



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

54/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SA LOMBARDI MARTA

CUSTODE:

AVVOCATO ANNA COMOLLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/12/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

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 54/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A casa a schiera a CASTEL SAN GIOVANNI VIA EMILIA PIACENTINA 11, della superficie commerciale di **76,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta in un nucleo di case periferiche al centro abitato di Castel San Giovanni, costruite antecedentemente la Legge Urbanistica n. 1150/1942, ed è costituito da un fabbricato principale abitativo e da un secondo immobile pertinenziale adibito a deposito, con area cortilizia pertinenziale centrale che funge da collegamento tra i due immobili. Sul retro del fabbricato abitativo è posto un piccolo cortiletto, dal quale si ha accesso dal mappale 80 confinante. L'area cortilizia di pertinenza è gravata da servitù di passaggio per il mappale 80. Si fa presente che l'area pertinenziale non è recintata, così come le altre aree confinanti, al fine di consentire il passaggio per le varie abitazioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, scala interna, ha un'altezza interna di 2,55/2,60. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 77 sub. 1-2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Castel San Giovanni, via Emilia Piacentina 11, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mappali 76, 108, 80 e 263
L'unità pignorata è costituita da un immobile principale con area cortilizia pertinenziale e un immobile secondario.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	76,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.414,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 42.414,00
Data di conclusione della relazione:	23/12/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile, come dichiarato dalla proprietà durante il sopralluogo con il custode, è sfitto da anni e disabitato.

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 20/10/2006 a firma di Notaio Onorato Mario ai nn. 74927/8710 di repertorio, iscritta il 26/10/2006 a Piacenza ai nn. 16792/3345, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 210.000,00.

Importo capitale: 105.000,00.

Durata ipoteca: 30.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente relazione peritale.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, registrata il 12/05/2025 a PIACENZA ai nn. 1264, trascritta il 29/05/2025 a PIACENZA ai nn. 7997/6064, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a beni 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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/10/2006), con atto stipulato il 20/10/2006 a firma di Notaio Mario Onorato ai nn. 74926/8709 di repertorio, trascritto il 26/10/2006 a Piacenza ai nn. 16791/10983.

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto della presente relazione peritale

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 28/12/1997 fino al 20/10/2006).

Il titolo è riferito solamente a beni oggetto della presente relazione peritale

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobile abitativo con pertinenza di costruzione antecedente la Legge Urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente l'immobile ricade in zona Ambiti residenziali saturi di frangia urbana. Norme tecniche di attuazione ed indici:

art. 28/IV

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

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione del wc nel locale accessorio. Si presume che anche il bagno al piano primo sia stato realizzato senza titolo.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica in sanatoria: €.1.500,00
- Sanzione pecuniaria: €.1.032,00
- diritti segreteria sanatoria: €.84,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione del wc nel locale accessorio

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica catastale per presentazione di planimetria catastale aggiornata: €.500,00
- Tributi catastali: €.70,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASTEL SAN GIOVANNI VIA EMILIA PIACENTINA 11

CASA A SCHIERA

DI CUI AL PUNTO A

casa a schiera a CASTEL SAN GIOVANNI VIA EMILIA PIACENTINA 11, della superficie commerciale di **76,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta in un nucleo di case periferiche al centro abitato di Castel San Giovanni, costruite antecedentemente la Legge Urbanistica n. 1150/1942, ed è costituito da un fabbricato principale abitativo e da un secondo immobile pertinenziale adibito a deposito, con area cortilizia pertinenziale centrale che funge da collegamento tra i due immobili. Sul retro del fabbricato abitativo è posto un piccolo cortiletto, dal quale si ha accesso dal mappale 80 confinante. L'area cortilizia di pertinenza è gravata da servitù di passaggio per il mappale 80. Si fa presente che l'area pertinenziale non è recintata, così come le altre aree confinanti, al fine di consentire il passaggio per le varie abitazioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, scala interna, ha un'altezza interna di 2,55/2,60. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 77 sub. 1-2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Castel San Giovanni, via Emilia Piacentina 11, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: mappali 76, 108, 80 e 263

L'unità pignorata è costituita da un immobile principale con area cortilizia pertinenziale e un immobile secondario.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1930.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

al di sotto della media



panoramicità:

mediocre



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

al di sotto della media



luminosità:

al di sotto della media



qualità degli impianti:

scarso



qualità dei servizi:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è posta in un nucleo di case periferiche al centro abitato di Castel San Giovanni, costruite antecedentemente la Legge Urbanistica n. 1150/1942, ed è costituito da un fabbricato principale abitativo e da un secondo immobile pertinenziale adibito a deposito, con area cortilizia pertinenziale centrale che funge da collegamento tra i due immobili. Sul retro del fabbricato abitativo è posto un piccolo cortiletto, dal quale si ha accesso dal mappale 80 confinante. L'area cortilizia di pertinenza è gravata da servitù di passaggio per il mappale 80. Si fa presente che l'area pertinenziale non è recintata, così come le altre aree confinanti, al fine di consentire il passaggio per le varie abitazioni.

L'immobile principale è disposto su due livelli collegati da una scala interna in ferro, ed è costituito al piano terra da un unico locale adibito a soggiorno/cucina, e al piano primo da un piccolo corridoio che disimpegna due camere ed un bagno cieco.

Il fabbricato secondario, con accesso dal cortile centrale pertinenziale, è adibito a deposito al piano terra, mentre il piano primo era un vecchio fienile.

L'immobile abitativo, con muratura portante intonacata in mattoni pieni, si trova in stato di abbandono, con infiltrazioni dal tetto, presenza di umidità e ammaloramento delle finiture. Gli impianti non sono funzionanti in quanto le utenze sono scollegate. Le finiture interne ed esterne risalgono ai primi anni 80, con pavimenti in ceramica, serramenti interni ed esterni in legno, oscuranti in legno ammalorato. Il fabbricato secondario risale anch'esso presumibilmente agli anni 30, e si trova in stato di abbandono; sul retro è presente un vecchio pozzo. L'unità necessita di opere di manutenzione generali, nell'impiantistica e nelle finiture.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione con cortile e fabbricato secondario pertinenziale	76,00	x	100 %	=	76,00
Totale:	76,00				76,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare FIAIP

Descrizione: Abitazione a schiera

Indirizzo: Via Emilia Piacentina, 11 - Castel San Giovanni

Superfici principali e secondarie: 76

Superfici accessorie:

Prezzo: 57.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione tiene conto dello stato del luogo, dello stato di conservazione dell'immobile, dell'impiantistica in dotazione, delle finiture e dello stato di manutenzione del luogo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **57.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Abbattimento forfettario del 20% per maggiori oneri	-11.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 45.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 45.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione tiene conto della posizione e del contesto in cui si trova l'immobile, dell'impiantistica e delle finiture in dotazione, nonché dello stato di manutenzione e 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 Castel San Giovanni, 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	casa a schiera	76,00	0,00	45.600,00	45.600,00

	45.600,00 €	45.600,00 €
--	-------------	-------------

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

E' pignorata l'intera quota di proprietà.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €.**3.186,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**42.414,00**

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: €.**42.414,00**

data 23/12/2025

il tecnico incaricato
Francesco Marchini