



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

110/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

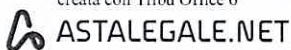
GIUDICE:
DOTT.SA SCIURPA MARIA ROSARIA

CUSTODE:
Avvocato Silvia Basini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/12/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Francesco Marchini

CF:MRCFNC84M27G535G
con studio in GOSSOLENGO (PC) VIA FORNACE 140/G
telefono: 05231791040
email: marchini_francesco@virgilio.it
PEC: francesco.marchini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PONTE DELL'OLIO VIA SAN BONO 16, della superficie commerciale di **218,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento oggetto della presente relazione peritale è parte di un immobile nato verso la fine degli anni 40 del 900 come abitazione indipendente, e successivamente sopraalzato negli anni 70, e si trova in posizione centrale del Comune di Ponte Dell'Olio, con servizi primari e secondari nelle immediate vicinanze.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2-S1, ha un'altezza interna di 295. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 708 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 548,74 Euro, indirizzo catastale: Ponte Dell'Olio - via San Bono, piano: S1-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: cortile comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1947 ristrutturato nel 1974.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	218,08 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:	€. 118.528,35
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 118.528,35
Data di conclusione della relazione:	08/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'immobile oggetto di pignoramento è occupato [REDACTED] come da certificato cumulativo di residenza e famiglia in allegato. Si presume che nell'immobile risieda inoltre l'anziana madre dell'esi [REDACTED]

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 24/10/2007 a firma di NOTAIO FERMI MARIA TERESA ai nn. 83904/4919 di repertorio, iscritta il 26/10/2007 a PIACENZA ai nn. 18123/3666, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 150.000,00.

Importo capitale: 100.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a bene oggetto della presente relazione peritale ed altro immobile non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

ipoteca **legale**, registrata il 26/05/2009 a PIACENZA ai nn. 101982/85, iscritta il 05/06/2009 a PIACENZA ai nn. 8399/1495, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0300 Ipoteca Legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d. lgs. 193/01.

Importo ipoteca: 77.158,14.

Importo capitale: 38.579,07.

La formalità è riferita solamente a bene oggetto della presente relazione peritale ed altro immobile non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/10/2009 a firma di NOTAIO DI LORENZO LUCA ai nn. 3015/2055 di repertorio, iscritta il 07/10/2009 a PIACENZA ai nn. 14807/2852, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 75.000,00.

Importo capitale: 50.000,00.

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita solamente a bene oggetto della presente relazione peritale ed altro immobile non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 06/10/2009 a firma di NOTAIO DI LORENZO LUCA ai nn. 3015/2055 di repertorio, iscritta il 19/10/2009 a PIACENZA ai nn. 15336/2981, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 75.000,00.

Importo capitale: 50.000,00.

Durata ipoteca: 5.

La formalità è riferita solamente a bene oggetto della presente relazione peritale ed altro immobile non oggetto della presente esecuzione immobiliare..

LA PRESENTE NOTA E' IN RETTIFICA DELLA PRECEDENTE ISCRITTA A PIACENZA IL 7 OTTOBRE 2009 AI NN. 14807/2852 IN QUANTO LA SIGNORA GEVI LUCIANA VENITA ERRONEAMENTE INDICATA NELLA NOTA COME DEBITORE IPOTECARIO MENTRE E' TERZA DATRICE DI IPOTECA.

ipoteca **legale**, registrata il 22/10/2009 a PIACENZA ai nn. 104493/1985, iscritta il 27/10/2009 a PIACENZA ai nn. 15806/3113, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0300 IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR 602/73 MODIFICato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01.

Importo ipoteca: 139.724,20.

Importo capitale: 69.862,10.

La formalità è riferita solamente a bene oggetto della presente relazione peritale ed altri immobili non oggetto della presente esecuzione immobiliare.

ipoteca , registrata il 24/10/2024 a PIACENZA ai nn. 2057/8524, iscritta il 25/10/2024 a PIACENZA ai nn. 14803/2104, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da 0420 RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: 257.877,14.

Importo capitale: 128.938,57.

La formalità è riferita solamente a bene oggetto della presente relazione peritale ed altro immobile non oggetto della presente esecuzione immobiliare..

Specie dell'ipoteca o del privilegio: IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, registrata il 04/10/2024 a PIACENZA ai nn. 2666, trascritta il 25/10/2024 a PIACENZA ai nn. 14742/11358, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a bene oggetto della presente relazione peritale

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:

Si precisa che [REDACTED] detiene la piena proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione peritale.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 25/09/2009).

Il titolo è riferito solamente a bene oggetto della presente relazione peritale..

Ricongiungimento di usufrutto a seguito de

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **364/1970**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopralzo abitativo, rilasciata il 02/09/1970 con il n. 364 di protocollo, agibilità del 08/04/1981 con il n. 364 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a bene oggetto della presente relazione peritale ed abitazione sottostante non oggetto della presente relazione peritale.

Trattasi di immobile edificato verso la fine degli anni 40 e sopralzato con la presente autorizzazione edilizia. Con l'Autorizzazione Edilizia n. 702/1974 è stato effettuato il muro di cinta sulla via principale e con il confinante.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente l'immobile ricade in zona Zone residenziali di saturazione - B3 . Norme tecniche di attuazione ed indici:

art. 6.4 NTA

. Il titolo è riferito solamente al bene oggetto della presente relazione peritale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di abitazione nella soffitta pertinenziale al piano secondo, modifiche al piano cantinato con realizzazione di un wc, cambio d'uso della cantina in Box autorimessa.

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

Costi di regolarizzazione:

- Scia in sanatoria con opere di rimozione - spese tecniche: €3.000,00
- Sanzione sanatoria: €2.000,00
- Diritti segreteria sanatoria: €80,00
- Scea finale - Diritti di segreteria: €51,65
- Opere di rimozione wc PS1, bagno P2 (soffitta) e rimozione impiantistica soffitta: €6.000,00

Questa situazione è riferita solamente a bene oggetto della presente sanatoria.

Sono sanabili le modifiche interne, sia al piano primo sottostrada che nel piano soffitta, il cambio d'uso della cantina in autorimessa. Non è sanabile il cambio d'uso della soffitta in abitazione (vanno rimossi i termosifoni, la cucina e il bagno), e non è sanabile il wc al piano primo sottostrada (da rimuovere).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: errata planimetria a seguito di partizioni e modifiche interne piano primo sottostrada e piano secondo (soffitta)

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica docfa per presentazione di due planimetrie (abitazione con relative pertinenze ed autorimessa pertinenziale) : €.1.000,00
- Diritti catastali previsti: €.140,00

Questa situazione è riferita solamente a bene oggetto della presente relazione peritale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PONTE DELL'OLIO VIA SAN BONO 16

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PONTE DELL'OLIO VIA SAN BONO 16, della superficie commerciale di **218,08** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento oggetto della presente relazione peritale è parte di un immobile nato verso la fine degli anni 40 del 900 come abitazione indipendente, e successivamente sopralzato negli anni 70, e si trova in posizione centrale del Comune di Ponte Dell'Olio, con servizi primari e secondari nelle immediate vicinanze.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2-S1, ha un'altezza interna di 295. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 708 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 548,74 Euro, indirizzo catastale: Ponte Dell'Olio - via San Bono, piano: S1-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: cortile comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1947 ristrutturato nel 1974.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola media inferiore	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
supermercato	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
ospedale	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 MT	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
-------------------------	-------------	----------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento oggetto della presente relazione peritale è parte di un immobile nato verso la fine degli anni 40 del 900 come abitazione indipendente, e successivamente sopralzato negli anni 70, e si trova in posizione centrale del Comune di Ponte Dell'Olio, con servizi primari e secondari nelle immediate vicinanze.

L'immobile abitativo oggetto della presente, è accessibile dal cortile comune del piano terra, attraverso il vano scala principale che porta ai piani primo, secondo e piano primo sottostrada. L'appartamento, posto al piano primo, è costituito da un corridoio principale che disimpegna tre camere da letto ed un bagno, oltre al soggiorno (con balcone in facciata) ed alla cucina. Dal vano scala si sale al piano secondo ove si trova la soffitta pertinenziale, costituita da un corridoio che disimpegna sette vani, trasformata a tutti gli effetti in abitazione, ma che dovrà essere oggetto di sanatoria con opere di rimozione dell'impiantistica del bagno e del riscaldamento dei locali in quanto non è sanabile (come già detto verranno sanate le partizioni interne, ma la destinazione rimarrà soffitta pertinenziale). Al piano primo sottostrada troviamo la cantina costituita da due locali, oltre ad un locale adibito a wc (da rimuovere i sanitari e la doccia in quanto non sanabili) ed un ulteriore locale accatastato come cantina ma utilizzato come box autorimessa. Le finiture sono degli anni della costruzione/ampliamento dell'immobile, l'impiantistica in dotazione non risulta essere a norma delle vigenti normative. L'abitazione, nel suo contesto, si trova in discreto stato, e necessità di manutenzione nel piano cantinato e soffitta in quanto è presente umidità sui muri.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet incollato. camere	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in lastre di marmo. zona abitativa piano primo	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in ceramica. bagni e piano secondo	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆

<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in ceramica. piano primo sottostrada	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta realizzati in legno e vetro. abitazione piano primo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> a doppia anta realizzati in alluminio e vetro. piano secondo e piano primo sottostrada	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> a doppia anta realizzati in alluminio. vano scala	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in plastica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in ceramica. balcone	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in marmo. scala pertinenziale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> inclinato a due falde costruita in laterocemento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale interne:</i> a doppia rampa realizzate in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>gas:</i> autonomo con alimentazione a metano conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> autonomo conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione Piano Primo	114,47	x	100 %	=	114,47
Vano scala (conteggiato una sola volta)	15,70	x	100 %	=	15,70
Balcone piano primo	10,64	x	50 %	=	5,32
Piano secondo	125,33	x	30 %	=	37,60
Piano primo sottostrada (zona cantine)	61,33	x	30 %	=	18,40

Piano prima sottostrada (zona box autorimessa)	53,19	x	50 %	=	26,60
Totale:	380,66				218,08

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare FIAIP

Descrizione: Immobile abitativo al piano primo con pertinenze

Indirizzo: Ponte Dell'Olio, via San Bono n. 16

Superfici principali e secondarie: 218

Superfici accessorie:

Prezzo: 163.500,00 pari a 750,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto della localizzazione dell'immobile, del contesto, delle finiture, dell'impiantistica in dotazione, dello stato manutentivo e di conservazione dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **163.500,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Abbattimento forfettario del 20% per maggiori oneri	-32.700,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 130.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 130.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione tiene conto della localizzazione dell'immobile, del contesto, delle finiture, dell'impiantistica in dotazione, dello stato manutentivo e di conservazione dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Ponte Dell'Olio, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare FIAIP, ed inoltre: Osservatorio Immobiliare FIAIP

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	218,08	0,00	130.800,00	130.800,00
				130.800,00 €	130.800,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

E' pignorata l'intera quota di proprietà dell'immobile oggetto della presente relazione peritale.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 12.271,65**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 118.528,35**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 118.528,35**

data 08/12/2025

il tecnico incaricato
 Francesco Marchini