



# TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 88/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

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



DEBITORE:

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



GIUDICE:

G.E. Dott. S. A. Tiberti



CUSTODE:

IVG di Parma



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/05/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Emanuela Albanese**

CF:LBNMNL76L41G535E

con studio in PIACENZA (PC) VIA SANTA FRANCA, 29

telefono: 3287492221

email: archemanuelalba@gmail.com

PEC: emanuela.albanese@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2024

## LOTTO 1

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

**A**

**villa bifamiliare** a CASTEL SAN GIOVANNI VIA PIEVETTA 29-33, frazione PIEVETTA, della superficie commerciale di **340,00** mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I beni oggetto della procedura sono costituiti dalla PIENA PROPRIETÀ di diverse unità immobiliari site in Comune di Castel San Giovanni (PC).

Più in dettaglio il complesso risulta così composto:

- Edificio bifamiliare con area cortilizia e pertinenze unito a piccolo fabbricato abitativo, siti in Località Pievetta n. 33 - 29, Comune di Castel San Giovanni;

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1407 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Pievetta 33 , piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 4 particella 1407 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 8 mq, rendita 16,94 Euro, indirizzo catastale: Via Pievetta 33 , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 4 particella 96 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 112,07 Euro, indirizzo catastale: Via Pievetta 29 , piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 4 particella 1407 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 355, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 4 particella 96 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 71, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 4 particella 1408 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 72 mq, rendita 152,46 Euro, indirizzo catastale: Via Pievetta snc , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 4 particella 1408 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 171, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 4 particella 1407 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale: Via Pievetta 33 , piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

I confini sono così definiti:

I beni confinano in circondario con via Pievetta, mappali 467 - 1453 - 1452 - 93 - 1437 - 99 e



come in fatto.

La scrivente C.T.U. rileva che:

1. Le planimetrie catastali degli edifici corrispondono sostanzialmente allo stato di fatto degli immobili. In sede di sopralluogo sono state rilevate lievi differenze di distribuzione interna relativamente al piano terra dell'unità immobiliare individuata catastalmente con la particella 1407 sub 5 rispetto alle tavole di progetto presentate in Comune e alle planimetrie catastali.
2. I dati catastali corrispondono ai dati indicati nell'Atto di Pignoramento.

**VISURA CATASTALE E PLANIMETRIA CATASTALE ALLEGATI 1-2**



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	340,00 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:	€. 156.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 140.000,00
Data di conclusione della relazione:	04/05/2025



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

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

I beni risultano abitati dal nucleo familiare composto da [REDACTED]

[REDACTED], il [REDACTED]  
[REDACTED] Si allega  
Certificato cumulativo stato di famiglia e residenza rilasciato dal Comune di Castel San Giovanni (Pc), in data 29.03.2025. **ALLEGATO 4**

### **Regime coniugale e patrimoniale degli esecutati**

#### **REGIME CONIUGALE**

Dall'esame dei documenti agli atti, si evince che il signor [REDACTED] risulta di stato libero per decesso del coniuge, [REDACTED], e residente in via Pievetta 33 insieme [REDACTED]. Si allega Certificato cumulativo stato di famiglia e residenza rilasciato dal Comune di Castel San Giovanni (Pc), in data 29.03.2025. **ALLEGATO 4**



## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



Ai pubblici registri immobiliari sono stati reperiti gli estremi dei provvedimenti relativi agli immobili in oggetto, di seguito descritti. Situazione aggiornata al 29.10.2024.



Non risulta sussistere alcuna formalità, vincolo, onere gravanti sui beni, ad eccezione di quelli descritti al successivo punto.

#### **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**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27.09.2019 Notaio Dott. Amedeo Fantigrossi (Rep. 117308/28466)..

• Iscrizione in data 08.10.2019 ai numeri 12689 R.G. 1814 R.P. a favore di [REDACTED], con sede a Parma (Pr), [REDACTED], contro [REDACTED], ciascuno, in qualità di debitori datori di ipoteca, per le rispettive quota di proprietà degli immobili in oggetto censiti al N.C.E.U. e al N.C.T. del Comune di Castel San Giovanni (Pc) e contro [REDACTED], CF. [REDACTED], in qualità di debitore non datore di ipoteca con sede in Castel san Giovanni (Pc). Titolo: Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27.09.2019 Notaio Dott. Amedeo Fantigrossi (Rep. 117308/28466). Capitale € 170.00,00 Ipoteca € 255.000,00. Le quote di proprietà e i beni sono meglio individuati nell' ALLEGATO 6

ipoteca **volontaria**, iscritta il 09/10/2018 ai nn. 12990 R.G. 1943 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

• Iscrizione in data 09.10.2018 ai numeri 12990 R.G. 1943 R.P. a favore di [REDACTED], con sede a Parma (Pr), [REDACTED], contro [REDACTED], ciascuno, in qualità di debitori datori di ipoteca, per le rispettive quota di proprietà degli immobili in oggetto censiti al N.C.E.U. e al N.C.T. del Comune di Castel San Giovanni (Pc) e contro [REDACTED], CF. [REDACTED], in qualità di debitore non datore di ipoteca con sede in Castel san Giovanni (Pc). Titolo: Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28.09.2018 Notaio Dott. Amedeo Fantigrossi (Rep. 116263/27760). Capitale € 1.460.00,00 Ipoteca € 2.190.000,00. Le quote di proprietà e i beni sono meglio individuati nell' ALLEGATO 6

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 01/08/2024 ai nn. 11292 R.G. 8764 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili del 28.06.2024 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza (Rep. 1829/2024).

• Trascrizione in data 01.08.2024 ai numeri 11292 R.G. 8764 R.P. a favore di [REDACTED], con sede a Parma, CF. [REDACTED] contro - [REDACTED] per la quota di proprietà pari a: · 1/1 degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Castel San Giovanni (Pc) al Fg. 4,

Mapp.1407, Sub. 5-6-7-4, Mapp. 96; - 4/6 degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Castel San Giovanni (Pc) al Fg. 4, Mapp. 1408 Sub. 3; - [REDACTED] per la quota di proprietà pari a: - 1/6 degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Castel San Giovanni (Pc) al Fg. 4, Mapp. 1408 Sub. 3; - [REDACTED] per la quota di proprietà pari a: - 1/6 degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Castel San Giovanni (Pc) al Fg. 4, Mapp. 1408 Sub. 3;

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:

**Fg.4 part.1407/5-1407/6-1407/7-1407/4 (ex 1407-1407/2-1407/3 a loro volta ex 93/3-93/4-93/5 a loro volta ex 93/1) e Fg.4 part.1407 (ex 93)**

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

per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione.

All'esecutato gli immobili sono pervenuti, quali beni personali, come segue:

- per la quota di 1/2 in forza di Successione in morte del padre [REDACTED] nato a Castel San Giovanni (PC) il 14.02.1926, C.F. [REDACTED] e [REDACTED]; Denuncia di successione registrata all'Ufficio del registro di Piacenza il 12.11.2007 al n.2258 Vol.328 e trascritta a Piacenza in data 08.05.2008 (R.P.5172; R.G.8179) e in virtù di Accettazione tacita di eredità trascritta a Piacenza in data 16.06.2014 (R.P.4352; R.G.5784).

- per la quota di 1/2 in forza di Successione in morte della [REDACTED], e deceduta in data 18.01.2013; Denuncia di successione registrata all'Ufficio del registro di Piacenza il 20.05.2013 al n. 1073 Vol. 9990 e trascritta a Piacenza in data 03.06.2015 (R.P.4971; R.G.6299) e in virtù di Accettazione tacita di eredità trascritta a Piacenza in data 16.06.2014 (R.P.4349; R.G.5780).

**Fg.4 part.1408/3 (ex 1408/1-1408/2 a loro volta ex 95) (NCEU) e Fg.4 part.1408 (ex 95) (NCT)**

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

Agli esecutati gli immobili sono così pervenuti:

- ad [REDACTED], per la quota di 1/2, per averlo acquistato da [REDACTED], [REDACTED], in forza di Atto di Compravendita Notaio Dott. Mario Onorato in data 28.11.2002 N. Rep. 56287/6160), trascritto in data 18.12.2002 (R.P.11781; R.G.16346);

- ad [REDACTED], ciascuno per la quota di 1/6, in virtù di Denuncia di successione di [REDACTED], e [REDACTED] Denuncia di successione in data 12.12.2016 all'ufficio del registro di Piacenza n. 3007 vol. 9990 e trascritta in data 12.05.2017



(R.P.4192; R.G.5715); successiva nota in rettifica trascritta in data 04.10.2018 (R.P.9029; R.G.12686) la cui accettazione dell'eredità è stata trascritta in data 01.06.2017 (R.P.5186; R.G.6880).

**Fg.4 part.96 (NCEU) e Fg.4 part.96 (NCT)**

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

per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita .

All'esecutato gli immobili erano pervenuti, quali beni personali, per averli acquistati da [REDACTED] in forza di Atto di Compravendita Notaio Dott. Amedeo Fantigrossi in data 13.12.2017 (N. Rep.115447/27233), trascritto a Piacenza in data 02.01.2018 (R.P.48; R.G.77).

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**Fg.4 part.1407/5-1407/6-1407/7-1407/4 (ex 1407-1407/2-1407/3 a loro volta ex 93/3-93/4-93/5 a loro volta ex 93/1) e Fg.4 part.1407 (ex 93)**

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

, in forza di Successione in morte di [REDACTED]

Alla signora la quota di propria pertinenza degli immobili suindicati era pervenuta in forza di Successione in morte di [REDACTED]; Denuncia di successione registrata all'Ufficio del registro di Piacenza il 12.11.2007 al n.2258 Vol.328 e trascritta a Piacenza in data 08.05.2008 (R.P.5172; R.G.8179) e in virtù di Accettazione tacita di eredità trascritta a Piacenza in data 16.06.2014 (R.P. 4352; R.G. 5784).

I passaggi di proprietà precedenti sono antecedenti al ventennio.

Ad [REDACTED] gli immobili erano pervenuti come segue:

- quanto agli immobili Fg.4 part.93/1-93 per **Atto di Compravendita Notaio Dott. Amedeo Fantigrossi in data 11.11.1990** (N. Rep.44210) trascritto in data **23.11.1990** (R.P.8645; R.G.11430), in forza del quale [REDACTED]

[REDACTED] hanno venduto la piena proprietà dei beni suddetti.

La scrivente rileva la continuità delle trascrizioni ai sensi art. 2650 C.C.

**Fg.4 part.1408/3 (ex 1408/1-1408/2 a loro volta ex 95) (NCEU) e Fg.4 part.1408 (ex 95) (NCT)**

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

La quota di proprietà di 1/2 degli immobili suindicati era pervenuta per averlo acquistato da [REDACTED] in forza di Atto di Compravendita Notaio Dott. Mario Onorato in data 28.11.2002 N. Rep. 56287/6160), trascritto in data 18.12.2002 (R.P.11781; R.G.16346).

I passaggi di proprietà precedenti sono antecedenti al ventennio. La scrivente rileva la continuità delle trascrizioni ai sensi art. 2650 C.C.

**Fg.4 part.96 (NCEU) e Fg.4 part.96 (NCT)**

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

, in forza di Atto di divisione.

Gli immobili erano pervenuti per Atto di divisione Notaio Dott. Nicola Francesco Lupo Dubini del 05.04.2016 (N. Rep.39357/13771) trascritto a Milano in data 26.04.2016 (R.P.4262; R.G.5507) con il quale veniva a cessare la comunione con FONDO ASSISTENZA PREVIDENZA E PREMI PER IL PERSONALE DELL'ARMA DEI CARABINIERI Sede ROMA (RM), C.F. 80098430582, Comune di Milano sede di Milano (MI), C.F. 01199250158, FONDAZIONE IRCCS Ca' Granda - Ospedale Maggiore Policlinico, sede MILANO (MI) C.F. 04724150968.

#### **Fg.4 part.96 (NCEU) e Fg.4 part.96 (NCT)**

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

Ai condividenti gli immobili erano pervenuti come segue:

- per la quota di 1/2 a [REDACTED] per **Atto di Compravendita Notaio Dott. Viscando Tagliaferro** del 26.11.1978 (N. Rep.68740) trascritto in data **11.12.1978** (R.G.7730; R.P.9148) da potere di [REDACTED];
- per la quota di 1/4 a [REDACTED] 1/12 a Fondo Assistenza Previdenza e Premi per il Personale dell'Arma dei Carabinieri, 1/12 al Comune di Milano ed 1/12 a Fondazione IRCSS Ca' Granda - Ospedale Maggiore Policlinico in forza di successione in morte di [REDACTED] no, [REDACTED], e deceduto il 04.09.2011; **Denuncia di successione** registrata all'Ufficio del registro di Milano al n.1572 Vol.990 e trascritta a Milano in data **22.08.2012** (R.P.7331; R.G.9750) e in virtù di Accettazioni di eredità con beneficio di inventario trascritte a Milano in data **15.05.2012** (R.P.3929; R.G.5283), in data **22.10.2015** (R.P.9741; R.G.12486), in data **07.12.2015** (R.P.11111; R.G.14330), e in data **26.04.2016** (R.P.4261; R.G.5506).

I passaggi di proprietà precedenti sono antecedenti al ventennio.

#### **Fg.4 part.96 (NCEU) e Fg.4 part.96 (NCT)**

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

, in forza di Atto di Compravendita.

A [REDACTED] la quota di propria pertinenza degli immobili era pervenuta per Atto di Compravendita Notaio Dott. Viscando Tagliaferro del 26.11.1978 (N. Rep.68740) trascritto in data 11.12.1978 (R.P.7730; R.G.9148) da potere di Bion Wanda nata Venezia il 07/01/1941. La scrivente rileva la continuità delle trascrizioni ai sensi art. 2650 C.C.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

In seguito alla richiesta di accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castel San Giovanni (Pc), in data 17.04.2025 sono state desunte le seguenti informazioni.

### **7.1 Verifica della regolarità edilizia e dell'esistenza della dichiarazione di agibilità**

Sull'immobile individuato al Fg 4 mapp 96 è stata presentata la **SCIA n.123/2022 del 14.04.2022, n. prot. 7476** per ristrutturazione edilizia con ampliamento del 20%, mediante demolizione totale e ricostruzione, intervento soggetto alle detrazioni fiscali disciplinate dall'art. 119D.L.34/2020. I lavori non sono mai iniziati. **ALLEGATO 7A**

[REDACTED] hanno presentato la **CILA SUPERBONUS 124/2022 del 15.04.2022 n. prot. 7590** relativamente all'edificio bifamiliare (particella 1407 sub 5-6) per sostituzione impianti, serramenti e installazione di impianto fotovoltaico. Agli atti è presente un Inizio lavori del 12.05.2022 ma come risulta dal sopralluogo non si è mai dato inizio alle opere. **ALLEGATO 7B**

Precedentemente l'immobile era stato oggetto di:

- **CIL 45/2015 del 25.03.2015** - relativamente alla particella 1407 sub 6 - presentata da [REDACTED] per diversa distribuzione degli spazi interni di un fabbricato ad uso residenziale **ALLEGATO 7C**
- **DIA 42/2003 del 24.03.2003 n. prot. 3263** presentata da [REDACTED], [REDACTED] per progetto di autorimessa previa demolizione fabbricato civile abitazione e deposito legna – ristrutturazione edilizia con opere interne, mediante la quale si costituiscono l'attuale particella 1407 sub 5 e particella 1408 sub 3.

In sede di sopralluogo sono state rilevate lievi differenze di distribuzione interna relativamente al piano terra dell'unità immobiliare individuata catastalmente con la particella 1407 sub 5 rispetto alle tavole di progetto presentate in Comune e alle planimetrie catastali.

L'unità immobiliare corrisponde sostanzialmente a quanto indicato negli elaborati planimetrici a corredo della suddetta DIA; si riscontra tuttavia una lieve modifica tra lo stato di fatto dell'immobile e le tavole grafiche allegate alla DIA n. 42/2023 e riportate parzialmente come allegato a questa relazione peritale. **ALLEGATO 7D**

La difformità interessa la diversa distribuzione planimetrica del locale bagno al piano terra che nello stato di fatto risulta avere dimensioni ridotte a vantaggio del disimpegno. Anche la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi e corrisponde alle tavole allegate alla pratica edilizia.

La situazione di lieve difformità è senz'altro sanabile previa presentazione di C.I.L.A. in sanatoria ai sensi art. 17 L.R. 23/2004; l'oblazione da versare al Comune quale sanzione amministrativa ammonta all'importo minimo applicabile di € 1000,00 oltre ai diritti di segreteria se richiesti.

I Titoli Edilizi sopra citati, di cui si allegano alcuni estratti significativi, sono stati consultati nella loro completezza.

## **7.2 Classificazione del P.R.G.**

**LOTTO 1 - Edificio bifamiliare con area cortilizia e pertinenze sito in Località Pievetta n. 33, Comune di Castel San Giovanni (Fg 4 particelle 1407-1408)**

**Antico fabbricato abitativo sito in Località Pievetta n. 29, Comune di Castel San Giovanni (Fg 4 particella 96)**

I beni e l'area, oggetto della presente, sono classificati dal RUE, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 28, del 18.09.2013, nella tavola RUE05, come *Ambiti residenziali saturi di frangia urbana* e disciplinati dall'art. 28/IV. **ALLEGATO 11**

**GLI IMMOBILI RISULTANO DEL TUTTO REGOLARI DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO.**

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

La scrivente, vista la deliberazione giunta Regionale n. 1362 del 20.09.2010, allegato



6.punto1, i cui contenuti sono riportati nella Sezione Ermes Energia del sito della Regione Emilia Romagna in cui si precisa che : “ **possono ritenersi esclusi dall'obbligo i seguenti atti e procedimenti: Atti e provvedimenti dell'autorità giudiziaria, ivi compresi i provvedimenti ed i decreti in materia concorsuale, in materia di esecuzioni individuali ordinarie ed esattoriali, nonché in materia di divisione giudiziale e di eredità giacente e più in generale ogni provvedimento giudiziario in materia coattiva o di volontaria giurisdizione**”, in considerazione di quanto sopra non si produce Attestato di Certificazione Energetica.

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti elettrici, idrico-sanitari installati negli immobili. Gli impianti sono conformi alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione.

La scrivente, esaminati i luoghi, non rileva la necessità di svolgere lavori urgenti sugli immobili oggetto di perizia per ripristinare la funzionalità compromessa o per evitare una compromissione della funzionalità stessa.

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi paragrafo 7 pratiche edilizie

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

Questa situazione è riferita solamente a la particella 1407 sub 5

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedi paragrafo 7 pratiche edilizie

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

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASTEL SAN GIOVANNI VIA PIEVETTA 29-33, FRAZIONE PIEVETTA

### VILLA BIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

**villa bifamiliare** a CASTEL SAN GIOVANNI VIA PIEVETTA 29-33, frazione PIEVETTA, della superficie commerciale di **340,00** mq per la quota di:

- 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I beni oggetto della procedura sono costituiti dalla **PIENA PROPRIETÀ** di diverse unità immobiliari site in Comune di Castel San Giovanni (PC).

Più in dettaglio il complesso risulta così composto:

- Edificio bifamiliare con area cortilizia e pertinenze unito a piccolo fabbricato abitativo, siti in



Località Pievevta n. 33 - 29, Comune di Castel San Giovanni;

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 1407 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Pievevta 33 , piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 4 particella 1407 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 8 mq, rendita 16,94 Euro, indirizzo catastale: Via Pievevta 33 , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 4 particella 96 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 3,5 vani, rendita 112,07 Euro, indirizzo catastale: Via Pievevta 29 , piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 4 particella 1407 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 355, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 4 particella 96 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 71, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 4 particella 1408 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 72 mq, rendita 152,46 Euro, indirizzo catastale: Via Pievevta snc , piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 4 particella 1408 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 171, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 4 particella 1407 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 9 vani, rendita 488,05 Euro, indirizzo catastale: Via Pievevta 33 , piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

I confini sono così definiti:

I beni confinano in circondario con via Pievevta, mappali 467 - 1453 - 1452 - 93 - 1437 - 99 e come in fatto.

La scrivente C.T.U. rileva che:

1. Le planimetrie catastali degli edifici corrispondono sostanzialmente allo stato di fatto degli immobili. In sede di sopralluogo sono state rilevate lievi differenze di distribuzione interna relativamente al piano terra dell'unità immobiliare individuata catastalmente con la particella 1407 sub 5 rispetto alle tavole di progetto presentate in Comune e alle planimetrie catastali.
2. I dati catastali corrispondono ai dati indicati nell'Atto di Pignoramento.

#### **VISURA CATASTALE E PLANIMETRIA CATASTALE ALLEGATI 1-2**

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono CASTEL SAN GIOVANNI). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:

nella media ★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★





qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



nella media ★★★★★★  
scarso ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Edificio bifamiliare con area cortilizia e pertinenze sito in Località Pievevta n. 33, Comune di Castel San Giovanni (Fg 4 particelle 1407-1408)**

**Antico fabbricato abitativo sito in Località Pievevta n. 29, Comune di Castel San Giovanni (Fg 4 particella 96)**

I beni si trovano in frazione Pievevta, situata a circa 5 km dal capoluogo comunale. La frazione sorge nel Seicento, quando qui si insediarono comunità [arbereshë](#), le uniche dell'Italia settentrionale. La frazione è formata da un gruppo di case sorte lungo la via e una chiesetta.

L'accesso all'immobile avviene dal controviale alberato di via Pievevta: dal cancello carraio e pedonale, quest'ultimo coperto da pensilina, si accede a una corte comune su cui prospettano l'edificio residenziale principale con le sue pertinenze: un piccolo e datato fabbricato ad uso box con annesso sul retro una tettoia per il deposito della legna con il forno e un'autorimessa. L'ampio cortile di proprietà è pavimentato principalmente in autobloccanti posizionati a lisca di pesce, mentre il camminamento di collegamento tra le autorimesse e la tettoia è in beola. La restante parte dell'area esterna è a giardino.

La tettoia e l'autorimessa sono state realizzate circa una ventina di anni fa. L'autorimessa presenta due basculanti in alluminio, pavimento in piastrelle di ceramica effetto cotto, pareti intonacate e tinteggiate, tetto con struttura in legno lamellare a vista e manto di copertura in coppi di recupero. Utilizzata come deposito, ha serramenti in pvc ed è dotata di impianto elettrico sottotraccia.

In adiacenza all'autorimessa - a sud - si trova un piccolo fabbricato, il cui accesso è possibile solo dalla via pubblica. Si tratta di una vecchia costruzione, su tre piani fuori terra, in muratura, un tempo adibita ad abitazione e composta da un locale per piano. Oggi il fabbricato è completamente abbandonato e fatiscente: l'area di pertinenza esterna è infestata da erbacce, la porta al piano terra è aperta, mancano o sono rotti i serramenti esterni. L'unico locale che è stato visionato è quello a piano terra che presenta un camino in muratura, ma è privo di impianti funzionanti; viene utilizzato come deposito di vecchi mobili ed elettrodomestici. Non è stato possibile accedere ai piani superiori perché poco sicuri.

Il fabbricato residenziale principale - come detto - ha accesso dal cortile: è un edificio realizzato verosimilmente negli anni cinquanta in muratura tradizionale, successivamente ristrutturato. La facciata è intonacata e tinteggiata, con una zoccolatura in lastre di beola; il tetto è in c.a. con manto di copertura in coppi di recupero e la lattoneria in pvc.

L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra senza interrato e si compone di due unità immobiliari adiacenti entrambe sviluppate sui due livelli, ma con consistenze planimetriche differenti.

L'appartamento più piccolo - lato est dell'edificio - è composto al piano terra da ingresso con scala in marmo, soggiorno, cucina, ampio locale lavanderia passante e locale bagno. Al

piano primo un disimpegno, una camera e un bagno. L'appartamento ha finiture tipo civile, ordinarie, in buono stato di conservazione: nel 2015 i locali al piano terra sono stati oggetto di lavori di manutenzione che prevedevano l'attuale distribuzione interna, mentre le opere non hanno interessato il piano primo che presenta finiture risalenti agli anni settanta-ottanta.

Il portoncino di accesso all'abitazione è in legno blindato, I serramenti interni sono in legno tamburato con vetro, color legno. I serramenti esterni sono in legno con vetro semplice completi di tapparelle in pvc, zanzariere e inferriate in ferro al piano terra.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico ed igienico sanitario completo in ogni elemento e di impianto di riscaldamento costituito da radiatori in alluminio e caldaia pensile con produzione di acqua calda sanitaria ubicata in cucina. Da rilevare che la caldaia fornisce riscaldamento anche alla cucina e alle due camere al piano primo dell'appartamento attiguo. L'impianto è alimentato a gas metano. L'abitazione dispone di impianto citofono, termostato ambiente e antenna tv e impianto allarme, quest'ultimo non funzionante.

L'appartamento più grande – lato ovest dell'edificio – è composto al piano terra da soggiorno, cucina, ampio disimpegno con bagno e locale lavanderia. Al piano primo, cui si accede dalla scala in legno nel soggiorno si trovano il disimpegno, due camere da letto, un balcone – collegato alla camera da letto dell'appartamento confinante, un bagno, una lavanderia, un ampio ripostiglio oltre a una loggia coperta con tetto in legno a vista, collegata al piano terra anche tramite una scala di servizio in ferro.

L'appartamento ha finiture tipo civile, in buono stato di conservazione: in particolare i pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti sia della cucina che dei bagni. Le finiture risalgono ai lavori di ristrutturazione dell'anno 2003.

Il portoncino di accesso all'abitazione, in soggiorno, è in legno blindato. Un secondo ingresso avviene dal locale lavanderia-cantina da un portone in legno tipo blindato. I serramenti interni sono in legno tamburato color legno, parte con vetro, parte ciechi e scorrevoli.

I serramenti esterni sono in legno con vetro doppio completi di tapparelle in pvc, zanzariere e inferriate in ferro al piano terra.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico ed igienico sanitario completo in ogni elemento e di impianto di riscaldamento costituito da radiatori in alluminio e due caldaie pensili con produzione di acqua calda sanitaria: una caldaia – nel locale lavanderia al piano terra – serve la lavanderia, il bagno e la loggia coperta, la seconda caldaia - al piano primo – riscalda anche il soggiorno sottostante. L'impianto è alimentato a gas metano. Completa l'impianto di riscaldamento un camino al piano primo.

L'abitazione dispone di impianto di climatizzazione con split, impianto citofono, e antenna tv e impianto allarme, quest'ultimo non funzionante.

In conclusione l'immobile principale con le pertinenze descritte (due autorimesse, tettoia e cortile) appaiono in normale stato di conservazione.

I beni sono illustrati, oltre che nella documentazione fotografica, anche nella tavola grafica

allegata. **ALLEGATO 3 – LOTTO1**

### 1. Consistenza e suddivisione in lotti per la vendita

La consistenza planimetrica lorda vendibile degli immobili è stata valutata con l'ausilio delle indicazioni contenute nelle pubblicazioni specifiche in materia estimativa, che considerano la superficie lorda dell'involucro edilizio, parzializzando le pertinenze come sotto indicato:

- le superfici lorde dei vani abitativi, comprensivi dei muri esterni, al 100%
- le superfici di logge, al 35% dell'effettiva superficie
- corti, cortili, al 10% dell'effettiva superficie fino a 25mq, eccedenza al 2%
- box non collegati a vani principali, al 50%

Pertanto:

#### \*ABITAZIONE SU DUE PIANI (FG. 4, MAPP. 1407, SUB. 5)

- |                  |                               |    |
|------------------|-------------------------------|----|
| • piano terra    |                               | mq |
| 120,00           |                               |    |
| • piano primo    |                               | mq |
| 90,00            |                               |    |
| • loggia coperta | (30,00 x 35%) =               | mq |
| 10,50            |                               |    |
| • corte          | (25,00 x 10% + 143,00 x 2%) = | mq |
| 5,36             |                               |    |

#### \*ABITAZIONE SU DUE PIANI (FG. 4, MAPP. 1407, SUB. 6)

- |               |  |    |
|---------------|--|----|
| • piano terra |  | mq |
| 40,00         |  |    |
| • piano primo |  | mq |
| 40,00         |  |    |

**La consistenza lorda commerciale vendibile dell'edificio bifamiliare, calcolata con le modalità sopra elencate è, per arrotondamento, pari a 305,00mq.**

Il valore sopra calcolato è comprensivo dell'area cortilizia comune.

#### \*AUTORIMESSA (FG. 4, MAPP. 1408, SUB. 3)

- |                 |                 |    |
|-----------------|-----------------|----|
| • box e tettoia | (70,00 x 50%) = | mq |
| 35,000          |                 |    |

**La consistenza lorda commerciale vendibile dell'autorimessa, calcolata con le modalità sopra elencate è, per arrotondamento, pari a 35,00mq.**

Il valore sopra calcolato è comprensivo dell'area cortilizia comune.

**Il piccolo locale autorimessa ha una superficie lorda commerciale pari a mq 14,00.**

**L'antico fabbricato abitativo presenta una superficie lorda commerciale pari a mq 60,00**





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Edificio bifamiliare con area cortilizia (FG. 4, MAPP. 1407, SUB. 4-5-6)	305,00	x	100 %	=	305,00
Autorimessa e tettoia (FG. 4, MAPP. 1408, SUB. 3)	70,00	x	50 %	=	35,00
<b>Totale:</b>	<b>375,00</b>				<b>340,00</b>



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Castel San Giovanni e il suo territorio comunale sono situati nella bassa Val Tidone, tra le ultime pendici della fascia collinare e la pianura Padana, presso la riva destra del Po, nella parte ovest della provincia, sul confine con la provincia di Pavia. Dista circa 20 Km da Piacenza e viene considerato l'ultimo comune emiliano prima della Lombardia.

**LOTTO 1 - Edificio bifamiliare con area cortilizia e pertinenze sito in Località Pievevta n. 33, Comune di Castel San Giovanni (Fg 4 particelle 1407-1408)**

**Antico fabbricato abitativo sito in Località Pievevta n. 29, Comune di Castel San Giovanni (Fg 4 particella 96)**

I beni, oggetto di stima, si trovano al di fuori del paese di Castel San Giovanni, in frazione Pievevta, situata a circa 5 km dal capoluogo comunale lungo l'argine del fiume Po, in area golenale. La frazione sorge nel Seicento, quando qui si insediarono comunità [arbëreshë](#), le uniche dell'Italia settentrionale.

Oggi, nel complesso, il quartiere è composto da un patrimonio edilizio datato, perlopiù da ristrutturare; si caratterizza per l'assenza di servizi pubblici e di attività commerciali. In definitiva, l'immagine che ne deriva è quella di un'area depressa dove la richiesta abitativa scarseggia ed è limitata alle locazioni dei lavoratori temporanei impegnati nella sede logistica di Amazon più grande d'Italia.

Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo (per valore unitario a mq di superficie commerciale), che prevede il raffronto dei cespiti indagati con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti nella zona nel libero mercato, dedotti o aggiunti eventuali valori per peculiari caratteristiche degli immobili considerati.

Un riferimento è rappresentato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del



Territorio, che riporta, divisi per Comune e per Fasce (centrale, semicentrale e periferica) e Microzone Catastali, e per ciascuna delle tipologie edilizie (artigianale, commerciale, abitativa, ecc.) i valori immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'istituto.

Quest'ultimo - aggiornato al 2 semestre 2024 - fissa i seguenti valori:

- Castel San Giovanni, (Pc) per la Fascia/zona: Extraurbana/RIMANENTE PARTE DEL TERRITORIO CON FRAZIONI E FABBRICATI SPARSI

\* Abitazioni civili (in normale stato di manutenzione): **€ 600,00-900,00/mq**

\* Abitazioni di tipo economico (in normale stato di manutenzione): **€ 540,00-800,00/mq**

Indicazioni di valore di vendita inferiori sono state riferite in seguito ad una indagine svolta presso diverse agenzie locali che evidenziano un sostanziale deprezzamento del valore degli immobili siti nella frazione di Pievevetta rispetto agli immobili in Castel San Giovanni: i valori riferiti sono compresi tra **€ 350,00/mq e 450 €/mq**

La valutazione complessiva degli immobili sottoposti ad esecuzione verrà abbattuta forfettariamente del 10% al fine di tener conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti e dalla natura esecutiva e non contrattuale della vendita nonché del periodo attuale dove è in corso un tendenziale depressione del mercato immobiliare.

Pertanto, effettuate le opportune analisi comparative, considerato lo scenario generale di crisi del settore immobiliare, tenuto conto delle caratteristiche dei beni oggetto di stima – destinazione degli immobili, ubicazione, stato di conservazione e manutenzione, pertinenze - le valutazioni ottenute, alla luce di quanto sopra esposto, sono le seguenti:

- EDIFICIO BIFAMILIARE (FG. 4, MAPP. 1407, SUB. 5-6)

Mq 305,00 commerciali x 450,00 €/mq = **€ 137.250,00**

- AUTORIMESSA AL PIANO TERRA (FG. 4, MAPP. 1407, SUB. 7) DI Mq 14,00

A corpo = **€ 1.000,00**

- AUTORIMESSA AL PIANO TERRA (FG. 4, MAPP. 1408, SUB. 3) DI Mq 65,00

A corpo = **€ 12.000,00**

- ANTICO FABBRICATO ABITATIVO SU PIÙ PIANI (FG 4, MAPP 96) DI Mq 60,00

A corpo = **€ 6.000,00**

Valore complessivo di perizia arrotondato

**156.000,00**

€.

*Diconsi Euro Centocinquantasemila/00*

Il valore sopra calcolato è comprensivo del valore delle aree di pertinenza e dell'area cortilizia comune.

Si procede infine a una riduzione pari al **10%** in considerazione della natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

€ 156.000,00 x 0,90 =

ASTE  
GIUDIZIARIE®

€ 140.625,00

Valore finale per arrotondamento

€.

140.000,00

Diconsi Euro Centoquarantamila/00

Allo stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

156.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

€. 156.000,00

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

€. 156.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PIACENZA, conservatoria dei registri immobiliari di PIACENZA, ufficio tecnico di CASTEL SAN GIOVANNI, agenzie: CASTEL SAN GIOVANNI (Agenzia Immobiliare Gusai, Agenzia De Carolis)

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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;

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa bifamiliare	340,00	0,00	156.000,00	156.000,00
				156.000,00 €	156.000,00 €

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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:

€. 156.000,00

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



**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:

**€. 15.600,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

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

**€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale:

**€. 400,00**

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

**€. 140.000,00**





TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2024

## LOTTO 2

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

**A**

**terreno agricolo** a per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 477 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 11,567, reddito agrario 68,70 €, reddito dominicale 27,48 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 12/10/2006 Pratica n. PC0230730 in atti dal 30/10/2007 VARIAZIONE DI CULTURA (n. 61750.1/2007)
- foglio 4 particella 478 (catasto terreni), porzione 2, qualita/classe SEMINATIVO classe 3 FRUTTETO classe U, superficie 5,938, reddito agrario 91,18 €, reddito dominicale 268,88 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 07/06/2021 Pratica n. PC0049614 in atti dal 15/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 49614.1/2021)
- I fondi di terreno confinano in circondario con i mappali 291 - 304 - 309 - 305 - 294 - 292 - 283.

#### La scrivente C.T.U. rileva che:

1. Le planimetrie catastali degli edifici corrispondono allo stato di fatto degli immobili.
2. I dati catastali corrispondono ai dati indicati nell'Atto di Pignoramento.

#### VISURA CATASTALE E PLANIMETRIA CATASTALE ALLEGATI 1-2

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	17.505,00 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:	€. 56.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.000,00
Data di conclusione della relazione:	04/05/2025





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

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

I beni sono interessati da contratto di locazione cumulativo di fondi rustici registrato all'Agenzia delle Entrate di Piacenza in data 26.11.2015 al n. 10095 serie 3T con decorrenza dal 20.11.2015 al 19.11.2025 con canone annuale pari a € 1000,00. Il contratto è stato stipulato tra [REDACTED] – debitore esecutato – e [REDACTED]. **ALLEGATO 5**

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Ai pubblici registri immobiliari sono stati reperiti gli estremi dei provvedimenti relativi agli immobili in oggetto, di seguito descritti. Situazione aggiornata al 29.10.2024.

Non risulta sussistere alcuna formalità, vincolo, onere gravanti sui beni, ad eccezione di quelli descritti al successivo punto.

#### 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**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27.09.2019 Notaio Dott. Amedeo Fantigrossi (Rep. 117308/28466)..

• Iscrizione in data 08.10.2019 ai numeri 12689 R.G. 1814 R.P. a favore di [REDACTED], [REDACTED], contro [REDACTED], [REDACTED], ciascuno, in qualità di debitori datori di ipoteca, per le rispettive quota di proprietà degli immobili in oggetto censiti al N.C.E.U. e al N.C.T. del Comune di Castel San Giovanni (Pc) e contro [REDACTED], in qualità di debitore non datore di ipoteca con sede in Castel san Giovanni (Pc). Titolo: Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27.09.2019 Notaio Dott. Amedeo Fantigrossi (Rep. 117308/28466). Capitale € 170.00,00 Ipoteca € 255.000,00. Le quote di proprietà e i beni sono meglio individuati nell' ALLEGATO 6

ipoteca **volontaria**, iscritta il 09/10/2018 ai nn. 12990 R.G. 1943 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

• Iscrizione in data 09.10.2018 ai numeri 12990 R.G. 1943 R.P. a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED], ciascuno, in qualità di debitori datori di ipoteca, per le rispettive quota di proprietà degli immobili in oggetto censiti al N.C.E.U. e al N.C.T. del Comune di Castel San Giovanni (Pc) e contro [REDACTED] in qualità di debitore non datore di ipoteca con sede in Castel san Giovanni (Pc). Titolo: Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28.09.2018 Notaio Dott. Amedeo Fantigrossi (Rep. 116263/27760). Capitale € 1.460.00,00 Ipoteca € 2.190.000,00. Le quote di proprietà e i beni sono meglio individuati nell' ALLEGATO 6

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 01/08/2024 ai nn. 11292 R.G. 8764 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili del 28.06.2024 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza (Rep. 1829/2024).

• Trascrizione in data 01.08.2024 ai numeri 11292 R.G. 8764 R.P. a favore di [REDACTED] contro - [REDACTED] per la quota di proprietà pari a: · 1/1 degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Castel San Giovanni (Pc) al Fg. 4, Mapp.1407, Sub. 5-6-7-4, Mapp. 96; · 4/6 degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Castel San Giovanni (Pc) al Fg. 4, Mapp. 1408 Sub. 3; - [REDACTED] per la quota di proprietà pari a: · 1/6 degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Castel San Giovanni (Pc) al Fg. 4, Mapp. 1408 Sub. 3; - [REDACTED] per la quota di proprietà pari a: · 1/6 degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Castel San Giovanni (Pc) al Fg. 4, Mapp. 1408 Sub. 3;

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

per la quota di 1/1.

All'esecutato gli immobili sono pervenuti, quali beni personali, come segue:

All'esecutato [REDACTED] gli immobili sono pervenuti, quali beni personali, come segue:

- per la quota di 1/2 in forza di Successione in morte del padre [REDACTED] e deceduto in data 12.10.2006; **Denuncia di successione** registrata all'Ufficio del registro di Piacenza il 12.11.2007 al n.2258 Vol.328 e trascritta a Piacenza in data **08.05.2008** (R.P.5172; R.G.8179) e in virtù di Accettazione tacita di eredità trascritta a Piacenza in data **16.06.2014**

(R.P.4352; R.G.5784).

- per la quota di 1/2 in forza di Successione in morte della madre [REDACTED], e deceduta in data 18.01.2013; **Denuncia di successione** registrata all'Ufficio del registro di Piacenza il 20.05.2013 al n. 1073 Vol. 9990 e trascritta a Piacenza in data **03.06.2015** (R.P.4971; R.G.6299) e in virtù di Accettazione tacita di eredità trascritta a Piacenza in data **16.06.2014** (R.P.4349; R.G.5780).

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

la quota di propria pertinenza degli immobili suindicati era pervenuta in forza di Successione in morte di [REDACTED]; **Denuncia di successione** registrata all'Ufficio del registro di Piacenza il 12.11.2007 al n.2258 Vol.328 e trascritta a Piacenza in data **08.05.2008** (R.P.5172; R.G.8179) e in virtù di Accettazione tacita di eredità trascritta a Piacenza in data **16.06.2014** (R.P. 4352; R.G. 5784).

I passaggi di proprietà precedenti sono antecedenti al ventennio.

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

gli immobili Fg.4 part.477-478 sono pervenuti in forza di Successione in morte di [REDACTED] e deceduto il 23.08.1965 **Denuncia di successione** registrata all'Ufficio del registro di Piacenza al n.59 Vol.177 e trascritta a Piacenza in data **04.03.1966** (R.P.1176; R.G.1408) e in virtù di Accettazione tacita di eredità trascritta a Piacenza in data **16.06.2014** (R.P.4352; R.G.5784), per **Atto di Cessione Notaio Dott. Viscardo Tagliaferro in data 29.07.1965** (N. Rep.15002), trascritto in data **09.08.1965** (R.P.3703; R.G.4455) da [REDACTED] e per **Atto di Cessione Notaio Dott. Viscardo Tagliaferro in data 24.04.1966** (N. Rep.17600), trascritto in data **15.05.1966** (R.P.2454; R.G.2989) da [REDACTED].

La scrivente rileva la continuità delle trascrizioni ai sensi art. 2650 C.C

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In seguito alla richiesta di accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castel San Giovanni (Pc), in data 17.04.2025 sono state desunte le seguenti informazioni.

### 7.1 Classificazione del P.R.G.

I beni, oggetto della presente, sono classificati dal RUE, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 28, del 18.09.2013, nella tavola RUE07.2, come *Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico* e disciplinati dall'art. ART. 63/IV. **ALLEGATO 11**  
Si allegano i Certificati di Destinazione Urbanistica dei terreni distinti con il numero di mappa 477-478 **ALLEGATO 11A** e la Tavola QC.SIC06 del PUG **ALLEGATO 11B**



**GLI IMMOBILI RISULTANO DEL TUTTO REGOLARI DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO.**

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La scrivente, esaminati i luoghi, non rileva la necessità di svolgere lavori urgenti sugli immobili oggetto di perizia per ripristinare la funzionalità compromessa o per evitare una compromissione della funzionalità stessa.

**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 CASTEL SAN GIOVANNI LOC. BOSCO TOSCA

### TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 477 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO 4, superficie 11,567, reddito agrario 68,70 €, reddito dominicale 27,48 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 12/10/2006 Pratica n. PC0230730 in atti dal 30/10/2007 VARIAZIONE DI CULTURA (n. 61750.1/2007)
- foglio 4 particella 478 (catasto terreni), porzione 2, qualita/classe SEMINATIVO classe 3 FRUTTETO classe U, superficie 5,938, reddito agrario 91,18 €, reddito dominicale 268,88 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da TABELLA DI VARIAZIONE del 07/06/2021 Pratica n. PC0049614 in atti dal 15/12/2021 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 3.10.2006 N. 262 (n. 49614.1/2021)
- I fondi di terreno confinano in circondario con i mappali 291 - 304 - 309 - 305 - 294 - 292 - 283.

#### **La scrivente C.T.U. rileva che:**

1. Le planimetrie catastali degli edifici corrispondono allo stato di fatto degli immobili.
2. I dati catastali corrispondono ai dati indicati nell'Atto di Pignoramento.

#### **VISURA CATASTALE E PLANIMETRIA CATASTALE ALLEGATI 1-2**

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in

un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castel San Giovanni (PC)). Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Terreni agricoli siti in Località Bosco Tosca, Comune di Castel San Giovanni (Fg 4 particelle 477 - 478)**

I beni in oggetto sono costituiti dalla piena proprietà dei mappali 477-478 in località Bosco Tosca, nel Comune di Castel San Giovanni (Pc).

Trattasi di due terreni agricoli contigui completamente in piano e di facile accesso dalla strada Argine del Po, verso Castel San Giovanni, in zona extrarginale o protetta da difese idrauliche, come indicato nella Tavola QC.SIC06 del PUG. I terreni sono serviti da un pozzo per l'irrigazione. Sui terreni insiste una struttura leggera a protezione dell'impianto di irrigazione, del filtro per la sabbia e dei quadri elettrici.

Il mappale 477 è un terreno destinato a SEMINATIVO e coltivato parte a ortaggi e parte a frutteto con una piccola tendo struttura a protezione del sistema di irrigazione.

Il mappale 478 è un terreno destinato a FRUTTETO ed è piantumato con alberi da frutto misti, sia pomacee che drupacee.

I beni sono illustrati, oltre che nella documentazione fotografica, anche nella tavola grafica allegata. **ALLEGATO 3-LOTTO2**

**1. Consistenza e suddivisione in lotti per la vendita**

Per quanto concerne la consistenza ai fini peritali, facendo riferimento alle planimetrie e ai dati catastali, i suddetti terreni hanno rispettivamente una consistenza planimetrica lorda vendibile così suddivisa:

- mappale 477 terreno di **11.567 mq – pari a 1,1567 ha**
- mappale 478 terreno di **5.938 mq - pari a 0,6 ha**

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
TERRENO SEMINATIVO (FG 4, MAPP 477)	11.567,00	x	100 %	=	11.567,00
TERRENO A FRUTTETO (FG 4, MAPP 478)	5.938,00	x	100 %	=	5.938,00
<b>Totale:</b>	<b>17.505,00</b>				<b>17.505,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:



Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I beni, oggetto di stima, si trovano al di fuori del paese di Castel San Giovanni, in frazione Bosco Tosca, situata a circa 6 km dal capoluogo comunale lungo l'argine del fiume Po, in area golenale.

Come detto, trattasi di due terreni agricoli contigui in piano e di facile accesso dalla strada Argine del Po, verso Castel San Giovanni, in area golenale.

Per la loro posizione, area golenale ma in una fascia con scarsa probabilità di alluvioni, i terreni – con queste caratteristiche - hanno una buona produttività agricola grazie alla loro fertilità e all'irrigazione naturale: accumulano sedimenti fertili e hanno un'adeguata disponibilità di acqua, elementi fondamentali per la crescita delle colture.

Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo (per valore unitario a ettaro di superficie), che prevede il raffronto dei cespiti indagati con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti nella zona nel libero mercato, dedotti o aggiunti eventuali valori per peculiari caratteristiche dei terreni considerati.

Il riferimento è rappresentato dai Valori agricoli medi dell'Emilia Romagna (VAM) attribuiti ai terreni agricoli, determinati dalle Commissioni provinciali per l'espropriazione e pubblicati nel Bollettino Ufficiale Telematico della Regione. Sono utilizzati principalmente nelle procedure di espropriazione per pubblica utilità di aree non edificabili.

Il Bollettino Ufficiale Telematico Regione Emilia-Romagna n. 53 del 7 marzo 2025 (**ALLEGATO 12**) ricomprende il Comune di Castel San Giovanni nella regione agraria N. 3 attribuendogli i valori agricoli medi della regione agraria N. 4 e fissa pertanto i seguenti valori:

\* Seminativo di pianura: **€ 32.500,00/Ha**

\* Frutteto bassa-media densità: **€ 31.000,00-33.000,00/Ha**

Indicazioni di valore di vendita analoghe sono state riferite in seguito ad una indagine svolta presso agenzie locali che concordano nel riportare un valore medio pari a € 2000,00/pertica piacentina.

Una pertica piacentina equivale a circa 762,0186 metri quadrati. Un ettaro equivale a 13,14 pertiche piacentine.

La valutazione complessiva degli immobili sottoposti ad esecuzione verrà abbattuta forfettariamente del 10% al fine di tener conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti e dalla natura esecutiva e non contrattuale della vendita nonché del periodo attuale dove è in corso un tendenziale depressione del mercato immobiliare.

Pertanto, effettuate le opportune analisi comparative, tenuto conto delle caratteristiche dei beni oggetto di stima – ubicazione, buona produttività - le valutazioni ottenute, alla luce di quanto sopra esposto, sono le seguenti:

- TERRENO SEMINATIVO (FG 4, MAPP 477):



Ha 1,1567 x 32.500,00 €/Ha =  
**37.592,00**

€

- TERRENO A FRUTTETO (FG 4, MAPP 478):

Ha 0,5938 x 32.000,00 €/Ha =  
**19.000,00**

€

Valore complessivo di perizia

**56.600,00**

*Diconsi Euro Cinquantaseimilaseicento/00*

€.

Si procede infine a una riduzione pari al **10%** in considerazione della natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

**€ 56.600,00 x 0,90 =**

€

**50.940,00**

Valore finale per arrotondamento

**50.000,00**

*Diconsi Euro Cinquantamila/00*

€.

Allo stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**56.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

**€. 56.600,00**

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

**€. 56.600,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PIACENZA, conservatoria dei registri immobiliari di PIACENZA, ufficio tecnico di CASTEL SAN GIOVANNI, agenzie: CASTEL SAN GIOVANNI, ed inoltre: COLDIRETTI

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	17.505,00	0,00	56.600,00	56.600,00
				<b>56.600,00 €</b>	<b>56.600,00 €</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:

**€. 56.600,00**

**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:

**€. 5.660,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

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

**€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale:

**€. 940,00**

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

**€. 50.000,00**





TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 88/2024

## LOTTO 3

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

**A**

**Complesso immobiliare ad uso agricolo con terreni** a CASTEL SAN GIOVANNI VIA DOGANA PO 31 per la quota di 1/1 di piena proprietà

I beni oggetto della procedura sono costituiti dalla PIENA PROPRIETÀ di diverse unità immobiliari site in Comune di Castel San Giovanni (PC).

Più in dettaglio il complesso risulta così composto:

- Complesso immobiliare ad uso agricolo con terreni e pertinenze sito in Località Dogana Po, Comune di Castel San Giovanni.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 54 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 263,91 Euro, indirizzo catastale: Via Dogana Po 31 , piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 4 particella 54 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 234, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 4 particella 54 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 190,00 Euro, indirizzo catastale: Via Dogana Po 31 Piano, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 4 particella 56 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 738, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 4 particella 465 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 190, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 4 particella 517 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 15, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 4 particella 1427 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 191,90 Euro, indirizzo catastale: Via Dogana Po 31, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 4 particella 1427 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 60, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 4 particella 1432 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 6.230,00 Euro, indirizzo catastale: Via Dogana Po 31, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 4 particella 1432 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 11020, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 4 particella 56 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 2.581,88 Euro, indirizzo catastale: Via Pieve 29, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

I confini sono così definiti

Il complesso immobiliare confina in circondario con SS412, mappali 518 – 516 – 515,



Strada della Coppalara, mappali 585 – 589 - 390 - 1347 - 2350 - 59 - 159 – 484 – 489 e come in fatto

**La scrivente C.T.U. rileva che:**

1. Le planimetrie catastali degli edifici corrispondono sostanzialmente allo stato di fatto degli immobili. In sede di sopralluogo è stata rilevata una lieve differenza di distribuzione interna relativamente al piano terra dell'unità immobiliare individuata catastalmente con la particella 54 sub 7 rispetto alle tavole di progetto presentate in Comune e alla planimetria catastale.
2. I dati catastali corrispondono ai dati indicati nell'Atto di Pignoramento.

**VISURA CATASTALE E PLANIMETRIA CATASTALE ALLEGATI 1-2**

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	11.410,00 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:	€. 228.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 205.000,00
Data di conclusione della relazione:	04/05/2025

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

Il mappale 465 risulta libero da contratti di affitto e nella piena proprietà degli esecutati.

Gli immobili identificati ai mappali 54 sub 8, 517, 1427 e 1432 sono interessati da contratto di locazione di fondi rustici registrato all'Agenzia delle Entrate di Piacenza in data 26.11.2015 al n. 10095 serie 3T con decorrenza dal 20.11.2015 al 19.11.2025.

L'immobile identificato al mappale 56 è interessato da contratto di locazione registrato all'Agenzia delle Entrate di Piacenza in data 03.04.2014 al n. 1832 serie 3 con decorrenza dal 01.03.2014 al 31.12.2027 con canone annuale pari a € 900,00. Il contratto è stato stipulato tra i [REDACTED] – debitori esecutati – e [REDACTED].

**ALLEGATO 5**

L'unità immobiliare identificata al mappale 54 sub 7 è libera da contratto di locazione. Al momento del sopralluogo risulta essere abitata da [REDACTED] e [REDACTED], [REDACTED] in virtù di comodato d'uso gratuito a tempo



indeterminato stipulato il 01.01.2024 e registrato il 13.02.2024 al n. 000130 serie 3X.

**ALLEGATO 5A**

La scrivente rileva che il contratto, di cui si allega copia, è stato stipulato in data antecedente il pignoramento.

Si allega la Visura ordinaria società di capitale, della società [REDACTED], rilasciata dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura dell'Emilia (Documento n. T 582127856 ESTRATTO DAL REGISTRO IMPRESE IN DATA 20/11/2024).

**ALLEGATO 4A**

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Ai pubblici registri immobiliari sono stati reperiti gli estremi dei provvedimenti relativi agli immobili in oggetto, di seguito descritti. Situazione aggiornata al 29.10.2024.

Non risulta sussistere alcuna formalità, vincolo, onere gravanti sui beni, ad eccezione di quelli descritti al successivo punto

**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**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27.09.2019 Notaio Dott. Amedeo Fantigrossi (Rep. 117308/28466)..

• Iscrizione in data 08.10.2019 ai numeri 12689 R.G. 1814 R.P. a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], ciascuno, in qualità di debitori datori di ipoteca, per le rispettive quota di proprietà degli immobili in oggetto censiti al N.C.E.U. e al N.C.T. del Comune di Castel San Giovanni (Pc) e contro [REDACTED], in qualità di debitore non datore di ipoteca con sede in Castel san Giovanni (Pc). Titolo: Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario del 27.09.2019 Notaio Dott. Amedeo Fantigrossi (Rep. 117308/28466). Capitale € 170.00,00 Ipoteca € 255.000,00. Le quote di proprietà e i beni sono meglio individuati nell' ALLEGATO 6

ipoteca **volontaria**, iscritta il 09/10/2018 ai nn. 12990 R.G. 1943 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

• Iscrizione in data 09.10.2018 ai numeri 12990 R.G. 1943 R.P. a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]

[REDACTED], ciascuno, in qualità di debitori datori di ipoteca, per le rispettive quota di proprietà degli immobili in oggetto censiti al N.C.E.U. e al N.C.T. del Comune di Castel San Giovanni (Pc) e contro [REDACTED], in qualità di debitore non datore di ipoteca con sede in Castel san Giovanni (Pc). Titolo: Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario del 28.09.2018 Notaio Dott. Amedeo Fantigrossi (Rep. 116263/27760). Capitale € 1.460.00,00 Ipoteca € 2.190.000,00. Le quote di proprietà e i beni sono meglio individuati nell' ALLEGATO 6

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 01/08/2024 ai nn. 11292 R.G. 8764 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili del 28.06.2024 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza (Rep. 1829/2024).

• Trascrizione in data 01.08.2024 ai numeri 11292 R.G. 8764 R.P. a favore di [REDACTED], contro - [REDACTED] per la quota di proprietà pari a: · 1/1 degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Castel San Giovanni (Pc) al Fg. 4, Mapp.1407, Sub. 5-6-7-4, Mapp. 96; · 4/6 degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Castel San Giovanni (Pc) al Fg. 4, Mapp. 1408 Sub. 3; - [REDACTED] per la quota di proprietà pari a: · 1/6 degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Castel San Giovanni (Pc) al Fg. 4, Mapp. 1408 Sub. 3; - [REDACTED] per la quota di proprietà pari a: · 1/6 degli immobili censiti al N.C.E.U. del Comune di Castel San Giovanni (Pc) al Fg. 4, Mapp. 1408 Sub. 3;

#### 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 1/1, in forza di Denuncia di Successione .

Il titolo è riferito solamente a Fg.4 part.54/7-54/8 (ex 54/1-465/1-390/2 graffate a sua volta ex 54/1-390/2-472 graffate) - 465 (ex 54/1-390/2-465/1 graffate) -1427 (NCEU) e Fg.4 part.465-1427 (ex 390) (NCT).

Agli esecutati, ciascuno per la quota di 1/3, gli immobili sono pervenuti in forza di Successione in morte di [REDACTED]

[REDACTED], e deceduta il 08.04.2016 Denuncia di successione in data 12.12.2016 ufficio del registro di Piacenza n. 3007 vol. 9990 e trascritta in data 12.05.2017 (R.P.4192;R.G.5715); successiva nota in rettifica trascritta in data 04.10.2018 (R.P.9029; R.G.12686) la cui accettazione dell'eredità è stata trascritta in data 01.06.2017 (R.P.5186; R.G.6880).

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Fg.4 part.56/3 (ex 56/2 asua volta ex 56/1) (NCEU) e Fg.4 part.56 (NCT).

All'esecutato - quali beni personali - gli immobili sono pervenuti per averli acquistati da - [REDACTED]

[REDACTED] tramite Atto di Compravendita Notaio Dott. Amedeo Fantigrossi in data 27.02.2014 (N. Rep.111311/24692) trascritto a Piacenza in data 28.03.2014 (R.P.2212; R.G.2976)

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

Il titolo è riferito solamente a Fg.4 part.1432 (NCEU), Fg.4 part.1432 (ex 586-1348) - 517 (ex 462).

- a [REDACTED] per la quota di 1/2 in forza di Successione in morte di [REDACTED], e deceduta il 18.01.2013.

Denuncia di successione registrata in data 20.05.2013 all'Ufficio del registro di Piacenza al n.1073 vol. 9990 trascritto in data 03.06.2015 (R.P.4971; R.G.6299) la cui accettazione dell'eredità è stata trascritta in data 16.06.2014 (R.P.4349; R.G.5780). - a [REDACTED]

[REDACTED] in forza di Successione in morte di [REDACTED], e deceduta il giorno

08.04.2016 Denuncia di successione in data 12.12.2016 all'ufficio del registro di Piacenza n. 3007 vol. 9990 e trascritta in data 12.05.2017 (R.P.4192; R.G.5715); successiva nota in rettifica trascritta in data 04.10.2018 (R.P.9029; R.G.12686) la cui accettazione dell'eredità è stata trascritta in data 01.06.2017 (R.P.5186; R.G.6880).

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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

Il titolo è riferito solamente a Fg.4 part.54/7-54/8 (ex 54/1-465/1-390/2 graffate a sua volta ex 54/1-390/2-472 graffate) - 465 (ex 54/1-390/2-465/1 graffate) -1427 (NCEU) e Fg.4 part.465-1427 (ex 390) (NCT).

- per la quota di 1/2 per averli acquistati da [REDACTED]

[REDACTED], e [REDACTED], in forza di Atto di Compravendita Notaio Dott. Amedeo Fantigrossi in data 22.11.2012 (N. Rep. 109755/23830) trascritto in data 07.01.2013 (R.P. 100; R.G.148);

- per la quota di 1/2 per averli acquistati da [REDACTED]

16.12.1955, [REDACTED] in forza di Atto di Compravendita Notaio Dott. Amedeo Fantigrossi in data 12.06.2014 (N. Rep.111633/24869) trascritto a Piacenza in data 16.06.2014 (R.P. 4351; R.G.5782)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , in forza di Atto di Compravendita .

Il titolo è riferito solamente a Fg.4 part.54/7-54/8 (ex 54/1-465/1-390/2 graffate a sua volta ex 54/1-390/2-472 graffate) - 465 (ex 54/1-390/2-465/1 graffate) -1427 (NCEU) e Fg.4 part.465-1427 (ex 390) (NCT).

La quota di propria pertinenza degli immobili suindicati era pervenuta per averli acquistati da [REDACTED] in forza di Atto di Compravendita Notaio Dott. Amedeo Fantigrossi in data 22.11.2012 (N. Rep. 109755/23830) trascritto in data 07.01.2013 (R.P. 100; R.G.148).

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

Gli immobili suindicati erano pervenuti come segue:

- [REDACTED] per la quota di 1/2 in forza di Successione in morte di [REDACTED], nato a Castel San Giovanni (PC) il 29.07.1891 e deceduto il 25.10.1973. Denuncia di successione registrata all'Ufficio del registro di Piacenza al n.633 vol. 295 e trascritta il in data 25.11.1974 (R.P.7422;



R.G.8538);

- a [REDACTED] per la quota di 1/2 in forza di Successione in morte di [REDACTED] e deceduto il 18.07.2009. Denuncia di successione registrata all'Ufficio del registro di Piacenza al n. 1491 vol. 9990 e trascritta in data 25.01.2011 (R.P.869; R.G.1266) la cui accettazione dell'eredità è stata trascritta in data 16.01.2013 (R.P.438; R.G.579).

I passaggi di proprietà precedenti sono antecedenti al ventennio.

La scrivente rileva la continuità delle trascrizioni ai sensi art. 2650 C.C.

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

Il titolo è riferito solamente a Fg.4 part.56/3 (ex 56/2 asua volta ex 56/1) (NCEU) e Fg.4 part.56 (NCT).

- per la quota di 1/4 ciascuno in forza di Successione in morte di [REDACTED] Denuncia di successione registrata all'Ufficio del registro di Piacenza al n. 63 vol. 172 e trascritta in data 08.11.1963 (R.P.6308; R.G.7467); - per la quota di 1/12 ciascuno in forza di Successione in morte di [REDACTED]. Denuncia di successione registrata all'Ufficio del registro di Piacenza al n. 168 vol. 301 e trascritta in data 06.06.1981 (R.P.4668; R.G.5725);

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

Il titolo è riferito solamente a Fg.4 part.56/3 (ex 56/2 asua volta ex 56/1) (NCEU) e Fg.4 part.56 (NCT).

Per la quota di 1/3 in forza di Successione in morte [REDACTED] deceduto il 21.11.2010. Denuncia di successione registrata all'Ufficio del registro di Piacenza al n. 1076 vol. 9990 e trascritta in data 16.03.2012 (R.P.2255; R.G.3083) la cui accettazione dell'eredità è stata trascritta in data 28.03.2014 (R.P.2213; R.G.2977).

I passaggi di proprietà precedenti sono antecedenti al ventennio.

La scrivente rileva la continuità delle trascrizioni ai sensi art. 2650 C.C.

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

Il titolo è riferito solamente a Fg.4 part.1432 (NCEU), Fg.4 part.1432 (ex 586-1348) - 517 (ex 462). La quota di propria pertinenza degli immobili suindicati era pervenuta in forza di Successione in morte di [REDACTED] e deceduto il 25.10.1973. Denuncia di successione registrata all'Ufficio del registro di Piacenza al n.633 vol. 295 e trascritta il in data 25.11.1974 (R.P.7422; R.G.8538)

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

Il titolo è riferito solamente a Fg.4 part.1432 (NCEU), Fg.4 part.1432 (ex 586-1348) - 517 (ex 462). La quota di propria pertinenza degli immobili suindicati era pervenuta: - per la quota di 1/4 quanto agli immobili al Fg.4 part.1348-462-51 per averlo acquistato da [REDACTED], in forza di Atto di Compravendita Notaio Dott. Amedeo Fantigrossi in data 22.11.2012 (N. Rep. 109755/23830) trascritto in data 07.01.2013 (R.P.99; R.G.147); - per la quota di 1/4 quanto all'immobile al Fg.4 part.586 per averlo acquistato da [REDACTED] in forza di Atto di Compravendita Notaio Dott. Amedeo Fantigrossi in data 22.11.2012 (N. Rep. 109755/23830) trascritto in data 07.01.2013 (R.P. 100; R.G.148). - per la quota di 1/4 quanto agli immobili Fg.4 part.1348-462-517-586 per averli acquistati da [REDACTED] in forza di Atto di Compravendita Notaio Dott. Amedeo Fantigrossi in data 12.06.2014 (N. Rep.111633/24869) trascritto a Piacenza in data 16.06.2014 (R.P. 4351; R.G.5782).

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



Il titolo è riferito solamente a Fg.4 part.1432 (NCEU), Fg.4 part.1432 (ex 586-1348) - 517 (ex 462).  
La quota di propria pertinenza degli immobili suindicati era pervenuta per averli acquistati: -in parte da [REDACTED] in forza di Atto di Compravendita Notaio Dott. Amedeo Fantigrossi in data 22.11.2012 (N. Rep. 109755/23830) trascritto in data 07.01.2013 (R.P. 99; R.G.147); - in parte da [REDACTED] in forza di Atto di Compravendita Notaio Dott. Amedeo Fantigrossi in data 22.11.2012 (N. Rep. 109755/23830) trascritto in data 07.01.2013 (R.P. 100; R.G.148).

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

Il titolo è riferito solamente a Fg.4 part.1432 (NCEU), Fg.4 part.1432 (ex 586-1348) - 517 (ex 462).  
La quota di propria pertinenza delle particelle 1348-462-517 era pervenuta in forza di Successione in morte [REDACTED] e deceduto il 25.10.1973.  
Denuncia di successione registrata all'Ufficio del registro di Piacenza al n.633 vol. 295 e trascritta il in data 25.11.1974 (R.P.7422; R.G.8538).

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

Il titolo è riferito solamente a Fg.4 part.1432 (NCEU), Fg.4 part.1432 (ex 586-1348) - 517 (ex 462).  
La quota di propria pertinenza della particella 586 era pervenuta:  
- [REDACTED] per la quota di 1/2 in forza di Successione in morte di [REDACTED], nato a Castel San Giovanni (PC) il 29.07.1891 e deceduto il 25.10.1973. Denuncia di successione registrata all'Ufficio del registro di Piacenza al n.633 vol. 295 e trascritta il in data 25.11.1974 (R.P.7422; R.G.8538);  
- a Quaroni [REDACTED] per la quota di 1/2 in forza di Successione in morte di [REDACTED], e deceduto il 18.07.2009. Denuncia di successione registrata all'Ufficio del registro di Piacenza al n. 1491 vol. 9990 e trascritta in data 25.01.2011 (R.P.869; R.G.1266) la cui accettazione dell'eredità è stata trascritta in data 16.01.2013 (R.P.438; R.G.579).

I passaggi di proprietà precedenti sono antecedenti al ventennio.

La scrivente rileva la continuità delle trascrizioni ai sensi art. 2650 C.C.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

In seguito alla richiesta di accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Castel San Giovanni (Pc), in data 17.04.2025 sono state desunte le seguenti informazioni.

### 7.1 Verifica della regolarità edilizia e dell'esistenza della dichiarazione di agibilità

Gli immobili individuati al Fg 4 particella 54 e 1427 sono stati oggetto delle seguenti pratiche:

- **SCIA n.136/2013 del 03.08.2013** presentata dalla ditta [REDACTED] per il rifacimento di manto di copertura, opere di ristrutturazione edilizia esterna, cambio di destinazione d'uso, installazione di celle frigorifere al piano terra.
- **CILA 207/2018 del 14.12.2018 n. prot. 23621** presentata da [REDACTED] i per opere di manutenzione interna. Inizio lavori del 14.12.2018 e Fine Lavori del 16.07.2019. Agibilità 43/2019 presa d'atto 14.10.2019 n. prot. 15605. **ALLEGATO 8**

In sede di sopralluogo è stata rilevata una lieve differenza di distribuzione interna relativamente al piano terra dell'unità immobiliare individuata catastalmente con la





particella 54 sub 7 rispetto alle tavole di progetto presentate in Comune e alla planimetria catastale.

La difformità interessa l'assenza del tramezzo tra il locale soggiorno e l'angolo cottura che nello stato di fatto risulta essere un unico ambiente. Anche la planimetria catastale non è conforme allo stato dei luoghi e corrisponde alle tavole allegata alla pratica edilizia.

La situazione di lieve difformità è senz'altro sanabile previa presentazione di C.I.L.A. in sanatoria ai sensi art. 17 L.R. 23/2004; l'oblazione da versare al Comune quale sanzione amministrativa ammonta all'importo minimo applicabile di € 1000,00 oltre ai diritti di segreteria se richiesti.

L'immobile individuato al Fg 4 particella 56 sub 3 è stato oggetto delle seguenti pratiche:

- **Permesso di Costruire n. 71/2013 e Provvedimento Unico n.4 del 25.05.2013** presentati dalla ditta Albanesi Marco con cui il comune di Castel San Giovanni autorizza la realizzazione di un fabbricato destinato a rivendita, laboratorio e magazzino.
- **Permesso di Costruire n. 44/2014 del 15.04.2014 n. prot. 5700** presentato dalla ditta [REDACTED] con cui viene autorizzata dal comune di Castel San Giovanni la realizzazione di una tettoia per il ricovero di attrezzi agricoli sul lato sud della proprietà, in confine con altro edificio di altra proprietà.
- **SCIA n.100/2017 del 26.06.2017 n. prot. 12412** presentata dalla ditta Alba Società Agricola per manutenzione straordinaria con cambio di destinazione d'uso. Agibilità 45/2018 presa d'atto 28.08.2018 n. prot. 16084; **SCIA di variante n.42/2018 del 31.03.2018 n. prot. 6496** con Fine Lavori del 26.06.2020. **CILA 49/2019 del 28.03.2019 n. prot. 6227** per la realizzazione di un porticato e servizio igienico esterno a servizio del punto vendita aziendale. **ALLEGATO 9**

Il bene individuato al Fg 4 particella 1432 è stato oggetto delle seguenti pratiche:

- **Permesso di Costruire n. 138/2013 del 03.08.2013** presentato dalla ditta [REDACTED] al comune di Castel San Giovanni per la realizzazione e spostamento di serre, realizzazione di nuova recinzione.
- **SCIA n. 85/2019 del 28.05.2019 n. prot. 10785** presentata dalla ditta [REDACTED] per lavori di ristrutturazione edilizia con ampliamento di serra fissa esistente. Inizio lavori del 28.05.2019 e Fine Lavori del 16.07.2019. **ALLEGATO 10**

I Titoli Edilizi sopra citati sono stati consultati nella loro completezza. Si allegano i riepiloghi delle pratiche presentate telematicamente.

## **7.2 Classificazione del P.R.G.**

I fabbricati, oggetto della presente, sono classificati dal RUE, approvato con delibera di Consiglio Comunale n. 28, del 18.09.2013, nella tavola RUE05, come *Ambiti residenziali di saturazione intensiva* e disciplinati dall'art. 30/IV; l'area su cui insistono le serre è classificata nella tavola RUE07.2, come *Ambiti agricoli di rilievo paesaggistico* e disciplinati



dall'art. ART. 63/IV. **ALLEGATO 11** e **ALLEGATO 11A**.

**GLI IMMOBILI RISULTANO DEL TUTTO REGOLARI DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO.**

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

La scrivente, vista la deliberazione giunta Regionale n. 1362 del 20.09.2010, allegato 6,punto1, i cui contenuti sono riportati nella Sezione Ermes Energia del sito della Regione Emilia Romagna in cui si precisa che : “ **possono ritenersi esclusi** dall'obbligo i seguenti atti e procedimenti: Atti e provvedimenti dell'autorità giudiziaria, ivi compresi i provvedimenti ed i decreti in materia concorsuale, in materia di esecuzioni individuali ordinarie ed esattoriali, nonché in materia di divisione giudiziale e di eredità giacente e più in generale ogni provvedimento giudiziario in materia coattiva o di volontaria giurisdizione”, in considerazione di quanto sopra non si produce Attestato di Certificazione Energetica.

Non sono state reperite le certificazioni degli impianti elettrici, idrico-sanitari installati negli immobili. Gli impianti sono conformi alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione.

La scrivente, esaminati i luoghi, non rileva la necessità di svolgere lavori urgenti sugli immobili oggetto di perizia per ripristinare la funzionalità compromessa o per evitare una compromissione della funzionalità stessa.

**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 CASTEL SAN GIOVANNI VIA DOGANA PO 31

**COMPLESSO IMMOBILIARE AD USO AGRICOLO CON  
TERRENI**

DI CUI AL PUNTO A

**Complesso immobiliare ad uso agricolo con terreni** a CASTEL SAN GIOVANNI VIA DOGANA PO 31 per la quota di 1/1 di piena proprietà

I beni oggetto della procedura sono costituiti dalla PIENA PROPRIETÀ di diverse unità immobiliari site in Comune di Castel San Giovanni (PC).

Più in dettaglio il complesso risulta così composto:

Complesso immobiliare ad uso agricolo con terreni e pertinenze sito in Località Dogana Po, Comune di Castel San Giovanni.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 54 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 263,91 Euro, indirizzo catastale: Via Dogana Po 31 , piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 4 particella 54 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 234, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 4 particella 54 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 190,00 Euro, indirizzo catastale: Via Dogana Po 31 Piano, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 4 particella 56 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 738, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 4 particella 465 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 190, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 4 particella 517 (catasto terreni), qualita/classe SEMINATIVO, superficie 15, reddito agrario 0,12 €, reddito dominicale 0,07 €, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 4 particella 1427 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 191,90 Euro, indirizzo catastale: Via Dogana Po 31, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 4 particella 1427 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 60, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 4 particella 1432 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 6.230,00 Euro, indirizzo catastale: Via Dogana Po 31, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 4 particella 1432 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 11020, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- foglio 4 particella 56 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria D/10, rendita 2.581,88 Euro, indirizzo catastale: Via Pievetta 29, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

I confini sono così definiti

Il complesso immobiliare confina in circondario con SS412, mappali 518 – 516 – 515, Strada della Coppalara, mappali 585 – 589 - 390 - 1347 - 2350 - 59 - 159 – 484 – 489 e come in fatto

**La scrivente C.T.U. rileva che:**

1. Le planimetrie catastali degli edifici corrispondono sostanzialmente allo stato di fatto degli immobili. In sede di sopralluogo è stata rilevata una lieve differenza di distribuzione interna relativamente al piano terra dell'unità immobiliare individuata catastalmente con la particella 54 sub 7 rispetto alle tavole di progetto presentate in Comune e alla planimetria catastale.
2. I dati catastali corrispondono ai dati indicati nell'Atto di Pignoramento.

**VISURA CATASTALE E PLANIMETRIA CATASTALE ALLEGATI 1-2**

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Castel San Giovanni (PC)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

**Complesso immobiliare ad uso agricolo con terreni e pertinenze sito in Località**

**Dogana Po 31, Comune di Castel San Giovanni (Fg 4 particella 54 sub 7-8; particella 56 sub 3; particelle 465 - 517 - 1427 - 1432)**

I beni si trovano in Località Dogana Po, situata a circa 4 km dal capoluogo comunale, vicino ad altri terreni agricoli.

Il complesso immobiliare, ben servito per quanto attiene la viabilità, gode di ampio fronte stradale sulla strada Statale SS412 su cui si apre un comodo accesso carrabile; un accesso secondario è posto sulla strada della Coppalara. Attraverso le strade indicate, risulta agevole il collegamento con la viabilità provinciale, regionale e dunque facili i trasferimenti della produzione verso i centri di commercializzazione ed i rifornimenti.

I beni consistono in un vivaio con superficie scoperta e strutture serricole - in cui vengono coltivati fiori, piante ornamentali, ortaggi - oltre a fabbricati con funzioni produttive connesse all'attività agricola e relative pertinenze, oltre al piazzale antistante la serra di vendita.

L'immobile è completamente recintato con una ringhiera metallica che ne cinge i lati.

Le serre insistono sul lotto di terreno individuato al mappale 1432; sono serre fisse, di dimensioni diverse, con strutture metalliche e copertura in teli o pannelli di policarbonato, alcune prive di qualsiasi tipo di impianto, altre con impianti di irrigazione e regolazione della temperatura. Le serre di più recente costruzione (anno 2013) assolvono con dignità il loro compito, quelle di costruzione più lontana temporalmente (2003/2005) necessiterebbero di interventi di ammodernamento.

È presente inoltre un impianto di cogenerazione di cippato di legno.

Sul lato sud della proprietà, a lato dell'accesso principale al vivaio, si trova l'edificio destinato a negozio-rivendita degli ortaggi e dei prodotti dell'azienda agricola. È stato realizzato a partire dal 2013; è in muratura e si sviluppa su due piani fuori terra oltre a un sottotetto con legno a vista. Al piano terra, un porticato in legno con manto di copertura in coppi ripara l'ingresso al negozio. Quest'ultimo è collegato al laboratorio per la preparazione degli ortaggi per la vendita; ai piani superiori ci sono altri locali con funzione di deposito-magazzino. Sul prospetto ovest del fabbricato si trova un altro portico di dimensioni maggiori, realizzato nel 2019, a servizio del punto vendita, un forno a legna in mattoni a vista e la legnaia. L'edificio presenta finiture di tipo civile, di livello medio. I pavimenti sono in gres porcellanato e i rivestimenti in ceramica. La vetrina e la porta di accesso sono in vetro antisfondamento e alluminio; i rimanenti serramenti esterni in pvc con doppi vetri completi di persiane in alluminio. Le pareti sono intonacate e tinteggiate. I locali sono dotati di impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico ed igienico sanitario completo in ogni elemento. L'impianto di riscaldamento - alimentato a gas metano - completo di termostato ambiente è costituito da radiatori in alluminio e caldaia a condensazione con produzione di acqua calda sanitaria ubicata nel laboratorio. In conclusione, l'immobile è in buono stato di conservazione fatta eccezione per i serramenti esterni danneggiati da tentativi di furto e non ripristinati.

In seguito è stato installato un impianto allarme antiintrusione.

Alle spalle del negozio, in confine con altra proprietà, si trova una tettoia in ferro e teli per il

ricovero di attrezzi agricoli e macchinari e un servizio igienico con boiler per la produzione di acqua calda sanitaria a servizio dei clienti che visitano l'azienda.

Sul lato nord della proprietà, si incontra prima un fabbricato in muratura a un piano, ex autorimessa destinata a deposito e celle frigorifere per i salumi realizzate in pannelli in lamiera coibentata appoggiate a terra, per la stagionatura dei salumi, con wc e relative pertinenze; oltre si trova un edificio di due piani fuori terra con destinazione mista.

L'edificio è composto da due unità immobiliari così suddivise:

- una cella frigorifera con disimpegno al piano terra;
- un appartamento che si distribuisce su due piani oltre a piano sottotetto.

Si accede all'immobile da un'ampia area cortilizia comune in cemento liscio. L'edificio è in muratura tradizionale, intonacata e tinteggiata; ha tetto in legno con manto di copertura in coppi, canali di gronda e lattoneria in pvc. Le parti esterne – facciata sud e sud-est, serramenti esterni – sono state oggetto di lavori di ristrutturazione autorizzati con SCIA del 2013.

L'appartamento è così composto: l'ingresso con la scala di accesso ai piani superiori, ripostiglio nel sottoscala e una zona soggiorno-cucina al piano terra; la zona notte con tre camere da letto, un bagno e disimpegno di distribuzione al piano primo e al secondo piano, la soffitta non abitabile divisa in due locali.

L'appartamento ha finiture tipo civile in buono stato di manutenzione: in particolare i pavimenti sono in ceramica così come i rivestimenti sia della cucina che dei bagni. Le finiture – eccetto la scala in marmette - risalgono ai lavori di manutenzione interna autorizzati con pratica edilizia nel 2018. L'altezza interna dei locali dell'appartamento è pari a 250-255 cm.

Si rileva che al piano secondo, il soffitto del locale bagno, come documentato nel rilievo fotografico, presenta diffuse macchie di umidità con distacco della pittura con tutta probabilità dovute a infiltrazioni provenienti dal locale sottotetto: infatti i lavori di rifacimento del manto di copertura previsti non sono stati attuati.

Il portoncino di accesso all'abitazione, in soggiorno, è in legno blindato. I serramenti interni sono in legno tamburato ciechi laccati colore bianco; i serramenti esterni sono in pvc colore grigio con vetro doppio completi di persiane in alluminio, zanzariere e inferriate in ferro al piano terra.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico sottotraccia, di impianto idrico ed igienico sanitario completo in ogni elemento e di impianto di riscaldamento costituito da radiatori in alluminio e caldaia pensile con produzione di acqua calda sanitaria nel locale soggiorno- cucina. L'impianto è alimentato a gas metano. L'abitazione dispone di impianto citofono e antenna tv.

In conclusione, le condizioni di conservazione degli immobili e di tutti i beni descritti sono discrete.

I beni sono illustrati, oltre che nella documentazione fotografica, anche nella tavola grafica



allegata. **ALLEGATO 3-LOTTO3**

### 1. Consistenza e suddivisione in lotti per la vendita

La consistenza planimetrica lorda vendibile degli immobili è stata valutata con l'ausilio delle indicazioni contenute nelle pubblicazioni specifiche in materia estimativa, che considerano la superficie lorda dell'involucro edilizio, parzializzando le pertinenze come sotto indicato:

- le superfici lorde dei vani abitativi, comprensivi dei muri esterni, al 100%
- le superfici di logge/porticati, al 35% dell'effettiva superficie
- le superfici di sottotetti non abitabili, al 35% dell'effettiva superficie
- corti, cortili, al 10% dell'effettiva superficie fino a 25mq, eccedenza al 2%

Peranto:

#### \*FABBRICATO RESIDENZIALE E MAGAZZINO (FG. 4, MAPP. 54, SUB. 7-8)

• piano terra: magazzino-cella	mq	45,00
• piano terra: appartamento	mq	45,00
• piano primo	mq	90,00
• sottotetto (70,00 x 35%) =	mq	24,50

#### \*FABBRICATO AD USO NEGOZIO-MAGAZZINO (FG. 4, MAPP. 56, SUB. 3)

• piano terra	mq	74,00
• piano primo	mq	40,00
• sottotetto (25,00 x 35%) =	mq	8,75
• porticati (50,00 x 35%) =	mq	17,50

#### \*FABBRICATO AD USO DEPOSITO-CELLE (FG. 4, MAPP. 1427)

• piano terra	mq	45,00
---------------	----	-------

**La consistenza lorda commerciale vendibile del LOTTO 3, calcolata con le modalità sopra elencate è, per arrotondamento, pari a 390,00mq.**

Detti bene sono completi delle rispettive pertinenze e aree pertinenziali censite al Fg.4 mapp.56 e mapp.54 il cui valore è da ritenersi ricompreso nella valutazione degli immobili.

La consistenza planimetrica vendibile del terreno su cui insistono le serre, facendo riferimento alle planimetrie e ai dati catastali, è pari a:

- mappale 1432 terreno di **11.020 mq – pari a 1,1020 ha**

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

FABBRICATO AD USO NEGOZIO- MAGAZZINO (FG. 4, MAPP. 56, SUB. 3 - MAPP. 465), FABBRICATO RESIDENZIALE E MAGAZZINO (FG. 4, MAPP. 54, SUB. 7-8), FABBRICATO AD USO DEPOSITO-CELLE (FG. 4, MAPP. 1427)	390,00	x	100 %	=	390,00
TERRENO (FG 4, MAPP 1432 - 517)	11.020,00	x	100 %	=	11.020,00
<b>Totale:</b>	<b>11.410,00</b>				<b>11.410,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

I beni, oggetto di stima, si trovano in frazione Località Dogana Po, situata a circa 4 km dal capoluogo comunale lungo l'argine del fiume Po, quasi al confine di regione.

Per determinare il più probabile valore di mercato dei beni in oggetto, il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo - (per valore unitario a mq di superficie commerciale per quanto riguarda i fabbricati e per valore unitario a ettaro di superficie per il terreno), che prevede il raffronto dei cespiti indagati con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti nella zona nel libero mercato, dedotti o aggiunti eventuali valori per peculiari caratteristiche degli immobili considerati.

##### \*STIMA FABBRICATI

Un riferimento è rappresentato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio, che riporta, divisi per Comune e per Fasce (centrale, semicentrale e periferica) e Microzone Catastali, e per ciascuna delle tipologie edilizie (artigianale, commerciale, abitativa, ecc.) i valori immobiliari rilevati dall'Ufficio del Territorio nel corso delle valutazioni effettuate per i propri compiti d'istituto.

Quest'ultimo - aggiornato al 2 semestre 2024 - fissa i seguenti valori:

- Castel San Giovanni, (Pc) per la Fascia/zona: Extraurbana/RIMANENTE PARTE DEL TERRITORIO CON FRAZIONI E FABBRICATI SPARSI

\* Commerciale (in normale stato di manutenzione): **€ 310,00-460,00/mq**

\* Abitazioni civili (in normale stato di manutenzione): **€ 600,00-900,00/mq**

\* Abitazioni di tipo economico (in normale stato di manutenzione): **€ 540,00-800,00/mq**

Indicazioni di valore di vendita inferiori sono state riferite in seguito ad una indagine svolta presso diverse agenzie locali che evidenziano un sostanziale deprezzamento del valore

degli immobili siti nella frazione di Dogana Po rispetto agli immobili in Castel San Giovanni: i valori riferiti sono compresi tra € 350,00/mq e 450 €/mq.

La valutazione complessiva degli immobili sottoposti ad esecuzione verrà abbattuta forfettariamente del 10% al fine di tener conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti e dalla natura esecutiva e non contrattuale della vendita nonché del periodo attuale dove è in corso un tendenziale depressione del mercato immobiliare.

Pertanto, effettuate le opportune analisi comparative, tenuto in conto delle caratteristiche dei beni oggetto di stima – destinazione degli immobili tutti connessi all'attività dell'azienda agricola, ubicazione – lungo la strada Statale, discreto stato di conservazione, - si ritiene di attribuire un lo stesso valore di mercato ai beni in oggetto. Le valutazioni ottenute, alla luce di quanto sopra esposto, sono le seguenti:

- FABBRICATO AD USO NEGOZIO-MAGAZZINO (FG. 4, MAPP. 56, SUB. 3 - MAPP. 465), FABBRICATO RESIDENZIALE E MAGAZZINO (FG. 4, MAPP. 54, SUB. 7-8), FABBRICATO AD USO DEPOSITO-CELLE (FG. 4, MAPP. 1427)

Mq 390,00 commerciali x 500,00 €/mq = € **195.000,00**

\*STIMA TERRENO

Anche per quanto attiene il lotto di terreno, si utilizza il metodo di stima "comparativa", analizzando operazioni di compravendita relativi a beni simili per ubicazione, destinazione e caratteristiche tecniche ed economiche.

Nella fattispecie, il lotto si assimila ad un seminativo dalle buone caratteristiche ubicative e di sistemazione ma condizionato dall'esistenza dei manufatti su di esso insistenti.

Il riferimento è rappresentato dai Valori agricoli medi dell'Emilia Romagna(VAM) attribuiti ai terreni agricoli, determinati dalle Commissioni provinciali per l'espropriazione e pubblicati nel Bollettino Ufficiale Telematico della Regione. Sono utilizzati principalmente nelle procedure di espropriazione per pubblica utilità di aree non edificabili.

Il Bollettino Ufficiale Telematico Regione Emilia-Romagna n. 53 del 7 marzo 2025 (**ALLEGATO 12**) ricomprende il Comune di Castel San Giovanni nella regione agraria N. 3 attribuendogli i valori agricoli medi della regione agraria N. 4 e fissa pertanto i seguenti valori:

\* Seminativo di pianura: € **32.500,00/Ha**

La valutazione complessiva degli immobili sottoposti ad esecuzione verrà abbattuta forfettariamente del 10% al fine di tener conto dell'assenza di garanzia per vizi occulti e dalla natura esecutiva e non contrattuale della vendita nonché del periodo attuale dove è in corso un tendenziale depressione del mercato immobiliare.

Il valore unitario che si utilizza, tiene naturalmente conto dei comodi e dei gravami così come descritti e proviene dalla comparazione con altre realtà simili esistenti in zona.

Pertanto, tenuto conto delle caratteristiche dei beni oggetto di stima – ubicazione, buona produttività, presenza di serre che insistono sui beni - le valutazioni ottenute, alla luce di quanto sopra esposto, sono le seguenti:



- TERRENO (FG 4, MAPP 1432 - 517):

Ha 1,102 x 30.000,00 €/Ha =

€ **33.000,00**

Si ritiene di non conteggiare nel calcolo di stima le strutture serricole in quanto trattasi di manufatti, che seppur abbastanza funzionali, sono vetusti e interventi di manutenzione anche per il proseguo dell'attività dell'attuale ditta.

In conclusione:

Fabbricati

195.000,00

€

Terreni

33.000,00

€

Valore complessivo di perizia

€.

228.000,00

*Diconsi Euro duecentoventottomila/00*

Il valore sopra calcolato è comprensivo del valore delle aree di pertinenza.

Si procede infine a una riduzione pari al **10%** in considerazione della natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

€ **228.000,00 x 0,90 =**

**205.200,00**

€

Valore finale per arrotondamento

€.

205.000,00

*Diconsi Euro Duecentocinquemila/00*

Allo stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**228.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

**€. 228.000,00**

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

**€. 228.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PIACENZA, conservatoria dei registri immobiliari di PIACENZA, ufficio tecnico di CASTEL SAN GIOVANNI, agenzie: CSTEL SAN GIOVANNI

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	Complesso immobiliare				
	ad uso	11.410,00	0,00	228.000,00	228.000,00
	agricolo				
	con terreni				
				228.000,00 €	228.000,00 €

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:

€. 228.000,00

#### 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:

€. 22.800,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

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

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 200,00

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

€. 205.000,00

data 04/05/2025

il tecnico incaricato  
Emanuela Albanese

