



# TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 40/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

dott.sa Maria Rosaria Scurpa

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie di Parma e Piacenza

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**ing. Roberto Skabic**

CF:SKBRRT51H17G535U  
con studio in PIACENZA (PC) via Sebastiano Ricci 18  
telefono: 0523337473  
fax: 0523337473  
email: [ingeska@libero.it](mailto:ingeska@libero.it)  
PEC: [roberto.skabic@ingpec.eu](mailto:roberto.skabic@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2025

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Appartamento a Fiorenzuola d'Arda in località San Protaso Santa Maria Gallo n.17 della superficie commerciale di circa 112 mq con attuale accesso principale dal n. 39 della via Europa (S.S. 9 - via Emilia Parmense).

Trattasi della porzione di un vecchio fabbricato, costituita da due piani (terra e primo) collegati verticalmente da una scala interna a due rampe.

Al piano terra dell'immobile sono ubicati: un soggiorno, una camera da letto ed un piccolo ripostiglio (sottoscala), raggiungibili attraverso un disimpegno comunicante con l'ingresso principale. Al piano primo dell'immobile sono ubicati: una cucina, una camera da letto ed un servizio igienico, raggiungibili attraverso un disimpegno comunicante con la scala interna. Dal soggiorno è possibile accedere al sottotetto mediante una botola posizionata a soffitto. Risulta abbinata all'immobile un'area al piano terra di cortile comune non esclusiva.

L'appartamento ha accesso diretto dalla via Emilia e dal cortile posto sul retro dell'edificio; i locali presentano un'altezza interna uniforme di circa 2,65 m al piano primo e di 2,70 mt, al piano terra, con le sole esclusioni del locale di servizio igienico (piano primo) e del ripostiglio ricavato nel sottoscala. (Cfr. Allegato A: estratto di mappa - Cfr. Allegato A1: planimetria catastale anno 2002) - Cfr- Allegato A2: planimetria stato legittimo e di fatto - Cfr. Allegato B: Visura storica - Cfr. Allegato C: raccolta fotografica).

Identificazione catasto fabbricati:

- foglio 35 particella 18 sub.13, rendita 117,75 Euro, zona censuaria 2; indirizzo catastale: località San Protaso Santa Maria Gallo n. 17 Piano T-1; categoria A/4, classe 2, consistenza 4,0 vani; Dati di superficie: Totale: 122 mq, totale escluse aree scoperte: 122 mq, intestato per la piena proprietà a [REDACTED] (Cfr. Allegato B: Visura catastale)

Coerenze al piano terreno: confinante con cortile comune di cui al mappale 20, via Emilia, regioni Ampollini o successi, salvo altri e come in fatto.

Coerenze al piano primo: affaccio su via Emilia, regioni Ampollini o successi, affaccio su cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, cioè 2 piani fuori terra un sottotetto non utilizzabile e nessun piano interrato. L'immobile risulta costruito "ante anno 1967" e ristrutturato presumibilmente nell'anno 2002.

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>112,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 34.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€ 30.850,00</b>

trova:

Data di conclusione della relazione:

19/11/2025

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

Alla data del sopralluogo, avvenuto con la presenza del proprietario e del custode nominato, l'immobile risultava affidato al sig. [REDACTED] che ha riferito di risiedere stabilmente nell'immobile da oltre 10 anni, senza alcuna corresponsione di denaro all'esecutato in quanto amico di famiglia, invalido e in difficoltà economica.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

In conformità a quanto previsto nell'atto a rogito dottor R. Ugolotti in data 22 giugno 1967 n. 28282 di repertorio, trascritto a Piacenza il 3 luglio 1967 art. 3631, vol. 2564, nonché nell'atto di compravendita a rogito del notaio Giuseppe Rocca, in data 2 ottobre 2002 di repertorio 42974/15567, trascritto a Piacenza il 23/10/2002 al n. 9593, l'immobile veniva trasferito con le seguenti servitù:

- servitù attiva di attingimento d'acqua potabile dal pozzo sito sul terreno distinto dal mappale 15 del foglio 35, di proprietà di [REDACTED] o successi, con obbligo della parte acquirente di concorrere nelle spese di manutenzione e riparazione di predetto pozzo;

- servitù attiva di passaggio - ma con divieto di sosta - da esercitarsi con qualsiasi mezzo sulle aree cortilizie comuni, individuate dal mappale 20 del foglio 35.

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

4.2.1. Iscrizioni:

**ipoteca volontaria in rinnovazione** [REDACTED] nato in Sri Lanka il 02/03/1963, iscritta a Piacenza ai nn. 2021 del 23/08/2022 (in rinnovazione dell'iscrizione ai nn.13347/2454 del 23/10/2002) e a favore di UNICREDIT BANCA SPA, con sede in Genova (richiedente: DOBANK SPA, Piazzetta Monte N.1, Verona) per Euro 120.000,00 di cui Euro 60.000,00 per capitale; derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo come da Atto notarile pubblico a rogito del dott. Rocca Giuseppe, notaio in Fiorenzuola D'Arda, del 02/10/2002 rep. 42975/15568, registrato a Piacenza il 15 ottobre 2002 al n. 580. L'ipoteca grava su Fiorenzuola d'Arda foglio 35 particella 18 sub 13.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

**pignoramento immobiliare** trascritto a Piacenza ai nn. 6219/4727 in data 29 aprile 2025 a favore di **PRISMA SPV SRL**, con sede in Rom [REDACTED], (Richiedente: Viseb SRL per Avv. Luca Patalini per Dovalue

SPA, Via G.B. Pontani N°14, Perugia) e contro [REDACTED], nato in Sri Lanka il 02/03/1963, a seguito di atto giudiziario UNEP C/O Tribunale di Piacenza, in data 07/03/2025 rep. 611, proprietà 1/1;

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:	<b>€. 500,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>non definiti</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] a, nato in Sri Lanka il 02/03/1963, in forza di atto di COMPRAVENDITA (dal signor [REDACTED] nato a Porto Tolle il giorno 11 febbraio 1959 ed in quanto occorre con il consenso del [REDACTED] Daniela) a seguito di atto pubblico per notaio a rogito dott. Rocca Giuseppe, notaio in Fiorenzuola D'Arda, in data 02 ottobre 2002 n. 42974/15567 di repertorio, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza il 23/10/2002 al n. 9593 di formalità, per la piena proprietà con indicazione del regime patrimoniale in separazione dei beni.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED], nato a Porto Tolle il giorno 11 febbraio 1959, in forza di atto notarile pubblico per notaio a rogito dott. Rocca Giuseppe, notaio in Fiorenzuola D'Arda, in data 20 aprile 1999 n. 35773/11823 di repertorio, registrato a Fiorenzuola d'Arda il 4 maggio 1999 al n. 319 (venditori i signori Bertellini Romano, Bertellini Michela e Balduzzi Maria).

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Trattasi di immobile costruito "ante anno 1967" per il quale non sono stati rinvenuti titoli abilitativi edilizi "certi" negli archivi comunali, nè istanze di condono e/o richieste per l'agibilità. L'azione di accesso agli atti eseguita presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Fiorenzuola d'Arda attraverso il portale "Inpratica" e conclusasi in data 11/11/2025 ha fatto, tuttavia, emergere la presenza di un art. 26 trasmesso al Comune di Fiorenzuola d'Arda (privo di planimetria) in data 23/01/1992 e protocollato con il N.16/92 a nome del Signor [REDACTED], proprietario originario dell'immobile assieme a [REDACTED] (cfr. atto di vendita notaio Rocca del 20 aprile 1999 n. 35773/11823 di repertorio).

Il titolo edilizio predetto, che si allega alla perizia presente come "Allegato E", non evidenzia il riferimento catastale dell'immobile, ma solo l'indirizzo della località Gallo e del n. civico 17-21; il

documento risulta, inoltre, poco preciso nella descrizione degli interventi, in quanto niente viene detto sulle modifiche intervenute per le scale interne. Lo stato di fatto di riferimento risulta, in termini prudenziali, la planimetria catastale del 26/09/2002 (cfr. Allegati A1 e A2).

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Le aree di cui il mappale n. 18 del fg.35 (sub 15) sono classificate come segue (Cfr. CDU - Allegato D):

- ex PSC vigente dal 29/09/2020: "Ambito urbanizzato consolidato a prevalente destinazione residenziale";
- ex RUE vigente dal 28/11/2022 : "Ambito urbanizzato consolidato a prevalente destinazione residenziale ACR-H", regolate dall'art. 42 del RUE.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità, rispetto ad una planimetria catastale redatta e firmata da tecnico abilitato risalente all'anno 2002 (cfr. Allegato A1 e A2): - risultano uniti i due corpi di fabbrica originari dell'appartamento mediante l'apertura di un varco al piano terra ed uno al piano primo; - risulta abolita una delle due scale interne e modificata l'altra per posizione e geometria; risulta ricavata una porta di ingresso al piano terra sul fianco nord-ovest dell'immobile e chiuso l'accesso presente sulla via Emilia, modificando quest'ultimo in finestra; - risulta ricavato in un vano del piano primo un servizio igienico, disimpegnato dagli altri locali di piano dal ballatoio del vano scala. Le difformità indicate al precedente punto sono regolarizzabili mediante SCIA per ristrutturazione in sanatoria. I costi di regolarizzazione: spese tecniche e oneri edilizi risultano di circa €8.500,00; i tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

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

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

A fronte della planimetria reperita in catasto e dello stato di fatto riscontrato in loco, sono emerse le seguenti difformità: - i vani dell'unità immobiliare presentano una connotazione diversa nei riguardi dei collegamenti fra i vari locali, degli accessi dall'esterno e del numero / configurazione delle scale di collegamento verticale; - risulta ricavato in un vano del piano primo un servizio igienico, disimpegnato dal vano scala mediante un breve corridoio; - la posizione dell'immobile non risulta correttamente identificata nell'estratto di mappa catastale, in quanto sembrerebbe collocato nell'intorno del mappale 16 (cfr. Allegato A); l'indagine eseguita presso l'Agenzia del Territorio ha messo in evidenza la soppressione dei vari subalterni (1-2-4-6-7-8-10) del mappale 35/18 con l'indicazione scritta: "unità immobiliare soppressa" (cfr. Allegato A3); non è risultato disponibile l'elaborato planimetrico.

Per quanto sopra riferito, occorre procedere ad un aggiornamento della planimetria e del sistema catastale urbano del foglio 35, riguardante i mappali 16 e 18. I costi di regolarizzazione: spese tecniche e oneri per docfa, ammontano a €2.000,00; i tempi necessari per la regolarizzazione: 30-40 giorni.

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

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

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

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità e caratteristiche: le dotazioni ordinarie di servizio impiantistico risultano, sebbene presenti, alquanto minimali in termini di consistenza e funzionalità. L'impianto termico di riscaldamento e quello di adduzione del gas metano debbono essere severamente controllati, considerati i tempi e i modi in cui l'immobile è stato utilizzato e la non disponibilità della documentazione tecnica obbligatoria; analoghe considerazioni valgono per l'impianto elettrico a servizio dell'appartamento che deve essere funzionalmente riqualificato nel rispetto della normativa vigente. L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. I costi di regolarizzazione (tecnici ed esecutivi) sono già ricompresi nella valutazione a corpo dell'unità immobiliare

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

BENI IN FIORENZUOLA D'ARDA VIA EUROPA 39

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a Fiorenzuola d'Arda in località San Protaso Santa Maria Gallo n.17 della superficie commerciale di circa 112 mq con attuale accesso principale dal n. 39 della via Europa (S.S. 9 - via Emilia Parmense).

Trattasi della porzione di un vecchio fabbricato, costituita da due piani (terra e primo) collegati verticalmente da una scala interna a due rampe.

Al piano terra dell'immobile sono ubicati: un soggiorno, una camera da letto ed un piccolo ripostiglio (sottoscala), raggiungibili attraverso un disimpegno comunicante con l'ingresso principale. Al piano primo dell'immobile sono ubicati: una cucina, una camera da letto ed un servizio igienico, raggiungibili attraverso un disimpegno comunicante con la scala interna. Dal soggiorno è possibile accedere al sottotetto mediante una botola posizionata a soffitto. Risulta abbinata all'immobile un'area al piano terra di cortile comune non esclusiva.

L'appartamento ha accesso diretto dalla via Emilia e dal cortile posto sul retro dell'edificio; i locali presentano un'altezza interna uniforme di circa 2,65 m al piano primo e di 2,70 mt, al piano terra, con le sole esclusioni del locale di servizio igienico (piano primo) e del ripostiglio ricavato nel sottoscala. (Cfr. Allegato A: estratto di mappa - Cfr. Allegato A1: planimetria catastale anno 2002) - Cfr- Allegato A2: planimetria stato legittimo e di fatto - Cfr. Allegato B: Visura storica - Cfr. Allegato C: raccolta fotografica).

Identificazione catasto fabbricati:

- foglio 35 particella 18 sub.13, rendita 117,75 Euro, zona censuaria 2; indirizzo catastale: località San Protaso Santa Maria Gallo n. 17 Piano T-1; categoria A/4, classe 2, consistenza 4,0 vani; Dati di superficie: Totale: 122 mq, totale escluse aree scoperte: 122 mq, intestato per la piena proprietà a [REDACTED] (Cfr. Allegato B: Visura catastale)

Coerenze al piano terreno: confinante con cortile comune di cui al mappale 20, via Emilia, regioni Ampollini o successi, salvo altri e come in fatto.

Coerenze al piano primo: affaccio su via Emilia, regioni Ampollini o successi, affaccio su cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, cioè 2 piani fuori terra un sottotetto non utilizzabile e nessun piano interrato. L'immobile risulta costruito "ante anno 1967" e ristrutturato presumibilmente nell'anno 2002.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati entro il perimetro urbanizzato a circa 600 m dal centro storico di Fiorenzuola d'Arda in un'area originariamente agricola, ma ormai circondata da edifici commerciali e industriali; i più importanti centri limitrofi sono, oltre a Fiorenzuola d'Arda, Carpaneto P.no, Cortemaggiore, Cadeo e Piacenza). Il traffico nella zona è sostenuto, risultando l'edificio in affaccio alla via Emilia (S.S.n.9). Sono disponibili i principali servizi di urbanizzazione primaria.

#### COLLEGAMENTI

autobus	al di sopra della media	
autostrada	buono	
ferrovia	al di sopra della media	
tangenziale	buono	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	
panoramicità:	al di sotto della media	
livello di piano:	mediocre	
stato di manutenzione:	scarso	
luminosità:	al di sotto della media	
qualità degli impianti:	scarso	
qualità dei servizi:	nella media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è distribuito su due piani (terra e primo) ed occupa da cielo a terra la porzione verticale di un vecchio edificio posto in fronte alla via Europa (via Emilia Parmense - S.S. n.9); infatti, l'immobile è chiuso al piano superiore dal solaio di sottotetto e al piano inferiore dal terreno di sedime dell'edificio. Le superfici opache esterne sono realizzate con muri di laterizio pieno o semipieno non termoisolati, ma intonacati da ambo i lati; nelle superfici predette sono ricavate le aperture per porte e finestre. L'immobile è circondato per buona parte da un cortile comune a cui si accede direttamente sia dal fronte verso la via Emilia e sia dal retro dell'edificio. L'impianto distributivo dell'appartamento è molto semplice; esso risulta, infatti, costituito: al piano terra, da un locale soggiorno, da una camera da letto e da un piccolo ripostiglio ricavato nel sottoscala, comunicanti attraverso l'ingresso; al piano primo, da un locale di cucina, da una camera da letto e da un servizio igienico, comunicanti fra loro attraverso il disimpegno del vano scala interno.

I locali interni dell'immobile risultano suddivisi con tamponamenti e muri di laterizio intonacati e/o piastrellati; analogamente risultano intonacati i soffitti dei locali precitati che, indistintamente, presentano altezze interne omogenee di 2,7 m al piano primo e di 2,65 al piano terra, con la sola esclusione del ripostiglio ricavato nel sottoscala avente altezza media utile superiore, comunque, a 1,5 m.

Le componenti edilizie risultano costituite da:

- infissi esterni: porte-finestra e finestre sono realizzate con telai in legno, corredate da elementi oscuranti al piano superiore costituiti da antoni esterni in legno e da antine interne in legno al piano terra; le superfici trasparenti sono in vetro semplice stampato. Stato manutentivo: scarso e/o molto scarso.
- infissi interni: le porte interne sono di fattura ordinaria, realizzate in legno tamburato e non eccessivamente datate. Stato manutentivo: quasi sufficiente.
- manto di copertura: il tetto della porzione di edificio posto a protezione dell'appartamento è

realizzato ad una falda con manto superiore in coppi. In corso di visita non è stato possibile accedere in copertura per la presenza di una conduttura di scarico dei fumi che impediva l'accesso al passo d'uomo ricavato nel soffitto; non sono emersi, tuttavia, problemi evidenti di tenuta della copertura medesima, ispezionata dall'interno a vista. Stato manutentivo: quasi sufficiente.

- muri esterni: sono realizzati con mattoni di laterizio pieno e semipieno, sprovvisti di strati coibenti esterni ed interni; le superfici esterne, intonacate e tinteggiate in modo disforme, si presentano gravemente ammalorate in più parti e soprattutto nelle parti inferiori per effetto di scrostamenti significativi prodotti dall'umidità ascendente. Stato manutentivo: scarso.

- pavimentazione esterna: è realizzata con materiale inerte consolidato nelle aree di cortile intervallate con porzioni in battuto di cemento. Stato manutentivo: insufficiente.

- pavimentazione interna appartamento: risulta realizzata con piastrelle ceramiche variegata di qualità ordinaria nei vari locali del piano terra e primo. Stato manutentivo: appena sufficiente.

- rivestimento interno: è realizzato, in generale, con intonaco civile e tinteggi chiari danneggiati da macchie di umidità e muffe diffuse; nel locale di servizio igienico e in alcune porzioni della cucina gli intonaci sono corredati di piastrelle ceramiche di ordinaria qualità. Stato manutentivo: insufficiente e/o scarso

- strutture: le strutture verticali portanti sono realizzate con muri di laterizio; le strutture orizzontali sono realizzate con battuto di cemento al piano terra e con solai piani di tipo misto in putrelles di ferro, laterizio e cemento ai piani intermedi. In corso di visita non sono emersi problemi di carattere strutturale. Stato manutentivo: quasi sufficiente.

Le componenti impiantistiche risultano costituite da:

- impianto elettrico: realizzato generalmente sottotraccia ed alimentato ad una tensione di 220V . L'impianto presenta dotazioni minimali, costituite da componenti ordinari di periodo; l'impianto, asservito di interruttori generali di protezione/sezionamento, non è stato verificato funzionalmente;

- Impianto di riscaldamento a termosifoni: l'acqua calda viene alimentata mediante un generatore termico autonomo a gas (al momento della visita non in funzione) e distribuita nei locali mediante terminali radianti in alluminio; l'impianto non è stato verificato funzionalmente;

- impianto gas metano: l'impianto, che alimenta la cucina ed il generatore termico non è stato verificato funzionalmente; l'impianto presenta contatore e rubinetto di intercettazione collocato in esterno nell'area di cortile;

- impianto idrico sanitario: realizzato sottotraccia e fuori traccia a muro per l'erogazione di acqua calda e fredda; l'acqua (potabile) è derivata da acquedotto comunale; l'impianto ed il sistema di scarico abbinato non sono stati verificati funzionalmente.

In generale gli impianti sono sprovvisti di certificato di conformità e di ogni documentazione tecnica di corredo. Stato manutentivo: insufficiente.

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
piano terra: camera	30,00	x	100 %	=	30,00
Piano terra: soggiorno, ingresso e ripostiglio, dedotto porzione scala per altezza ridotta	27,00	x	100 %	=	27,00
p.primo: camera	28,00	x	100 %	=	28,00
p. primo: cucina, bagno, disimpegno e parte scala	27,00	x	100 %	=	27,00
<b>Totale:</b>	<b>112,00</b>				<b>112,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile risulta di realizzazione non recente e si presenta in mediocri condizioni di manutenzione, come l'intero edificio di cui è parte, che appare nel complesso abbandonato da molti anni. L'appartamento è situato al limitare della periferia di Fiorenzuola d'Arda, a 600 m circa dal centro urbano del capoluogo in un'area ex rurale interessata oggi nell'intorno da edifici industriali e commerciali, direttamente raggiungibile dalla via Europa (via Emilia Parmense - S.S. n.9). La consistenza planimetrica dell'immobile è limitata, ma sufficientemente appetibile, in ragione dei normali standard commerciali di vendita.

Alla luce dell'andamento odierno del mercato immobiliare si stima che la piena proprietà dell'immobile, nello stato attuale, abbia un valore di circa 400 Euro/mq.

Considerata la superficie commerciale arrotondata di 112 mq, si calcola che il valore dell'immobile sia di 44.800 €.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>44.800,00</b>
-----------------	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 44.800,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 44.800,00</b>
---	---------------------

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio di stima utilizzato risulta quello della "stima a corpo", attuato attraverso un'analisi dei prezzi riscontrati sul mercato per beni di tipo analogo, attingendo ai valori di scambio verificati presso gli operatori di mercato, alle perizie di valutazioni delle unità immobiliari e dei valori minimi di riferimento ai fini ICI/IMU.

Dall'analisi dei suddetti valori e della consistenza dell'immobile, sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche e estrinseche dell'immobile che possono risultare discriminanti e, in generale, del livello di appetibilità del bene nel mercato della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico del Comune di Fiorenzuola d'Arda, tecnici del settore immobiliare operanti nel territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio tecnico di Fiorenzuola d'Arda

## 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	appartamento	112,00	0,00	44.800,00	44.800,00
				<b>44.800,00 €</b>	<b>44.800,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.500,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 34.300,00**

**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: **€. 3.430,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 0,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 20,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 30.850,00**

data 19/11/2025

il tecnico incaricato  
ing. Roberto Skabic