



# TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 114/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Marta Lombardi

CUSTODE:

Avv. Silvia Basini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/04/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Federica Carpanini**

CF:CRPFC77P43G535J

con studio in PONTE DELL'OLIO (PC) Loc. Caminata di Castione n.16/A

telefono: 0523557273

email: federica@amoabitare.it

PEC: federica.carpanini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 114/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**Appartamento** a CASTEL SAN GIOVANNI via Giotto n.2 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'appartamento oggetto di pignoramento è situato al piano rialzato e in parte al piano seminterrato di fabbricato bifamiliare situato in via Giotto n.2, angolo via Donatello n.13.

Tale fabbricato è disposto su tre livelli di cui due fuoriterza ed uno seminterrato con area esterna comune ed è composto da appartamento al piano rialzato (oggetto di esproprio immobiliare), appartamento al piano primo (non oggetto di esproprio), piano seminterrato con autorimesse e cantine (di cui parte oggetto di esproprio - come meglio indicato in seguito).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato e Seminterrato. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 289 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita 981,27 Euro, indirizzo catastale: VIA DONATELLO n. 13; VIA GIOTTO n. 2, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 11/01/2017 Pubblico ufficiale FANTIGROSSI AMEDEO Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 114522 - RINUNZIA Nota presentata con Modello Unico n. 765.1/2017 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 30/01/2017.

Coerenze: area scoperta comune su tutti i lati e vano scala in comune con l'appartamento al piano primo (foglio 17 mappale 289 sub.4); al piano seminterrato con area comune su due lati, autorimessa di cui al corpo B e autorimessa censita al foglio 17 app. 289 sub. 1; esternamente il lotto di proprietà è confinante con via Giotto, via Donatello, foglio 17 mappale 305, foglio 17 mappale 290.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. L'immobile è stato edificato nel 1974 e ristrutturato nel 1982.

**B** **box doppio** a CASTEL SAN GIOVANNI via Giotto 2 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'autorimessa di ampia metratura è situata al piano seminterrato, ha accesso diretto ai locali accessori (cantine) dell'appartamento di cui al CORPO A ed ha accesso carrabile tramite rampa esterna da via Giotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 289 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 29 mq, rendita 134,80 Euro, indirizzo catastale: VIA DONATELLO n. 13; VIA GIOTTO n. 2, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 11/01/2017 Pubblico ufficiale FANTIGROSSI AMEDEO Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 114522 - RINUNZIA Nota presentata con Modello Unico n. 765.1/2017 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 30/01/2017  
Coerenze: area comune su tutti i lati, locali di pertinenza dell'appartamento di cui al Corpo A e autorimessa censita al foglio 17 app. 289 sub. 1; esternamente il lotto di proprietà è

confinante via Giotto, via Donatello, foglio 17 mappale 305, foglio 17 mappale 290.

Immobile costruito nel 1974 ristrutturato nel 1982.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 240.884,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 216.000,00
Data di conclusione della relazione:	30/04/2026

## 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 22/03/2013 a firma di Notaio [redacted] ai nn. 110229/24071 di repertorio, iscritta il 16/04/2013 a Piacenza ai nn. 4304/528, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI ANTICIPAZIONI FONDARIE.

Importo ipoteca: 180.000 €.

Importo capitale: 120.000 €.

Durata ipoteca: 15 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 21/11/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE (80011170331) ai nn. 2839/2023 di repertorio, trascritta il 12/01/2024 a Piacenza ai nn. 518/388, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , 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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di rinuncia ad usufrutto a titolo donativo (dal 11/01/2017), con atto stipulato il 11/01/2017 a firma di Notaio ) ai nn. 114522/26654 di repertorio, trascritto il 30/01/2017 a Piacenza ai nn. 1060/765

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 usufrutto, in forza di Atto di compravendita diritto di nuda proprietà (dal 08/04/1999 fino al 11/01/2017), con atto stipulato il 08/04/1999 a firma di Notaio ai nn. 79999 di repertorio, trascritto il 05/05/1999 a Piacenza ai nn. 5426/4018

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di Atto di compravendita diritto di nuda proprietà (dal 08/04/1999 fino al 11/01/2017), con atto stipulato il 08/04/1999 a firma di Notaio ) ai nn. 79999 di repertorio, trascritto il 05/05/1999 a Piacenza ai nn. 5426/4018

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

LICENZA EDILIZIA N. **12/1974**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE, presentata il 09/02/1974 con il n. 1093 di protocollo, rilasciata il 13/03/1974 con il n. 12/1974 di protocollo

CONCESSIONE PER SOPRAELEVAZIONE N. **187/78**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Sopraelevazione di fabbricato, rilasciata il 01/12/1978 con il n. 187/1978 di protocollo

CONCESSIONE IN SANATORIA N. **208/86**, presentata il 28/03/1986 con il n. 4038 di protocollo,

rilasciata il 28/12/1989 con il n. 208 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE adottato l'immobile ricade in zona Ambiti residenziali saturi di frangia urbana - art. 28/IV

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La concessione in Sanatoria n. 208/86 non contiene tavole planimetriche da cui si evince la distribuzione interna dei piani del fabbricato, e nello specifico del piano seminterrato, quindi ai fini dell'accertamento della regolarità urbanistica ed edilizia fa fede la planimetria del piano seminterrato contenuta nella Licenza Edilizia n. 12/1974, che è difforme dallo stato dei luoghi presunto e dalla planimetria catastale depositata.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica SCIA in Sanatoria per Accertamento di conformità ai sensi dell'Art. 17 L.R. n. 23/2004 e s.m.i.: €2.000,00
- Stima oneri a titolo di oblazione da versare al Comune di Castel San Giovanni: €516,00
- Pratica SCEA per ottenimento del Certificato di Agibilità Edilizia: €800,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie catastali e le visure catastali riportano una indicazione dei piani non corretta. Occorre procedere alla rettifica dei dati attraverso pratica di variazione catastale DOCFA.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di variazione catastale DOCFA: €800,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASTEL SAN GIOVANNI VIA GIOTTO 2

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a CASTEL SAN GIOVANNI via Giotto n.2 per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*)

L'appartamento oggetto di pignoramento è situato al piano rialzato e in parte al piano seminterrato di fabbricato bifamiliare situato in via Giotto n.2, angolo via Donatello n.13.

Tale fabbricato è disposto su tre livelli di cui due fuoriterza ed uno seminterrato con area esterna

comune ed è composto da appartamento al piano rialzato (oggetto di esproprio immobiliare), appartamento al piano primo (non oggetto di esproprio), piano seminterrato con autorimesse e cantine (di cui parte oggetto di esproprio - come meglio indicato in seguito).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Rialzato e Seminterrato. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 289 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 3, consistenza 9,5 vani, rendita 981,27 Euro, indirizzo catastale: VIA DONATELLO n. 13; VIA GIOTTO n. 2, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 11/01/2017 Pubblico ufficiale FANTIGROSSI AMEDEO Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 114522 - RINUNZIA Nota presentata con Modello Unico n. 765.1/2017 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 30/01/2017.

Coerenze: area scoperta comune su tutti i lati e vano scala in comune con l'appartamento al piano primo (foglio 17 mappale 289 sub.4); al piano seminterrato con area comune su due lati, autorimessa di cui al corpo B e autorimessa censita al foglio 17 app. 289 sub. 1; esternamente il lotto di proprietà è confinante con via Giotto, via Donatello, foglio 17 mappale 305, foglio 17 mappale 290.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. L'immobile è stato edificato nel 1974 e ristrutturato nel 1982.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento di civile abitazione con ingresso pedonale e carrabile in via Giotto. L'unità immobiliare è situata al piano rialzato, con accesso da scala esterna con balcone annesso; essa è composta da ingresso, sala da pranzo con angolo cottura/tinello, soggiorno con balcone, tre camere da letto, un bagno, una terrazza coperta. Tramite scala interna si accede ai locali ad uso cantina situati al piano seminterrato, che hanno accesso diretto all'autorimessa descritta al CORPO B; i locali al piano seminterrato non sono stati oggetto di sopralluogo: la distribuzione interna è stata desunta dalla planimetria catastale, che dovrebbe essere corrispondente allo stato dei luoghi effettivo (come la planimetria del piano rialzato) poiché è stata redatta a seguito delle ultime modifiche al fabbricato dichiarate nell'anno 1982, a cui si riferisce la Concessione in Sanatoria n. 208 rilasciata il 28/12/1989.

L'appartamento dispone su tutti i lati di area scoperta comune con l'appartamento al piano primo (indicato come piano secondo sui documenti catastali).

I serramenti sono in legno con tapparelle avvolgibili, è presente impianto di riscaldamento con caldaia e termosifoni, non è presente impianto di climatizzazione estiva.

L'appartamento presenta finiture vetuste ma nel complesso è in discreto stato di conservazione e ben tenuto.

L'area esterna è in comune con l'appartamento al piano primo.

#### CLASSE ENERGETICA:



[243,78 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 07125-101678-2016 registrata in data 04/12/2016

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita  
Fonte di informazione: Idealista  
Descrizione: Casa indipendente  
Indirizzo: Zona Poggio Salvini  
Superfici principali e secondarie: 124  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 148.000,00 pari a 1.193,55 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate  
Indirizzo: Fascia/zona Periferica Comune di Castel San Giovanni  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 130.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Fonte di informazione: FIAIP  
Superfici principali e secondarie: 100  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 102.500,00 pari a 1.025,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si ritiene corretto indicare come valore di stima l'importo di 220.000,00 € considerati lo stato complessivo del fabbricato, la metratura, la posizione, l'anno di costruzione e di ristrutturazione, eventuali problemi legati ad aspetti costruttivi non del tutto manifesti ma ipotizzabili.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **220.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 220.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 220.000,00**

**BENI IN CASTEL SAN GIOVANNI VIA GIOTTO 2**

**BOX DOPPIO****DI CUI AL PUNTO B**

**box doppio** a CASTEL SAN GIOVANNI via Giotto 2 per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'autorimessa di ampia metratura è situata al piano seminterrato, ha accesso diretto ai locali accessori (cantine) dell'appartamento di cui al CORPO A ed ha accesso carrabile tramite rampa esterna da via Giotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 289 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, consistenza 29 mq, rendita 134,80 Euro, indirizzo catastale: VIA DONATELLO n. 13; VIA GIOTTO n. 2, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 11/01/2017 Pubblico ufficiale FANTIGROSSI AMEDEO Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 114522 - RINUNZIA Nota presentata con Modello Unico n. 765.1/2017 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 30/01/2017 Coerenze: area comune su tutti i lati, locali di pertinenza dell'appartamento di cui al Corpo A e autorimessa censita al foglio 17 app. 289 sub. 1; esternamente il lotto di proprietà è confinante via Giotto, via Donatello, foglio 17 mappale 305, foglio 17 mappale 290.

Immobile costruito nel 1974 ristrutturato nel 1982.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'autorimessa di ampia metratura è situata al piano seminterrato, si accede da rampa esterna con passo carraio in via Giotto.

Trattasi di ampio locale pavimentato, con illuminazione interna, con accesso diretto all'abitazione al piano rialzato (CORPO A) tramite i locali accessori (cantine) con scala interna all'appartamento.

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si ritiene corretto indicare come valore di stima l'importo di € 25.000,00 considerato lo stato complessivo del fabbricato, la metratura, la posizione, l'anno di costruzione e di ristrutturazione, eventuali problemi legati ad aspetti costruttivi non del tutto manifesti ma ipotizzabili.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>25.000,00</b>
-----------------	------------------

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 25.000,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 25.000,00</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello "sintetico comparativo" basato sul confronto dei dati proposti dalla Banca Dati dell'Agenzia delle Entrate, dei dati indicati in annunci immobiliari per immobili simili all'oggetto di stima e nelle sue vicinanze, della media dei dati relativi ad osservatori immobiliari della provincia di Piacenza. Per la valutazione è stato inoltre necessario considerare la posizione nel territorio, l'età del fabbricato, la qualità intrinseca di ogni singola unità immobiliare, lo stato di manutenzione delle parti comuni, la presenza di vincoli.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Castel San Giovanni

### 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	0,00	0,00	220.000,00	220.000,00
B	box doppio	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
				<b>245.000,00 €</b>	<b>245.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.116,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 240.884,00**

### 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: **€. 24.088,40**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 623,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 172,60**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 216.000,00**

data 30/04/2026

il tecnico incaricato  
Arch. Federica Carpanini