rendita validati.

- quanto al bene di cui al punto 3), COSTITUZIONE del 18/03/2004, pratica PC0021484 in atti dal 18/03/2004 COSTITUZIONE (506.1/2004); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/11/2014 Pratica n. PC0165655 in atti dal 18/11/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 107822.1/2014).

- quanto al bene di cui al punto 4), impianto meccanografico del 01/08/1975; VARIAZIONE del 22/12/2003 Pratica n. PC0122191 in atti dal 22/12/2003 (n.8819.1/2003) con soppressione delle partt. 57, 58 e 59 del fgl. 4.

- quanto al bene di cui al punto 5), impianto meccanografico del 01/08/1975; FRAZIONAMENTO in atti dal 02/10/1985 (n. 10980) con variazione della part. 52 del fgl. 4; VARIAZIONE D'UFFICIO del 26/05/2010 Pratica n. PC0134953 in atti dal 31/08/2010 PROCEDURA 04 (n. 3809.1/2010).

- quanto al bene di cui al punto 6), impianto meccanografico del 01/08/1975; FRAZIONAMENTO in atti dal 02/10/1985 (n. 10980) con variazione della part. 53 del fgl. 4.

- quanto al bene di cui al punto 7), impianto meccanografico del 01/08/1975.

- quanto al bene di cui al punto 8), impianto meccanografico del 01/08/1975; FRAZIONAMENTO in atti dal 02/10/1985 (n. 10980) con variazione della part. 375 del fgl. 4; FRAZIONAMENTO in atti dal 05/02/1991 (n. 620.1/1987) con soppressione delle partt. 383 e 384 del fgl. 4.

### **Confini**

Terreni e fabbricati confinanti in corpo unico con partt. 519, 477, 481, 483, 484, 63, 62, 61, 513, 419 e 382, oltre a Torrente Chero a nord, salvo altri e come di fatto.

### **Atti di provenienza - Passaggi di proprietà nel ventennio**

A far data 17/09/2025, i beni pignorati risultano pervenuti al signor [REDACTED] per la



b) ai predetti [REDACTED], quanto in oggetto pervenne in forza di atto di compravendita del 01/08/2006, Notaio Grazia Annunziata, rep. n. 9996/2503, trascritto il 03/08/2006 a Piacenza ai nn. 12803 RP/8359 RG, da potere di: [REDACTED]

c) anteriormente ai sigg. [REDACTED], quanto in oggetto pervenne in forza di scrittura privata del 21/09/2004, Notaio Manfredo Ferrerio, rep. n. 82620/10771, trascritto il 28/09/2004 a Piacenza ai nn. 14080 RP/9692 RG, da potere di: [REDACTED]

***Nel ventennio risulta rispettata la continuità delle trascrizioni.***

**Art. 2 -**

*(Descrizione sommaria, Consistenza metrica dei beni, Stato di conservazione)*

**Descrizione sommaria**

Trattasi di compendio immobiliare in corpo unico composto da: 1) porzione di casa economica di civile abitazione disposta su due livelli fuori terra (p. rialzato e 1°-sottotetto) e piano seminterrato a cantina; 2) locali pertinenziali in corpi separati; 3) locale deposito anch'esso in corpo separato; 4) terreni agricoli incolti utilizzati a pascolo con sovrastanti strutture precarie ad uso agriturismo ed allevamento di animali. I fabbricati sono dotati di area cortilizia esterna in comune tra loro. Il tutto facente parte di un complesso risalente agli inizi del '900 sito in Comune di Lugagnano Val d'Arda (PC), Frazione di Tabiano - Loc. Cancellieri snc.

Tabiano è una piccola frazione del Comune di Lugagnano in provincia di Piacenza, situata in Val Chero a nord/ovest rispetto al Comune capoluogo, nelle prime colline della Val d'Arda. La frazione è facilmente raggiungibile dal Comune di Carpaneto P.no, posto a nord a circa 8 km, ove si trovano tutti i servizi essenziali e le scuole di 1° grado, mentre quelle di 2° grado sono poste a Piacenza o a Fiorenzuola d'Arda. Tabiano è collegato mediante servizio delle corriere sia a Piacenza che a tutti i principali Comuni della Val d'Arda, compreso il Comune capoluogo. Il casello autostradale più vicino è quello di Fiorenzuola d'Arda, posto sulle autostrade A1 ed A21 dir e distante circa 30 km. La stazione ferroviaria più vicina è quella di Fiorenzuola d'Arda, mentre l'aeroporto più prossimo è quello di Parma; in poco più di un'ora si possono raggiungere anche gli aeroporti di Milano Linate e di Brescia Montichiari.

Gli immobili pignorati si trovano nella zona est della frazione di Tabiano, tipicamente agricola, in località Cancellieri sita nelle vicinanze del torrente Chero. La disponibilità di parcheggi pubblici nella zona è nulla.

L'intero compendio immobiliare è recintato con rete metallica. L'ingresso alla proprietà avviene sul lato nord ove è posto un cancello in ferro e rete metallica. La strada d'accesso alla proprietà è inghiaiaata e corre lungo la recinzione posta sul lato nord/ovest.



**Fot. N. 1:** Vista dall'alto (estratto da Google maps)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Fot. N. 2: ingresso al compendio immobiliare*

### **Casa d'abitazione con pertinenza (mapp. 439, sub.2)**

Il corpo di fabbrica principale ha pianta pseudo-rettangolare, dim. 13,00 m \* 8,00 m circa, la struttura verticale è in muratura di sasso e le murature perimetrali sono prive d'isolamento termico. Il lato est è in confine con fabbricato di altra proprietà. **IMMOBILE ANTE 1967.**

Il solaio intermedio tra il piano rialzato e il primo piano è composto, per le parti visibili, da travi e travetti in legno con interposti elementi in laterizio, ma si presume che detta tipologia sia estendibile anche alle parti non direttamente visibili in quanto controsoffittate. Il solaio intermedio, tra il piano rialzato e il piano seminterrato a cantina, è anch'esso composto da travi e travetti in legno con interposti elementi di laterizio.

Le coperture sono disposte su due livelli. La copertura più bassa, posta a sud, è mono falda inclinata, mentre quella alta è a doppia falda inclinata. Tutte le coperture sono in legno a vista. Le lattonerie sono in lamiera preverniciata. Il manto di copertura è costituito da coppi di laterizio.

Le facciate sono rifinite a intonaco tirato al civile, non tinteggiato. Le parti esterne sono in discreto stato manutentivo.

Il piano rialzato è suddiviso in due porzioni non comunicanti tra loro, unità A e B, funzionalmente autonome e quindi dotate di accessi separati.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Fot. N. 3:** strada interna alla proprietà

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Fot. N. 4:** Vista lati Sud/Est

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Fot. N. 5:** Vista Sud dal cortile comune – ingressi unità A e B

L'unità A, più ampia, è dotata di doppio ingresso: uno da una scala esterna in muratura posta sul lato sud/ovest, l'altro da una scala in muratura posta sul lato sud/ovest. L'unità è internamente così composta: ingresso/soggiorno con angolo cottura, due camere da letto e un bagno. Dalla camera da letto posta a sud si può accedere ad un sottotetto non abitabile cd. "solaio morto" mediante una botola a soffitto dotata di scala retrattile (attualmente non agibile).

Le finiture sono di tipo civile, le pareti sono intonacate e tinteggiate, i soffitti di tutti i locali sono rivestiti con perline in legno mordenzato, i pavimenti sono in ceramica, i serramenti sono in legno o in alluminio con vetrocamera termoisolante, le porte interne sono in legno tinta noce, non sono presenti elementi oscuranti esterni e le finestre sono tutte dotate di inferriate e zanzariere. I due portoncini d'ingresso sono in alluminio anodizzato e vetro. La rampa della scala esterna è rivestita in lastre di marmo "serizzo".

Il bagno è dotato di lavabo, wc, bidet e vasca con doccia ed è pavimentato e rivestito in piastrelle di ceramica.

L'unità immobiliare non è dotata di impianto di riscaldamento e viene riscaldata a mezzo di stufe elettriche e caminetti a legna. L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno elettrico ad accumulo posto nel bagno.

Le altezze nette interne variano da 2,34 m/2,40 m nelle camere, fino a 2,45 m nel soggiorno.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Il bagno ha altezza 2,50 m.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Fot. N. 6:** Unità A - Ingresso/Soggiorno con angolo cottura

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Fot. N. 7:** Unità A – Camera da letto (lato est)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Fot. N. 8:** Unità A – Bagno

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Fot. N. 9:** Unità A – Camera da letto (lato sud)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Fot. N. 10:** Unità A – Sottotetto non abitabile

L'unità B, più piccola, ha ingresso da una rampa esterna in muratura posta sul lato sud e si estende anche su una parte del piano 1° collegato da una scala interna. L'unità è internamente così composta: ingresso/soggiorno, bagno non finestrato al piano rialzato, camera da letto al piano 1°.

Le finiture sono di tipo civile, le pareti sono intonacate e tinteggiate con colori tenui, i soffitti di tutti i locali sono in legno a vista ed elementi di laterizio tinteggiati, i pavimenti sono in ceramica, i serramenti sono in pvc con vetrocamera termoisolante, le porte interne sono in legno laccato bianco, non sono presenti elementi oscuranti esterni e la finestra al piano rialzato è dotata di inferriata. Il portoncino d'ingresso è blindato con serratura di sicurezza. La scala interna è pavimentata in legno ed è dotata di balaustra in legno.

Il bagno, ricavato nel sottoscala, è dotato di lavabo, wc, doccia e attacco lavatrice ed è pavimentato e rivestito in piastrelle di ceramica.

L'unità immobiliare non è dotata di impianto di riscaldamento e viene riscaldata da stufe elettriche. L'acqua calda sanitaria è prodotta da uno scaldabagno elettrico posto nel bagno.

L'altezza interna è di 2,80 m (misurata sotto tavella) al piano rialzato, mentre il piano 1° ha altezze min. di 2,50 m e max di 3,70 m. Il bagno ha altezza media di circa 1,90 m.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Fot. N. 11:** Unità B – Soggiorno p. rialzato

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Fot. N. 12:** Unità B – Soggiorno p. rialzato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Fot. N. 13:** Unità B – Bagno p. rialzato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Fot. N. 14:** Unità B – Bagno p. rialzato

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Fot. N. 15:** Unità B – Camera da letto p.1°



**Fot. N. 16:** Unità B – Scala di collegamento

Il piano seminterrato è composto da quattro vani cantina di cui tre vani collegati tra loro con ingresso sul lato est e un vano singolo con ingresso sul lato sud.

La cantina più ampia, composta da tre vani, è utilizzata come piccola "enoteca" ed è pavimentata con piastrelle in ceramica ed è dotata d'impianto elettrico ed alcune pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre altre sono in sasso a vista.

La cantina più piccola, composta da un vano unico, non è dotata d'impianti, ha il pavimento in terra battuta e le pareti sono tutte in sasso a vista.



**Fot. N. 17:** Ingresso cantina (grande)



**Fot. N. 18:** Interno cantina (grande)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Fot. N. 19: Interno cantina (grande)*

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*Fot. N. 20: Interno cantina (grande)*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*Fot. N. 21: Ingresso cantina (piccola) – lato sud*



*Fot. N. 22: Interno cantina (piccola) – lato sud*

**Il corpo di fabbrica pertinenziale** ha invece pianta pseudo-rettangolare di dim. 4,85 m \* 4,30 m circa, mono piano, posto a est, rispetto al corpo di fabbrica principale, ad una distanza di 13,10 m circa; nella scheda catastale è individuato come pollaio, ma in realtà è attrezzato e utilizzato come cucina. L'altezza media interna è di 2,85 m circa.

**IMMOBILE ANTE 1967 PER LA SOLA CONSISTENZA DI CIRCA 10,70 mq**  
(4,85m\*2,20 m).

**L'ampliamento di circa 10,00 mq (4,85m \* 2,07m) risulta eseguito in assenza di titolo edilizio – NON SANABILE.**

La struttura è in muratura, la copertura è a falda inclinata con struttura a vista in legno composta da trave e travetti con interposte perline.

Le facciate sono intonacate con "strollatura" d'intonaco rustico non tinteggiato, le lattonerie sono in lamiera preverniciata.

Le finiture interne sono al civile con pareti intonacate e tinteggiate, i pavimenti e i rivestimenti delle pareti attrezzate sono in ceramica, i serramenti sono in ferro e vetro semplice, il portoncino d'ingresso è in ferro con pannelli superiori in vetro (lato ovest), l'altro è in legno a due ante con pannelli ciechi (lato sud).



**Fot. N. 23:** Pertinenza (lato ovest)



**Fot. N. 24:** Pertinenza (interno - Cucina)



**Fot. N. 25:** Pertinenza – ampliamento abusivo (vista lato sud)

### **Locale di deposito (mapp. 439, sub.3)**

Il locale di deposito è posto in corpo di fabbrica a pianta rettangolare di dim. 10,16 m \* 6,90 m circa, separato da quello principale a circa 4,70 m ad est di quest'ultimo, con parte del lato nord in aderenza al locale pertinenziale di cui sopra.

**IMMOBILE INTERAMENTE COSTRUITO IN ASSENZA DI TITOLO EDILIZIO POST  
1967 – NON SANABILE.**

La struttura verticale perimetrale è in muratura di pietra locale e mattoni pieni di laterizio, parte a faccia a vista ed in parte intonacata; i pilastri interni sono in mattoni pieni di laterizio, la copertura è a falda inclinata con struttura a vista in legno composta da trave e travetti.

Il manto di copertura è in coppi con lastra sottocoppo; le lattonerie sono in lamiera preverniciata.

I lati nord e ovest presentano tamponature realizzate in blocchi di calcestruzzo non intonacato. Internamente le murature risultano intonacate e quelle in pietra sono lasciate a vista.

Il deposito è dotato di impianto elettrico, è riscaldato con stufa a pellet ed è pavimentato con piastrelle in gres di grande formato. I serramenti sono in legno laccato bianco.

L'altezza interna media è di 2,90 m circa.



*Fot. N. 26: Deposito (lato est)*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

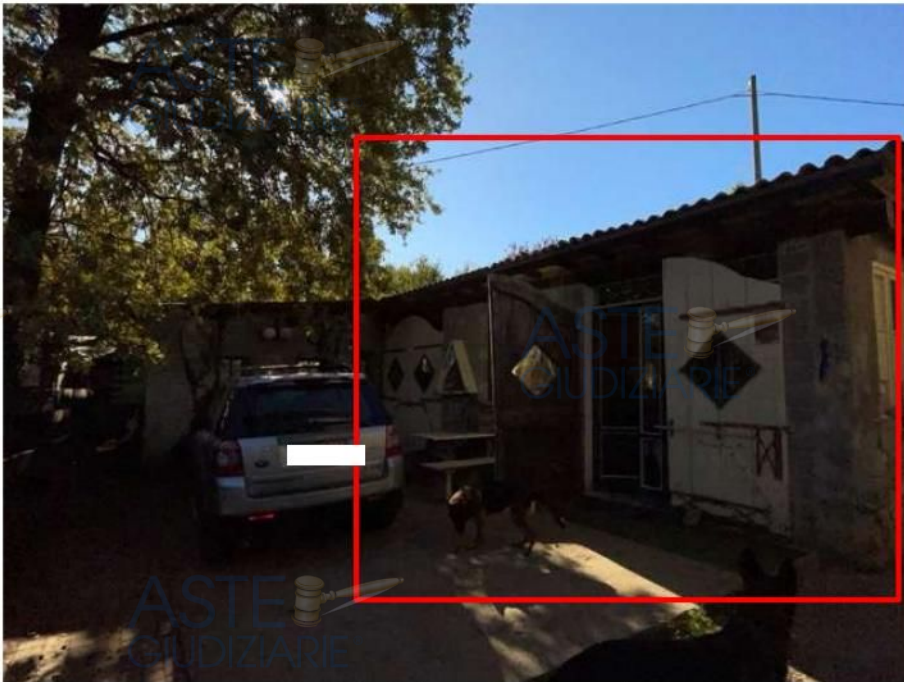


ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Fot. N. 27:** Deposito (lato sud)



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Fot. N. 28:** Deposito (lato nord)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**Fot. N. 29:** Deposito (interno)

Tutti gli accessi alla casa d'abitazione, alla pertinenza e al deposito, insistono sull'area esterna comune non pavimentata, fatta eccezione per alcune parti sistemate a marciapiede e rifinite in battuto di cemento e/o con masselli autobloccanti in calcestruzzo.

I fabbricati non sono collegati alla rete fognaria comunale, sono allacciati alla rete elettrica e sono serviti da un unico contatore dell'acqua.

Il fabbricato abitativo è servito dalla rete di gas metano (attualmente non attivo).

**I terreni** circostanti, partt. 53, 60 e 375 del fgl. 4, che completano il compendio sono terreni agricoli, aventi classificazione catastale "a seminativo-cl. 2", lievemente acclivati verso nord/est, di superficie complessiva di 11650 mq, oggi incolti e utilizzati a pascolo per cavalli. Il lato nord/ovest della part. 375 è impegnata dalla strada d'accesso alla proprietà.

La part. 374 del fgl. 4 "area rurale", avente superficie di 8 mq, è invece interamente occupata dalla strada d'accesso alla proprietà ed è posta antistante il cancello d'ingresso.

Le partt. 60 e 375 sono impegnate, in parte, da vere e proprie costruzioni non autorizzate come un piccolo fabbricato in muratura adibito a servizi igienici di dimensioni 2,23 m \* 3,50 m circa, dall'ampliamento di circa 10,00 mq della pertinenza adibita a cucina (vedi part. 439/2) e da altre costruzioni di tipo "precario" in legno (paddock, piccole scuderie, locali destinati all'ospitalità, ecc.) per 350 mq circa, oltre a roulotte funzionali all'attività d'allevamento di cavalli, asini, pony e lupi italiani.



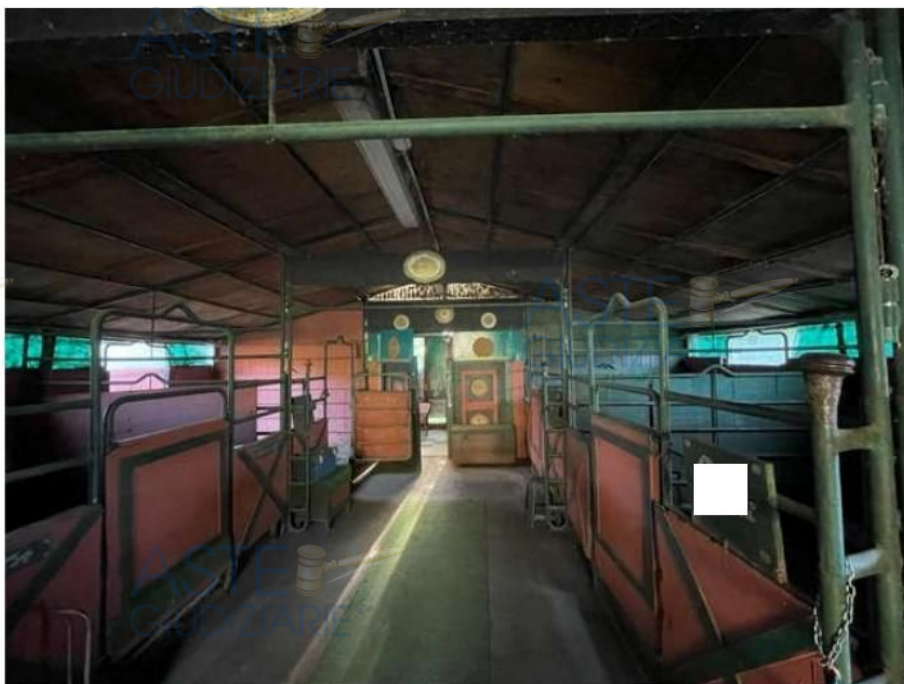
**Fot. N. 30:** Servizi igienici (ingresso - vista lato sud) realizzata su partt. 60 e 375



**Fot. N. 31:** Costruzioni precarie non autorizzate ad uso agriturismo realizzate su part. 375



**Fot. N. 32:** *Costruzione precaria non autorizzata per allevamento di animali realizzata su part. 60*



**Fot. N. 33:** *Costruzione precaria non autorizzata per l'allevamento di animali realizzata su part. 60 – interno*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Fot. N. 34:** *Costruzione precaria non autorizzata ad uso agriturismo, destinata all'ospitalità, realizzata su partt. 60 e 375*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

**Fot. N. 35:** *Costruzioni precarie non autorizzate ad uso agriturismo, destinate all'allevamento di animali, realizzate su part. 60 e 375*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Sulla scorta delle misurazioni eseguite durante il sopralluogo e, per quanto non misurato direttamente, di quanto riportato negli elaborati grafici progettuali e nelle planimetrie catastali, la superficie coperta delle unità immobiliari oggetto di stima misurano: quanto all'unità abitativa (part.439/2), circa 104 mq il piano rialzato e altrettanti il piano primo (soffitta); circa 55 mq le cantine; circa 20,70 mq la pertinenza, di cui 10,70 mq solo parte legittima; quanto al deposito (part.439/3 - totalmente illegittimo), 70,10 mq; quanto i servizi igienici, totalmente illegittimi, circa 7,80 mq. Le superfici così calcolate sono al lordo dei muri interni ed esterni e di metà delle murature di confine con altre proprietà o spazi comuni.

Oltre a ciò, l'area esterna pertinenziale misura circa 498 mq dedotte le aree di sedime di tutti i fabbricati.

Quanto ai terreni agricoli e l'area rurale misurano complessivamente 11658,00 mq come risultante dalle visure catastali. Come anzi detto, sui terreni insistono strutture precarie di superficie complessiva di 350 mq circa.

**- Art. 3 -**

*(Stato di possesso, titoli di occupazione, diritti di abitazione)*

Alla data del sopralluogo, eseguito il 07/10/2025, i beni in oggetto risultano occupati dalla sig.ra [REDACTED], madre dell'esecutato, la quale dichiara di risiedervi come risulta dal Certificato contestuale di Residenza, Stato di Famiglia (**Allegato n. 1**) emesso dal Comune di Lugagnano Val d'Arda in data 15/12/2025. *Si precisa che la sig. [REDACTED] risiede nell'immobile senza titolo ed è pertanto un occupante "sine titolo" opponibile, come peraltro già dichiarato nella relazione del Custode e Delegata alla vendita del bene Avv. M. Miglioli in data 22/10/2025.*

L'accesso è stato eseguito congiuntamente al Custode nella procedura, Avv. M. Miglioli, alla presenza della sig.ra [REDACTED] assistita dall'avv. Sisto Salotti anch'egli presente.

L'esecutato risulta essere iscritto all'A.I.R.E. dal 26/08/2015 ed abitare a [REDACTED], come risulta dal Certificato di Residenza A.I.R.E. (**Allegato n. 1**) emesso dal Comune di Lugagnano Val d'Arda (PC) in data 15/12/2025.

**- Art. 4 -**

*(Formalità, vincoli, oneri che resteranno a carico dell'acquirente, pesi e limitazioni d'uso)*

**Spese condominiali - aree comuni**

I beni in oggetto non fanno parte di un complesso immobiliare in condominio e quindi non vi sono spese condominiali.

L'area censita al fgl. 4, part. 439/1, ben comune non censibile, è al servizio dei fabbricati part. 439/2/3 e costituisce area di sedime di quest'ultimi, oltre ad essere la via d'accesso all'intero podere.

**Regime patrimoniale**

Dall' Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (**Allegato n. 1**) rilasciato dal Comune di Lugagnano Val d'Arda (PC) in data 15/12/2025, l'esecutato risulta essersi coniugato in [REDACTED], in data [REDACTED]. Dall'atto di cui sopra non risulta alcuna annotazione in merito al regime patrimoniale.

**Altri pesi o limitazioni d'uso**

**Servitù**

L'atto di provenienza Notaio Dott.ssa G. Annunziata, rep. 15593/6608, stipulato in data 09/07/2009, registrato a Fiorenzuola d'Arda in data 13/07/2009 al n.284/1, avente ad oggetto i beni in questione, riporta la precisazione della parte venditrice in merito a quanto veniva convenuto nell'atto Notaio Dott. Fermi, stipulato a Piacenza in data 17/05/1980, rep. 114514, registrato a Piacenza il 05/06/1980 al n. 4080 e ivi trascritto ai nn. 14557/5491, e cioè:

*"- la parte venditrice (allora sigg. [REDACTED]) si riservava il diritto di passaggio con ogni mezzo sulla costruenda strada posta al limite nord/ovest del bene di cui al fgl. 4, part. 375, e solo sul lato parallelo ai muri della stalla-portico; strada della larghezza di metri 5,00;*

*- a favore della proprietà venduta veniva costituita una servitù di passaggio con qualsiasi mezzo a carico della proprietà dei suddetti sigg. [REDACTED] sulla costruenda strada in prolungamento di quella di cui sopra e che avrebbe unito lo spigolo nord del bene di cui al fgl. 4, part. 375 alla strada vicinale detta di "Costa Bianca" per raggiungere la provinciale di fondo val Chero;*

*- veniva concesso all'allora avente causa il diritto di attraversamento con fognatura sulla rimanente proprietà dei sigg. [REDACTED], dalla casa qui trasferita al Torrente Chero."*

Nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento non risultano trascritti titoli di

godimento, diritti di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 2° comma, vincoli di inedificabilità, vincoli di carattere storico-artistico, domande giudiziali, atti d'asservimento urbanistico, cessioni di cubatura, diritti di prelazione ne altri pesi o limitazioni d'uso, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritto d'uso e abitazione ulteriori rispetto a quelli precedentemente descritti.

**- Art. 5 -**

*(Formalità, vincoli, oneri che saranno cancellati dalla procedura o che risulteranno non opponibili all'acquirente e costi per la loro cancellazione)*

**Vincoli ed oneri giuridici:**

**- TRASCRIZIONI:**

**pignoramento immobiliare**, atto U.G. Tribunale di Piacenza rep. 697 del 07/03/2025, trascritto presso i S.P.I. di Piacenza, in data 02/04/2025 ai nn. 4796 RP/3651 RG, contro: [REDACTED], a favore di [REDACTED].

Il pignoramento grava, per la complessiva quota intera della P.P., sui beni in Comune di Lugagnano Val d'Arda (PC) di cui al C.F. di Lugagnano Val d'Arda (PC) al fgl. 4, partt. 439 subb. 1/2/3 e C.T. di Lugagnano Val d'Arda (PC) al fgl. 4, partt. 439, 374, 375, 60 e 53.

**pignoramento immobiliare**, atto U.G. Tribunale di Parma rep. 1485/2021 del 06/08/2021, trascritto presso i S.P.I. di Piacenza, in data 30/08/2021 ai nn. 13955 RP/10260 RG, contro: [REDACTED], a favore di [REDACTED].

Il pignoramento immobiliare è stato dichiarato estinto con provvedimento del G.E. del Tribunale di Piacenza dott. Antonino Fazio del 3.1.2022, nel quale veniva ordinata altresì la cancellazione della trascrizione del pignoramento, mai eseguita.

Il pignoramento grava, per la complessiva quota intera della P.P., sui beni in Comune di Lugagnano Val d'Arda (PC) di cui al C.F. di Lugagnano Val d'Arda (PC) al fgl. 4, partt. 439 subb. 1/2/3 e C.T. di Lugagnano Val d'Arda (PC) al fgl. 4, partt. 439, 374, 375, 60 e 53.

**- ISCRIZIONI:**

**Ipoteca giudiziale**, iscritta a Piacenza in data 25/09/2017, ai nn. 11906 RP/1669 RG, di €

18.000,00 comprensivo di capitale, spese e interessi di mora, a garanzia di debito dell'importo capitale di € 9.620,00 in virtù di decreto ingiuntivo Tribunale di Parma in data 06/08/2021, rep. 1485/2021, a favore di [REDACTED], contro i sigg. [REDACTED], innanzi generalizzati (nelle provenienze – art. 1).

Con scrittura privata di transazione del 5.11.2021, [REDACTED] e [REDACTED] hanno definito in via transattiva ogni rapporto tra loro intercorrente e, conseguentemente, il signor [REDACTED] ha prestato assenso alla cancellazione dell'ipoteca giudiziale a suo favore, mai eseguita.

**Ipoteca volontaria**, iscritta a Piacenza in data 03/08/2006, ai nn. 12804 RP/2544 RG, di € 172.500,00 comprensivo di capitale, spese e interessi di mora derivante da concessione a garanzia di mutuo di € 115.000,00 durata 30 anni, tasso 5,08%, giusto atto Notaio Dr.ssa Grazia Annunziata, in data 01/08/2006, rep. 9997/2504, registrato all'A.D.E. di Fiorenzuola d'Arda il 01/08/2006 al n. 1449 serie 1T, a favore di [REDACTED]

contro i sigg. [REDACTED] e [REDACTED], innanzi generalizzati (nelle provenienze – art. 1).

**Iscritta in rinnovazione** presso il S.P.I. di Piacenza in data 30/04/2024 ai nn. 6013 RP/721 RG, contro i predetti [REDACTED] e [REDACTED] e contro il sig. [REDACTED] in virtù di accollo di mutuo innanzi citato nelle provenienze.

**Annotata di surrogazione** iscritta presso il S.P.I. di Piacenza in data 10/07/2024 ai nn. 879 RP/9848 RG, giusta scrittura privata autenticata del 25/06/2024, Notaio Raffaello Bianco, rep. 23624/16454, a favore della signora [REDACTED].

L'ipoteca grava, per la complessiva quota intera della P.P., sui beni in Comune di Lugagnano Val d'Arda (PC) di cui al C.F. di Lugagnano Val d'Arda (PC) al fgl. 4, partt. 439 subb. 1/2/3 e C.T. di Lugagnano Val d'Arda (PC) al fgl. 4, partt. 439, 374, 375 e 60.

**Costi di cancellazione:**

I costi di cancellazione delle suddette iscrizioni/trascrizioni, ammontano presuntivamente in € 807,00, salvo diversa liquidazione dell'Agenzia del territorio S.P.I. di Piacenza.

**- Art. 6 -**

*(Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, agibilità, costi per sanatorie o regolarizzazioni catastali)*

**Classificazione urbanistica:**

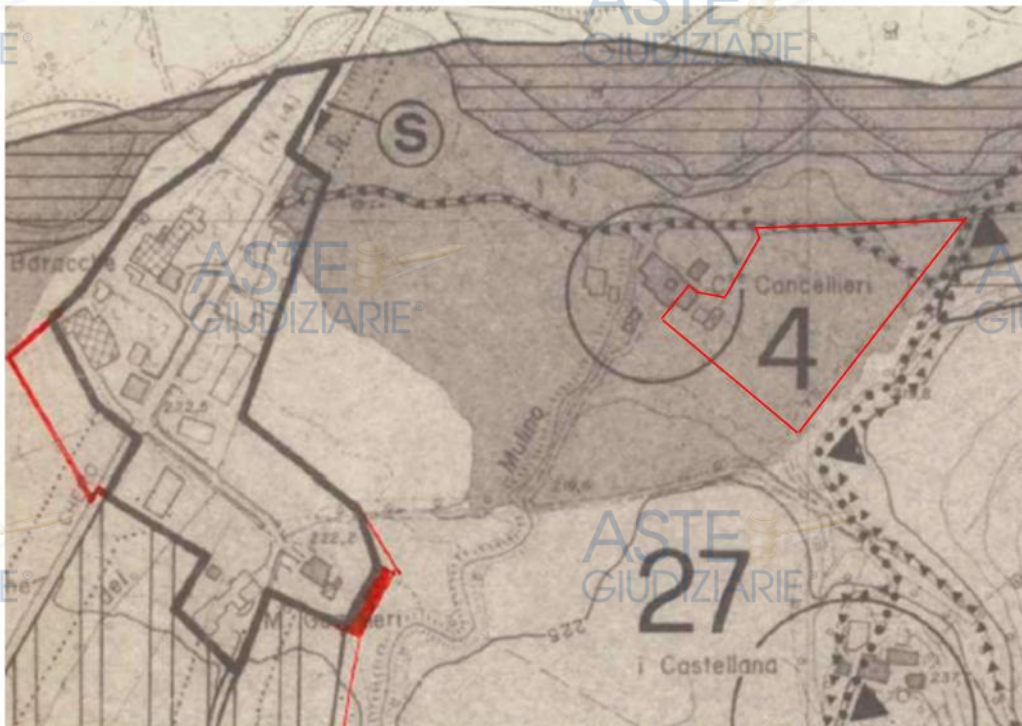
In base alla variante al PRG vigente del Comune di Lugagnano Val d'Arda (PC), Tav. P6, i beni pignorati ricadono tutte in "zona agricola normale, in zona A2 - Alveo di piena", normata dagli artt. 47 e 60 delle NTA-PRG.

Nella carta del dissesto idrogeologico, le partt. 374, 375 e 53 ricadono interamente e le partt. 439 e 60 ricadono in parte in "Forme di dissesto idrogeologico di carattere torrentizio Ee – aree a pericolosità molto elevata", normate dall'art. 3 delle NTA relative alle condizioni di stabilità geomorfologica.

Le partt. 375, 53 e 60, inoltre, ricadono in parte in "zona di particolare interesse paesaggistico e ambientale", normata dall'art. 62 delle NTA-PRG.

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Lugagnano Val d'Arda (PC) il 10/10/2025 con gli artt. 47,60 e 62 delle NTA-PRG e dell'art. 3 delle NTA relative alle condizioni di stabilità geomorfologica (**Allegato n. 3**).

Nel seguito si riportano gli estratti della Tav. P 6-PRG e della Carta del Dissesto Idrogeologico:



(Estratto PRG)



(Estratto Carta del Dissesto Idrogeologico)

**Regolarità edilizia ed Agibilità:**

L'impianto originario del fabbricato abitativo e della pertinenza sono risalenti a prima del 01/09/1967.

Eseguito in data 30/09/2025 l'accesso agli atti presso i competenti Uffici Comunali, codice istanza 2025PRA82, si evince che sugli immobili in questione non sono stati rilasciati titoli edilizi.

Dall'atto di provenienza Notaio Dott.ssa G. Annunziata, rep. 15593/6608, stipulato in data

09/07/2009, registrato a Fiorenzuola d'Arda in data 13/07/2009 al n.284/1, trascritto a Piacenza il 15/07/2009 ai nn. 11016 RP/7152 RG, all'art. 2 – DICHIARAZIONI, l' allora parte venditrice dichiarava che **"per alcune modifiche eseguite in assenza dei prescritti provvedimenti amministrativi è stata rilasciata dal Comune di Lugagnano Val d'Arda la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 587 in data 28/08/1990"**.

Il sottoscritto Esperto, eseguite successive più approfondite indagini con l'assistenza dei Tecnici Comunali, non trovava riscontro a quanto dichiarato dal venditore in quanto le ricerche eseguite per numero di pratica, per data di rilascio, per data della domanda e per nominativo degli allora aventi causa, non davano alcun esito.

A tal proposito, si allega la risposta del Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Lugagnano Val d'Arda alla mia richiesta di chiarimenti in merito all'accesso agli atti della pratica CE in Sanatoria sopra citata (**Allegato n. 4**).

Gli immobili sono privi di **agibilità/abitabilità**.

Come già anticipato all'art. 2, dai rilievi eseguiti in loco risultano realizzate alcune opere in assenza di titolo edilizio, ed eseguite in epoche più recenti rispetto al 1967.

Rispetto alle mappe regionali risalenti al 1976, risultano infatti eseguite le seguenti opere: la realizzazione del deposito di cui alla part. 439/3, l'ampliamento della pertinenza di cui alla part. 439/2, ora utilizzata a cucina; la realizzazione di servizi igienici in aderenza alla pertinenza di cui sopra; la realizzazione di costruzioni "precarie" come stalle, paddock, locali destinati all'ospitalità e altri depositi.

Come anzi detto, trattasi di circa 350 mq di costruzioni "precarie", di circa 7,36 mq di servizi igienici, di circa 10,00 mq di ampliamento della pertinenza ora utilizzata a cucina, di circa 70,10 mq di deposito.



(Mappa - volo anno 1976)

**Sentito l'Ufficio Tecnico Comunale, tali abusi non sono regolarizzabili e pertanto le sopra citate costruzioni devono essere demolite. La pertinenza di cui alla part. 439/2 potrà essere ripristinata secondo le dimensioni e destinazione d'uso rappresentate nella scheda catastale.**

La carta del dissesto idrogeologico a corredo del PRG vigente - scala 1:5000, colloca tutte queste costruzioni in aree soggette a "Forme di dissesto idrogeologico di carattere torrentizio Ee - aree a pericolosità molto elevata", normate dall'art. 3 delle NTA relative alle condizioni di stabilità geomorfologica per cui non sono ammesse nuove costruzioni e pertanto trattasi tutte di irregolarità "non sanabili".

**Occorrerà presentare al Comune una CILA/SCIA per comunicazione di demolizione spontanea delle opere abusive con ripristino dello stato dei luoghi.**

La stima del costo delle demolizioni totali e parziali, dello smaltimento del materiale di risulta

e dei ripristini di quanto può essere mantenuto, ammonta a circa:

€/mq 17,00 \* 350 mq = € 6.000,00 per le demolizioni delle costruzioni "precarie"

€/mq 120,00 \* 90 mq = € 10.800,00 per le demolizioni delle costruzioni in muratura

€/mq 250,00 \* 11 mq = € 2.750,00 per il ripristino della pertinenza

**Tot. dem. e ripristini € 19.550,00 + IVA 10% = € 21.500,00 arrot.**



Le spese tecniche per la pratica di comunicazione al Comune della CILA/SCIA per demolizione spontanea ammontano a circa € 800,00, oltre ad oneri contributivi e fiscali, + diritti comunali di circa € 100,00. **Totale circa € 1.200,00 arrot. (milleduecento/00 euro).**



*(Opere non autorizzate e non regolarizzabili - da demolire)*

Il fabbricato di cui alla part. 439/2 ha una parte del piano 1° (sottotetto) adibito a camera da letto; come anzi detto, non risulta alcuna pratica edilizia (p.e. di recupero dei sottotetti ai sensi della L.R. n. 11/98) che possa averne autorizzato l'utilizzo come locale abitativo. La carta del dissesto idrogeologico a corredo del PRG vigente - scala 1:5000, colloca il fabbricato (fatta eccezione per l'angolo posto a sud/ovest) in aree soggette a "Forme di dissesto idrogeologico di carattere torrentizio Ee - aree a pericolosità molto elevata", normate dall'art. 3 delle NTA relative alle condizioni di stabilità geomorfologica. La porzione occupata dalla camera di cui sopra sembra ricadere interamente in tale classificazione per cui, ai sensi del suddetto art. 3 delle NTA, non sono ammessi interventi di ristrutturazione e aumenti di superficie e volume e pertanto trattasi di irregolarità "non sanabile".

L'Esperto segnala, infine, che al SUAP Alta Val d'Arda - Comune di Lugagnano Val d'Arda è stata depositata, con Prot. 5628/2025 in data 01/10/2025, una SCIA per esercizio attività di Bed & Breakfast - **AVVIO**, per conto di [REDACTED] - delegato al deposito Geom. [REDACTED], avente ad oggetto i locali di cui alla part. 439/2, compresa la camera al piano 1°, escluso la pertinenza, le cantine e la soffitta per le parti non accessibili.

Si allegano le planimetrie dello stato di fatto dell'intero compendio (**Allegato n. 6**).

**Regolarità catastale:**

Per quanto riguarda l'abitazione (part. 439/2), si segnala **la non conformità dello stato di fatto del bene con la planimetria catastale risalente al 11/02/2025**. Si rilevano altezze dei locali abitativi non conformi e l'aggiunta di una cantina; la non conformità attuale della pertinenza "Pollaio", dovuta alla diversa consistenza rispetto allo stato reale dei luoghi, potrebbe essere regolarizzata con le demolizioni delle opere abusive e il ripristino dello stato originario.

Per quanto riguarda il deposito (part. 439/3), l'Esperto segnala la mancanza della scheda catastale rappresentante la planimetria del fabbricato.

Eseguita formale richiesta d'accesso agli atti, ai competenti Uffici Catastali, con invio a mezzo PEC del 06/11/2025, prot. n. 87042, al fine di risalire alla planimetria d'impianto, gli Uffici rispondevano con mail ordinaria del 03/12/2025 (**Allegato n.5**) che *"non è stato possibile accogliere l'istanza per IRREPERIBILITA' DELLA DOCUMENTAZIONE OGGETTO D'INTERESSE"*, segnalando che l'unica soluzione possibile è quella di riacquisire in banca dati la planimetria occorrente.

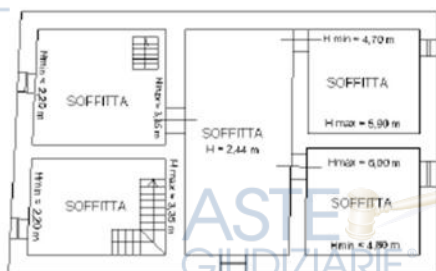
A seguito della demolizione dell'immobile andrebbe presentato al Catasto un "tipo mappale per demolizione totale" e successivo DOCFA per demolizione totale. I costi sono di circa € 1.000,00 di spese tecniche professionali, oltre oneri contributivi e fiscali, + diritti catastali per circa € 300,00, per un totale di circa € 1.600,00.

Si allegano visure, estratto di mappa e schede catastali (**Allegato n. 2**).

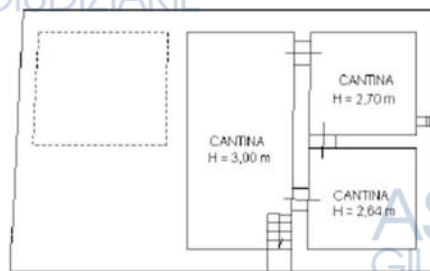
Le irregolarità catastali relative part. 439/2 del fgl.4 sono regolarizzabili con denuncia di variazione e aggiornamento della scheda catastale mediante DOCFA. Il costo della regolarizzazione ammonta a circa € 1.000,00 (compreso il rilievo dell'intero fabbricato)+ oneri fiscali e contributivi, oltre i diritti catastali di € 70,00, per un totale di circa 1.400,00.

**Il costo totale necessario per regolarizzare al catasto l'intero compendio ammonta quindi a circa € 3.000,00 (tremila/00 euro).**

PIANO PRIMO

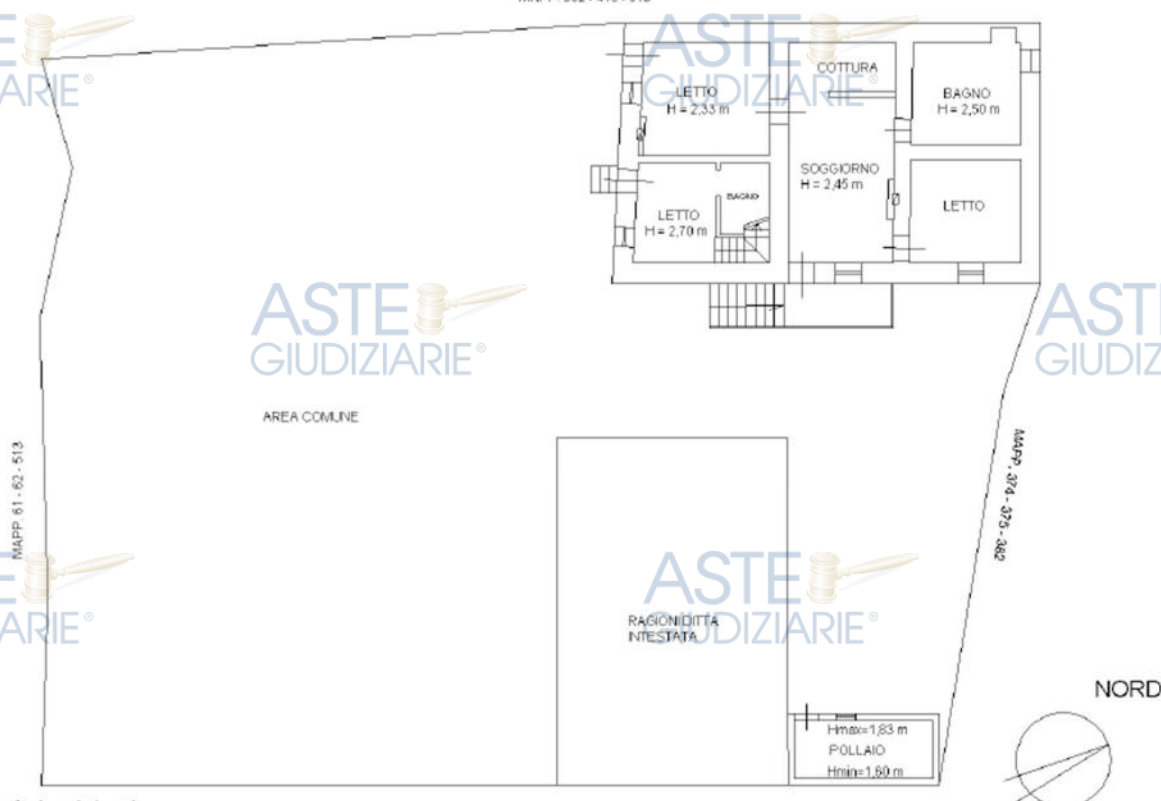


PIANO PRIMO SOTTOSTRADA



PIANO RIALZATO

MAPP. 382 - 419 - 513



(Estratto Planimetria catastale 11/02/2025 Prot. PC0010074: part. 439/2)

**Conformità degli impianti:**

Gli impianti (elettrici) **non sono conformi alle norme vigenti e non sono dotati delle rispettive dichiarazioni di conformità.**

*L'impianto elettrico della part. 439/2 (unità "A"+pertinenza), della part. 439/3 e delle altre costruzioni non legittime non sono conformi alle norme vigenti e non sono dotati di dichiarazione di conformità. L'impianto elettrico della part. 439/2 (unità "B") è invece conforme alle norme vigenti ed è dotato di dichiarazioni di conformità.*

Unitamente alle controdeduzioni dell'Esperto (**Allegato n. 9**), si allegano: dichiarazione di conformità unità "B" con relativa relazione resa dall'impiantista; fattura elettronica GIFT n.

02/25 del 23/01/2025 che risulterebbe insoluta.

L'immobile part. 439/2 del fgl.4 non è dotato di Attestato di Certificazione Energetica (APE); quello esistente allegato all'ultimo atto di provenienza non è più in corso di validità.

Si terrà conto dello stato degli impianti come sopra descritto, nell'attribuire il valore di mercato unitario ai beni oggetto della procedura.

- Art. 7 -

(Formazione e valutazione estimativa dei lotti)

### **Formazione dei lotti**

Il sottoscritto Esperto:

- rilevata sul materiale cartaceo la consistenza metrica dei beni oggetto di pignoramento,
- eseguite le misurazioni in loco,
- constatato che i beni pignorati riguardano quote nella loro interezza,
- considerato lo stato dei luoghi e la situazione urbanistica e catastale dei beni descritta in precedenza,

ritiene che, per favorirne la commercializzazione e per non penalizzare il valore dei singoli beni, i beni devono essere venduti in lotto unico.

**LOTTO N.1:** compendio immobiliare costituito dalla **quota intera della piena proprietà** dei beni in Comune di Lugagnano Val d'Arda (PC), loc. Cancellieri, censiti come segue:

### **Catasto Fabbricati**

- 1) - fgl. 4, part. 439, sub. 2, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 7 vani, R.C. € 202,45, Loc. Cancellieri nc 2, piano S1-T-1; dati di superficie: totale 174 mq; totale escluso aree scoperte 174 mq
- 2) - fgl. 4, part. 439, sub. 3, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. 68 mq, R.C. € 63,21, Località Case Cancellieri Tabiano snc, piano T; dati di superficie: totale 75 mq
- 3) - fgl. 4, part. 439, sub. 1, Bene Comune non Censibile (comune ai subb. sopra indicati) - partita speciale A, trova corrispondenza al catasto terreni con la part. 439, fgl. 4, Località Case Cancellieri Tabiano snc piano T.

- 4) - fgl. 4, part. 439, ENTE URBANO – partita speciale 1, sup. 693 mq
- 5) - fgl. 4, part. 374, AREA RURALE, sup. 8 mq
- 6) – fgl. 4, part. 375, SEMINATIVO – Classe 2, sup. 3760 mq, RD € 18,45, RA € 29,13
- 7) – fgl. 4, part. 60, SEMINATIVO – Classe 2, sup. 2080 mq, RD € 10,21, RA € 16,11
- 8) – fgl. 4, part. 53, SEMINATIVO – Classe 2, sup. 5810 mq, RD € 28,51, RA € 45,01

Il tutto come descritto nel precedente art. 2 e riassunto come segue:

piccolo podere in corpo unico composto da: porzione di casa economica di civile abitazione disposta su due livelli fuori terra (p. rialzato e 1°-sottotetto) oltre a cantina al piano seminterrato; locale pertinenziale in corpo separato utilizzato a cucina; locale deposito anch'esso in corpo separato; terreni agricoli. I fabbricati insistono, unitamente all' area scoperta di pertinenza annessa, su terreno classificato al C.T. come Ente Urbano" di cui al punto 4).

Il tutto sito in Comune di Lugagnano Val d'Arda (PC), Frazione di Tabiano - Loc. Cancellieri snc, quanto ai fabbricati in buono stato manutentivo, mentre i terreni risultano incolti e utilizzati a pascolo. Sulle partt. 60 e 375 si trovano costruzioni precarie in legno e altre piccole costruzioni in muratura non autorizzate. Il lato nord/ovest della part. 375 è impegnata dalla strada d'accesso alla proprietà; la part. 374 è invece interamente occupata dalla strada d'accesso alla proprietà.

La superficie commerciale, comprensiva delle murature interne ed esterne, e di metà delle murature di confine con altre proprietà, calcolata come somma delle singole superfici ragguagliate per tener conto delle loro destinazioni d'uso utilizzando opportuni coefficienti correttivi:

**Fabbricati**

Vani principali P.R.:	104,00 mq * 1,00 =	104,00 mq
Soffitta:	104,00 mq * 0,25 =	26,00 mq
Cantina:	55,00 mq * 0,25 =	13,75 mq
Pertinenza autor.	10,70 mq * 0,10 =	1,07 mq
Deposito:	70,10 mq * 0,30 =	21,03 mq

Altri non autor.       $17,80 \text{ mq} * 0,10 = 1,78 \text{ mq}$   
Area est.esclusiva:  $498,00 \text{ mq} * 0,02 = 9,96 \text{ mq}$   
177,59 mq

***Terreni agricoli e area rurale***

11658,00 mq

Non si considerano le superfici delle strutture precarie.

In base ai criteri e alle calcolazioni sopra esposte, il compendio immobiliare costituente il Lotto oggetto di vendita, ha superficie commerciale complessiva:

quanto ai fabbricati di **mq 177,00 arrot.**, quanto ai terreni e l'area rurale di **mq 11.658,00.**

***Stima dei lotti***

Il sottoscritto Esperto:

-in ordine alla determinazione del valore in comune commercio dei beni che formano la consistenza dei lotti,

-effettuate indagini nelle zone interessate per quanto attiene la contrattazione di compravendite di immobili simili a quelli oggetto di stima,

-considerata l'ubicazione della zona in cui si trovano i beni,

-tenuto conto che i beni vengono valutati nella loro interezza,

-tenuto conto della conformazione, del grado di finitura, delle dotazioni impiantistiche e del loro stato di conservazione,

-per quanto riguarda i fabbricati, avendo avuto riscontro con fonti di informazione come l'Osservatorio Immobiliare Piacenza e Provincia 2024 Fiaip – Comune di Lugagnano Val d'Arda per "CASE DA RISTRUTTURARE – valore massimo" e per "CASE IN BUONO STATO – valore minimo", l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – anno 2025/1° sem. – Fascia/zona: Extraurbana/RIMANENTE PARTE DEL TERRITORIO CON FRAZIONI E FABBRICATI SPARSI per "Abitazioni di tipo economico normale – valore medio",

- per quanto riguarda i terreni e l'area rurale vengono presi a riferimento i Valori Agricoli Medi 2025 pubblicati il 07/03/2025 sul Bollettino Regionale Emilia-Romagna relativi alla Provincia di Piacenza – Regione Agraria n. 4 (Colline del Nure e dell'Arda), Valori medi riferiti alla Regione Agraria n. 3, Tipo di coltura: Seminativo di collina – Prato pascolo di collina, determina il valore di mercato dei beni adottando il metodo comparativo-sintetico che, ove possibile, si ritiene il metodo più obiettivo ed immediato, in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato che, in ultima analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene.

Il valore di vendita giudiziaria sarà ricavato dal valore di mercato tenuto conto:

-degli adeguamenti e correzioni di stima per: costi delle regolarizzazioni urbanistiche e catastali compreso di spese tecniche; stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso; vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo; eventuali spese condominiali insolute negli ultimi due esercizi approvati.

-dell'abbattimento forfetario di circa il **10%** rispetto al valore venale di mercato dei beni per effetto 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 e che, pertanto, verrà nel seguito distinto il prezzo di stima dal minor prezzo suggerito per la vendita.

#### **LOTTO N.1:**

compendio immobiliare costituito dalla **quota intera della piena proprietà** dei beni in Comune di Lugagnano Val d'Arda (PC), Case Cancellieri, censiti come segue:

#### Catasto Fabbricati

1) - fgl. 4, part. 439, sub. 2, Cat. A/3, Cl. 2, Cons. 7 vani, R.C. € 202,45, Loc. Cancellieri nc 2, piano S1-T-1; dati di superficie: totale 174 mq; totale escluso aree scoperte 174 mq

2) - fgl. 4, part. 439, sub. 3, Cat. C/2, Cl. 1, Cons. 68 mq, R.C. € 63,21, Località Case Cancellieri Tabiano snc, piano T; dati di superficie: totale 75 mq

3) – fgl. 4, part. 439, sub. 1, Bene Comune non Censibile (comune ai subb. sopra indicati) – partita speciale A, trova corrispondenza al catasto terreni con la part. 439, fgl. 4, Località Case Cancellieri Tabiano snc piano T.

- 4) - fgl. 4, part. 439, ENTE URBANO – partita speciale 1, sup. 693 mq
- 5) - fgl. 4, part. 374, AREA RURALE, sup. 8 mq
- 6) – fgl. 4, part. 375, SEMINATIVO – Classe 2, sup. 3760 mq, RD € 18,45, RA € 29,13
- 7) – fgl. 4, part. 60, SEMINATIVO – Classe 2, sup. 2080 mq, RD € 10,21, RA € 16,11
- 8) – fgl. 4, part. 53, SEMINATIVO – Classe 2, sup. 5810 mq, RD € 28,51, RA € 45,01

Il compendio immobiliare costituente il Lotto oggetto di vendita, ha superficie commerciale complessiva:

quanto ai fabbricati di **mq 177,00**, quanto ai terreni agricoli e l'area rurale di **mq 11.658,00**.

**Comparativi:** la ricerca sui canali commerciali online ha portato a valori medi di circa €/mq 500,00 riferiti ad immobili indipendenti o semindipendenti in buono stato di manutenzione o da ristrutturare in modo leggero, di età comparabile ai beni in oggetto. Tenendo conto che i prezzi indicati sui mezzi online sono tendenzialmente più alti di quelli di mercato di almeno il 10%, del confronto circa lo stato di conservazione, delle dotazioni impiantistiche dei beni comparativi con quelli oggetto di vendita, si ritiene di dover abbattere i valori di almeno il 5% e quindi €/mq 425,00.

Per quanto riguarda i terreni agricoli la ricerca dei comparativi ha portato a valori medi di circa €/mq 1,00.

**Banche dati fabbricati:** i valori FIAIP, portano a valori massimi di €/mq 500,00 per case da ristrutturare e valori minimi di €/mq 550,00 per case in buono stato, mentre quelli OMI portano a valori medi di €/mq 530,00 per abitazioni economiche in stato conservativo "normale" e quindi da abbattere di almeno il 10% in considerazione del fatto che trattasi d'immobile privo d'impianto di riscaldamento e quindi €/mq 480,00.

**Valore unitario medio stimato:  $((425,00 + 525,00 + 480,00)/3) = \text{€/mq } 470,00$**   
**arrotondato per difetto**

**Si ritiene di incrementare di €/mq 15,00 il valore precedentemente ottenuto in**

**considerazione dell'aggiornamento sullo stato degli impianti elettrici e pertanto il valore unitario finale di stima è di €/mq 485,00**

**Banche dati terreni:** i valori agricoli medi riferiti alla Regione Agraria n. 3 sono i seguenti: per i terreni a "seminativo di collina" €/ha 19.500,00, mentre per i terreni a "prato pascolo di collina" €/ha 3.250,00.

**Valore unitario medio stimato:  $((1,00+1,95+0,33)/3)= €/mq 1,10$**

DESCRIZIONE	Sup. (m <sup>2</sup> )	€/m <sup>2</sup>	Valore (€)
Abitazione economica con pertinenza e deposito	177	485,00	85.845,00
Terreni agricoli	11.658	1,10	12.824,00
<b>VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA INTERA DI P.P. arrotondato</b>			<b>98.669,00</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità – arrotondati		(-)	25.700,00
Stato d'uso e manutenzione (-) ricompreso nella stima			0,00
Stato di possesso (-)			0,00
Spese condominiali insolute (-)			0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura			0,00
<b>Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (valore arrotondato per difetto)</b>			<b>72.969,00</b>
Riduzione forfetaria: -10%			65.672,10
Spese di canc.ne delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: (-)			807,00
Riduzione per arrotondamento (-)			865,10
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova</b>			<b>64.000,00</b>

**Diconsi sessantaquattromila/700 euro.**

**- Art. 8 -**  
(Trattamento fiscale)

Il C.T.U. rileva che il trasferimento dei beni pignorati al compratore, non comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, non trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dagli esecutati. Il trasferimento è soggetto a Imposta di Registro.



**- Art. 9 -**

*(comoda divisibilità della quota spettante al debitore)*

Nel caso di cui trattasi, l'esecuzione immobiliare ha per oggetto la quota intera di piena proprietà.



**- Art. 10 -**

*(opere urgenti per consentire la funzionalità dei beni e relativi costi)*



I beni sono fruibili e funzionali, pertanto non sono necessarie opere urgenti per consentirne la funzionalità.



**- Art. 11 -**

*(nominativo e recapito dell'amministratore condominiale)*



Non è presente l'Amministratore condominiale.



---

L'Esperto ringrazia per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento, porge doverosi ossequi.

Chiusa in Piacenza, lì 23/02/2026



L'Esperto  
Ing. Stefano Daturi





**Allegati:**



1- Estratti Ufficio Anagrafe

2- Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali

3- Certificato di Destinazione Urbanistica – Estratti PRG e Carta del Dissesto Idrogeologico

4- Accesso agli atti pratiche edilizie

5- Accesso agli atti presso gli Uffici Catastali del Territorio

6- Planimetrie stato di fatto (con evidenziate le irregolarità)

7- Reperto fotografico

8- Osservazioni Avv. Morgante con allegati

9- Controdeduzioni dell'Esperto con allegati

