



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 116/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott. Stefano Aldo Tiberti



CUSTODE:

Avv. Gabriele Francesco Borgoni



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/08/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Paola Pedretti

CF: PDRPLA66M66G535Y

con studio in PIACENZA (PC) via San Giovanni 12

telefono: 0523485624

fax: 0523485624

email: info@archpaolapedretti.com

PEC: paolapedretti@pec.archpaolapedretti.com



tecnico incaricato: Paola Pedretti

Pagina 1 di 13



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 116/2024

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a PIACENZA VIA PADRE CARLI DIONIGI 42/A, della superficie commerciale di **81,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano secondo di un edificio condominiale denominato "Condominio Edilbivio 3" edificato tra il 1977 e il 1983 composto di 3 piani fuori terra e due interrati, in cui sono presenti una unità immobiliare ad uso commerciale, 12 appartamenti e 26 autorimesse. Il condominio fa parte di un complesso immobiliare composto da tre palazzine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno -, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 849 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: VIA DIONIGI CARLI n. 42/A , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita
Coerenze: l'unità immobiliare confina in circondario con: cortile condominiale, sub.11 , vano scala comune, sub. 13.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 51.750,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 50.000,00
Data di conclusione della relazione:	06/08/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Come da verbale di primo accesso, effettuato in data 24/04/2025, il custode Avv. Gabriele Francesco Borgoni evidenzia, che il debitore dichiarava di vivere solo nell'appartamento e di essere in condizione di invalidità (fornendo apposita documentazione).

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:

SERVITU, stipulata il 09/07/1976 a firma di NOTAIO ALBERTO VULLO ai nn. 42070 di repertorio, registrata il 14/07/1976 a PIACENZA ai nn. 5833/5011, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO.

La formalità è riferita solamente a mapp. 848, 877, 879, 880, 849, 881 di proprietà Ghilardoni Mario e mapp. 575/1-2-4, 576, 688, 689 di proprietà Il Ponte sas.

Venivano costituiti corte comune i mappali 878 (di proprietà Ghilardoni Mario) e 882 (di proprietà Il Ponte sas), con costituzione di reciproche servitù di passaggio a favore e a carico dei mappali sopra elencati.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 01/03/2024 a PIACENZA ai nn. 311/2887, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 15000.

Importo capitale: 11132.26

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 12/11/2024 a PIACENZA ai nn. 12106/15718, 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:	€ 867,89
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 339,91
Millesimi condominiali:	40,85

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO COMPRAVENDITA (dal 27/06/2022), con atto stipulato il 27/06/2022 a firma di NOTAIO ERCOLANO ai nn. 26369/12826 di repertorio, trascritto il 15/07/2022 a PIACENZA ai nn. 7958/10821.

E' compresa nella vendita la correlativa e proporzionale quota di comproprietà, pari a 40,87/1000 (quaranta virgola ottantasette millesimi) sugli enti, spazi ed impianti condominiali. Il regolamento di condominio, unitamente alla tabella millesimale e planimetria, si trova allegato all'atto ricevuto dal notaio dr. Lorenzo Bernardelli in data 13 marzo 1980 rep. n. 31906/7699, registrato a Fiorenzuola d'Arda il 10 aprile 1980 al n.593 vol. 164 e trascritto a Piacenza il 4 aprile 1980 ai nn. 3407/2851.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 13/10/2004 fino al 27/06/2022), con atto stipulato il 13/10/2004 a firma di NOTAIO MOTTI ai nn. 182888 di repertorio, trascritto il 25/10/2004

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 149 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITATIVO, presentata il 17/12/1976 con il n. 34128 di protocollo, rilasciata il 24/02/1977 con il n. 7328 di protocollo, agibilità del 24/05/1983 con il n. 83 di protocollo

CILA in sanatoria ai sensi dell'art. 16 bis L.R. 23/2004 N. 2967/2022 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di DEMOLIZIONE TRAMEZZI CON DIVERSA DISTRIBUZIONE INTERNA, presentata il 01/06/2022 con il n. 68501 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE adottato, in forza di delibera Deliberazioni di Consiglio Comunale n.6 del 10.03.2014 e seg., l'immobile ricade in zona TESSUTI PRODUTTIVI POLIFUNZIONALI ART 76. Norme tecniche di attuazione ed indici:

76.1. Tessuto esistente a prevalente destinazione produttiva, caratterizzato dalla compresenza della funzione residenziale collegata agli insediamenti produttivi e di varie funzioni terziarie.

76.2. Normativa funzionale:

- Usi previsti: U1/1, U2/1, U2/2, U2/3, U2/4, U2/8, U2/9, U3/1, U3/2, U5/1, U5/2;

Fatta salva la previsione contenuta al precedente art. 68.10, l'insediamento di medie grandi strutture di cui all' art. 78.1 del R.E. realizzato mediante interventi integrali di nuova costruzione (da 251 mq a 2.500 mq) o di recupero del patrimonio esistente o con cambio d'uso (da 800 mq a 2.500 mq) sarà sottoposto ad Accordo Operativo autorizzato dal Consiglio Comunale, al fine della valutazione della conformità o meno dell'intervento a quanto previsto dai strumenti urbanistici vigenti.

Dovrà essere inoltre dimostrata la compatibilità con riguardo alla mobilità individuale collettiva, il rispetto degli standards, la sua influenza sul territorio, la tutela della salute, dell'ambiente, del paesaggio, del patrimonio artistico e culturale, della sicurezza e dell'ordine pubblico.

Qualora l'area di intervento fosse superiore a 1,5 ha o se fosse prevista una concentrazione di medie strutture di vendita complessivamente superiore ai 5.000 mq, la previsione dovrà avvenire



nell'ambito del PTCP.

76.3. Indici urbanistico-ecologici e indici edilizi:

In caso di demolizione e nuova costruzione e/o di nuova costruzione su lotto libero:

Uf = 0,5 mq/mq

Sp = 30%

H = 10 m ad esclusione dei volumi tecnici

A = 1 albero/100 mq; Ar = 2 arbusti/100 mq

76.4. Usi regolati negli interventi di nuova costruzione e/o demolizione e ricostruzione:

U1/1 = max 20% S.ED.

U2/1 = SV max 50% S.ED.

76.5. Usi regolati negli interventi su immobili esistenti:

U1/1 = max. 20% Uf o della S.ED. esistente se superiore all'indice

U2/1 = max. 50% Uf o della S.ED. esistente se superiore all'indice

76.6. Il primo intervento su un lotto libero dovrà prevedere gli usi di cui al comma 2

76.7. L'eventuale uso U1/1 dovrà essere contestuale o successivo al primo intervento, e commisurato alla misura massima del 20% della S.ED realizzata per gli usi di cui al comma 2.

76.8. Gli indici di cui al comma 3 devono essere rispettati con riferimento ai singoli lotti pertinenziali anche a seguito di frazionamenti attuati successivamente all'entrata in vigore delle presenti norme.

76.9. Per gli immobili esistenti, qualora esistano attività commerciali in adiacenza, le stesse possono essere accorpate fino al raggiungimento dei limiti di cui al precedente comma 2, fermo restando il soddisfacimento degli standard imposti.

76.10. Nei tessuti individuati sulle tavole di piano con simbologia "P.U.", gli interventi vengono attuati secondo le previsioni degli specifici progetti approvati in variante speciale ai sensi dell'art. 53 della LR 24/2017.

tavola P2.09 Elaborato modificato a seguito della Variante normativa approvata con Deliberazione n.15 del 08/05/2023. Ultima modifica maggio 2023

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

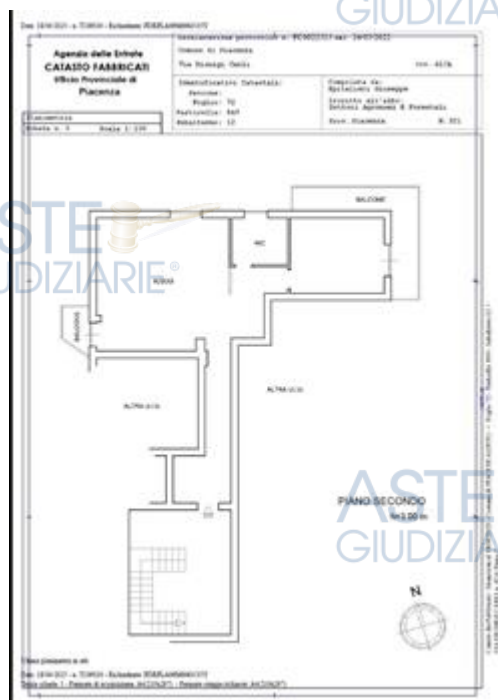
8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



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

BENI IN PIACENZA VIA PADRE CARLI DIONIGI 42/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PIACENZA VIA PADRE CARLI DIONIGI 42/A, della superficie commerciale di **81,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano secondo di un edificio condominiale denominato "Condominio Edilbivio 3" edificato tra il 1977 e il 1983 composto di 3 piani fuori terra e due interrati, in cui sono presenti una unità immobiliare ad uso commerciale, 12 appartamenti e 26 autorimesse. Il condominio fa parte di un complesso immobiliare composto da tre palazzine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, interno -, ha un'altezza interna di



3.00. Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 849 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: VIA DIONIGI CARLI n. 42/A , piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di compravendita
Coerenze: l'unità immobiliare confina in circondario con: cortile condominiale, sub.11 , vano scala comune, sub. 13.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 2004.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



ASTE
GIUDIZIARIE®

GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

centro commerciale

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autostrada distante 4 km

autobus distante 1 km

ferrovia distante 1,6 km

 nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

panoramicità:

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

livello di piano:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione:

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

qualità degli impianti:

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

qualità dei servizi:

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di perizia è costituita da un corridoio d'ingresso, un locale cucina-soggiorno, una camera da letto e un bagno, sia la zona cucina che la camera affacciano su un balcone. Le finiture sono in cattivo stato di manutenzione con la presenza di pavimentazioni sovrapposte, l'impianto elettrico al momento del sopralluogo era in parte in fase di rifacimento/manutenzione. I serramenti risalenti all'edificazione della palazzina erano in parte rotti, così come le porte interne.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno. alcuni presentavano porzioni di vetro rotte

molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in laminato. presumibilmente incollato ad altra pavimentazione

mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. la conformità degli impianti risale all'autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 24/05/1983

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile. la

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

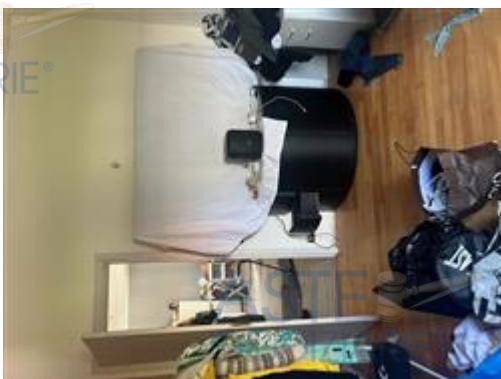


conformità degli impianti risale all'autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 24/05/1983

gas: sottotraccia con alimentazione a metano
conformità: non rilevabile, la conformità degli impianti risale all'autorizzazione di abitabilità rilasciata in data 24/05/1983



al di sotto della media





CLASSE ENERGETICA:

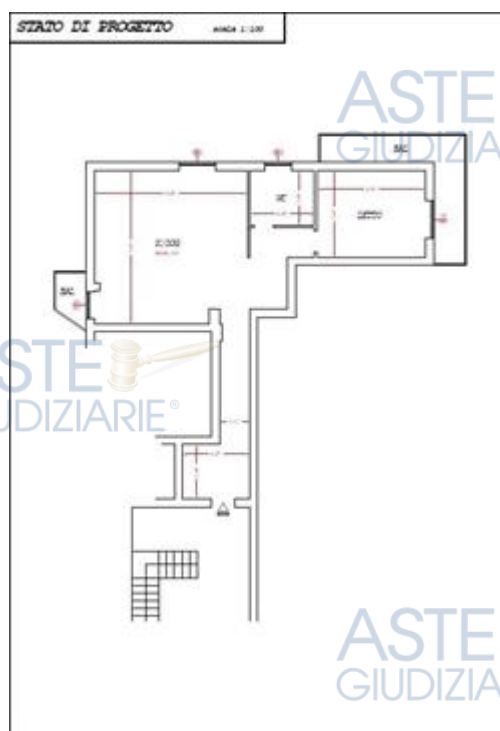
[359.83 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 08512-31857-2022 • registrata in data 09/05/2022

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	81,00	x	100 %	=	81,00
Totale:	81,00				81,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Domanda: Periferica/SAN LAZZARO, ZONA PEEP, ZONA FARNESIANA, VIA BEATI, CORSO EUROPA, GIARONA
abitazioni economiche

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.050,00

Agenzia delle entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Domanda: Periferica/SAN LAZZARO, ZONA PEEP, ZONA FARNESIANA, VIA BEATI, CORSO EUROPA, GIARONA
abitazioni civili stato normale

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.200,00

Note: €/mq

FIAIP COLLEGIO PROVINCIALE DI PIACENZA - VALORI MERCATO IMMOBILIAREPIACENZA E PROVINCIA
(01/08/2025)

Domanda: appartamento da ristrutturare - zona Mulini degli orti

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: €/mq

casa.it (01/08/2025)

Domanda: appartamento zona cimitero

Valore minimo: 1.280,00

Note: €/mq

immobiliare.it (01/08/2025)

Domanda: appartamento zona cimitero

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.270,00

Note: €/mq

idealista.it (01/08/2025)

Domanda: appartamento zona cimitero

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.250,00

Note: €/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore dei beni immobiliari, lo scrivente ritiene che di norma il procedimento di stima più consono, ove possibile, sia quello sintetico comparativo.

Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva e immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato che, in ulteriori analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene, comparando detti valori con quelli della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate.

Nella valutazione il sottoscritto ha tenuto conto di tutto quanto sopra e in particolare dei seguenti elementi di stima:

- destinazione d'uso: appartamento;
- occupato dal proprietario esecutato;





- consistenza commerciale: così come precedentemente valutata;
- ubicazione, in comune di Piacenza;
- grado di finitura, stato di conservazione nel complesso scarso;
- difficile situazione attuale del mercato immobiliare, con molteplice offerta di beni alla vendita, ma contestuale richiesta assai ridotta, pressoché ai livelli minimi rispetto agli ultimi anni.

Il valore di mercato che già è stato calcolato più basso di quello previsto dalle quotazioni prese in esame a causa della scarsa qualità dell'unità immobiliare, verrà opportunamente abbattuto forfettariamente del 25%, al fine di tenere conto dei maggiori oneri tributari dovuti al maggior valore imponibile, dell'assenza di garanzia per vizi occulti e della natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

69.000,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
abbattimento forfettario	-17.250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 51.750,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 51.750,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dei beni immobiliari, lo scrivente ritiene che di norma il procedimento di stima più consono, ove possibile, sia quello sintetico comparativo. Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva e immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato che, in ulteriori analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene, comparando detti valori con quelli della "Banca dati delle quotazioni immobiliari" dell'Agenzia delle Entrate. La valutazione delle unità immobiliari sottoposte ad esecuzione sarà quindi eseguita secondo il criterio del "più probabile valore di mercato".

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Piacenza, agenzie: Immobiliare.it, casa.it, idealista.it, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del mercato immobiliare Agenzia Entrate e 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	81,00	0,00	51.750,00	51.750,00
				51.750,00 €	51.750,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 0,00**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:**€. 51.750,00****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:

€. 623,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:

€. 339,91

Arrotondamento del valore finale:

€. 787,09

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

€. 50.000,00

data 06/08/2025

il tecnico incaricato

Paola Pedretti

