



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

128/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

CUSTODE:

IS. VE.GI Srl di Parma

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/05/2026

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Ing. Enrico Cammi

CF: CMMNRC70S07G535J

con studio in PIACENZA (PC) Via STRADONE FARNESE, 62

telefono: 0523469090

email: enricocammi@gmail.com

PEC: enrico.cammi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 128/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A capannone industriale a FIORENZUOLA D'ARDA via Trabacchi 6/8, frazione San Protaso, della superficie commerciale di **2.842,53** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio industriale è stato costruito nel 1979 ed è stato oggetto di successivo ampliamento nel 1981 per l'attività esercitata dalla società proprietaria eseguita specializzata nelle trasformazioni e nella realizzazione di allestimenti di veicoli industriali in particolare cassoni ribaltabili, pianali con rampe di carico, attrezzature per il sollevamento e attrezzature speciali.

Il primo edificio, a pianta rettangolare misura 14.10x42,40m e la superficie lorda utile, al netto delle deduzioni come meglio evidenziato nell'elaborato grafico allegato, risulta di mq.582,09.

Il secondo edificio, costruito come ampliamento in aderenza al primo edificio esistente e in collegamento con esso sul fronte Est, anch'esso a pianta rettangolare misura 20,63x60,77m misura una superficie utile lorda di mq. 1253,69. In aggiunta sono ubicati in corpo separato ma adiacente al fronte Nord del primo capannone un piccolo corpo adibito a magazzini e generatore d'aria calda, avente superficie coperta a pianta rettangolare che misura 6.12x4,12 m per un totale di mq. 25.21.

La superficie coperta (di complessivi mq. 1860,99) e l'annessa area scoperta risultano censite nel catasto dei terreni del Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC) al foglio 32, mappale 306 di mq.8000 (are 80.00), quale ente urbano senza redditi.

Internamente al primo edificio, a confine con il fronte Est, sono ubicati i locali destinati agli uffici e ai servizi per le maestranze (spogliatoio- sala ricreativa- e servizi igienici come indicati nella planimetria di progetto di cui alla C.Ed. 24/1981) in corpo unico al piano terra avente pianta rettangolare di misure lorde di m.14.45x4.20 per una superficie di mq. 60,69 ed un'altezza interna dei locali di m.2.90

Si precisa che sopra il suddetto corpo, per l'intera superficie occupata dal solaio di copertura in laterocemento di mq. 60,69, sono stati realizzati locali adibiti ad uffici mediante la compartimentazione dei locali con struttura in profili di alluminio e specchiature vetrate prospettanti internamente sull'edificio industriale e a confine Est con la muratura perimetrale (cieca) di tamponamento dell'edificio stesso. L'altezza interna dei locali risulta di m.2.50 e la copertura superiore eseguita con pannelli sandwich coibentati in lamiera di alluminio. L'accesso agli uffici del piano primo avviene con la scala in ferro ubicata in aderenza al lato corto del corpo uffici e collega il piano terra del magazzino con il piano primo.

Come citato nel prosieguo, al paragrafo 7.1 dedicato all'elenco delle pratiche edilizie, la superficie utile occupata dal piano primo non risulta denunciata e pertanto difforme all'ultimo titolo edilizio rilasciato (C.Ed. 24/1981 del 05/03/1981).

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 306 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/1, rendita 6.507,36 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' SAN PROTASO FIORENZUOLA D'ARDA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 23/01/2006 Pubblico ufficiale ROCCA GIUSEPPE Sede FIORENZUOLA D'ARDA (PC) Repertorio n. 50189 - UU Sede FIORENZUOLA D'ARDA (PC) Registrazione n. 45 registrato in data 31/01/2006 - MODIFICA PATTI SOCIALI Voltura n. 1068.1/2006

Coerenze: Ai confini: via Luigi Trabacchi (già strada della Chiesa), ragioni o successi, ragioni o successi da due lati.

Piena proprietà

- foglio 32 particella 306 (catasto terreni), superficie 8000, indirizzo catastale: LOCALITA' SAN PROTASO FIORENZUOLA D'ARDA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Ai confini: via Luigi Trabacchi (già strada della Chiesa), ragioni o successi, ragioni o successi da due lati.

Piena proprietà dell'ente urbano di superficie complessiva (area coperta e scoperta di pertinenza) di mq. 8.000

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	2.842,53 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 756.789,58
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 675.000,00
Data di conclusione della relazione:	23/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

All'atto del sopralluogo in data 02-03-2026 l'immobile industriale risulta occupato dal debitore che in esso esercita l'attività di trasformazione e realizzazione di veicoli industriali e relativi allestimenti in particolare: cassoni ribaltabili, pianali con rampe di carico, attrezzature per il sollevamento e attrezzature speciali.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il costo presumibile per la cancellazione dei gravami è di € 2.651,00, come stimato dalla dott.sa Chiarenza Lucia (Delegato per il controllo preliminare dell'atto di pignoramento e della documentazione di cui all'art.567 c.p.c.) legato principalmente alle ipoteche iscritte da Agenzia delle Entrate Riscossione, il cui onere potrebbe essere inferiore, in quanto legato al prezzo di aggiudicazione degli immobili (importo ad oggi non ipotizzabile).

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** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO per atto notarile pubblico Notaio Rocca Giuseppe di Fiorenzuola D'arda (PC) del 19 giugno 2007, numero di repertorio 53266/21750.

Importo ipoteca: 750000.

Importo capitale: 500000.

Durata ipoteca: 20.

Grava per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

ipoteca **volontaria** attiva, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO, iscrizione del 19/02/2020 - Registro Particolare 312 Registro Generale 2326, Pubblico ufficiale AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE di ROMA (RM) del 19 febbraio 2020, numero di repertorio 1449/8520.

Importo ipoteca: € 386.815,58 .

Importo capitale: € 193.407,79.

Grava per la quota di 1/1 del diritto di proprietà

ipoteca **volontaria** attiva, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO, correlato a iscrizione del 10/07/2003 - Registro Particolare 2076 Registro Generale nascente da atto notarile pubblico per Notaio Rocca Giuseppe di Fiorenzuola D'Arda del 16/06/2003, rep.44561/16420

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 02/12/2025 Numero di repertorio 3508 emesso da UNEP TRIBUNALE DI PIACENZA Sede PIACENZA

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 Proprieta' per 1/1 , in forza di atto tra vivi (dal 08/07/1974), con atto stipulato il 08/07/1974 a firma di notaio Mario Ferrerio in Piacenza ai nn. repertorio 37459/10005 di repertorio, trascritto il 03/09/1974 a Piacenza ai nn. 6730/5811 .

Compravendita di terreno foglio 32 particella 306 da

nato

Si fa presente che dalla certificazione notarile risulta trascritta una rettifica in data 14/07/1976

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 della Piena Proprietà, in forza di atto tra vivi - compravendita di terreno foglio 32 particella 315 (dal 01/07/1976), con atto stipulato il 01/07/1976 a firma di notaio Mario Ferrerio in Piacenza ai nn. repertorio 39019/10644 di repertorio, trascritto il 02/08/1976 a Piacenza ai nn. 6119/5263 .

Acquisto terreno foglio 32 particella 315, il tutto a seguito di FRAZIONAMENTO del 01/07/1976 in atti dal 31/01/1979 (n. 7278) da

fiscale

a favore di

La suddetta particella risulta soppressa a far data dal dal 02/06/1995, in atti dal 02/06/1995 (n.1497.1/1995) e unita alla particella 306 del medesimo foglio 32.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **204/1979**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE NUOVO CAPANNONE ARTIGIANALE, presentata il 20/06/1979 con il n. protocollo 10360 del 26/06/1979 di protocollo, rilasciata il 20/11/1979, agibilità **non ancora rilasciata**.

Trattasi della costruzione del capannone ad uso industriale per piccole imprese per carpenteria metallica, di superficie coperta di mq.582 insistente sulla particella 306 del foglio 32 in località San Protaso -frazione del Comune di Fiorenzuola d'Arda. Si precisa che l'inizio lavori è avvenuto con comunicazione in data 06/03/1980 (prot. 3664 del 10/03/1980) e si sono conclusi in data 28/12/1980 con comunicazione in data 31/12/1980 (prot. 202 del 03/01/1981) con esclusione della recinzione del lotto. Si precisa che sia la consultazione dei registri telematici sia la ricerca condotta dal personale impiegatizio presso l'Ufficio Tecnico Comunale, sulla richiesta di agibilità presentata in data 14/01/1983 al prot.825 relativa alla C.E. 204/79, non hanno avuto esito positivo. Pertanto si ritiene, con ragionevole fondatezza, che l'agibilità dell'immobile non sia mai stata rilasciata così come è stato confermato dalla testimonianza resa dal titolare dell'attività sig. **[REDACTED]** all'atto del sopralluogo presso l'immobile pignorato. A tal riguardo si allega la comunicazione rilasciata dal Comune di Fiorenzuola in data 11/05/2026 (prot.16.610)

Concessione edilizia N. **24/1981**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI NUOVO EDIFICIO INDUSTRIALE IN AMPLIAMENTO A QUELLO ESISTENTE, presentata il 06/01/1981, rilasciata il 05/03/1981 con il n. protocollo 285/81 di

protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Trattasi di costruzione di nuovo edificio industriale di superficie coperta di mq. 1253 in ampliamento a quello già esistente di insistente sulla particella 302 del foglio 32 in località San Protaso -frazione del Comune di Fiorenzuola d'Arda. Si precisa che l'inizio lavori è stato comunicato il 06-03-1981 (prot. 3678 del 7-03-1981) e la fine lavori in data 17-12-1983. Allegato alla suddetta Concessione Edilizia si trova depositato copia del certificato di collaudo statico relativo al capannone in ampliamento a firma del collaudatore ing. in data 21 Aprile 1982

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 81 del 29/12/2020 (ultima variante approvata), l'immobile ricade in zona Ambito specializzato produttivo ASP-A. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 3.3.3 - Ambito specializzato produttivo ASP-A

MODALITÀ DI INTERVENTO Comprendono aree già edificate a destinazione produttiva, esterne alla zona con funzione residenziale prevalente le quali, in quanto già urbanizzate si attuano con intervento edilizio diretto. Gli interventi consentiti in tali aree, riguardanti il patrimonio edilizio esistente, sono di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione, ampliamento e nuova costruzione.

INDICI URBANISTICI

$U_f = 0,70 \text{ mq/mq}$

$H_{\text{max}} = 15,00 \text{ ml.}$ $R_c = 0,65 \text{ mq/mq}$

Distanze come da disciplina di cui al Titolo 2 - Capo 3 delle presenti Norme.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

Conformemente a quanto previsto dalle Norme di PSC, negli ambiti di cui al presente articolo è consentito l'ampliamento della capacità edificatoria fino ad un massimo di $0,65 \text{ mq/mq}$ limitando all'indispensabile l'eventuale incremento della superficie coperta per ampliamenti esterni al volume esistente. Nel caso di ampliamenti di slù all'interno del volume esistente, incremento della capacità edificatoria può arrivare fino ad un massimo dello $0,70 \text{ mq/mq}$.

PSC vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n.51 del 29/09/2020 (ultima variante approvata), l'immobile ricade in zona Ambito urbanizzato consolidato specializzato per attività produttive, in parte anche zona di rispetto delle acque sotterranee destinate al consumo umano. Norme tecniche di attuazione ed indici:

CAPO V

Art. 57. Ambiti specializzati per attività produttive: obiettivi e articolazione delle disposizioni normative

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: realizzazione di uffici al piano primo, all'interno del volume dell'edificio di prima costruzione a confine del fronte EST, e ubicati sopra il blocco dei locali del piano terra (uffici, a spogliatoi/sala ricreativa e servizi igienici), accessibili mediante scala in ferro. (normativa di riferimento: D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA o Permesso di Costruire in sanatoria previo

realizzo di aperture finestrate e realizzazione impianto di climatizzazione e verifica dell'idoneità statica delle strutture di piano primo (portata del solaio di calpestio e della copertura)

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

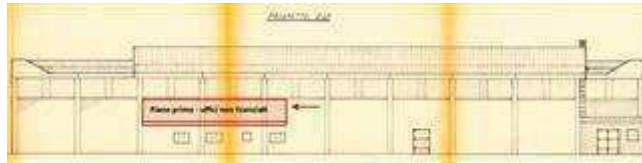
Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa per ottenimento titolo in sanatoria (SCIA o Permesso di Costruire) calcolata con il calcolatore disponibile sul sito RER (vedasi allegato): €3.193,52
- costo competenze professionali per la redazione di titolo in sanatoria a cura di professionista abilitato. Tale costo è indicativo, soggetto a verifica della rispondenza delle strutture e degli impianti in dotazione alle normative tecniche di settore: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medio lungo

Questa situazione è riferita solamente a edificio di primo impianto costruito con C.ED. 204/79 e ampliamento con C.ED. 24/81.

La regolarizzazione prevede la richiesta di rilascio di titolo edilizio in sanatoria (SCIA o Permesso di Costruire in sanatoria) previa verifica delle eventuali opere necessarie per l'adeguamento dei locali realizzati alle normative di settore (norme igienico sanitarie per il corretto rapporto aeroilluminante dei locali uffici del piano primo, del contenimento del consumo energetico, dell'idoneità statica delle strutture e della dotazione impiantistica necessaria (climatizzazione) per il comfort del personale eventualmente presente negli spazi realizzati, in difformità al titolo edilizio originario C.Ed. 204/79 e del successivo di ampliamento C.Ed. 24/81





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il piano primo adibito ad uffici non è presente nella planimetria catastale

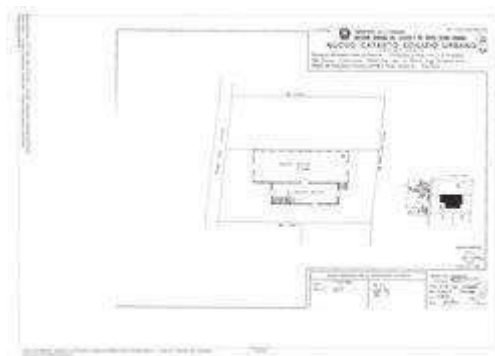
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- sanzione per tardiva denuncia di variazione catastale: € 1.000,00
- competenze professionali per la redazione della pratica Docfa a cura di tecnico abilitato: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medio.

Ad avvenuta presentazione del Titolo edilizio in sanatoria ed a lavori edili e impiantistici di adeguamento ultimati, deve essere presentata denuncia di variazione catastale mediante pratica Docfa redatta da tecnico abilitato



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN FIORENZUOLA D'ARDA VIA TRABACCHI 6/8, FRAZIONE SAN PROTASO

CAPANNONE INDUSTRIALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone industriale a FIORENZUOLA D'ARDA via Trabacchi 6/8, frazione San Protaso, della superficie commerciale di **2.842,53** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio industriale è stato costruito nel 1979 ed è stato oggetto di successivo ampliamento nel 1981 per l'attività esercitata dalla società proprietaria eseguita specializzata nelle trasformazioni e nella realizzazione di allestimenti di veicoli industriali in particolare cassoni ribaltabili, pianali con rampe di carico, attrezzature per il sollevamento e attrezzature speciali.

Il primo edificio, a pianta rettangolare misura 14.10x42,40m e la superficie lorda utile, al netto delle deduzioni come meglio evidenziato nell'elaborato grafico allegato, risulta di mq.582,09.

Il secondo edificio, costruito come ampliamento in aderenza al primo edificio esistente e in collegamento con esso sul fronte Est, anch'esso a pianta rettangolare misura 20,63x60,77m misura una superficie utile lorda di mq. 1253,69. In aggiunta sono ubicati in corpo separato ma adiacente al fronte Nord del primo capannone un piccolo corpo adibito a magazzini e generatore d'aria calda, avente superficie coperta a pianta rettangolare che misura 6.12x4,12 m per un totale di mq. 25.21.

La superficie coperta (di complessivi mq. 1860,99) e l'annessa area scoperta risultano censite nel catasto dei terreni del Comune di Fiorenzuola d'Arda (PC) al foglio 32, mappale 306 di mq.8000 (are 80.00), quale ente urbano senza redditi.

Internamente al primo edificio, a confine con il fronte Est, sono ubicati i locali destinati agli uffici e ai servizi per le maestranze (spogliatoio- sala ricreativa- e servizi igienici come indicati nella planimetria di progetto di cui alla C.Ed. 24/1981) in corpo unico al piano terra avente pianta rettangolare di misure lorde di m.14.45x4.20 per una superficie di mq. 60,69 ed un'altezza interna dei locali di m.2.90

Si precisa che sopra il suddetto corpo, per l'intera superficie occupata dal solaio di copertura in laterocemento di mq. 60,69, sono stati realizzati locali adibiti ad uffici mediante la

compartimentazione dei locali con struttura in profili di alluminio e specchiature vetrate prospettanti internamente sull'edificio industriale e a confine Est con la muratura perimetrale (cieca) di tamponamento dell'edificio stesso. L'altezza interna dei locali risulta di m.2.50 e la copertura superiore eseguita con pannelli sandwich coibentati in lamiera di alluminio. L'accesso agli uffici del piano primo avviene con la scala in ferro ubicata in aderenza al lato corto del corpo uffici e collega il piano terra del magazzino con il piano primo.

Come citato nel prosieguo, al paragrafo 7.1 dedicato all'elenco delle pratiche edilizie, la superficie utile occupata dal piano primo non risulta denunciata e pertanto difforme all'ultimo titolo edilizio rilasciato (C.Ed. 24/1981 del 05/03/1981).

Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 306 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria D/1, rendita 6.507,36 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' SAN PROTASO FIORENTUOLA D'ARDA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 23/01/2006 Pubblico ufficiale ROCCA GIUSEPPE Sede FIORENTUOLA D'ARDA (PC) Repertorio n. 50189 - UU Sede FIORENTUOLA D'ARDA (PC) Registrazione n. 45 registrato in data 31/01/2006 - MODIFICA PATTI SOCIALI Voltura n. 1068.1/2006
Coerenze: Ai confini: via Luigi Trabacchi (già strada della Chiesa), ragioni: o successi, ragioni o successi da due lati.
Piena proprietà
- foglio 32 particella 306 (catasto terreni), superficie 8000, indirizzo catastale: LOCALITA' SAN PROTASO FIORENTUOLA D'ARDA, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Ai confini: via Luigi Trabacchi (già strada della Chiesa), ragioni: o successi, ragioni o successi da due lati.
Piena proprietà dell'ente urbano di superficie complessiva (area coperta e scoperta di pertinenza) di mq. 8.000





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Fiorenzuola d'Arda). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante circa 7 km casello autostradale
A1 di Fiorenzuola

scarso 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

mediocre 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Caratteristiche costruttive e finiture del PRIMO edificio costruito nel 1979

La struttura in elevazione dell'edificio industriale è composta da manufatti prefabbricati (pilastri e travi di copertura a doppia pendenza) la cui ditta costruttrice risulta essere stata la società Avanzini costruzioni. Ha una pianta rettangolare ad un piano fuori terra con campata di ml.13.70 ed è composta da 7 campate trasversali di pilastri ad interasse di 6.00m. L'altezza interna sotto trave è di m.6.85. La struttura portante verticale è costituita da pilastri prefabbricati con mensole carro-ponte posti ad interasse di m.6 su cui sono montate le guidovie del carroponte funzionante e avente portata di 5t. Le capriate prefabbricate di copertura sono a doppia pendenza e hanno lunghezza di m.14.00. Il solaio di copertura è costituito da pannelli prefabbricati in cemento armato aventi luce di m.6.00. con sezione rettangolare. Al centro della travatura di copertura è presente un rialzo con travi prefabbricate che consentono la presenza di una finestratura verticale a nastro a livello di copertura avente un'altezza (da progetto) di m.1.75. Il muro di tamponamento è formato parte in muratura doppio-uni faccia a vista spess. 25 cm lungo i lati Sud Est e Nord, parte in blocchi prefabbricati in calcestruzzo di cemento e leca che in parte sono stati demoliti per il collegamento tra i due corpi di fabbricato in occasione dell'ampliamento. Superiormente alla muratura di tamponamento è presente su tutti e quattro i lati una finestratura, interposta tra i pilastri perimetrali, composta da U-glass in parte apribili ad alette orizzontali e in parte fissi verticali che si estende in altezza per circa 2 m dal cordolo sommitale realizzato sulla muratura fino all'intradosso della trave di copertura. Sulle testate (lati corti) l'altezza delle finestre risulta da progetto di m.1.50.

Internamente, a confine con il fronte Est, sono ubicati i locali destinati agli uffici e ai servizi per le maestranze (spogliatoio- sala ricreativa- e servizi igienici come indicati nella planimetria di progetto di cui alla C.Ed. 24/1981) in corpo unico al piano terra avente pianta rettangolare di misure lorde di 14.45x4.20m per una superficie di mq. 60,69 e un'altezza interna dei locali di m.2.90.

Si precisa che sopra il suddetto corpo, per l'intera superficie occupata dal solaio di copertura in laterocemento di mq. 60,69, sono stati realizzati locali, oggi adibiti ad uffici, mediante la compartimentazione dei locali con struttura in profili di alluminio e specchiature vetrate prospettanti internamente sul capannone e a confine Est con la muratura perimetrale (cieca) di tamponamento dell'edificio stesso. L'altezza interna dei locali risulta di m.2.50 e la copertura superiore eseguita con pannelli sandwich coibentati in lamiera di alluminio. L'accesso agli uffici del piano primo avviene con la scala in ferro ubicata in aderenza al lato corto del corpo uffici e collega il piano terra del magazzino con il piano primo.

Come già citato nel paragrafo 7.1 dedicato all'elenco delle pratiche edilizie, la superficie utile occupata dal piano primo non risulta denunciata e pertanto difforme all'ultimo titolo edilizio rilasciato (C.Ed. 24/1981 del 05/03/1981). Inoltre l'altezza utile è di m.2.5 (< m.2.70) pertanto in caso di richiesta di sanatoria per la destinazione d'uso ad uffici, si dovrà procedere all'adeguamento dell'altezza interna dei locali, fatto salvo ogni altro intervento richiesto in fase di istruttoria per la conformità edilizia e impiantistica alle normative di settore (igienico-sanitarie-strutturali- luoghi di lavoro) a servizio dei locali del piano primo.

I pavimenti interni ai locali uffici sono in gres ceramico.

I servizi igienici sono dotati di acqua calda sanitaria generata da un generatore ad accumulo (bolier) posizionato all'interno del bagno.

Il pavimento della restante parte dell'edificio è di tipo industriale in calcestruzzo tagliato a riquadri di circa 4x4m. Gli accessi all'edificio avvengono dai due portoni ubicati sul fronte Nord e Sud.

Infine si menziona il piccolo corpo di fabbrica esterno, ubicato in aderenza al confine Nord (realizzato in muratura durante i lavori di ampliamento) avente altezza interna di m.3, composto da due locali a destinazione di magazzino (uno ospita un generatore di calore).

Il manto di copertura è in lastre di fibrocemento contenenti amianto (eternit).

Dalle testimonianze raccolte sul posto e dalle tracce visibili sulle travi di copertura è assai verosimile che il manto di copertura non è più a tenuta. Pertanto si deve prevedere a breve la integrale sostituzione della copertura esistente con la rimozione delle lastre di amianto e la bonifica mediante conferimento in discarica autorizzata dei materiali MCA a cura di ditta specializzata che dovrà fornire preventivamente un piano di lavoro all'Asl secondo quanto previsto dalle norme vigenti in materia di smaltimento di materiali MCA e la posa di un nuovo manto di copertura comprendendo anche il rifacimento di tutta la lattoneria di copertura.

Caratteristiche costruttive e finiture del SECONDO edificio costruito nel 1981 in ampliamento a quello esistente (1979)

La struttura in elevazione dell'edificio industriale è composta da manufatti prefabbricati realizzati dalla ditta "Kennel Prefabbricati Spa" di Fontanellato (PR). Ha una pianta rettangolare ad un piano fuori terra con campata di m.20 ed è composta da 10 campate trasversali di pilastri ad interasse di 6.00m. L'altezza interna sotto trave risulta di m.6.85. Dalla lettura del certificato di collaudo statico si rinviene che le fondazioni risultano essere a plinti isolati. La struttura portante verticale è costituita da pilastri prefabbricati con mensole carro ponte posti ad interasse di m.6. I pilastri hanno sezione cm.45x45. Le capriate prefabbricate di copertura sono a doppia pendenza e hanno lunghezza di m.20 con altezza in mezzzeria di m.1.90. Il solaio di copertura è costituito da pannelli prefabbricati in cemento di larghezza 230/240 cm aventi luce di m.6.00. con sezione a pigreco (n. 2 nervature per pannello). Nel piano copertura su ciascuna falda, è presente una striscia coperta di lastre traslucide che consentono un rapporto di illuminazione naturale a livello di copertura. Il muro di tamponamento è formato da pannelli prefabbricati disposti orizzontali a 2 file sovrapposte fino all'intradosso delle mensole dei pilastri. Superiormente alla pannellatura in calcestruzzo sono ubicate sui tre fronti dell'edificio (con esclusione di quello aderente al primo edificio) una finestratura continua, interposta tra i pilastri perimetrali, composta da U-glass in parte apribili ad alette orizzontali e in parte fissi verticali, che tamponano l'ultima parte dell'edificio fino alla trave perimetrale di copertura.

Il manto di copertura è in lastre di fibrocemento contenenti amianto (eternit). Vale per esso le stesse indicazioni descritte per il primo edificio

Il pavimento interno è di tipo industriale in calcestruzzo tagliato a riquadri di circa 4x4m.

Gli accessi all'edificio industriale avvengono dai due portoni ubicati sul fronte Nord e Sud.

La recinzione è continua ed estesa su tutto il perimetro del lotto ed è realizzata parte in lastre di cemento prefabbricato montate all'interno di piedritti di calcestruzzo e parte in ferro verniciato (ritti e trasversi a pannelli).

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale	
CAPANNONE N.1 (per le misure vedansi voci 1+2+3+4+5 riportate nella tabella di calcolo della planimetrie allegata (n. 1 tavola grafica)	667,99	x	100 %	=	667,99	
CAPANNONE N.2 (per le misure vedasi voce 6 riportata nella tabella di	1.253,69	x	100 %	=	1.253,69	

calcolo della planimetria allegata (n. 1 tavola grafica)					
Superficie scoperta di pertinenza dei due capannoni adibita a piazzale/area di manovra, con capacità residua edificatoria, ottenuta mediante la differenza della superficie del terreno (lotto) e la superficie coperta (voce 1+2+4+5+6): (8000- 1861)	6.139,00	x	15 %	=	920,85
Totale:	8.060,68				2.842,53



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criterio di stima. Per la determinazione della superficie dell'u.i. in oggetto si è proceduto al rilievo delle misure in loco, prendendo a riferimento la planimetria catastale e quella allegata alla Con. Ed. 204/1979 e alla C. Ed. 24/1981 la cui copia è stata ottenuta mediante la richiesta alla piattaforma Inpratica. Dopo circostanziato rilievo in loco delle superfici coperte e dei relativi locali per la verifica della conformità dello stato costruito con quello licenziato in Comune e al Catasto, si è calcolata la superficie commerciale con l'ausilio delle indicazioni contenute nelle pubblicazioni specifiche in materia estimativa, e precisamente:

- la superficie lorda coperta dei due capannoni al 100%
- la superficie dell'area scoperta, avente una capacità edificatoria residua, contabilizzata al 15%.

Per la determinazione del valore dei beni immobiliari, lo scrivente ritiene che di norma il procedimento di stima più consono, ove possibile, sia quello sintetico comparativo (per valore unitario al mq. di superficie commerciale). Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva e immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato, che in ulteriori analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene. A tal proposito, per comparazione, lo scrivente si riferisce a recenti pubblicazioni di agenzie immobiliari locali riportanti la vendita di beni immobili per analoghe caratteristiche e per raffronto con l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del Territorio, quotazioni semestre 2° del 2025. BANCA DATI QUOTAZIONI IMMOBILIARI AGENZIA ENTRATE (OMI) Risultato interrogazione: Anno 2025- Semestre 2 Provincia: PIACENZA Comune: FIOREZZUOLA D'ARDA Codice zona OMI: R1 Extraurbana/rimanente parte del territorio con frazioni e fabbricati sparsi Tipologia prevalente: - Destinazione: - Tipologia: CAPANNONI INDUSTRIALI Stato conservativo NORMALE - Valore Mercato (€/mq) min-max : 250-350 Valori Locazione (€/mq x mese) min-max: 1,0 -1,4. La valutazione dell'immobile sottoposto a esecuzione sarà quindi eseguita secondo il criterio del "più probabile valore di mercato", applicando al valore di

riferimento alcuni fattori di aggiustamento che riflettono le caratteristiche particolari dell'immobile in questione (quali ad esempio accessibilità, stato e potenzialità residue). Il valore così corretto da decurtazione e adeguamenti verrà infine opportunamente abbattuto forfettariamente del 10% al fine di tenere conto dei maggiori oneri tributari dovuti al maggior valore imponibile, dell'assenza di garanzia per vizi occulti e della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, nonché situazione che sta attraversando il mercato immobiliare in generale e, in particolare, per quanto concerne il settore edilizio industriale, di cui è presente una buona offerta di beni "disponibili alla vendita" alla quale è contrapposta una richiesta altrettanto buona ma sempre più esigente in termini di ecosostenibilità ambientale ed efficientamento energetico degli edifici che penalizza la vendita degli immobili più datati sprovvisti di fonti energetiche alternative e di bassa classe energetica. Nella valutazione il sottoscritto ha tenuto conto per la determinazione dei fattori di aggiustamento di tutto quanto sopra e in particolare dei seguenti elementi di stima:

- tipologia del fabbricato -industriale di tipo normale sebbene con finiture datate di quarantacinque anni
- contesto urbanistico in un quartiere a destinazione prevalentemente residenziale agricola, dove la presenza dell'area industriale con i due capannoni è unica per tipologia e caratteristiche.
- l'area parzialmente edificata dai due capannoni presenta un indice urbanistico $U_f=0.65\text{mq/mq}$ (art. 3.3.3 - Ambito specializzato produttivo ASP-A delle norme di attuazione del RUE) che consente per le tipologie di intervento previste (manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione, demolizione, ampliamento e nuova costruzione) una capacità edificatoria residua pari a circa 3278 mq (vadasi tabella dell'elaborato grafico allegato) che si aggiungono a quelli già costruiti. Le prescrizioni specifiche del Regolamento Urbanistico Edilizio vigente, alla cui lettura si rimanda per un maggior dettaglio, privilegiano comunque un incremento della superficie all'interno del volume esistente, limitando all'indispensabile l'eventuale incremento della superficie coperta per ampliamenti esterni al volume esistente.
- grado di finitura: entrambi i capannoni si presentano in uno stato di conservazione mediocre, i tamponamenti esterni in cui presentano già alcuni ferri di armatura scoperti, la pavimentazione industriale in cemento, interna al reparto di lavorazione (quella ancora originale dell'epoca di costruzione) presenta delle zone con rotture superficiali più o meno localizzate nei riquadri in cui è suddivisa dai giunti di contrazione; le finiture dei locali uffici e locali di servizio delle maestranze sono mediocri e datate. Il riscaldamento/condizionamento dei locali è da rivedere nel suo complesso
- altezza utile sotto trave pari a 6.85m e presenza di n. 2 carroponti, uno per ogni capannone, con portata ciascuno di 5 ton.
- **manto di copertura in lastre di eternit (contenenti MCA).** E' necessaria come prima cosa la bonifica dell'intero manto di copertura che presenta già evidenti zone di infiltrazione (sono presenti sulle travi di copertura i segni delle percolazioni) e del rifacimento della copertura di tutti e due gli edifici industriali con la relativa lattoneria.
- assenza di impiantistica di sicurezza antincendio (rete idranti)
- efficienza energetica: mancanza di APE e assenza di materiali di isolamento termico per l'involucro edilizio (componenti opachi verticali e orizzontali di copertura)- serramenti datati. Mancanza di produzione di energia da fonti rinnovabili (es. fotovoltaico, geotermia)
- stato di manutenzione/obsolescenza funzionale: conservazione generale nel suo complesso e dell'immobile risulta al di sotto della media dei capannoni che sono a disposizione per la vendita sul mercato di libera compravendita. Il layout interno, nello stato di fatto, risulta poco flessibile ad adattamenti/adeguamenti per la sua conversione/trasformazione a servizio di altre attività produttive senza ingenti opere edili e impiantistiche.
- sicurezza e conformità: manca il certificato di agibilità di entrambi i capannoni. Si è rinvenuto

soltanto il certificato di collaudo statico del capannone n.2. A livello impiantistico non è stata verificata, in quanto esula dall'incarico ricevuto, la conformità degli impianti a servizio dei capannoni (elettrico-riscaldamento-idrico-sanitario).

- situazione del mercato immobiliare, con molteplice offerta dei beni alla vendita, indirizzata ai principi di ecosostenibilità ambientale ed efficientamento energetico che penalizza la vendita degli immobili più datati sprovvisti di una minima copertura del fabbisogno energetico da fonti di energia di tipo rinnovabile e di bassa classe energetica.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2.842,53 x 300,00 = **852.759,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
copertura in lastre di cemento contenenti fibre di amianto (MCA) di entrambi i capannoni: decurtazione del 10% sul valore	-85.275,90

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 767.483,10

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 767.483,10

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente propone di alienare il compendio immobiliare sottoposto ad esecuzione in un unico lotto considerando il valore dei due edifici industriali tra loro comunicanti e costruiti il secondo in ampliamento del primo, sommato al valore dell'area scoperta pertinenziale avente capacità edificatoria residua. Per la determinazione del valore commerciale, si è scelto il metodo sintetico-comparativo. Tale metodo costituisce la sintesi di una preventiva indagine finalizzata ad individuare il valore di mercato, praticato in tempi recenti, per beni simili a quello in esame, tenendo presente la localizzazione, la consistenza, le caratteristiche urbanistiche ecc. L'analisi è stata condotta partendo dai dati forniti dagli operatori immobiliari attivi nella zona, tenendo in considerazione i valori medi pubblicati dall'osservatorio di Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio tecnico di Fiorenzuola, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI - Agenzia delle Entrate

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	capannone industriale	2.842,53	0,00	767.483,10	767.483,10
				767.483,10 €	767.483,10 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La piena proprietà è posseduta al 100% dalla società esecutata; pertanto la questione non sussiste.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.693,52**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 756.789,58**

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: **€. 75.678,96**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 2.651,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 3.459,62**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 675.000,00**

data 23/05/2026

il tecnico incaricato
Ing. Enrico Cammi