



# TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 52/2025



PROCEDURA PROMOSSA DA:

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



DEBITORE:

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



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/12/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

**Enrica Schiavi**

CF: SCHNRC66E69B643I

con studio in PIACENZA (PC) VIA SANTEUFEMIA 21

telefono: 00390523320843

email: enrica.schiavi@alice.it

PEC: enrica.schiavi@geopec.it



tecnico incaricato: Enrica Schiavi

Pagina 1 di 11





TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 52/2025

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a ALSENO STRADA CASA NUOVA 123 , frazione LUSURASCO, della superficie commerciale di **113,47** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento immobiliare risulta essere un appartamento posto al piano primo parte di una palazzina condominiale a due piani fuori terra, di complessive quattro unità abitative e quattro autorimesse con giardino comune L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno, ripostiglio e due balconi oltre cantina e ampia autorimessa al piano seminterrato. La palazzina si trova nella zona semicentrale di Lusurasco di Alseno caratterizzata da palazzine e villette residenziali oltre zona agricola limitrofa. Risulta edificata su area di terreno a forma rettangolare ed è recintata sui quattro lati. Esternamente si presenta in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1/S1, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 307 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 294,38 Euro, indirizzo catastale: STRADA CASA NUOVA (EX VIA COMUNALE LUSURASCO), piano: 1/S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 26.05.2017 N.PC0039680 N.18345.1/2017  
Coerenze: CONFINANTE CON VANO SCALA ED AREA COMUNE SU PIU' LATI
- foglio 19 particella 307 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 29 mq, rendita 104,84 Euro, indirizzo catastale: STRADA CASA NUOVA (EX VIA COMUNALE LUSURASCO), piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 26.05.2017 N.18347.1/2017  
Coerenze: CONFINANTE CON SPAZIO DI MANOVRA COMUNE, CON AREA COMUNE SU PIU' LATI E CON PROPRIETA' BRUGNONI O AVENTI CAUSA
- foglio 19 particella 307 (catasto terreni), superficie 205, indirizzo catastale: STRADA CASA NUOVA, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO N.3680 DEL 10.07.1977  
Coerenze: MAPP.320 E MAPP.342  
TRATTASI DELL' AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO DEL QUALE L' UNITA' OGGETTO DI PIGNORAMENTO FA PARTE

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.





## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	113,47 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:	€. 95.949,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.453,60
Data di conclusione della relazione:	30/12/2025



## 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: *Nessuno.*



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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/07/2005 a firma di DOTT.SSA GRAZIA ANNUNZIATA ai nn. 5800/1190 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto notarile pubblico .

Importo capitale: 130000.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, stipulata il 22/04/2025 a firma di TRIBUNALE DI PIACENZA ai nn. 976 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI 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:	<b>€. 500,00</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 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 19/07/2005), con atto stipulato il 19/07/2005 a firma di NOTAIO ANNUNZIATA GRAZIA ai nn. 5799 di repertorio, registrato il 21/07/2005 a PIACENZA ai nn. 8118.1/2005

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 19/07/2005), con atto stipulato il 19/07/2005 a firma di NOTAIO ANNUNZIATA GRAZIA ai nn. 5799 di repertorio, registrato il 21/07/2005 a PIACENZA ai nn. 8118.1/2005

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COSTITUZIONE in atti dal 16/08/1991 (dal 16/08/1991 fino al 07/10/1994)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 07/10/1994 fino al 19/07/2005), con atto stipulato il 07/10/1994 a firma di Notaio Brunetti ai nn. 177 di repertorio, registrato il 08/05/1995 a PIACENZA ai nn. 718.1/1995

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 07/10/1994 fino al 19/07/2005), con atto stipulato il 07/10/1994 a firma di Notaio Brunetti ai nn. 177 di repertorio, registrato il 08/05/1995 a PIACENZA ai nn. 718.1/1995

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE N. 16/77, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CUSTRUZIONE CONDOMINIO DI N. 4 UNITA' ABITATIVE, presentata il 18/01/1977

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Regolamento urbanistico-edilizio l'immobile ricade in zona di completamento redisenziale (art. 76)



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:





L'immobile risulta **conforme**.



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: SI RILEVA LA PRESENZA DI UNA PARETINA IN MURATURA NEL LOCALE BAGNO OLTRE ALTEZZA INTERNA PARI A MT.2.90

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche oltre a diritti catastali: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a APPARTAMENTO



## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCA CONFORMITA' DELL' IMPIANTO ELETTRICO

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

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCA L'ATTESTATO DI CONFORMITA' DELL' IMPIANTO (normativa di riferimento: NORMATIVA DI RIFERIMENTO DELL' EPOCA DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO (1977))

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 MESI

Questa situazione è riferita solamente a APPARTAMENTO



BENI IN ALSENO STRADA CASA NUOVA 123 , FRAZIONE LUSURASCO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A



**appartamento** a ALSENO STRADA CASA NUOVA 123 , frazione LUSURASCO, della superficie





commerciale di **113,47** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )



L'unità immobiliare oggetto di pignoramento immobiliare risulta essere un appartamento posto al piano primo parte di una palazzina condominiale a due piani fuori terra, di complessive quattro unità abitative e quattro autorimesse con giardino comune L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno, ripostiglio e due balconi oltre cantina e ampia autorimessa al piano seminterrato. La palazzina si trova nella zona semicentrale di Lussurasco di Alseno caratterizzata da palazzine e villette residenziali oltre zona agricola limitrofa. Risulta edificata su area di terreno a forma prettamente rettangolare ed è recintata sui quattro lati. Esternamente si presenta in buono stato di conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1/S1, ha un'altezza interna di 290 cm. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 307 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 294,38 Euro, indirizzo catastale: STRADA CASA NUOVA (EX VIA COMUNALE LUSURASCO), piano: 1/S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 26.05.2017 N.PC0039680 N.18345.1/2017  
Coerenze: CONFINANTE CON VANO SCALA ED AREA COMUNE SU PIU' LATI
- foglio 19 particella 307 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 29 mq, rendita 104,84 Euro, indirizzo catastale: STRADA CASA NUOVA (EX VIA COMUNALE LUSURASCO), piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 26.05.2017 N.18347.1/2017  
Coerenze: CONFINANTE CON SPAZIO DI MANOVRA COMUNE, CON AREA COMUNE SU PIU' LATI E CON PROPRIETA' \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* O AVENTI CAUSA
- foglio 19 particella 307 (catasto terreni), superficie 205, indirizzo catastale: STRADA CASA NUOVA, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da FRAZIONAMENTO N.3680 DEL 10.07.1977  
Coerenze: MAPP.320 E MAPP.342  
TRATTASI DELL' AREA DI SEDIME DEL FABBRICATO DEL QUALE L' UNITA' OGGETTO DI PIGNORAMENTO FA PARTE

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



COLLEGAMENTI

autostrada  
autobus  
tangenziale



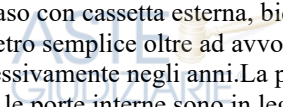
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' unità immobiliare oggetto di pignoramento immobiliare risulta essere un appartamento posto al piano primo parte di una palazzina condominiale di complessive quattro unità abitative. L'appartamento è composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere da letto, bagno, ripostiglio e due balconi oltre cantina al piano seminterrato. L' unità abitativa presenta le seguenti finiture interne: zona ingresso/soggiorno avente pavimento in marmo, locale cucina avente pavimento e rivestimento in gres ceramico a tinta chiara, locale bagno avente pavimento in gres ceramico romboidale colore marrone e rivestimento in gres a tutta altezza colore beige, pavimento locali camere in parquet essenza afrosmosia posato a lisca di pesce, pavimentazione terrazzi in gres antigelivo a tinta chiara..Il locale bagno è composto da vaso con cassetta esterna, bidet, vasca e lavandino. I serramenti esterni sono in legno douglas e vetro semplice oltre ad avvolgibili in pvc ed altri serramenti in metallo e vetri semplici aggiunte successivamente negli anni. La porta di ingresso è del tipo blindata con pannellatura colore marrone mentre le porte interne sono in legno tamburato e specchiature a vetro. Il riscaldamento è del tipo autonomo con caldaia marca Immergas Mini Nike ma non si è potuto verificarne il funzionamento. I termosifoni sono in piastre di acciaio. L' impianto



elettrico risulta del tipo sottotraccia ma non conforme alle normative vigenti. L' unità abitativa è dotata di impianto di condizionamento monosplit ed unità esterna ubicata sul balcone ma non si è verificato il funzionamento. La cantina al piano seminterrato, piastrellata in gres a tinta chiara, è dotata di lavatoio. Tutti i locali risultano tinteggiati al civile. L' ampia autorimessa posta al piano seminterrato presenta pavimentazione in battuto di cemento, serramenti in legno ed inferriate, basculante in metallo e tinteggiatura al civile colore bianco. Nel complesso le unità oggetto di pignoramento si presentano in discreto stato di manutenzione.



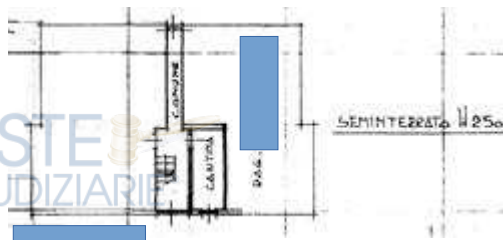
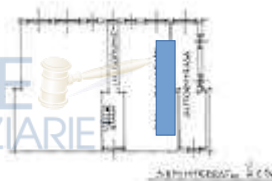
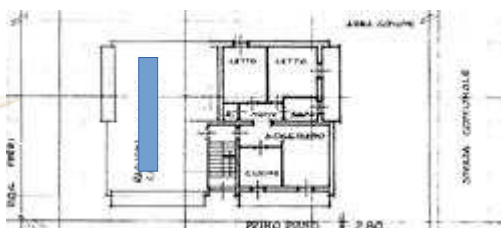
CONSISTENZA:



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	94,13	x	100 %	=	94,13
cantine e terrazzi	27,86	x	25 %	=	6,97
Autorimessa	35,37	x	35 %	=	12,38
<b>Totale:</b>	<b>157,36</b>				<b>113,47</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 113,47 x 850,00 = **96.449,50**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 96.449,50**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 96.449,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PIACENZA, ufficio del registro di PIACENZA, conservatoria dei registri immobiliari di PIACENZA, ufficio tecnico di ALSENO (PC), osservatori del mercato immobiliare IMMOBILIARI DI PIACENZA (OMI)

### VALORE DI MERCATO (OMV):



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	113,47	0,00	96.449,50	96.449,50
				<b>96.449,50 €</b>	<b>96.449,50 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

IL BENE IN OGGETTO, PER COME RISULTA ESSER STRUTTURATO, NON SI PRESTA ALLA DIVISIBILITA'.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 95.949,50**

**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: **€. 19.189,90**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 306,00**

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: **€. 76.453,60**

data 30/12/2025

il tecnico incaricato  
Enrica Schiavi