



# TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**24/2025**



PROCEDURA PROMOSSA DA:

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



DEBITORE:

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



GIUDICE:

STEFANO ALDO TIBERTI

CUSTODE:

ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE DI PARMA



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/09/2025



creata con Tribù Office 6

**ASTALEGAL.NET**



TECNICO INCARICATO:

**Tiziana Lange Consiglio**

CF:LNGTN65C49G535Q

con studio in PIACENZA (PC) via Nuvolone 99

telefono: 05231730455

email: langetiziana@libero.it

PEC: tiziana.langeconsiglio@archiworldpec.it



tecnico incaricato: Tiziana Lange Consiglio

Pagina 1 di 13





TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRAZIONI IMMOBILIARI 24/2025

## LOTTO 1

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

**A** casa indipendente a ZIANO PIACENTINO Piazzale Matteotti 2, della superficie commerciale di **183,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di una casa indipendente su due livelli situata nel centro di Ziano Piacentino oltre ad un'autorimessa posta al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,00-3,50. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 562 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 375,72 Euro, indirizzo catastale: Piazzale Matteotti n.2, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto per causa di morte DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE del 26/03/2011- sede TGX Registrazione Volume 88888 n. 55242 registrato in data 07/02/2024 - SUCCESSIONE LEGITTIMA Voltura n. 5077.1/2024- Pratica n. PC0045712 in atti dal 28/06/2024

Coerenze: a Nord ragioni fg. 8 mapp. 292, a Est ragioni fg. 8 mapp. 562 sub. 5 e mapp. 293, a Sud Piazzale Matteotti , a Ovest ragioni fg. 8 mapp. 621

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1978.

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

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 562 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 52 mq, rendita 118,17 Euro, indirizzo catastale: Pizza Matteotti n.2, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto per causa di morte DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE del 26/03/2011- sede TGX Registrazione Volume 88888 n. 55242 registrato in data 07/02/2024 - SUCCESSIONE LEGITTIMA Voltura n. 5077.1/2024- Pratica n. PC0045712 in atti dal 28/06/2024

Coerenze: a Nord ragioni fg. 8 mapp. 292, a Est ragioni fg. 8 mapp. 293, a Sud Piazzale Matteotti , a Ovest ragioni fg. 8 mapp. 562 sub. 4

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**183,00 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:

**26,00 m<sup>2</sup>**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

**€. 36.529,02**



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 28.890,00**

Data di conclusione della relazione: **04/09/2025**

### **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 07/08/2009 a firma di Notaio Astrua Francesco ai nn. 65164/17037 di repertorio, iscritta il 11/08/2009 a Tribunale di Piacenza ai nn. 2395, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 260000,00.

Importo capitale: 130000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 04/02/2025 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 266 di repertorio, trascritta il 21/03/2025 a Tribunale di Piacenza ai nn. 3078, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da pignoramento immobiliare

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 denuncia di successione (dal 26/03/2011), con atto stipulato il 17/05/2024 a firma di Ufficio del Registro di Piacenza ai nn. 51453/88888 di repertorio, trascritto il 21/05/2024 a Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza ai nn. 5497.

Il titolo è riferito solamente a intera proprietà



### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione ( fino al 26/03/2011)



## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 434/1977, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sistemazione soffitta

Concessione edilizia N. 591/1978, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sistemazione fabbricato di civile abitazione



### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**



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





BENI IN ZIANO PIACENTINO PIAZZALE MATTEOTTI 2

## CASA INDIPENDENTE

DI CUI AL PUNTO A

**casa indipendente** a ZIANO PIACENTINO Piazzale Matteotti 2, della superficie commerciale di **183,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di una casa indipendente su due livelli situata nel centro di Ziano Piacentino oltre ad un' autorimessa posta al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 3,00-3,50. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 562 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 375,72 Euro, indirizzo catastale: Piazzale Matteotti n.2, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto per causa di morte DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE del 26/03/2011- sede TGX Registrazione Volume 88888 n. 55242 registrato in data 07/02/2024 - SUCCESSIONE LEGITTIMA Voltura n. 5077.1/2024- Pratica n. PC0045712 in atti dal 28/06/2024

Coerenze: a Nord ragioni fg. 8 mapp. 292, a Est ragioni fg. 8 mapp. 562 sub. 5 e mapp. 293, a Sud Piazzale Matteotti , a Ovest ragioni fg. 8 mapp. 621

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1978.



vista esterna da Piazzale Matteotti



vista esterna da Piazzale Matteotti

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



tecnico incaricato: Tiziana Lange Consiglio

Pagina 5 di 13





vista del comune di Ziano Piacentino



vista di Piazzale Matteotti



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:



livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



L'immobile si sviluppa su due livelli collegati da una scala interna. Al piano terra troviamo un soggiorno, cucina, disimpegno e due ripostigli, al piano primo il corridoio, tre camere da letto con affaccio su di ampio terrazzo ed un bagno. L'immobile si trova in un pessimo stato di conservazione e necessita di una ristrutturazione totale per renderlo abitabile.

tecnico incaricato: Tiziana Lange Consiglio

Pagina 6 di 13





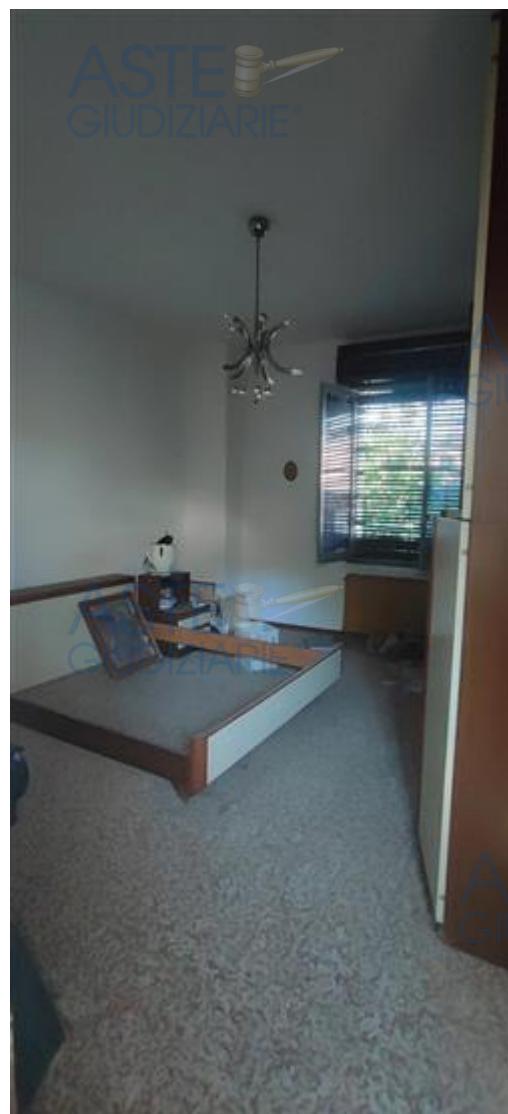
vista interna del soggiorno PT



vista interna cucina PT



vista interna camera P1



vista interna camera matrimoniale P1



tecnico incaricato: Tiziana Lange Consiglio

Pagina 7 di 13



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





vista interna camera P1



vista interna bagno P1



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
casa indipendente	183,00	x	100 % = 183,00
<b>Totale:</b>	<b>183,00</b>		<b>183,00</b>





planimetria dell'immobile oggetto di perizia

**ACCESSORI:****box doppio**, composto da unico locale.

Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 562 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 52 mq, rendita 118,17 Euro, indirizzo catastale: Pizza Matteotti n.2, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*, derivante da Atto per causa di morte DICHIARAZIONE DI SUCCESSIONE del 26/03/2011- sede TGX Registrazione Volume 88888 n. 55242 registrato in data 07/02/2024 - SUCCESSIONE LEGITTIMA Voltura n. 5077.1/2024- Pratica n. PC0045712 in atti dal 28/06/2024

Coerenze: a Nord ragioni fg. 8 mapp. 292, a Est ragioni fg. 8 mapp. 293, a Sud Piazzale Matteotti , a Ovest ragioni fg. 8 mapp. 562 sub. 4

descrizione	consistenza	indice	commerciale
box doppio	52,00	x	50 % = 26,00
<b>Totale:</b>	<b>52,00</b>		<b>26,00</b>



tecnico incaricato: Tiziana Lange Consiglio

Pagina 9 di 13





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/08/2025

Fonte di informazione: sito web idealista.it

Descrizione: unità abitativa indipendente da ristrutturare disposta su due livelli e composta da cinque vani oltre a cucina e doppi servizi, L'unità immobiliare è collegata ad un vano cantina / magazzino di circa 30 mq e adiacente è dotata di giar

Indirizzo: centro paese





Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 250,00 Euro/mq



#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/07/2025

Fonte di informazione: sito web idealista.it

Descrizione: Complesso di due case allo stato rustico all'interno di una corte comune. Una composta da due piani con cantina annessa, l'altra da due stanze di cui una con soppalco e piccolo magazzino

Indirizzo: Ziano Piacentino- Strada Vecchia 40

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 153,85 Euro/mq



#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/08/2025

Fonte di informazione: sito web idealista.it

Descrizione: Casa semindipendente da ristrutturare su tre livelli, composta da quattro locali, un bagno, una terrazza ed un balcone.

Indirizzo: Ziano Piacentino, via Guglielmo Marconi

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.000,00 pari a 166,67 Euro/mq



#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima utilizzata si basa sul procedimento comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili. Nel comune di Ziano Piacentino si è eseguita una rilevazione di beni comparabili da ristrutturare appartenenti allo stesso segmento di mercato, attraverso la ricerca di offerte di mercato recenti sono stati individuati tre comparabili nella zona. Pertanto dai dati rilevati si è ricavato un valore di mercato pari a circa 175 euro al mq.



#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	183,00	x	174,78	=	<b>31.984,74</b>
Valore superficie accessori:	26,00	x	174,78	=	<b>4.544,28</b>
					<b>36.529,02</b>



#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

**€. 36.529,02**

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

**€. 36.529,02**





## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima utilizzata si basa sul procedimento di stima comparativo , 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 Ziano Piacentino, 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	casa indipendente	183,00	26,00	36.529,02	36.529,02
				<b>36.529,02 €</b>	<b>36.529,02 €</b>

*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 esegutato. Pertanto il parere non è necessario.

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: **€. 36.529,02**

### 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:

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 329,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 4,22**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 28.890,00**



il tecnico incaricato  
Tiziana Lange Consiglio



tecnico incaricato: Tiziana Lange Consiglio  
Pagina 13 di 13



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

