



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

30/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:
EMIL BANCA - CREDITO COOPERATIVO - SOCIETA' COOPERATIVA

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

G.E. Ill.ma Dott.ssa M. Lombardi


CUSTODE:

IVG di Parma

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/02/2026

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Emanuela Albanese

CF: LBNMNL76L41G535E

con studio in PIACENZA (PC) STRADA DELLA RAFFALDA, 3

telefono: 3287492221

email: archemanuelalba@gmail.com

PEC: emanuela.albanese@archiworldpec.it

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, a favore di BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, contro [REDACTED]

- Iscrizione in data 29.11.2021 ai numeri 18760 R.G. 2560 R.P. a favore di BANCA CENTROPADANA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Lodi (LO), CF. 12514870158, con domicilio eletto in Lodi, Corso Roma n. 100, contro [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1 dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Borgonovo Val Tidone (PC) al Fig. 21, Mapp.676, Sub. 5. Titolo: Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo del 05.11.2021 Notaio Dott. Angelo Magnani (Rep. 85032/48968). Capitale € 72.000,00 Ipoteca € 162.000,00.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, a favore di EMIL BANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, contro [REDACTED]

- Trascrizione in data 20.03.2025 ai numeri 3972 R.G. 3035 R.P. a favore di EMIL BANCA CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA, con sede in Bologna (BO), CF. 02888381205F, contro [REDACTED] per la quota di proprietà pari a 1/1 dell'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Borgonovo Val Tidone - Borgonovo (PC) al Fig. 21, Mapp.676, Sub. 5. Titolo: Verbale di pignoramento immobili del 03.03.2025 Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza (Rep. 292/2025).

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
Ulteriori avvertenze:	

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

Si allega l'ultimo consuntivo della gestione 2024 regolarmente approvato e copia delle comunicazioni intercorse con l'amministratore in cui quest'ultima, con mail inviata in data 09.01.2026, comunica l'importo del debito complessivo a carico dell'esecutato, signor [REDACTED] **ALLEGATO 5**

Debito complessivo € 3440,93 (Euro tremilaquattrocentoquaranta/93 centesimi) al 31.12.2025

Si indica di seguito il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale:

geom. Giulia Cionatta

Via Traversa Moretta, 2 - 29011 Borgonovo Val Tidone (PC)

cell. 348/8444977

e-mail: geom.giuliacignatta@gmail.com

pec: giulia.cignatta@geopec.it

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]
per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita.
La proprietà sita in Comune di Borgonovo Val Tidone (PC), oggetto della procedura, è pervenuta all'esecutato da [REDACTED] nato [REDACTED], C.F. [REDACTED], in ragione della quota pari a 1/1, in forza di Atto di Compravendita Notaio Dott. Angelo Magnani in data 05.11.2021 (N. Rep. 85031/48967), trascritto a Piacenza in data 29.11.2021 (R.G. 18769; R.P. 13601).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita.
Il bene era pervenuto a [REDACTED] per compravendita da:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
in forza di atto Atto di Compravendita Notaio Dott. Luigi Giancani in data 19.07.2007 (N. Rep. 73457/18.692), trascritto a Piacenza in data 25.07.2007 (R.G. 12563; R.P. 7791).

Alla signora [REDACTED] era pervenuto come segue:

- per la quota di proprietà pari a 6/54 di piena proprietà e 18/54 di nuda proprietà, per compravendita di [REDACTED] in virtù di Atto di Compravendita Notaio Dott. Mario Onorato in data 12.10.2000 (N. Rep. 46758), trascritto a Piacenza in data 07.11.2000 (R.G. 12508; R.P. 9265); - per la quota di proprietà pari a 4/54 di piena proprietà e 6/54 di nuda proprietà, in forza di Successione in morte di [REDACTED] deceduto in data 09.03.2002; Denuncia di successione registrata registrata all'Ufficio del registro di Piacenza il 12.04.2007 al n. 666 Vol. 328 e trascritta a Piacenza in data 23.05.2007 (R.P.8678; R.G.5306) e in virtù di Accettazione tacita di eredità trascritta a Piacenza in data 07.02.2022 (R.P.1678; R.G.1207); - per successivo ricongiungimento di usufrutto in morte di [REDACTED] e deceduta il 09.12.2005; Denuncia presentata all'UTE di Piacenza in data 13.04.2007 (prot. n. PC0121896).

[REDACTED] il bene era pervenuto in forza di Successione in morte di [REDACTED] deceduto in data 09.03.2002; Denuncia di successione registrata all'Ufficio del registro di Piacenza il 12.04.2007 al n. 666 Vol. 328 e trascritta a Piacenza in data 23.05.2007 (R.P.8678; R.G.5306) e in virtù di Accettazione tacita di eredità trascritta a Piacenza in data 07.02.2022 (R.P.1678; R.G.1207).

I passaggi di proprietà precedenti sono antecedenti al ventennio.

[REDACTED] il bene era pervenuto come segue:

- per la quota di proprietà pari a 6/54 di piena proprietà e 18/54 di nuda proprietà, per compravendita di [REDACTED] in virtù di Atto di Compravendita Notaio

Elaborato: Dott. EMANUELE ALBANESE ELLI DI INDIRIZZO CERTIFICATEO CA 741 SANI 44 60-096-006-071-0044

Dott. Mario Onorato in data 12.10.2000 (N. Rep. 46758), trascritto a Piacenza in data 07.11.2000 (R.G. 12508; R.P. 9265);

- per la quota di proprietà pari a 6/54 di piena proprietà per Successione in morte di [REDACTED] nato a [REDACTED] deceduto in data 28.03.1999; Denuncia di successione registrata all'Ufficio del registro di Piacenza il 10.06.1999 al n.1180 Vol. 320 e trascritta a Piacenza in data 26.10.2000 (R.P.8723; R.G.11795) e successiva Denuncia di successione in rettifica registrata all'Ufficio del registro di Piacenza il 12.09.2000 al n.1815 Vol. 321 e trascritta a Piacenza in data 22.03.2001 (R.P.3005; R.G.3843) e in virtù di Atto di accettazione tacita di eredità in data 10.06.2025 (R.P. 6498; R.G. 8572).

A [REDACTED] e [REDACTED] il bene era pervenuto per Successione in morte di [REDACTED] predetto.

A [REDACTED] il bene era pervenuto come segue:

- per la quota di proprietà pari a 3/18 di piena proprietà per Successione in morte di [REDACTED] predetto.

- per la quota di 9/18 per averlo acquistato da "Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Piacenza" in forza di scrittura privata di vendita autenticata e conservata agli atti del Notaio Dott. Massimo Toscani in data 02.04.1985 (N. Rep. 55499 e N. Rep. 55501/4995) e trascritta a Piacenza in data 26.04.1985 (R.P.2761; R.G.3392).

A [REDACTED] il bene era pervenuto per averlo acquistato da "Istituto Autonomo Case Popolari della Provincia di Piacenza" in forza di scrittura privata di vendita autenticata e conservata agli atti del Notaio Dott. Massimo Toscani in data 02.04.1985 (N. Rep. 55499 e N. Rep. 55501/4995) e trascritta a Piacenza in data 26.04.1985 (R.P.2761; R.G.3392).

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

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile in oggetto risulta, come attestato di **Atto di Compravendita Notaio Dott. Angelo Magnani** in data 05.11.2021 (N. Rep. 85031/48967), trascritto a Piacenza in data **29.11.2021** (R.G. **18769**; R.P. **13601**), realizzato in epoca antecedente il 01.09.1967.

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

In seguito alla richiesta di accesso agli atti presso l'archivio dell'Ufficio Tecnico del Comune di Borgonovo Val Tidone (Pc), in data 22.01.2026 sono state desunte le seguenti informazioni.

È stata presentata – dal Condominio delle Ginestre - e rilasciata dal Comune di Borgonovo Val Tidone la **CILA del 16.07.2024 n. prot. 8696 (ALLEGATO 6)** per lavori di manutenzione straordinaria del manto di copertura dell'edificio e sostituzione dei canali di gronda.

Non è stato rinvenuto nessun titolo edilizio relativo all'unità immobiliare in oggetto.
La planimetria catastale è conforme allo stato dei luoghi.

7.2 Classificazione del P.R.G.

Il bene in oggetto è classificato nella TAV 3B del RUE del Comune di Borgonovo Val Tidone, all'interno del territorio urbano, come "Area omogenea Alta densità" disciplinato dall'Art. 33. **ALLEGATO 7**

L'IMMOBILE RISULTA DEL TUTTO REGOLARE DAL PUNTO DI VISTA URBANISTICO.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La scrivente, vista la deliberazione giunta Regionale n. 1362 del 20.09.2010, allegato 6, punto 1, i cui contenuti sono riportati nella Sezione Ermes Energia del sito della Regione Emilia Romagna in cui si precisa che : "**possono ritenersi esclusi dall'obbligo i seguenti atti e procedimenti: Atti e provvedimenti dell'autorità giudiziaria, ivi compresi i provvedimenti ed i decreti in materia concorsuale, in materia di esecuzioni individuali ordinarie ed esattoriali, nonché in materia di divisione giudiziale e di eredità giacente e più in generale ogni provvedimento giudiziario in materia coattiva o di volontaria giurisdizione**", in considerazione di quanto sopra non si produce Attestato di Certificazione Energetica.

Non risultano agli atti le certificazioni relative agli impianti presenti nell'alloggio.

In merito alla dotazione impiantistica e tecnologica, a seguito del sopralluogo effettuato, la scrivente CTU ritiene che l'immobile debba essere considerato privo di impianti conformi alla normativa vigente, poiché gli stessi risultano risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio.

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

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BORGONOVO VAL TIDONE VIA E. FERMI 14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BORGONOVO VAL TIDONE via E. Fermi 14, della superficie commerciale di 90,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Il bene oggetto della procedura è costituito dalla PIENA PROPRIETÀ di un'unità immobiliare ad uso residenziale facente parte di un fabbricato condominiale denominato "Condominio delle Ginestre" sito in Comune di Borgonovo Val Tidone (PC), via E. Fermi 14.

L'unità è ubicata al secondo piano (terzo fuori terra) ed è composta da ingresso e disimpegno, soggiorno, cucina abitabile, due camere, bagno, e due balconi. A corredo dell'unità abitativa è presente un vano cantina al piano seminterrato dello stesso fabbricato, facente parte integrante della proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo (terzo fuori terra), ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 676 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: VIALE E. FERMI , piano: S1 - 2P, intestato a - ██████████ per la quota di 1/1 , derivante da Atto del 05/11/2021 Pubblico ufficiale MAGNANI ANGELO Sede STRADELLA (PV) Repertorio n. 85031 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 13601.1/2021 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 29/11/2021

Coerenze: L'unità immobiliare confina come segue: - a sud: con la scala condominiale ed il relativo pianerottolo di piano, nonché con un'altra unità immobiliare; - a nord, est e ovest: con aree comuni del fabbricato. Il vano cantina, al piano seminterrato, presenta confini autonomi rispetto all'unità abitativa e confina in circondario con scala condominiale, disimpegno comune, altro locale cantina e area esterna condominiale.

La scrivente C.T.U. rileva che: 1. Le planimetrie catastali dell'unità immobiliare corrisponde allo stato di fatto. 2. I dati catastali corrispondono ai dati indicati nell'Atto di Pignoramento. VISURA CATASTALE E PLANIMETRIA CATASTALE (ALLEGATI 1-2)

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Castel San Giovanni, Sarmato, Pianello Val Tidone, Rottofreno, Agazzano e Gragnano Trebbiense in ordine di vicinanza. Tutti offrono servizi, collegamenti e sono raggiungibili facilmente in auto o con mezzi locali.). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

0/5 ★ ★ ★ ★ ★

marmettoni di graniglia di marmo, ad eccezione del locale bagno, oggetto di rinnovamento in epoca successiva, con rivestimenti e pavimentazioni in piastrelle di ceramica.

I serramenti interni sono in legno tamburato con inserti in vetro stampato; il portoncino di ingresso è di tipo tradizionale, non blindato. I serramenti esterni risultano in legno con vetrocamera e tapparelle in PVC.

I balconi presentano pavimentazione in materiale ceramico tipo clinker e parapetti in metallo verniciato.

L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico sottotraccia; si rileva la presenza di alcuni tratti a vista in prossimità dei battiscopa. Il riscaldamento è assicurato da apparecchi di riscaldamento autonomi a gas metano, consistenti in due stufe, mentre la produzione di acqua calda sanitaria avviene mediante due boiler autonomi, installati nel locale cucina e nel bagno.

L'alloggio è inoltre dotato di impianto citofonico e antenna televisiva.

Il locale cantina, accessibile dal corridoio comune, presenta finiture essenziali con pavimentazione in cemento e aereazione naturale.

Nel complesso, l'unità immobiliare evidenzia uno stato manutentivo coerente con la vetustà del fabbricato e si ritiene necessari di interventi di ristrutturazione.

Il bene è illustrato, oltre che nella documentazione fotografica, anche nella tavola grafica allegata. **ALLEGATO 3**

Consistenza e suddivisione in lotti per la vendita

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

- le superfici lorde dei vani abitativi, comprensivi dei muri esterni, al 100%
- le superfici dei balconi, al 25% - 35% dell'effettiva superficie
- le superfici lorde dei locali interrati non collegati ai vani principali, al 20%

Pertanto:

- | | |
|--|----|
| • appartamento al piano secondo | mq |
| 85,50 | |
| • balconi (mq 6,00 x 0,25) | mq |
| 1,50 | |
| • cantina piano seminterrato (mq 12,50 x 0,20) | mq |

2,50

La consistenza lorda commerciale dell'unità, calcolata con le modalità sopra elencate è, per arrotondamento, pari a 90,00 mq.

Fanno parte del compendio le quote di comproprietà sugli Enti Comuni del fabbricato, spazi ed impianti condominiali comuni - ai sensi dell'art. 1117 C.C. - tra i quali è ricompresa la soffitta al piano terzo (quarto fuori terra) del fabbricato principale, così come anche risulta dall'Atto Dott. Notaio Rocca del 03.05.2005 (rep. 48539).

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	90,00	x	100 %	=	90,00
Totale:	90,00				90,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il Comune di Borgonovo Val Tidone è situato nella parte occidentale della provincia di Piacenza, lungo l'asse della Val Tidone, e rappresenta uno dei principali centri abitati del territorio vallivo, con funzioni di servizio e di collegamento tra la pianura e le aree collinari. Il capoluogo comunale presenta un tessuto urbano consolidato e dotato dei principali servizi pubblici e commerciali.

L'area in cui è ubicato il bene oggetto di procedura è inserita in un contesto urbanizzato a prevalente destinazione residenziale, caratterizzato dalla presenza di edifici plurifamiliari e fabbricati realizzati in epoche diverse: il tessuto edilizio risulta cresciuto in modo progressivo e addizionale nel tempo, in relazione allo sviluppo del centro abitato e alla viabilità locale.

La scrivente CTU ha tenuto in debita considerazione l'ubicazione dell'unità immobiliare nel contesto urbanistico ed economico di riferimento: Borgonovo Val Tidone presenta un mercato immobiliare di dimensioni contenute ma più strutturato rispetto alle località collinari minori della Val Tidone, con un numero di transazioni limitato ma non del tutto assente, prevalentemente concentrato su immobili

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PIACENZA, conservatoria dei registri immobiliari di PIACENZA, ufficio tecnico di BORGONOVO VAL TIDONE, agenzie: BORGONOVO VAL TIDONE

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	90,00	0,00	54.000,00	54.000,00
				54.000,00 €	54.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 54.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: € 5.400,00

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

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

Arrotondamento del valore finale: € 600,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 48.000,00

data 05/02/2026

il tecnico incaricato
Emanuela Albanese