



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

130/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

DOTT.SSA MARIA ROSA SCIURPA

CUSTODE:

IS.VE.GI.srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/05/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Tiziana Lange Consiglio

CF:LNGTZN65C49G535Q

con studio in PIACENZA (PC) via Nuvolone 99

telefono: 05231730455

email: langetiziana@libero.it

PEC: tiziana.langeconsiglio@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 130/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a AGAZZANO strada Cantone 11, della superficie commerciale di **242,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])
Trattasi di una porzione di casa da terra a cielo su tre livelli collegati da una scala interna , oltre ad area di pertinenza esclusiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T/1/2, ha un'altezza interna di 260. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 186 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 636,53 Euro, indirizzo catastale: Strada Cantone 11, piano: T/1/2, intestato a [REDACTED], derivante da COSTITUZIONE del 04/05/2001 Pratica n.57368 in atti dal 04/05/2001 COSTITUZIONE (N.802.1/2001

Coerenze: confinante con : strada Cantone ,mappali 232 sub 2, mappale 192, mappale 186 sub. 1 e mappale 188 salvo altri

L'area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva risulta censita al Catasto terreni del Comune di Agazzano al foglio 15 mapp.186, ente urbano senza redditi di ha 00,00,33 e foglio 15 mapp.232 ente urbano senza redditi di cui ha 00,06,75

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	242,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 302.546,56
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 271.550,00
Data di conclusione della relazione:	08/05/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/09/2012 a firma di NOTAIO TOSCANI MASSIMO ai nn. 156914/45856 di repertorio, iscritta il 12/10/2012 a PIACENZA ai nn. 11899/1521, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: 75000.
Importo capitale: 50000.
Durata ipoteca: 20 ANNI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 19/11/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO SEDE PIACENZA ai nn. 3110/2024 di repertorio, trascritta il 04/12/2024 a PIACENZA ai nn. 16921/13055, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 27/09/2012), con atto stipulato il 27/09/2012 a firma di NOTAIO MASSIMO TOSCANI ai nn. 156913/45855 di



repertorio, trascritto il 12/10/2012 a PIACENZA ai nn. 11898/9005

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE (dal 21/04/1978 fino al 27/09/2012), trascritto il 18/12/1979 a PIACENZA ai nn. 10186/8298.

A ██████████ la piena proprietà è pervenuta in parte per successione di ██████████ nato il ██████████ e deceduto il ██████████ den.570 Vol.299 trascritto il 18/12/1979 nn.10186/8298 devoluta per legge, in parte per atto di divisione del Notaio Tagliaferro del 16/07/1978 rep. 67447 trascritto il 24/07/1978 nn.6009/5077 e in parte da atto di donazione del Notaio Tagliaferro del 16/07/1978 rep. 67448 trascritto il 24/07/1978 nn.6010/5078; Risulta trascritta in data 07/01/2025 ai nn. accettazione tacita dell'eredità di morte di ██████████ nato il ██████████ a ██████████, da parte dell'erede ██████████ nascente da atto del Notaio Massimo Toscani sede di Piacenza del 27/09/2012

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 18/01, intestata a ██████████, per lavori di restauro e risanamento conservativo di tipo A, rilasciata il 16/07/2001 con il n. 18/01 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia variante alla C.E. 18/01 N. 02/02, intestata a ██████████, per lavori di restauro e risanamento conservativo di tipo A, rilasciata il 15/03/2002 con il n. 02/02 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, tamponamento al piano primo della cascina/fienile per realizzazione terza camera, costruzione di portico nel cortile interno lato cucina. (normativa di riferimento: art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico edilizia))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione pratica edilizia SCIA IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali e spese tecniche: €3.000,00
- sanzione sanatoria (da verificare in sede di presentazione pratica): €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni





difformità piano terra



difformità piano primo



difformità prospetti esterni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, tamponamento della cascina/fienile al primo piano

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di una pratica DOCFA IN VARIAZIONE per diversa distribuzione degli spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali e spese tecniche per variazione DOCFA: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN AGAZZANO STRADA CANTONE 11

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a AGAZZANO strada Cantone 11, della superficie commerciale di **242,00** mq per la



quota di 1/1 di piena proprietà ()

Trattasi di una porzione di casa da terra a cielo su tre livelli collegati da una scala interna , oltre ad area di pertinenza esclusiva.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T/1/2, ha un'altezza interna di 260. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 186 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 636,53 Euro, indirizzo catastale: Strada Cantone 11, piano: T/1/2, intestato a , derivante da COSTITUZIONE del 04/05/2001 Pratica n.57368 in atti dal 04/05/2001 COSTITUZIONE (N.802.1/2001

Coerenze: confinante con : strada Cantone , mappali 232 sub 2, mappale 192, mappale 186 sub. 1 e mappale 188 salvo altri

L'area coperta e scoperta di pertinenza esclusiva risulta censita al Catasto terreni del Comune di Agazzano al foglio 15 mapp.186, ente urbano senza redditi di ha 00,00,33 e foglio 15 mapp.232 ente urbano senza redditi di cui ha 00,06,75

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .



vista esterna con particolare dell'area esclusiva



vista del retro del retro cortile fronte cucina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Agazzano), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



vista aerea della zona



particolare della corte in cui si trova l'immobile

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è composto al piano terra da soggiorno, cucina, disimpegno, servizio e ripostiglio; al primo piano troviamo un corridoio, due camere da letto ed un servizio, una terza camera da letto è stata ricavata tamponando con pareti in cartongesso, senza autorizzazione edilizia, parte del fienile di proprietà. Completa l'immobile una torre composta da una stanza con balcone, sviluppata su due due livelli, , ancora da ristrutturare.



vista interna del soggiorno



vista interna della cucina



vista del bagno piano terra



vista camera matrimoniale piano primo



vista della seconda camera matrimoniale piano primo



vista del bagno piano primo

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
porzione di casa con area esclusiva	242,00	x	100 %	=	242,00
Totale:	242,00				242,00





piano terra stato di fatto



piano primo stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/04/2026

Fonte di informazione: sito web idealista.it

Descrizione: casa in sasso completamente indipendente: al piano terra si sviluppa la zona giorno composta da un ampio soggiorno con camino e cucina a vista, bagno ed autorimessa, al piano superiore composta due camere da letto matrimoniale e bagno

Indirizzo: comune di Agazzano

Superfici principali e secondarie: 170

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 248.000,00 pari a 1.458,82 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 210.800,00 pari a 1.240,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/04/2026

Fonte di informazione: sito web idealista.it

Descrizione: casa di campagna composta da cinque locali e tre bagni

Indirizzo: località Grintorto

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:



Prezzo richiesto: 218.000,00 pari a 1.557,14 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 185.300,00 pari a 1.323,57 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/04/2026

Fonte di informazione: sito web idealista.it

Descrizione: casa di campagna appartamento su 2 livelli , composta da: ingresso in zona giorno open space con soggiorno con camino e cucina. Al piano primo troviamo un' ampia camera da letto e bagno completo

Indirizzo: località Grintorto

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 1.625,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 110.500,00 pari a 1.381,25 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima utilizzata si basa sul procedimento di market comparison approach (MCA), attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili. Nel comune di Agazzano , si è eseguita una rilevazione di beni comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato, con l'applicazione della metodologia del confronto (Market Comparison Approach),attraverso la ricerca di offerte di mercato recenti sono stati individuati tre comparabil. i Per colmare il divario tra i prezzi richiesti e i prezzi effettivi di compravendita si è applicato un decremento pari 15% sulle offerte di vendita reperite nel sito immobiliare www.idealista.it. e immobiliare .it . Pertanto dai dati rilevati si è ricavato un valore di mercato pari a Euro 307.750,00 arrotondato, con una divergenza pari 3,75 % accettabile.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	210.800,00	185.300,00	110.500,00
Consistenza	242,00	170,00	140,00	80,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.458,82	1.557,14	1.625,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.240,00	1.240,00	1.240,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
------------------	--	---------------	---------------	---------------



Prezzo	210.800,00	185.300,00	110.500,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	89.280,00	126.480,00	200.880,00
Prezzo corretto	300.080,00	311.780,00	311.380,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **307.746,67**
Divergenza: 3,75% < 5%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 242,00 x 1.271,68 = **307.746,56**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 307.746,56**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 307.746,56**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima utilizzata si basa sul procedimento di market comparison approach (MCA), attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili.
Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio tecnico di Agazzano, agenzie: Piacenza, osservatori del mercato immobiliare Piacenza

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	villa singola	242,00	0,00	307.746,56	307.746,56
				307.746,56 €	307.746,56 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Nel caso di cui trattasi l'esecuzione immobiliare non ha per oggetto una quota indivisa, bensì l'intera piena proprietà dell'immobile pignorato in capo al debitore esecutato. Pertanto il parere non è necessario.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**5.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**302.546,56**

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: €.**30.254,66**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €.**520,00**

Arrotondamento del valore finale: €.**221,90**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**271.550,00**

data 08/05/2026

il tecnico incaricato
Tiziana Lange Consiglio

