



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

52/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/12/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Enrica Schiavi

CF: SCHNRC66E69B643I

con studio in PIACENZA (PC) VIA SANTEUFEMIA 21

telefono: 00390523320843

email: enrica.schiavi@alice.it

PEC: enrica.schiavi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ALSENO STRADA CASA NUOVA 123 , frazione LUSURASCO, della superficie commerciale di **113,47** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento immobiliare risulta essere un appartamento posto al piano primo parte di una palazzina condominiale a due piani fuori terra, di complessive quattro unità abitative e quattro autorimesse con giardino comune L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno, ripostiglio e due balconi oltre cantina e ampia autorimessa al piano seminterrato. La palazzina si trova nella zona semicentrale di Lusurasco di Alseno caratterizzata da palazzine e villette residenziali oltre zona agricola limitrofa. Risulta edificata su area di terreno a forma rettangolare ed è recintata sui quattro lati. Esternamente si presenta in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1/S1, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 307 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 294,38 Euro, indirizzo catastale: STRADA CASA NUOVA (EX VIA COMUNALE LUSURASCO), piano: 1/S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 26.05.2017 N.PC0039680 N.18345.1/2017
Coerenze: CONFINANTE CON VANO SCALA ED AREA COMUNE SU PIU' LATI
- foglio 19 particella 307 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 29 mq, rendita 104,84 Euro, indirizzo catastale: STRADA CASA NUOVA (EX VIA COMUNALE LUSURASCO), piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 26.05.2017 N.18347.1/2017
Coerenze: CONFINANTE CON SPAZIO DI MANOVRA COMUNE, CON AREA COMUNE SU PIU' LATI E CON PROPRIETA' BRUGNONI O AVENTI CAUSA
- foglio 19 particella 307 (catasto terreni), superficie 205, indirizzo catastale: STRADA CASA NUOVA, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO N.3680 DEL 10.07.1977
Coerenze: MAPP.320 E MAPP.342
TRATTASI DELL' AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO DEL QUALE L' UNITA' OGGETTO DI PIGNORAMENTO FA PARTE

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	113,47 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 95.949,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.453,60
Data di conclusione della relazione:	30/12/2025

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** attiva, stipulata il 19/07/2005 a firma di DOTT.SSA GRAZIA ANNUNZIATA ai nn. 5800/1190 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile pubblico .

Importo capitale: 130000.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 22/04/2025 a firma di TRIBUNALE DI PIACENZA ai nn. 976 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

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:	€. 500,00
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 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 19/07/2005), con atto stipulato il 19/07/2005 a firma di NOTAIO ANNUNZIATA GRAZIA ai nn. 5799 di repertorio, registrato il 21/07/2005 a PIACENZA ai nn. 8118.1/2005

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 19/07/2005), con atto stipulato il 19/07/2005 a firma di NOTAIO ANNUNZIATA GRAZIA ai nn. 5799 di repertorio, registrato il 21/07/2005 a PIACENZA ai nn. 8118.1/2005

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COSTITUZIONE in atti dal 16/08/1991 (dal 16/08/1991 fino al 07/10/1994)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 07/10/1994 fino al 19/07/2005), con atto stipulato il 07/10/1994 a firma di Notaio Brunetti ai nn. 177 di repertorio, registrato il 08/05/1995 a PIACENZA ai nn. 718.1/1995

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 07/10/1994 fino al 19/07/2005), con atto stipulato il 07/10/1994 a firma di Notaio Brunetti ai nn. 177 di repertorio, registrato il 08/05/1995 a PIACENZA ai nn. 718.1/1995

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. 16/77, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CUSTRUZIONE CONDOMINIO DI N. 4 UNITA' ABITATIVE, presentata il 18/01/1977

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento urbanistico-edilizio l'immobile ricade in zona di completamento residenziale (art. 76)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: SI RILEVA LA PRESENZA DI UNA PARETINA IN MURATURA NEL LOCALE BAGNO OLTRE ALTEZZA INTERNA PARI A MT.2.90

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche oltre a diritti catastali: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a APPARTAMENTO

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCA CONFORMITA' DELL' IMPIANTO ELETTRICO

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

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCA L'ATTESTATO DI CONFORMITA' DELL' IMPIANTO (normativa di riferimento: NORMATIVA DI RIFERIMENTO DELL' EPOCA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO (1977))

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 MESI

Questa situazione è riferita solamente a APPARTAMENTO

BENI IN ALSENO STRADA CASA NUOVA 123 , FRAZIONE LUSURASCO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ALSENO STRADA CASA NUOVA 123 , frazione LUSURASCO, della superficie

commerciale di **113,47** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento immobiliare risulta essere un appartamento posto al piano primo parte di una palazzina condominiale a due piani fuori terra, di complessive quattro unità abitative e quattro autorimesse con giardino comune L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno, ripostiglio e due balconi oltre cantina e ampia autorimessa al piano seminterrato. La palazzina si trova nella zona semicentrale di Lusingo di Alseno caratterizzata da palazzine e villette residenziali oltre zona agricola limitrofa. Risulta edificata su area di terreno a forma prettamente rettangolare ed è recintata sui quattro lati. Esternamente si presenta in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1/S1, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 307 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 294,38 Euro, indirizzo catastale: STRADA CASA NUOVA (EX VIA COMUNALE LUSURASCO), piano: 1/S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 26.05.2017 N.PC0039680 N.18345.1/2017
Coerenze: CONFINANTE CON VANO SCALA ED AREA COMUNE SU PIU' LATI
- foglio 19 particella 307 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 29 mq, rendita 104,84 Euro, indirizzo catastale: STRADA CASA NUOVA (EX VIA COMUNALE LUSURASCO), piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 26.05.2017 N.18347.1/2017
Coerenze: CONFINANTE CON SPAZIO DI MANOVRA COMUNE, CON AREA COMUNE SU PIU' LATI E CON PROPRIETA' *** DATO OSCURATO *** O AVENTI CAUSA
- foglio 19 particella 307 (catasto terreni), superficie 205, indirizzo catastale: STRADA CASA NUOVA, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO N.3680 DEL 10.07.1977
Coerenze: MAPP.320 E MAPP.342
TRATTASI DELL' AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO DEL QUALE L' UNITA' OGGETTO DI PIGNORAMENTO FA PARTE

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





COLLEGAMENTI

autostrada
 autobus
 tangenziale



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' unità immobiliare oggetto di pignoramento immobiliare risulta essere un appartamento posto al piano primo parte di una palazzina condominiale di complessive quattro unità abitative. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno, ripostiglio e due balconi oltre cantina al piano seminterrato. L' unità abitativa presenta le seguenti finiture interne: zona ingresso/soggiorno avente pavimento in marmo, locale cucina avente pavimento e rivestimento in gres ceramico a tinta chiara, locale bagno avente pavimento in gres ceramico romboidale colore marrone e rivestimento in gres a tutta altezza colore beige, pavimento locali camere in parquet essenza afrosmosia posato a lisca di pesce, pavimentazione terrazzi in gres antigelivo a tinta chiara. Il locale bagno è composto da vaso con cassetta esterna, bidet, vasca e lavandino. I serramenti esterni sono in legno douglas e vetro semplice oltre ad avvolgibili in pvc ed altri serramenti in metallo e vetri semplici aggiunte successivamente negli anni. La porta di ingresso è del tipo blindata con pannellatura colore marrone mentre le porte interne sono in legno tamburato e specchiature a vetro. Il riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia marca Immergas Mini Nike ma non si è potuto verificarne il funzionamento. I termosifoni sono in piastre di acciaio. L' impianto

elettrico risulta del tipo sottotraccia ma non conforme alle normative vigenti. L' unità abitativa è dotata di impianto di condizionamento monosplit ed unità esterna ubicata sul balcone ma non si è verificato il funzionamento. La cantina al piano seminterrato, piastrellata in gres a tinta chiara, è dotata di lavatoio. Tutti i locali risultano tinteggiati al civile. L' ampia autorimessa posta al piano seminterrato presenta pavimentazione in battuto di cemento, serramenti in legno ed inferriate, basculante in metallo e tinteggiatura al civile colore bianco. Nel complesso le unità oggetto di pignoramento si presentano in discreto stato di manutenzione.

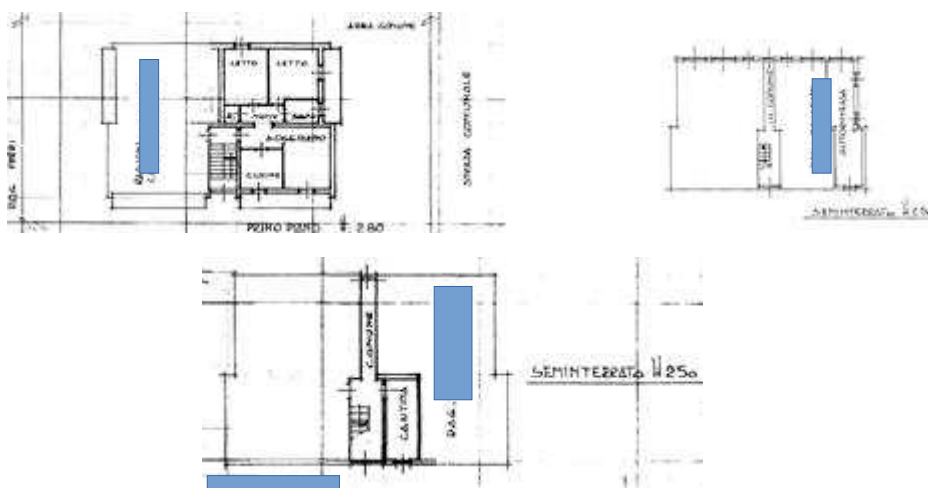


CONSISTENZA:

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
appartamento	94,13	x	100 %	=	94,13
cantine e terrazzi	27,86	x	25 %	=	6,97
Autorimessa	35,37	x	35 %	=	12,38
Totale:	157,36				113,47



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 113,47 x 850,00 = **96.449,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 96.449,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 96.449,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PIACENZA, ufficio del registro di PIACENZA, conservatoria dei registri immobiliari di PIACENZA, ufficio tecnico di ALSENO (PC), osservatori del mercato immobiliare IMMOBILIARI DI PIACENZA (OMI)

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	113,47	0,00	96.449,50	96.449,50
				96.449,50 €	96.449,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

IL BENE IN OGGETTO, PER COME RISULTA ESSER STRUTTURATO, NON SI PRESTA ALLA DIVISIBILITA'.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 95.949,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 19.189,90**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 306,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 76.453,60**

data 30/12/2025

il tecnico incaricato
Enrica Schiavi