



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

51/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Rosaria Sciorpa

CUSTODE:

IVG Parma e Piacenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Federica Carpanini

CF:CRPFR77P43G535J

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 51/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTICELLI D'ONGINA Via Salvato 10/12 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monticelli d'Ongina al Foglio 10 mappale 212 Sub. 5, situato in fabbricato bifamiliare con accesso in via Salvato n.10/12, composto da due appartamenti.

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

- foglio 10 particella 212 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 126 mq, rendita 490,63 Euro, indirizzo catastale: VIA SALVATO N.12, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da 1. Atto del 23/02/2004 Repertorio n. 68438 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2502.1/2004 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 03/03/2004
Coerenze: Mappale 212 sub. 6, a nord con strada comunale via Salvato, a est/sud con mappale 392, a ovest con mappale 393.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2005.

B cantina a MONTICELLI D'ONGINA Via Salvato 10/12 per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni di cui al Corpo B sono:

- un piccolo fabbricato indipendente ad uso deposito/ripostiglio/cantina, censito al Catasto Fabbricati al foglio 10 mappale 392;
- l'area cortilizia circostante il fabbricato, censita al Catasto Terreni al foglio 10 mappale 392, con destinazione ENTE URBANO.

Gli identificativi catastali dei suddetti beni derivano da FRAZIONAMENTO del 11/06/2006 Pratica PC0081554 in atti dal 11/06/2006 (n.81554.1/2006) in cui è stato variato l'originario Mappale 212 citato nell'atto di provenienza, come esplicitato in seguito.

I beni suddetti sono in comproprietà con i proprietari dell'immobile situato al piano primo.

I beni suddetti sono indicati nell'atto di provenienza, stipulato in data 23 febbraio 2004 a rogito del Notaio Paola Ugolotti, trascritto a Piacenza in data 02 marzo 2004 ai nn. 3365/2502, come da Nota di trascrizione di cui si riporta di seguito il testo: "E' PURE OGGETTO DI COMPRAVENDITA LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO, PARI AD 1/2 (UN MEZZO) COSI' COME DETERMINATE DALL'ARTICOLO 1117 C. C., QUALI TRA L'ALTRO L'AREA CORTILIZIA COMUNE, CENSITA AL FOGLIO 10 MAPPALE 212 DI MQ. 760, SU CUI INSISTE IN CORPO STACCATO DA QUELLO PRINCIPALE UN PICCOLO FABBRICATO COMPOSTO SIA AL PIANO INTERRATO CHE AL PIANO TERRA DA UN VANO AD USO RIPOSTIGLIO."

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 392 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 29 mq, rendita 76,38 Euro, indirizzo catastale: VIA SALVATO n. 12, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da RETTIFICA DI INTESTAZIONE ALL'ATTUALITA' del 24/07/2006 - RETT. DEN. N.C.E.U. PROT. N. 64203/06 Voltura n. 6598.1/2006 - Pratica n. PC0116310 in atti dal 04/12/2006
Coerenze: mappale 393 catasto terreni, a est mappale 155, a sud mappale 213.
- foglio 10 particella 392 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 267, derivante da FRAZIONAMENTO del 11/10/2006 Pratica n. PC0081554 in atti dal 11/10/2006 (n. 81554.1/2006)
Coerenze: a nord con strada comunale, a est con mappale 155, a sud con mappale 213, a ovest con mappale 393.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 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:	€. 95.800,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.000,00
Data di conclusione della relazione:	14/11/2025

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:

, stipulata il 26/09/2007 a firma di Notaio Squintani Ambrogio ai nn. 113995/21581 di repertorio, registrata il 09/10/2007 a Piacenza ai nn. 10196/16766, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,

contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/02/2004 a firma di Notaio Ugolotti Paola ai nn. 68439/6725 di repertorio, registrata il 30/01/2024 a Piacenza ai nn. 1209/118, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 75.000,00 €.

Importo capitale: 50.000,00 €.

La formalità è riferita solamente a Rinnovazione ipoteca iscritta a Piacenza il 02/03/2004 ai nn. 3366/599

ipoteca **legale**, stipulata il 01/12/2017 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ai nn. 1018/8517 di repertorio, registrata il 01/12/2017 a Piacenza ai nn. 15200/2205, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO, AVVISO DI ACCERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: 72.277,14 €.

Importo capitale: 36.138,57 €

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/10/2010 a firma di Notaio Ercolano Francesco ai nn. 19146/6841 di repertorio, registrata il 03/11/2010 a Piacenza ai nn. 15314/2845, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 40.500,00 €.

Importo capitale: 27.000,00 €.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/02/2007 a firma di Notaio Cervasi Carlo ai nn. 3212/596 di repertorio, registrata il 22/02/2007 a Piacenza ai nn. 596/3212, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 90.000,00 €.

Importo capitale: 60.000,00 €.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/02/2004 a firma di Notaio Ugolotti Paola ai nn. 68439/6725 di repertorio, registrata il 02/03/2004 a Piacenza ai nn. 3366/599, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 75.000,00 €.

Importo capitale: 50.000,00 €.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 29/05/2024 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 1170/2024 di repertorio, trascritta il 06/06/2024 a Piacenza ai nn. 8119/6331, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI UFFICIALE GIUDIZIARIO

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2.

Il titolo è riferito solamente a Corpo B

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 Corpo A e 1/2 Corpo B, in forza di atto di compravendita (dal 23/02/2004), con atto stipulato il 23/02/2004 a firma di Notaio Ugolotti Paola ai nn. 68438/6724 di repertorio, trascritto il 02/03/2004 a Piacenza ai nn. 3365/2502

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 Corpo A e 1/2 corpo B, in forza di atto di compravendita (fino al 23/02/2004), con atto stipulato il 23/02/2004 a firma di Notaio Paola Ugolotti ai nn. 68438/6724 di repertorio, trascritto il 02/03/2004 a Piacenza ai nn. 3365/2502

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **10/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione Edilizia, presentata il 19/03/2025, rilasciata il 27/06/2005, agibilità **non ancora rilasciata**

Permesso di Costruire N. **05/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione Edilizia, presentata il 18/02/2004, rilasciata il 30/03/2004

Variante al Permesso di Costruire n. 05/2004 N. **29/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione Edilizia, presentata il 13/10/2004, rilasciata il 09/11/2004

Licenza di Costruzione N. **1173/96**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova Costruzione, presentata il 11/09/1967 con il n. 1173 di protocollo, rilasciata il 20/09/1967 con il n. 1173 di protocollo, agibilità del 24/02/1970 con il n. 1173/109 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Condonò ex Lege n.47/1985) N. **1703-A**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di fabbricato accessorio alla residenza, presentata il 25/03/1987 con il n. 2573 di protocollo, rilasciata il 14/09/1993 con il n. Prot. n. 8333 di protocollo

Pratica di Condonio Edilizio ex Legge n. 47/1985 N. **1704-1704 BIS**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Difformità Edilizie Licenza n. 1173 modifiche aperture, presentata il 25/03/1987 con il n. Prot. n. 2573 di protocollo, rilasciata il 26/01/1995 con il n. Prot. n. 907 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE adottato l'immobile ricade in zona Zone B Tessuti consolidati a prevalente destinazione residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici:
Tessuto consolidato del capoluogo a bassa densità B2 art. 38

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità relative alla distribuzione interna, lo stato dei luoghi è differente dallo stato legittimo. L'appartamento risulta privo di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità, che andrà richiesto una volta sanate le difformità planimetriche dell'immobile. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica SCIA in Sanatoria: €4.000,00
- Oblazione: €2.000,00
- Pratica SCEA per ottenimento del certificato di conformità edilizia e agibilità dell'immobile: €1.000,00

Questa situazione è riferita sia al Corpo A che al Corpo B

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le planimetrie catastali non corrispondono allo stato dei luoghi. Manca inoltre elaborato planimetrico relativo alle parti comuni. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica DOCFA: €3.000,00

Questa situazione è riferita sia al Corpo A che al Corpo B

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTICELLI D'ONGINA VIA SALVATO 10/12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTICELLI D'ONGINA Via Salvato 10/12 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di APPARTAMENTO POSTO AL PIANO TERRA, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Monticelli d'Ongina al Foglio 10 mappale 212 Sub. 5, situato in fabbricato bifamiliare con accesso in via Salvato n.10/12, composto da due appartamenti.

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

- foglio 10 particella 212 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 126 mq, rendita 490,63 Euro, indirizzo catastale: VIA SALVATO N.12, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da 1. Atto del 23/02/2004 Repertorio n. 68438 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 2502.1/2004 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 03/03/2004
Coerenze: Mappale 212 sub. 6, a nord con strada comunale via Salvato, a est/sud con mappale 392, a ovest con mappale 393.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento al PIANO TERRA composto da ingresso, ripostiglio, cucina, soggiorno, bagno, due camere di cui una con cabina armadio e bagno annesso.

Le finiture interne sono di modesta entità, il pavimento è in gres, i serramenti sono recenti, con persiane esterne. Il riscaldamento è autonomo a radiatori con caldaia esterna. la muratura presenta in alcuni punti umidità da risalita.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	100.800,00
-----------------	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 100.800,00
---	---------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 100.800,00
--	---------------

BENI IN MONTICELLI D'ONGINA VIA SALVATO 10/12

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a MONTICELLI D'ONGINA Via Salvato 10/12 per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni di cui al Corpo B sono:

- un piccolo fabbricato indipendente ad uso deposito/ripostiglio/cantina, censito al Catasto Fabbricati al foglio 10 mappale 392;

- l'area cortilizia circostante il fabbricato, censita al Catasto Terreni al foglio 10 mappale 392, con destinazione ENTE URBANO.

Gli identificativi catastali dei suddetti beni derivano da FRAZIONAMENTO del 11/06/2006 Pratica PC0081554 in atti dal 11/06/2006 (n.81554.1/2006) in cui è stato variato l'originario Mappale 212 citato nell'atto di provenienza, come esplicitato in seguito.

I beni suddetti sono in comproprietà con i proprietari dell'immobile situato al piano primo.

I beni suddetti sono indicati nell'atto di provenienza, stipulato in data 23 febbraio 2004 a rogito del Notaio Paola Ugolotti, trascritto a Piacenza in data 02 marzo 2004 ai nn. 3365/2502, come da Nota di trascrizione di cui si riporta di seguito il testo: "E' PURE OGGETTO DI COMPRAVENDITA LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI DEL FABBRICATO, PARI AD 1/2 (UN MEZZO) COSI' COME DETERMINATE DALL'ARTICOLO 1117 C. C., QUALI TRA L'ALTRO L'AREA CORTILIZIA COMUNE, CENSITA AL FOGLIO 10 MAPPALE 212 DI MQ. 760, SU CUI INSISTE IN CORPO STACCATO DA QUELLO PRINCIPALE UN PICCOLO FABBRICATO COMPOSTO SIA AL PIANO INTERRATO CHE AL PIANO TERRA DA UN VANO AD USO RIPOSTIGLIO."

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - T.Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 392 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 29 mq, rendita 76,38 Euro, indirizzo catastale: VIA SALVATO n. 12, piano: S1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da RETTIFICA DI INTESAZIONE ALL'ATTUALITA' del 24/07/2006 - RETT. DEN. N.C.E.U. PROT. N. 64203/06 Voltura n. 6598.1/2006 - Pratica n. PC0116310 in atti dal 04/12/2006
Coerenze: mappale 393 catasto terreni, a est mappale 155, a sud mappale 213.
- foglio 10 particella 392 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 267, derivante da FRAZIONAMENTO del 11/10/2006 Pratica n. PC0081554 in atti dal 11/10/2006 (n. 81554.1/2006)
Coerenze: a nord con strada comunale, a est con mappale 155, a sud con mappale 213, a ovest con mappale 393.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di fabbricato indipendente situato su area comune, pertinenziale alla residenza, composto da due piani di cui uno fuori terra, ad uso deposito e cantina, con scala interna. Il fabbricato è stato regolarizzato in forza di CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N. 1703-A PROT. 8333 DEL 14/09/1993 e accatastato al Catasto Fabbricati in data 24/07/2006.

Il mappale 392 costituisce area cortilizia in uso promiscuo ai due comproprietari degli immobili insistenti nel fabbricato di cui al mappale 212, così come il fabbricato ad uso deposito, beni non

scindibili dal fabbricato abitativo e di fatto privi di autonomia funzionale ed economica.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 10.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.000,00

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 di osservatori immobiliari relativi alla provincia di Piacenza, unitamente alla valutazione dello stato conservativo dell'immobile, della sua posizione e degli elementi territoriali presenti nelle vicinanze.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monticelli d'Ongina, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Monticelli d'Ongina

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	100.800,00	100.800,00
B	cantina	0,00	0,00	10.000,00	5.000,00
				110.800,00 €	105.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 10.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 95.800,00

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: €. 9.580,00

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: €. 1.220,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 85.000,00

data 14/11/2025

il tecnico incaricato
Arch. Federica Carpanini