



# TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 48/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:  
\* DATO OSCURATO \*



DEBITORE:  
\* DATO OSCURATO \*



GIUDICE:

Dott.ssa Marta Lombardi



CUSTODE:  
Avv. Chiara Costa



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/04/2026



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Federica Carpanini**

CF: CRPFR77P43G535J  
con studio in PONTE DELL'OLIO (PC) Loc. Caminata di Castione n.16/A  
telefono: 0523557273  
email: federica@amoabitare.it  
PEC: federica.carpanini@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2025

## LOTTO 1

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

**A** **Terreno agricolo** in Comune di PIOZZANO per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà \* DATO OSCURATO \*
- 1/4 di piena proprietà \* DATO OSCURATO \*
- 

Trattasi di appezzamento di terreno ad uso agricolo, situato in Comune di Piozzano (PC) in Loc. La Ratina.

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 11** (catasto terreni), Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3, superficie 2.870 m<sup>2</sup>, reddito dominicale 8,15 €, reddito agrario 14,08 €, [REDACTED]

Coerenze: Foglio 16 mappale 41.

**D** **Terreno agricolo** in Comune di PIOZZANO per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà \*DATO OSCURATO \*
- 1/4 di piena proprietà \*DATO OSCURATO \*

Trattasi di appezzamento di terreno ad uso agricolo, situato in Comune di Piozzano (PC) in Loc. La Ratina.

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 41** (catasto terreni) Totali particella: Redditi dominicale 514,78 €, agrario 400,04 €; Superficie 127.870 m<sup>2</sup> divisa in 2 porzioni:  
Porzione AA, Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3, superficie 30.050 m<sup>2</sup>, reddito dominicale 85,36 €, reddito agrario 147,44 €;  
Porzione AB, Particella con qualità: PRATO di classe 2, superficie 97.820 m<sup>2</sup>, reddito dominicale 429,42 €, reddito agrario 252,60 €;

Coerenze: da nord in senso orario Foglio 16 mappale 50, Foglio 16 mappale 11, Strada Comunale di S. Nazario, Foglio 16 mappale 53, Foglio 21 mappali 4 – 256- 5, Foglio 16 mappale 49, Foglio 16 mappale 10.

**E** **Terreno agricolo** in Comune di PIOZZANO per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà \*DATO OSCURATO \*
- 1/4 di piena proprietà \*DATO OSCURATO \*

Trattasi di appezzamento di terreno ad uso agricolo, situato in Comune di Piozzano (PC) in Loc. La Ratina.

Identificazione catastale:

- **foglio 21 particella 5** (catasto terreni), Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 4, superficie 4.790 m<sup>2</sup>, reddito dominicale 8,66 €, reddito agrario 18,55 €, [REDACTED]

Coerenze: da nord in senso orario Foglio 16 mappale 27, Foglio 16 mappale 41, Strada Comunale di San Nazzaro, Foglio 21 mappali 7- 6 – 276.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

### Tabella riepilogativa

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Terreno agricolo	2.870,00	0,00		4.305,00 €
D	Terreno agricolo	127.870,00	0,00		191.805,00
E	Terreno agricolo	4.790,00	0,00		7.185,00
TOTALE		135.530,00			203.295,00

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **135.530,00 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m<sup>2</sup>**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 203.295,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **€. 181.090,00**

Data della valutazione: **20/04/2026**

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

Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 03 ottobre 2025, le unità immobiliari risultano libere; trattandosi di terreni agricoli essi sono coltivati a rotazione a fieno e cereali.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/08/2014 a firma di Notaio **\*DATO OSCURATO \*** a Piacenza ai nn. [REDACTED] registrata a favore di [REDACTED]

contro **\*DATO OSCURATO \*** per la quota di 1/2 e **\*DATO OSCURATO \*** per la quota di 1/2, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 127.500,00 €.

Importo capitale: 85.000,00 €



4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, con Atto in data 08/04/2025 a firma del Tribunale di Piacenza al n. 958 di repertorio, trascritto il 16/05/2025 a favore di [REDACTED] contro \*DATO OSCURATO\* per la quota di 1/2 e \*DATO OSCURATO\*, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

4.2.3. *Altre trascrizioni:* Nessuna.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00



## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*DATO OSCURATO\* per la quota di 3/4; \*DATO OSCURATO\* per la quota di 1/4;  
in forza di:

[REDACTED]



### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*DATO OSCURATO\* per la quota di 1/1;

[REDACTED]

\*DATO OSCURATO\*

[REDACTED]



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.



### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

*Riferito al Corpo A:*

“Ambiti agricoli a vocazione produttiva” (art. 18 Norme tecniche d'attuazione RUE)

“Ambito a vocazione produttiva agricola” (art. 26 Norme tecniche d'attuazione PSC);





Riferito ai Corpi D – E:

“Ambiti agricoli di valore naturale e ambientale” (art. 19 Norme tecniche d’attuazione RUE)

“Ambiti di valore naturale e ambientale” (art. 24 Norme Tecniche d’attuazione PSC)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN COMUNE DI PIOZZANO – LOCALITA' LA RATINA

## TERRENO AGRICOLO

CORPO A

**Terreno agricolo** in Comune di PIOZZANO in Località la Ratina per la quota di:  
3/4 di piena proprietà \*DATO OSCURATO\*;  
1/4 di piena proprietà \*DATO OSCURATO\*.

Trattasi di appezzamento di terreno ad uso catastale agricolo. Il lotto è attualmente coltivato.

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 11** (catasto terreni), Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2, superficie 2.870 m<sup>2</sup>, reddito dominicale 8,15 €, reddito agrario 14,08 €, [REDACTED]

Coerenze: Foglio 16 mappale 41.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno è situato in Località La Ratina in Comune di Piozzano, trattasi di una particella coltivata a rotazione per la produzione di fieno e cereali. Il terreno è seminativo, non edificabile, ben esposto.

Il terreno si trova in confine con altri appezzamenti di terreno dello stesso lotto e nelle vicinanze della Strada Comunale per San Nazzaro.

CONSISTENZA:

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

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

ID	descrizione	consistenza		indice	commerciale
A	Terreno agricolo	2.870,00	x	100%	2.870,00
	Totale	<b>2.870,00</b>			<b>2.870,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata a corpo e non a misura, benché la consistenza catastale del bene sia stata utilizzata come parametro principale per lo sviluppo della valutazione.

In considerazione delle caratteristiche sopraelencate, dell'andamento del mercato, dell'ubicazione, dell'attuale destinazione d'uso, il valore del terreno viene determinato con il calcolo di seguito specificato.

È stata effettuata la comparazione di terreni agricoli in vendita nella zona (Comune di Piozzano), nonché dei valori agricoli medi determinati dalla Commissione Provinciale di Piacenza per l'anno 2025.

Si evidenzia che il valore agricolo medio fondiario indicato dalla Commissione Provinciale nella Regione Agraria 1 per l'anno 2025 per il Comune di Piozzano sono:



Seminativo di collina: € 13.000 / Ha

Prato pascolo di collina: € 3.250 / Ha

Bosco misto degradato: € 2.000 / Ha

Essendo il terreno di cui al Corpo A seminativo di classe 2 ed essendo attualmente coltivato a rotazione con buona produttività e buon accesso, si ritiene di determinare il più probabile prezzo di mercato attuale, per valore unitario a metro quadrato di superficie agricola catastale in **1,50 €/ m<sup>2</sup>**.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore Superficie x Valore unitario: 2.870 m<sup>2</sup> x 1,50 = **4.305,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



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

**€. 4.305,00**

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

**€. 4.305,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono:

Catasto di Piacenza;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza;

Ufficio tecnico del Comune di Piozzano (PC);

Osservatori del mercato immobiliare in Provincia di Piacenza;

Aste immobiliari.

VAM (VALORI AGRICOLI MEDI) Bollettino Ufficiale Telematico Regione Emilia Romagna n. 53 del 7 marzo 2025 (Parte Seconda)



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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



**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Terreno agricolo	2.870	0,00	4.305,00	4.305,00
				<b>4.305,00 €</b>	<b>4.305,00 €</b>



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

**€. 0,00**





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

€. 4.305,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 430,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 623,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 1,50

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

€. 3.250,00



BENI IN COMUNE DI PIOZZANO – LOCALITA' LA RATINA

## TERRENO AGRICOLO

CORPO D

**Terreno agricolo** in Comune di PIOZZANO in Località la Ratina per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà \*DATO OSCURATO \*
- 1/4 di piena proprietà \*DATO OSCURATO \*

Trattasi di appezzamento di terreno ad uso catastale agricolo. Il lotto è attualmente coltivato.

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 41** (catasto terreni) Totali particella: Redditi dominicale 514,78 €, agrario 400,04 €; Superficie 127.870 m<sup>2</sup> divisa in 2 porzioni:  
Porzione AA, Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3, superficie 30.050 m<sup>2</sup>, reddito dominicale 85,36 €, reddito agrario 147,44 €;  
Porzione AB, Particella con qualità: PRATO di classe 2, superficie 97.820 m<sup>2</sup>, reddito dominicale 429,42 €, reddito agrario 252,60 €;



Coerenze: da nord in senso orario Foglio 16 mappale 50, Foglio 16 mappale 11, Strada Comunale di S. Nazzaro, Foglio 16 mappale 53, Foglio 21 mappali 4 – 256- 5, Foglio 16 mappale 49, Foglio 16 mappale 10.

### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno è situato in Località La Rachina in Comune di Piozzano, trattasi di una particella coltivata a rotazione per la produzione di fieno e cereali. Il terreno catastalmente è suddiviso in due porzioni, seminativo di classe 3 di superficie 30.050 m<sup>2</sup>, prato di classe 2 di superficie 97.820 m<sup>2</sup>.

Il terreno non è edificabile, ben esposto, si trova in confine con altri appezzamenti di terreno dello stesso lotto e nelle vicinanze della Strada Comunale per San Nazzaro.

### CONSISTENZA:

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

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

ID	descrizione	consistenza		indice	commerciale
D		127.870,00	x	100%	127.870,00
	Totale	<b>127.870,00</b>			<b>127.870,00</b>

### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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



SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata a corpo e non a misura, benché la consistenza catastale del bene sia stata utilizzata come parametro principale per lo sviluppo della valutazione.

In considerazione delle caratteristiche sopraelencate, dell'andamento del mercato, dell'ubicazione, dell'attuale destinazione d'uso, il valore del terreno viene determinato con il calcolo di seguito specificato.

È stata effettuata la comparazione di terreni agricoli in vendita nella zona (Comune di Piozzano), nonché dei valori agricoli medi determinati dalla Commissione Provinciale di Piacenza per l'anno 2025.

Si evidenzia che il valore agricolo medio fondiario indicato dalla Commissione Provinciale nella Regione Agraria 1 per l'anno 2025 per il Comune di Piozzano sono:

Seminativo di collina: € 13.000 / Ha

Prato pascolo di collina: € 3.250 / Ha

Bosco misto degradato: € 2.000 / Ha

Essendo il terreno di cui al Corpo D suddiviso catastalmente in 2 porzioni, seminativo di classe 3 di superficie 30.050 m<sup>2</sup> e prato di classe 2 di superficie 97.820 m<sup>2</sup> ma allo stesso tempo essendo attualmente coltivato nella sua totalità a rotazione con buona produttività e buon accesso, si ritiene di determinare il più probabile prezzo di mercato attuale, per valore unitario a metro quadrato di superficie agricola catastale in **1,50 €/ m<sup>2</sup>**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore Superficie x Valore unitario: 127.870 m<sup>2</sup> x 1,50 = **191.805,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 191.805,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 191.805,00**

## 10. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono:

Catasto di Piacenza;  
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza;  
Ufficio tecnico del Comune di Piozzano (PC);  
Osservatori del mercato immobiliare in Provincia di Piacenza;  
Aste immobiliari.  
VAM (VALORI AGRICOLI MEDI) Bollettino Ufficiale Telematico Regione Emilia Romagna n. 53 del 7 marzo 2025 (Parte Seconda)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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



**VALORE DI MERCATO (OMV):**



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
D	Terreno agricolo	127.870	0,00	191.805,00	191.805,00
				<b>191.805,00 €</b>	<b>191.805,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 191.805,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 19.180,50**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 623,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 1,50**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 172.000,00**



BENI IN COMUNE DI PIOZZANO – LOCALITA' LA RATINA

## TERRENO AGRICOLO

CORPO E

**Terreno agricolo** in Comune di PIOZZANO in Località la Ratina per la quota di:  
3/4 di piena proprietà \*DATO OSCURATO \*  
1/4 di piena proprietà \*DATO OSCURATO \*

Trattasi di appezzamento di terreno ad uso catastale agricolo. Il lotto è attualmente coltivato.

Identificazione catastale:

- **foglio 21 particella 5** (catasto terreni), Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 4, superficie 4.790 m<sup>2</sup>, reddito dominicale 8,66 €, reddito agrario 18,55 €, [REDACTED]

Coerenze: da nord in senso orario Foglio 16 mappale 27, Foglio 16 mappale 41, Strada Comunale di San Nazzaro, Foglio 21 mappali 7- 6 – 276.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno è situato in Località La Ratina in Comune di Piozzano, trattasi di una particella coltivata a rotazione per la produzione di fieno e cereali.

Il terreno non è edificabile, ben esposto. Il terreno si trova in confine con altri appezzamenti di terreno dello stesso lotto e nelle vicinanze della Strada Comunale per San Nazzaro.

CONSISTENZA:

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

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

ID	descrizione	consistenza	indice	commerciale	
E		4.790,00	x	100%	4.790,00
	Totale	4.790,00			4.790,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata a corpo e non a misura, benché la consistenza catastale del bene sia stata utilizzata come parametro principale per lo sviluppo della valutazione.

In considerazione delle caratteristiche sopraelencate, dell'andamento del mercato, dell'ubicazione, dell'attuale destinazione d'uso, il valore del terreno viene determinato con il calcolo di seguito specificato.



È stata effettuata la comparazione di terreni agricoli in vendita nella zona (Comune di Piozzano), nonché dei valori agricoli medi determinati dalla Commissione Provinciale di Piacenza per l'anno 2025.

Si evidenzia che il valore agricolo medio fondiario indicato dalla Commissione Provinciale nella Regione Agraria 1 per l'anno 2025 per il Comune di Piozzano sono:

Seminativo di collina: € 13.000 / Ha

Prato pascolo di collina: € 3.250 / Ha

Bosco misto degradato: € 2.000 / Ha

Essendo il terreno di cui al Corpo E seminativo di classe 4, essendo attualmente coltivato a rotazione con buona produttività e buon accesso, si ritiene di determinare il più probabile prezzo di mercato attuale, per valore unitario a metro quadrato di superficie agricola catastale in **1,50 €/m<sup>2</sup>**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore Superficie x Valore unitario: 4.790 m<sup>2</sup> x 1,50 = **7.185,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 7.185,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 7.185,00**

## 11. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono:

Catasto di Piacenza;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza;

Ufficio tecnico del Comune di Piozzano (PC);

Osservatori del mercato immobiliare in Provincia di Piacenza;

Aste immobiliari.

VAM (VALORI AGRICOLI MEDI) Bollettino Ufficiale Telematico Regione Emilia Romagna n. 53 del 7 marzo 2025 (Parte Seconda)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
E	Terreno agricolo	4.790	0,00	7.185,00	7.185,00
				<b>7.185,00 €</b>	<b>7.185,00 €</b>



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

€. 0,00

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

€. 7.185,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 718,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 623,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 3,50

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

€. 5.840,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2025

## LOTTO 2


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

**B** Terreno agricolo in Comune di PIOZZANO per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà \*DATO OSCURATO \*
- 1/4 di piena proprietà \*DATO OSCURATO \*

Trattasi di appezzamento di terreno ad uso agricolo, situato in Comune di Piozzano (PC) in Loc. La Ratina.

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 24** (catasto terreni), Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3, superficie 11.050 m<sup>2</sup>, reddito dominicale 31,39 €, reddito agrario 54,22 €, 

Coerenze: da nord in senso orario Foglio 16 mappale 27, Foglio 16 mappale 39, Strada Comunale di San Nazzaro.

**C** Terreno agricolo in Comune di PIOZZANO per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà \*DATO OSCURATO \*
- 1/4 di piena proprietà \*DATO OSCURATO \*

Trattasi di appezzamento di terreno ad uso agricolo, situato in Comune di Piozzano (PC) in Loc. La Ratina.

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 27** (catasto terreni) Totali particella: Redditi dominicale 363,43 €, agrario 268,87 €; Superficie 94.320 m<sup>2</sup> divisa in 2 porzioni:  
Porzione AA, Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 4, superficie 19.604 m<sup>2</sup>, reddito dominicale 35,44 €, reddito agrario 75,93 €;  
Porzione AB, Particella con qualità: PRATO di classe 2, superficie 74.716 m<sup>2</sup>, reddito dominicale 327,99 €, reddito agrario 192,94 €;

Coerenze: da nord in senso orario Foglio 16 mappale 48, Foglio 16 mappale 47, strada vicinale altro foglio, Foglio 16 mappale 24, strada comunale di San Nazzaro.

**F** Terreno agricolo in Comune di PIOZZANO per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà \*DATO OSCURATO \*
- 1/4 di piena proprietà \*DATO OSCURATO \*

Trattasi di appezzamento di terreno ad uso agricolo, situato in Comune di Piozzano (PC) in Loc. La Ratina.

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 47** (catasto terreni), Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3, superficie 2.780 m<sup>2</sup>, reddito dominicale 7,90 €, reddito agrario 13,64 €, intestato a

Coerenze: da nord in senso orario Foglio 21 mappale 46, Foglio 21 mappale 57, Foglio 21 mappale 56, Foglio 21 mappale 55.

### 13. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

#### Tabella riepilogativa

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	Terreno agricolo	11.050,00		16.575,00	16.575,00 €
C	Terreno agricolo	94.320,00		141.480,00	141.480,00 €
F	Terreno agricolo	2.780,00		4.170,00	4.170,00 €
TOTALE		108.150,00 m <sup>2</sup>			162.225,00 €

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 108.150,00 m<sup>2</sup>

Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m<sup>2</sup>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 162.225,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova €. 144.120,00

Data della valutazione: 20/04/2026

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

Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 03 ottobre 2025, le unità immobiliari costituite da n.7 appezzamenti di terreno risultano libere; trattandosi di terreni agricoli sono coltivati a rotazione a fieno e cereali.

### 15. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

15.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

15.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/08/2014 a firma di Notaio \*DATO OSCURATO\* a Piacenza

Importo ipoteca: 127.500,00 €.

Importo capitale: 85.000,00 €



15.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, con Atto in data 08/04/2025 a firma del Tribunale di Piacenza al n. 958 di repertorio, trascritto il 16/05/2025 a favore di



15.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

15.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*



## 16. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

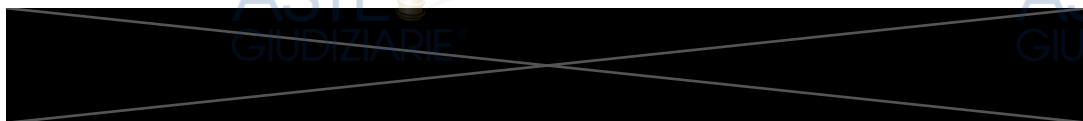
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00



## 17. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI

### 17.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*DATO OSCURATO \* per la quota di 3/4; \*DATO OSCURATO \*) per la quota di 1/4;  
in forza di:



### 17.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*DATO OSCURATO \*  
in forza di:



\*DATO OSCURATO \*



Atto di Com\_ravendita



## 18. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 18.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 18.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

“Ambiti agricoli a vocazione produttiva” (art. 18 Norme tecniche d'attuazione RUE)  
“Ambito a vocazione produttiva agricola” (art. 26 Norme tecniche d'attuazione PSC);





## 19. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

19.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

19.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

19.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN COMUNE DI PIOZZANO –LOCALITA' LA RATINA

## TERRENO AGRICOLO

CORPO B

**Terreno agricolo** in Comune di PIOZZANO in Località la Ratina per la quota di:  
3/4 di piena proprietà \*DATO OSCURATO \*  
1/4 di piena proprietà \*DATO OSCURATO \*  
Trattasi di appezzamento di terreno ad uso catastale agricolo. Il lotto è attualmente coltivato.

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 24** (catasto terreni), Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3, superficie 11.050 m<sup>2</sup>, reddito dominicale 31,39 €, reddito agrario 54,22 €, intestato a [REDACTED]

Coerenze: da nord in senso orario Foglio 16 mappale 27, Foglio 16 mappale 39, Strada Comunale di San Nazzaro.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno è situato in Località La Ratina in Comune di Piozzano, trattasi di una particella coltivata a rotazione per la produzione di fieno e cereali. Il terreno è seminativo di classe 3, tale parametro esprime una discreta produttività, esso non è edificabile, ben esposto.

Il terreno si trova in confine con altri appezzamenti di terreno dello stesso lotto e nelle vicinanze della Strada Comunale per San Nazzaro.

CONSISTENZA:

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

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

ID	descrizione	consistenza	indice	commerciale
B	Terreno agricolo	11.050,00	x	11.050,00
	Totale	<b>11.050,00</b>		<b>11.050,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata a corpo e non a misura, benché la consistenza catastale del bene sia stata utilizzata come parametro principale per lo sviluppo della valutazione.

In considerazione delle caratteristiche sopraelencate, dell'andamento del mercato, dell'ubicazione, dell'attuale destinazione d'uso, il valore del terreno viene determinato con il calcolo di seguito specificato.



È stata effettuata la comparazione di terreni agricoli in vendita nella zona (Comune di Piozzano), nonché dei valori agricoli medi determinati dalla Commissione Provinciale di Piacenza per l'anno 2025.

Si evidenzia che il valore agricolo medio fondiario indicato dalla Commissione Provinciale nella Regione Agraria 1 per l'anno 2025 per il Comune di Piozzano sono:

Seminativo di collina: € 13.000 / Ha

Prato pascolo di collina: € 3.250 / Ha

Bosco misto degradato: € 2.000 / Ha

Essendo il terreno di cui al Corpo B Seminativo di classe 3, attualmente coltivato a rotazione con buona produttività, buon accesso, si ritiene di determinare il più probabile prezzo di mercato attuale, per valore unitario a metro quadrato di superficie agricola catastale per il terreno di cui sopra in **1,50 €/ m<sup>2</sup>**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore Superficie x Valore unitario: 11.050 m<sup>2</sup> x 1,50 = **16.575,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.575,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.575,00**

## 20. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono:

Catasto di Piacenza;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza;

Ufficio tecnico del Comune di Piozzano (PC);

Osservatori del mercato immobiliare in Provincia di Piacenza;

Aste immobiliari.

VAM (VALORI AGRICOLI MEDI) Bollettino Ufficiale Telematico Regione Emilia Romagna n. 53 del 7 marzo 2025 (Parte Seconda)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	Terreno agricolo	11.050	0,00	16.575,00	16.575,00
				<b>16.575,00 €</b>	<b>16.575,00 €</b>



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

€. 0,00

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

€. 16.575,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 1.657,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 623,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 4,50

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 14.290,00



BENI IN COMUNE DI PIOZZANO – LOCALITA' LA RATINA

## TERRENO AGRICOLO

CORPO C

**Terreno agricolo** in Comune di PIOZZANO in Località la Ratina per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà \*DATO OSCURATO \*
- 1/4 di piena proprietà \*DATO OSCURATO \*

Trattasi di appezzamento di terreno ad uso catastale agricolo. Il lotto è attualmente coltivato.

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 27** (catasto terreni) Totali particella: Redditi dominicale 363,43 €, agrario 268,87 €; Superficie 94.320 m<sup>2</sup> divisa in 2 porzioni:  
Porzione AA, Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 4, superficie 19.604 m<sup>2</sup>, reddito dominicale 35,44 €, reddito agrario 75,93 €;  
Porzione AB, Particella con qualità: PRATO di classe 2, superficie 74.716 m<sup>2</sup>, reddito dominicale 327,99 €, reddito agrario 192,94 €;

intestato a \*

Coerenze: da nord in senso orario Foglio 16 mappale 48, Foglio 16 mappale 47, strada vicinale altro foglio, Foglio 16 mappale 24, strada comunale di San Nazzaro.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno è situato in Località La Ratina in Comune di Piozzano, trattasi di una particella coltivata a rotazione per la produzione di fieno e cereali. Il terreno è suddiviso in 2 porzioni: una a seminativo di classe 4 di superficie 19.604 m<sup>2</sup>, una a prato di classe 2 di superficie 74.716 m<sup>2</sup>.

Il terreno non è edificabile, ben esposto, si trova in confine con altri appezzamenti di terreno dello stesso lotto e nelle vicinanze della Strada Comunale per San Nazzaro.

CONSISTENZA:

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

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

ID	descrizione	consistenza	indice	commerciale
C		94.320,00	x	94.320,00
	Totale	<b>94.320,00</b>		<b>94.320,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:



La valutazione viene effettuata a corpo e non a misura, benché la consistenza catastale del bene sia stata utilizzata come parametro principale per lo sviluppo della valutazione.

In considerazione delle caratteristiche sopraelencate, dell'andamento del mercato, dell'ubicazione, dell'attuale destinazione d'uso, il valore del terreno viene determinato con il calcolo di seguito specificato.

È stata effettuata la comparazione di terreni agricoli in vendita nella zona (Comune di Piozzano), nonché dei valori agricoli medi determinati dalla Commissione Provinciale di Piacenza per l'anno 2025.

Si evidenzia che il valore agricolo medio fondiario indicato dalla Commissione Provinciale nella Regione Agraria 1 per l'anno 2025 per il Comune di Piozzano sono:

Seminativo di collina: € 13.000 / Ha

Prato pascolo di collina: € 3.250 / Ha

Bosco misto degradato: € 2.000 / Ha



Essendo il terreno di cui al Corpo C suddiviso catastalmente in 2 porzioni, una a seminativo di classe 4 di superficie 19.604 m<sup>2</sup>, una a prato di classe 2 di superficie 74.716 m<sup>2</sup> ma allo stesso tempo essendo attualmente coltivato nella sua totalità a a rotazione con buona produttività e buon accesso, si ritiene di determinare il più probabile prezzo di mercato attuale, per valore unitario a metro quadrato di superficie agricola catastale in **1,50 €/ m<sup>2</sup>**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore Superficie x Valore unitario: 94.320 m<sup>2</sup> x 1,50 = **€. 141.480,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 141.480,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 141.480,00**

## 21. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Le fonti di informazione consultate sono:

Catasto di Piacenza;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza;

Ufficio tecnico del Comune di Piozzano (PC);

Osservatori del mercato immobiliare in Provincia di Piacenza;

Aste immobiliari.

VAM (VALORI AGRICOLI MEDI) Bollettino Ufficiale Telematico Regione Emilia Romagna n. 53 del 7 marzo 2025 (Parte Seconda)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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





**VALORE DI MERCATO (OMV):**



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
C	Terreno agricolo	94.320	0,00	141.480,00	141.480,00
				<b>141.480,00 €</b>	<b>141.480,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 141.480,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 14.148,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 623,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 9,00**

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 126.700,00**



BENI IN COMUNE DI PIOZZANO

**TERRENO AGRICOLO**

CORPO F

**Terreno agricolo** in Comune di PIOZZANO per la quota di:  
3/4 di piena proprietà \*DATO OSCURATO \*  
1/4 di piena proprietà \*DATO OSCURATO \*

Trattasi di appezzamento di terreno ad uso catastale agricolo. Il lotto è attualmente coltivato.

Identificazione catastale:

- **foglio 16 particella 47** (catasto terreni), Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 3, superficie 2.780 m<sup>2</sup>, reddito dominicale 7,90 €, reddito agrario 13,64 €, i

Coerenze: da nord in senso orario Foglio 21 mappale 46, Foglio 21 mappale 57, Foglio 21 mappale 56, Foglio 21 mappale 55.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il terreno è situato in Comune di Piozzano, trattasi di una particella coltivata a rotazione per la produzione di fieno e cereali. Il terreno è seminativo di classe 3, tale parametro esprime una discreta produttività, esso non è edificabile, ben esposto. Il terreno si trova in confine con altri appezzamenti di terreno dello stesso lotto e nelle vicinanze della Strada Comunale per San Nazzaro.

CONSISTENZA:

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

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

ID	descrizione	consistenza	indice	commerciale
F		2.780,00	x	2.780,00
	Totale	<b>2.780,00</b>		<b>2.780,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata a corpo e non a misura, benché la consistenza catastale del bene sia stata utilizzata come parametro principale per lo sviluppo della valutazione.

In considerazione delle caratteristiche sopraelencate, dell'andamento del mercato, dell'ubicazione, dell'attuale destinazione d'uso, il valore del terreno viene determinato con il calcolo di seguito specificato.



È stata effettuata la comparazione di terreni agricoli in vendita nella zona (Comune di Piozzano), nonché dei valori agricoli medi determinati dalla Commissione Provinciale di Piacenza per l'anno 2025.

Si evidenzia che il valore agricolo medio fondiario indicato dalla Commissione Provinciale nella Regione Agraria 1 per l'anno 2025 per il Comune di Piozzano sono:

Seminativo di collina: € 13.000 / Ha

Prato pascolo di collina: € 3.250 / Ha

Bosco misto degradato: € 2.000 / Ha

Essendo il terreno di cui al Corpo F seminativo di classe 3 ed essendo attualmente coltivato a rotazione con buona produttività e buon accesso, si ritiene di determinare il più probabile prezzo di mercato attuale, per valore unitario a metro quadrato di superficie agricola catastale in **1,50 €/ m<sup>2</sup>**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore Superficie x Valore unitario                      2.780,00m<sup>2</sup> x 1,50 =                      **4.170,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):                      **€. 4.170,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):                      **€. 4.170,00**

## 22. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono:

Catasto di Piacenza;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza;

Ufficio tecnico del Comune di Piozzano (PC);

Osservatori del mercato immobiliare in Provincia di Piacenza;

Aste immobiliari.

VAM (VALORI AGRICOLI MEDI) Bollettino Ufficiale Telematico Regione Emilia Romagna n. 53 del 7 marzo 2025 (Parte Seconda)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
F	Terreno agricolo	2.780	0,00	4.170,00	4.170,00
				<b>4.170,00 €</b>	<b>4.170,00 €</b>



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

€. 0,00

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

€. 4.170,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 417,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 623,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

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

€. 3.130,00



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2025

## LOTTO 3

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

**G** Terreno agricolo in Comune di PIOZZANO per la quota di:  
\*DATO OSCURATO \*

Trattasi di appezzamento di terreno ad uso agricolo, situato in Comune di Piozzano (PC).

Identificazione catastale:

- **foglio 26 particella 21** (catasto terreni) Totali particella: Redditi dominicale 19,38 €, agrario 4,01 €; Superficie 24.900 m<sup>2</sup> divisa in 2 porzioni:  
Porzione AA, Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2, superficie 28 m<sup>2</sup>, reddito dominicale 0,11 €, reddito agrario 0,16 €;  
Porzione AB, Particella con qualità: BOSCO MISTO di classe 3, superficie 24.872 m<sup>2</sup>, reddito dominicale 19,27 €, reddito agrario 3,85 €;



Coerenze: da nord in senso orario Foglio 26 mappale 17, Foglio 27 mappali 5 e 6, Foglio 26 mappali 26 - 25 - 53.

### 24. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Tabella riepilogativa

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
G	Terreno agricolo	24.900,00		24.900,00	24.900,00 €
	TOTALE	24.900,00 m <sup>2</sup>			24.900,00 €

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 24.900,00 m<sup>2</sup>  
Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m<sup>2</sup>  
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 24.900,00  
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova € 21.780,00  
Data della valutazione: 20/04/2026

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

Alla data del sopralluogo, avvenuto in data 03 ottobre 2025, l'unità immobiliare risulta libera; trattandosi di terreno agricolo è coltivato a rotazione a fieno e cereali.

### 26. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



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

- 26.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 26.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna*
- 26.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 26.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

- 26.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/08/2014 a firma di Notaio \*DATO OSCURATO \* a Piacenza ai nn.



Importo ipoteca: 127.500,00 €.  
Importo capitale: 85.000,00 €

- 26.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Pignoramento, con Atto in data 08/04/2025 a firma del Tribunale di Piacenza al n. 958 di repertorio, trascritto il 16/05/2025 a favore di



- 26.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*
- 26.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

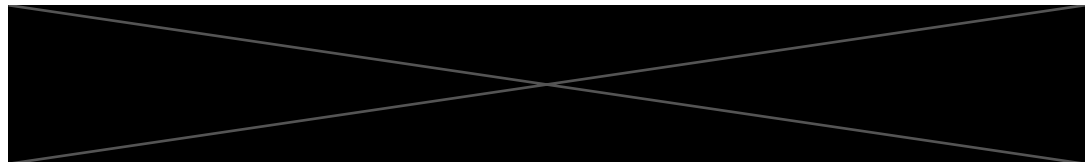
**27. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

**28. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI**

**28.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*DATO OSCURATO \*



**28.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**





## 29. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 29.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 29.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

“Ambiti agricoli di valore naturale e ambientale” (art. 19 Norme tecniche d’attuazione RUE)  
“Ambiti di valore naturale e ambientale” (art. 24 Norme Tecniche d’attuazione PSC)



## 30. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

30.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



30.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

30.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN COMUNE DI PIOZZANO

TERRENO AGRICOLO

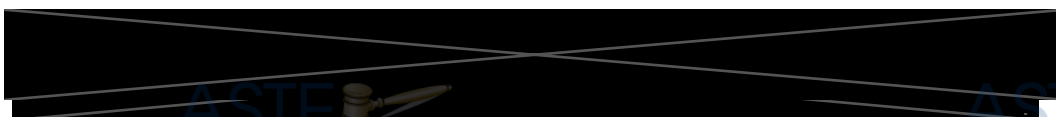
CORPO G

**Terreno agricolo** in Comune di PIOZZANO per la quota di:  
\*DATO OSCURATO \*

Trattasi di appezzamento di terreno ad uso catastale agricolo. Il lotto è attualmente coltivato.

Identificazione catastale:

- **foglio 26 particella 21** (catasto terreni) Totali particella: Redditi dominicale 19,38 €, agrario 4,01 €; Superficie 24.900 m<sup>2</sup> divisa in 2 porzioni:  
Porzione AA, Particella con qualità: SEMINATIVO di classe 2, superficie 28 m<sup>2</sup>, reddito dominicale 0,11 €, reddito agrario 0,16 €;  
Porzione AB, Particella con qualità: BOSCO MISTO di classe 3, superficie 24.872 m<sup>2</sup>, reddito dominicale 19,27 €, reddito agrario 3,85 €;



Coerenze: da nord in senso orario Foglio 26 mappale 17, Foglio 27 mappali 5 e 6, Foglio 26 mappali 26 – 25 – 53.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appezzamento di terreno adibito a bosco situato in Comune di Piozzano.

CONSISTENZA:

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

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

ID	descrizione	consistenza	indice	commerciale	
G		24.900,00	x	100%	24.900,00
	Totale	<b>24.900,00</b>			<b>24.900,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata a corpo e non a misura, benché la consistenza catastale del bene sia stata utilizzata come parametro principale per lo sviluppo della valutazione.

In considerazione delle caratteristiche sopraelencate, dell'andamento del mercato, dell'ubicazione, dell'attuale destinazione d'uso, il valore del terreno viene determinato con il calcolo di seguito specificato.

È stata effettuata la comparazione di terreni agricoli in vendita nella zona (Comune di Piozzano), nonché dei valori agricoli medi determinati dalla Commissione Provinciale di Piacenza per l'anno 2025.



Si evidenzia che il valore agricolo medio fondiario indicato dalla Commissione Provinciale nella Regione Agraria 1 per l'anno 2025 per il Comune di Piozzano sono:

Seminativo di collina: € 13.000 / Ha

Prato pascolo di collina: € 3.250 / Ha

Bosco misto degradato: € 2.000 / Ha

Essendo il terreno di cui al Corpo G suddiviso catastalmente in 2 porzioni, seminativo di classe 2 di superficie 28 m<sup>2</sup> e Bosco Misto di classe 3 di superficie 24.872 m<sup>2</sup>, essendo attualmente un bosco adatto al taglio per la produzione di legna da ardere, con buon accesso, si ritiene di determinare il più probabile prezzo di mercato attuale, per valore unitario a metro quadrato di superficie agricola catastale in **1,00 €/ m<sup>2</sup>**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore Superficie x Valore unitario                      24.900,00 m<sup>2</sup> x 1,00 =                      **24.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà):                      **€. 24.900,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):                      **€. 24.900,00**

### 31. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono:

Catasto di Piacenza;

Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza;

Ufficio tecnico del Comune di Piozzano (PC);

Osservatori del mercato immobiliare in Provincia di Piacenza;

Aste immobiliari.

VAM (VALORI AGRICOLI MEDI) Bollettino Ufficiale Telematico Regione Emilia Romagna n. 53 del 7 marzo 2025 (Parte Seconda)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
G	Terreno agricolo	24.900,00	0,00	24.900,00	24.900,00
				<b>24.900,00 €</b>	<b>24.900,00 €</b>

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

€. 0,00

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

€. 24.900,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 2.490,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 623,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 7,00

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

€. 21.780,00

data 20/04/2026



il tecnico incaricato  
Arch. Federica Carpanini

