



# TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 67/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

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



DEBITORE:

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



GIUDICE:

DOTT. MARIA ROSARIA SCIURPA



CUSTODE:

ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE DI PARMA



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/09/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Tiziana Lange Consiglio**

CF:LNGTZN65C49G535Q

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 14



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 67/2024

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

**A** casa indipendente a MONTICELLI D'ONGINA via A. Carini 11, frazione San Nazzaro, della superficie commerciale di **128,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un fabbricato da terra a cielo, sviluppato su due livelli collegati da una scala interna. Completa la proprietà un fabbricato di pertinenza distaccato dal corpo principale, composto da due locali al piano terra e sovrastante legnaia, oltre ad un ulteriore piccolo deposito e orto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 870 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 128 mq, rendita 260,29 Euro, indirizzo catastale: via Carini n. 11, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 06/05/2008 Pratica n. PC0065230 in atti dal 06/05/2008 FUSIONE-AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4047.1/2008)

FOGLIO 23 MAPPALE 870 E' GRAFFATO AL FOGLIO 23 MAPPALE 860, GRAFFATO AL FOGLIO 23 MAPPALE 76

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

**A.1** altro fabbricato.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>128,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 70.545,92</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 56.105,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>10/09/2025</b>

**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**, stipulata il 07/08/2008 a firma di Notaio Francesco Ercolano ai nn. 17.282/5.409 di repertorio, iscritta il 05/09/2008 a Piacenza ai nn. 14815/2430, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 135000.

Importo capitale: 90000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 08/07/2024 a Piacenza ai nn. 9689/7517, 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 atto di compravendita (dal 07/08/2008), con atto stipulato il 07/08/2008 a firma di Notaio Francesco Ercolano ai nn. 17.281/5.408 di repertorio, trascritto il 05/09/2008 a Piacenza ai nn. 14814/9720



##### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 31/08/1956



fino al 24/01/1984), con atto stipulato il 31/08/1956 a firma di Notaio Giovanni Volpini ai nn. 4521/2461 di repertorio, trascritto il 15/09/1956 a Piacenza ai nn. 1693/3215

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 31/08/1956 fino al 07/08/2008), con atto stipulato il 31/08/1956 a firma di Notaio Giovanni Volpini ai nn. 4521/2461 di repertorio, trascritto il 15/08/1956 a Piacenza ai nn. 1693/3215.

In forza di successione testamentaria di [REDACTED], apertasi in data 24 gennaio 1984, regolata con testamento olografo pubblicato con verbale del Notaio Anna Maria Zappia in data 6 marzo 1984 rep.n. 26.266/racc.n. 9.250, registrato a Piacenza il 15/03/1984 al n. 1730 (dichiarazione di successione n.460 vol. 305). L'immobile risulta intestato a Fanfoni Argia per la quota di 1/1 di piena proprietà.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **913/352**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sostituzione dei solai di un edificio ad uso di civile abitazione, presentata il 21/04/1964, agibilità del 21/12/1964 con il n. 913/4261 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

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

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

BENI IN MONTICELLI D'ONGINA VIA A. CARINI 11, FRAZIONE SAN NAZZARO

**CASA INDIPENDENTE**

DI CUI AL PUNTO A

**casa indipendente** a MONTICELLI D'ONGINA via A. Carini 11, frazione San Nazzaro, della superficie commerciale di **128,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un fabbricato da terra a cielo, sviluppato su due livelli collegati da una scala interna. Completa la proprietà un fabbricato di pertinenza distaccato dal corpo principale, composto da due locali al piano terra e sovrastante legnaia, oltre ad un ulteriore piccolo deposito e orto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 870 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 128 mq, rendita 260,29 Euro, indirizzo catastale: via Carini n. 11, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 06/05/2008 Pratica n. PC0065230 in atti dal 06/05/2008 FUSIONE-AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 4047.1/2008)

FOGLIO 23 MAPPALE 870 E' GRAFFATO AL FOGLIO 23 MAPPALE 860, GRAFFATO AL FOGLIO 23 MAPPALE 76

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.



*vista esterna da via Carducci*

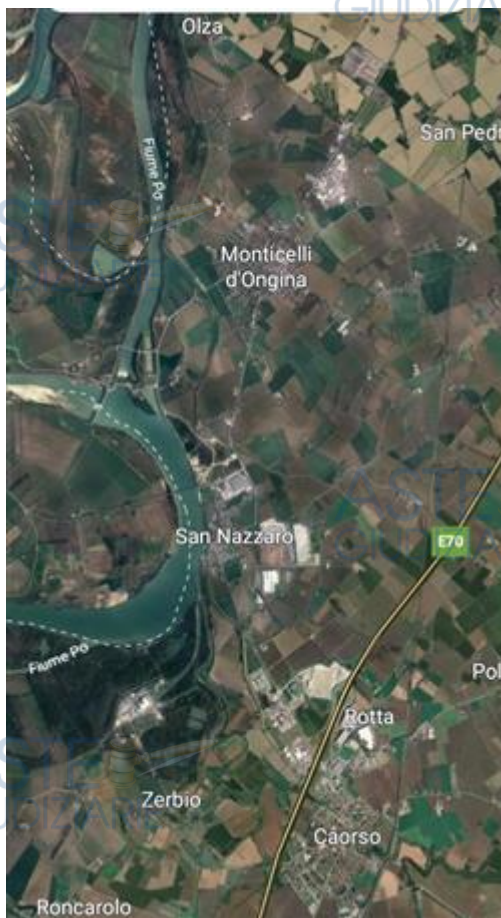


*vista esterna dal cortile comune*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monticelli D'Ongina, Caorso). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





*vista aerea San Nazzaro*

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

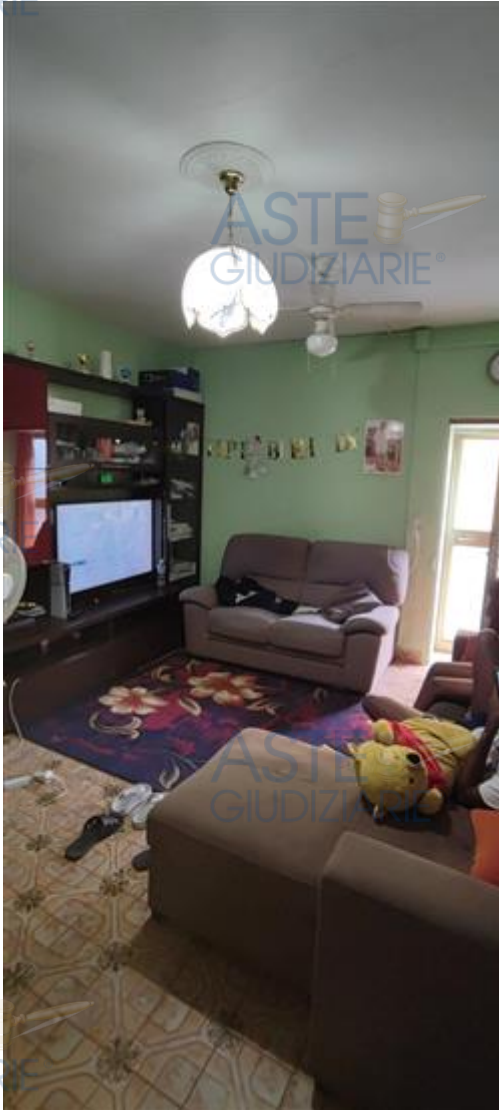
esposizione:  
 panoramicità:  
 livello di piano:  
 stato di manutenzione:  
 luminosità:  
 qualità degli impianti:  
 qualità dei servizi:



**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

il fabbricato di civile abitazione è composto al piano terra da soggiorno, cucina ,camera, bagno e portico. Al primo piano camera, bagno, soffitta e balcone.

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*vista interna soggiorno*

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*vista interna cucina*

ASTE  
GIUDIZIARIE®

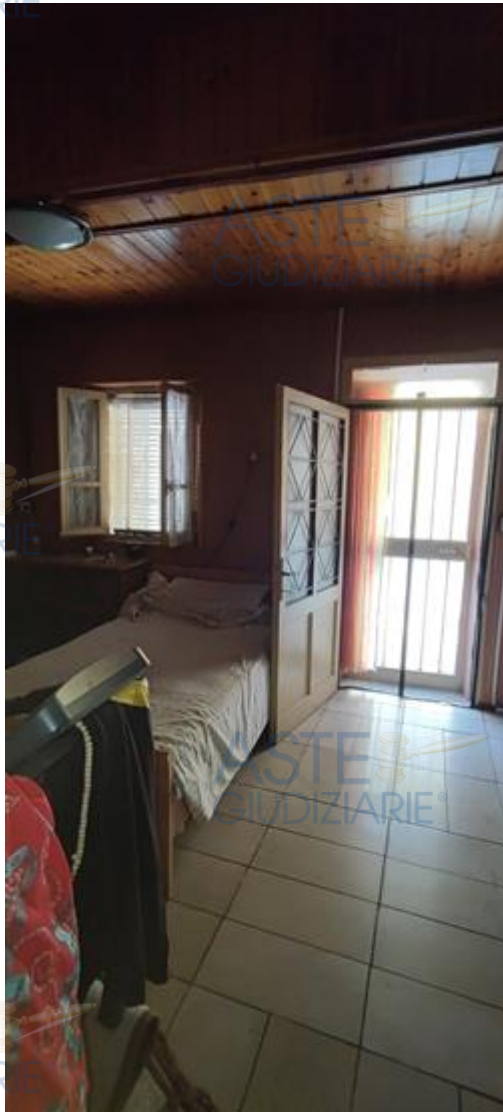
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

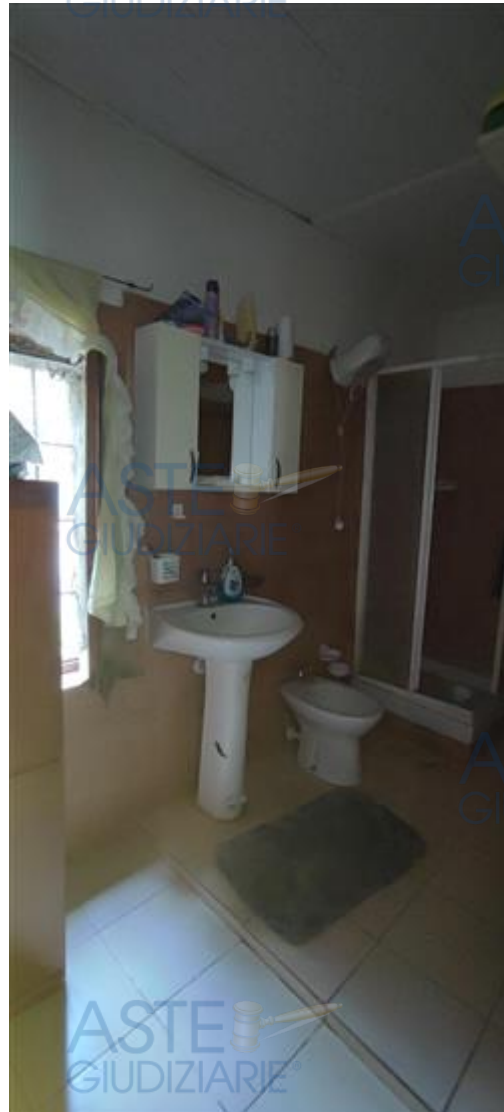
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

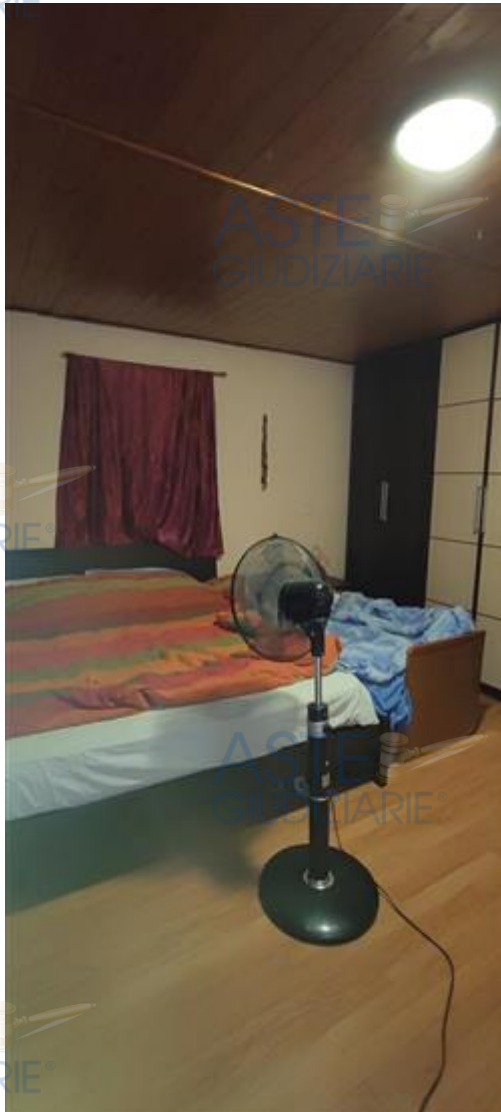


*vista interna camera PT*



*vista interna bagno P1*





vista interna camera matrimoniale P1



vista interna camera 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 , legnaia, deposito e orto	128,00	x	100 %	=	128,00
<b>Totale:</b>	<b>128,00</b>				<b>128,00</b>

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

*planimetria dell'immobile e degli accessori di pertinenza*

**ACCESSORI:**  
altro fabbricato.

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*vista esterna legnaia*



*vista interna legnaia PT*

tecnico incaricato: Tiziana Lange Consiglio

Pagina 10 di 14

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



*vista interna deposito*

## 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: 28/12/2025

Fonte di informazione: sito idealista.it

Descrizione: Casa libera su tre lati, si sviluppa su due livelli: piano rialzato: ingresso in accogliente cucina abitabile, ampio soggiorno e bagno finestrato con vasca. Primo piano: camera matrimoniale e camera doppia. Piano interrato: quattro stanze adibite a cant





Indirizzo: San Nazzaro

Superfici principali e secondarie: 132

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 114.000,00 pari a 863,64 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 102.600,00 pari a 777,27 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/08/2025

Fonte di informazione: sito idealista.it

Descrizione: casa ingresso indipendente, su due livelli con ampia area verde di proprietà circa 1.500 mq. e così composta: piano terreno due ingressi direttamente nell'abitazione e laterale per accedere ai vari rustici, box e area verde. entrando nell'abitazione

Indirizzo: San Nazzaro

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 108.000,00 pari a 720,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/08/2025

Fonte di informazione: sito idealista.it

Descrizione: casa cielo terra composta da ingresso al piano terra con grande sala di accoglienza che porta a un grande cortile interno dove vi è un rustico su due livelli. al piano terra del rustico abbiamo tre cantine mentre al primo piano abbiamo una grande terrazza

Indirizzo: San Nazzaro

Superfici principali e secondarie: 450

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 159.000,00 pari a 353,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 143.100,00 pari a 318,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/08/2025

Fonte di informazione: sito idealista.it

Descrizione: Casa composta da due abitazioni: la prima al piano terra troviamo un ingresso direttamente nella cucina, un soggiorno e un ripostiglio. Salendo al primo piano si sviluppa la zona notte, con una camera matrimoniale, una camera doppia e un bagno. Accanto

Indirizzo: San Nazzaro via Carini

Superfici principali e secondarie: 204



Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 73.000,00 pari a 357,84 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 65.700,00 pari a 322,06 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/08/2025

Fonte di informazione: sito idealista.it

Descrizione: casa semi-indipendente su due livelli: •Piano terra: ingresso, sottoscala, soggiorno, cucina abitabile, tinello e bagno cieco. •Piano primo: due camere da letto (una matrimoniale e una doppia di passaggio) e secondo bagno. Fabbricati accessori: •prim

Indirizzo: San Nazzaro

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 677,08 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 58.500,00 pari a 609,38 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima utilizzata si basa sul procedimento comparativo monparametrico 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 Monticelli D'Ongina in località San Nazzaro si è eseguita una rilevazione di beni comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato, attraverso la ricerca di offerte di mercato recenti sono stati individuati cinque comparabili nella zona. Pertanto dai dati rilevati si è ricavato un valore di mercato pari a circa 550 euro al mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	128,00	x	551,14	=	70.545,92
Valore superficie accessori:	0,00	x	551,14	=	0,00
					<b>70.545,92</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** € 70.545,92

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** € 70.545,92

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima: comparativo: Monparametrico in base al prezzo medio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio tecnico di Monticelli D'Ongina, agenzie: 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	128,00	0,00	70.545,92	70.545,92
				<b>70.545,92 €</b>	<b>70.545,92 €</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 esecutato. 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:

**€. 70.545,92**

### 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:

**€. 14.109,18**

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:

**€. 2,74**

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

**€. 56.105,00**

data 10/09/2025



il tecnico incaricato  
Tiziana Lange Consiglio

