



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

50/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

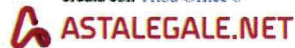
CUSTODE:

DOTT. PAOLO BARBIERI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/01/2026

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 50/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GOSSOLENGO Strada Statale 45 snc, frazione Settima, della superficie commerciale di **116,29** mq per la quota di:

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

L'immobile oggetto della presente perizia è un appartamento di superficie pari a circa 116 mq, situato al piano rialzato di una palazzina composta da due piani fuori terra e un piano interrato. L'unità immobiliare è corredata da una ampia cantina posta al piano seminterrato e da una autorimessa doppia, anch'essa ubicata al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 20 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale: Strada statale 45, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2015 Pratica n. PC0078202 in atti dal 05/11/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 31887.1/2015); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/12/2014 Pratica n. PC0176386 in

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.

A.1 **box doppio**, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 20 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 91,41 Euro, indirizzo catastale: Strada Statale 45, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Dati derivanti da: variazione toponomastica del 05/11/2015 Pratica n. PC0078204 in atti dal 05/11/2015 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 31889.1/2015); variazione toponomastica del 18/12/2014 Pratica n. PC0176388 in atti

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	116,29 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	15,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.109,62

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 103.900,00

Data di conclusione della relazione: 22/01/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 02/10/2005 a firma di Notaio Fiengo ai nn. 51746/8033 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 180000,00.

Importo capitale: 120000,00.

Durata ipoteca: 30 ANNI

ipoteca **legale**, stipulata il 03/06/2013 a firma di Equitalia ai nn. 449/8513 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ruolo (Art.77 del D.p.r n. 602 del 1973).

Importo ipoteca: 103.372,56.

Importo capitale: 51.686,28.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 piena proprietà fg.29, part. 20, sub 1-3

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 06/11/2015 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 1293 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 7.666,47.

Importo capitale: 6.899,87.

La formalità è riferita solamente a quota di 1/2 piena proprietà fg.29,part. 20, sub.1-3

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 23/04/2025 a firma di ufficiale giudiziario Tribunale di Piacenza ai nn. 773

di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento

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:

Cronistoria dei passaggi di proprietà nel ventennio anteriore la trascrizione del pignoramento.

- per quota
2/12 della piena proprietà dei beni in regime di Comunione , nata il
(1/12 ciascuno) pervennero in virtù di
atto tra vivi - compravendita a rogito del notaio Toscani Massimo di Piacenza (PC), in data
11/09/1987 rep. n. 66586 e trascritto il 24/09/1987 ai n.ri 8173/6062 da venditore .

per quota
8/12 della Nuda Proprietà dei beni pervennero in virtù di atto tra vivi - donazione a rogito del notaio
Toscani Massimo di Piacenza (PC), in data 11/09/1987 rep. n. 66586 e trascritto il 24/09/1987 ai n.ri
8172/6061

, il quale si è riservato il diritto di usufrutto sulla quota donata.

A seguito della morte di con voltura n. 50814.1/2002 in data 19/01/1995 è stato
registrato, in capo a , il ricongiungimento dell'usufrutto alla nuda proprietà.

- per quota
2/12 della Piena Proprietà dei beni pervennero in virtù di atto per causa morte - certificato di
denunciata successione registrato all'Ufficio del Registro di Piacenza (PC), den.n. 1363 vol. 299 e
trascritto il 03/06/1980 ai n.ri 5238/4370 in morte di

- eredità devoluta per legge al coniuge

e ai figli.

La certificazione notarile precisa che NON risulta accettazione espressa/tacita in morte di

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di ciascuno per la quota di 1/2 della piena proprietà, in
forza di atto di compravendita (dal 02/08/2005), con atto stipulato il 02/08/2005 a firma di Notaio
Fiengo Maria Rosa ai nn. 51745/8032 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di costruzione N. **276**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una casa di civile abitazione, rilasciata il 04/03/1969, agibilità del 14/05/1971

Concessione edilizia N. **1449**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti interne e ampliamento autorimessa, rilasciata il 27/04/1987, agibilità del 09/09/2002 con il n. 5795 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si rileva che il pignoramento e la nota di trascrizione del pignoramento riguardano gli immobili iscritti al Catasto fabbricati del

Comune di Gossolengo (PC) indicati al Foglio 29 mappale 68 subalterni 1 e 3, ma con variazione per allineamento mappe del

10/04/2007 (n. 4651 3/2007) tali mappali sono stati soppressi e sono stati costituiti, in sostituzione, i seguenti: Foglio 29 mappale

20 subalterni 1 e 3.

Stato edilizio e difformità riscontrate:

Dall'analisi delle planimetrie dello stato di fatto e di quelle autorizzate, emergono alcune difformità edilizie rispetto al progetto assentito.

In particolare, si rileva quanto segue:

- le pareti divisorie della cucina e del tinello risultano demolite, con conseguente modifica della distribuzione interna;
- nel soggiorno è stata realizzata una scala di collegamento con il piano seminterrato, non prevista negli elaborati autorizzati;
- il ripostiglio è stato trasformato in bagno;
- il portone dell'autorimessa risulta murato;
- le cantine presentano una diversa distribuzione interna delle pareti divisorie rispetto allo stato autorizzato.

Tali difformità risultano evidenti dal confronto tra le planimetrie depositate e lo stato attuale dei luoghi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni, portone autorimessa murato

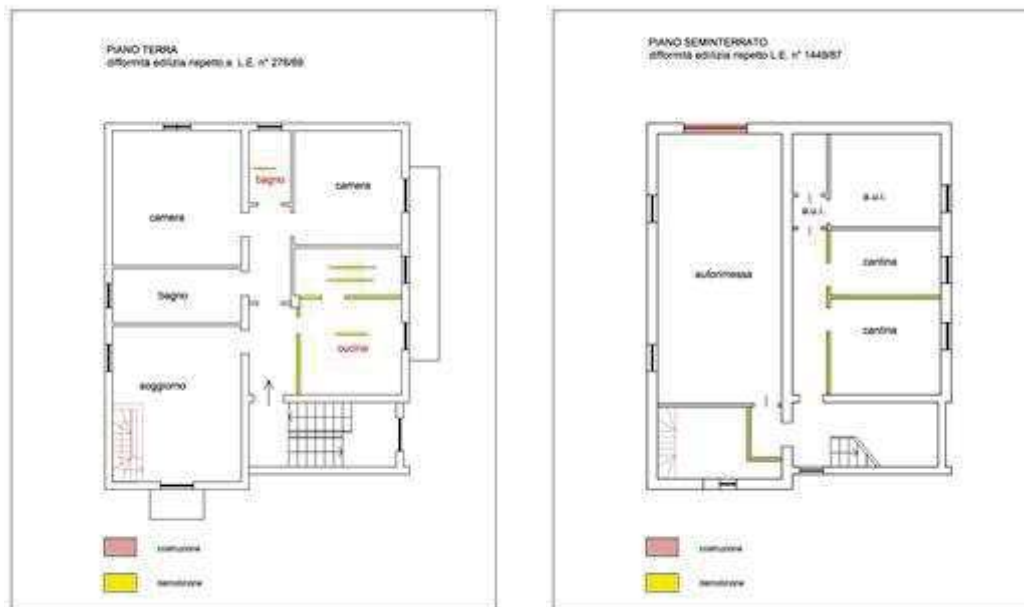
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di SCIA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali e spese tecniche: €3.500,00
- ripristino apertura autorimessa e nuovo portone ingresso: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



PT difformità edilizia

PS difformità edilizia

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali e spese tecniche: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di liquidazione giudiziale.

BENI IN GOSSOLENGO STRADA STATALE 45 SNC, FRAZIONE SETTIMA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GOSSOLENGO Strada Statale 45 snc, frazione Settima, della superficie commerciale di **116,29** mq per la quota di:

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

L'immobile oggetto della presente perizia è un appartamento di superficie pari a circa 116 mq, situato al piano rialzato di una palazzina composta da due piani fuori terra e un piano interrato. L'unità immobiliare è corredata da una ampia cantina posta al piano seminterrato e da una autorimessa doppia, anch'essa ubicata al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 20 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale: Strada statale 45, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Dati derivanti da: VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 05/11/2015 Pratica n. PC0078202 in atti dal 05/11/2015 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 31887.1/2015); VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 18/12/2014 Pratica n. PC0176386 in

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1971.



vista esterna della facciata principale lato nord



vista esterna del fabbricato lato sud ovest

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Piacenza). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



vista aerea della zona



vista dell'immobile oggetto di perizia

COLLEGAMENTI

autobus



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento risulta così composto: ingresso, soggiorno con balcone, cucina con balcone, una camera da letto matrimoniale, una camera singola e due servizi igienici.



vista interna soggiorno



particolare della scala di collegamento ,non autorizzata, soggiorno e cantina



vista interna cucina



vista interna camera da letto



vista interna camera matrimoniale



vista interna bagno grande



vista interna bagno piccolo realizzato nel ripostiglio

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	107,00	x	100 %	=	107,00
balconi	8,25	x	30 %	=	2,48
cantina	22,70	x	30 %	=	6,81
Totale:	137,95				116,29



PT stato di fatto



PS stato di fatto

ACCESSORI:

box doppio, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 20 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 91,41 Euro, indirizzo catastale: Strada Statale 45, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Dati derivanti da: variazione toponomastica del 05/11/2015 Pratica n. PC0078204 in atti dal 05/11/2015 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC (n. 31889.1/2015); variazione toponomastica del 18/12/2014 Pratica n. PC0176388 in atti

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box doppi0	30,00	x	50 %	=	15,00
Totale:	30,00				15,00



vista interna autorimessa



vista esterna con ingresso murato

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: 20/01/2026

Fonte di informazione: sito web immobiliare.it

Descrizione: appartamento di 110 mq situato al piano rialzato di un contesto civile. La proprietà, è composta da 4 vani, tra cui 2 camere da letto spaziose

Indirizzo: comune di Gossolengo

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 1.136,36 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 112.500,00 pari a 1.022,73 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/01/2026

Fonte di informazione: sito web idealista.com

Descrizione: in piccola palazzina appartamento composto da salone, cucina a vista, 1 camera da letto, bagno, balcone, cantina, box

Indirizzo: zona Quarto

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 1.285,71 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 81.000,00 pari a 1.157,14 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/01/2026

Fonte di informazione: sito web immobiliare.com

Descrizione: al piano rialzato di condominio anni70, appartamento di circa 100mq composto da ingresso, cucina abitabile, ampio soggiorno, due camere da letto di cui una matrimoniale e una singola, due bagni

Indirizzo: comune di Gossolengo

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 112.500,00 pari a 1.125,00 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 Gossolengo, 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 comparabili. Per colmare il divario tra i prezzi richiesti e i prezzi effettivi di compravendita si è applicato un decremento pari 10% 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 141.000,00 arrotondato, con una divergenza pari a 7,08 % accettabile.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	112.500,00	81.000,00	112.500,00
Consistenza	131,28	110,00	70,00	100,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.136,36	1.285,71	1.250,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,12	131,25	94,50	131,25
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.022,73	1.022,73	1.022,73

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		112.500,00	81.000,00	112.500,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		21.763,64	62.672,73	31.990,91
Prezzo corretto		134.263,64	143.672,73	144.490,91

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **140.809,09**

Divergenza: 7,08% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	116,28	x	1.072,59	=	124.720,77
Valore superficie accessori:	15,00	x	1.072,59	=	16.088,85
					140.809,62

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 140.809,62
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 140.809,62

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 Gossolengo, 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	appartamento	116,28	15,00	140.809,62	140.809,62
				140.809,62 €	140.809,62 €

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):	€. 9.700,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.109,62

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:	€. 26.221,92
---	---------------------

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 917,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 70,70
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 103.900,00

data 22/01/2026

il tecnico incaricato
Tiziana Lange Consiglio