



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

92/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.Stefano Aldo Tiberti



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/06/2025

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



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 92/2024

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

Porzione di villetta a schiera a PIACENZA VIA GIOVANNI GHERNARDI 40, frazione RONCAGLIA, della Superficie Commerciale di **135,72** mq per la quota di:

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

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 644 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita catastale 419,62 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GHERNARDI n. 40, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del 14/12/2006 Notaio VULLO ANTONIO Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 26185 del 25/12/2006
- foglio 28 particella 644 (catasto terreni), ENTE URBANO, superficie catastale 1500 mq

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	139,12 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.860,80
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.984,80
Data di conclusione della relazione:	06/06/2025

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:**

servitù: elettrodotto coattivo, stipulata il 10/10/1973 a firma di NOTAIO LENZI ai nn. 27021 di repertorio, trascritta il 01/12/1973 a PIACENZA ai nn. 9286/7663

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 22/12/2006 a firma di Notaio VULLO ANTONIO ai nn. 26186/3203 di repertorio, registrata il 22/12/2006 a piacenza ai nn. 20510/4141, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 320000.

Importo capitale: 160000.

Durata ipoteca: 25 ANNI.

La formalità è riferita solamente a Foglio 28 Particella 644 Subalterno 2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/08/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI PIACENZA ai nn. 2089 di repertorio, registrata il 14/10/2024 a PIACENZA ai nn. 14079/10855, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE.

La formalità è riferita solamente a Foglio 28 Particella 644 Subalterno 2

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 1/2, in forza di PROPRIETA' (dal 14/12/2006), con atto

stipulato il 14/12/2006 a firma di NOTAIO VULLO ANTONIO ai nn. 26185 di repertorio

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di PROPRIETA' (dal 14/12/2006), con atto stipulato il 14/12/2006 a firma di NOTAIO VULLO ANTONIO ai nn. 26185 di repertorio

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di PROPRIETA' (dal 24/01/1957 fino al 01/03/2002)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di PROPRIETA' (dal 01/03/2002 fino al 29/01/2003), con atto stipulato il 01/03/2002 a firma di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE ai nn. 323/2054 di repertorio, registrato il 06/12/2002 a PIACENZA ai nn. 2636.1/2002

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di PROPRIETA' (dal 29/01/2003 fino al 14/12/2006), con atto stipulato il 29/01/2003 a firma di NOTAIO ANTONIO VULLO ai nn. 18412 di repertorio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. 686/2007, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL PDC 182/2005, presentata il 27/04/2007 con il n. 686/2007 di protocollo,

Agibilità del 11/05/2007 con il n. 383/2007 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 28 PARTICELLA 644 SUBALTERNO 2

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 182/2005 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE RESIDENZIALE, presentata il 11/05/2005 con il n. 182/2005 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 54/2004 (LICENZA SCADUTA), intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE RESIDENZIALE, presentata il 25/07/2003 con il n. 1290/2004 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di locale deposito seminterrato e insistente a confine sul cortile di proprietà esclusiva dell'esecutato privo di autorizzazione Comunale, avente dimensioni 5,20 x 2,00 m e un'altezza dal fronte stradale di 0,65 m

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

Costi di regolarizzazione:



- Compenso tecnico per presentazione di pratica edilizia in sanatoria : €.1.000,00
- sanzioni comunali: €2.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

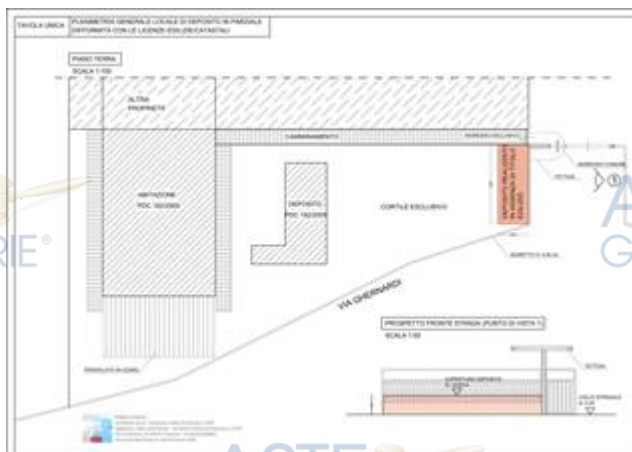
Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di locale deposito seminterrato e insistente a confine sul cortile di proprietà esclusiva dell'esecutato mai denunciato in Catasto terreni e fabbricati, avente dimensioni 5,20 x 2,00 m

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

Costi di regolarizzazione:

- Compenso tecnico per presentazione di pratica catastale Tipo Mappale e DOCFA: €650,00
- Diritti catastali: €250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PIACENZA VIA GIOVANNI GHERNARDI 40, FRAZIONE RONCAGLIA

PORZIONE DI VILLETTA A SCHIERA

DI CUI AL PUNTO 1

Porzione di villetta a schiera a PIACENZA VIA GIOVANNI GHERNARDI 40, frazione RONCAGLIA, della Superficie Commerciale di 135,72 mq per la quota di:

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

Identificazione catastale:

tecnico incaricato: Enrica Schiavi

Pagina 5 di 11



- foglio 28 particella 644 sub. 2 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita catastale 419,62 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI GHERNARDI n. 40, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del 14/12/2006 Notaio VULLO ANTONIO Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 26185 del 25/12/2006
- foglio 28 particella 644 (catasto terreni), ENTE URBANO, superficie catastale 1500 mq

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il complesso immobiliare di cui la porzione oggetto di pignoramento fa parte è formato da tre villette a schiera. Si trova in una zona prettamente agricola periferica della città e la porzione oggetto di pignoramento è la prima in testata prospiciente la Via Ghernardi, libera su tre lati. L'immobile dista circa 7 km dalla città e più precisamente ubicata in località "I Dossi" di Roncaglia.





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento fa parte di un fabbricato, eretto da cielo a terra, formato da tre villette a schiera localizzato nel Comune di Piacenza, Via Giovanni Ghernardi n° 40, censita al Catasto Fabbricati del Comune di Piacenza al Foglio 28 Particella 644 Subalterno 2. Il complesso immobiliare risulta costruito antecedentemente al 1967 e completamente ristrutturato nel 2003 mediante PDC 182/2005 del 11/05/2005. La

struttura dell'edificio è costituita in muratura portante in laterizio, intonacata e tinteggiata al civile. L'ingresso all'abitazione avviene da un passaggio esclusivo, accedendo da porta blindata, al piano terra composto da soggiorno, cucina, disimpegno, servizio igienico e collegata al piano primo da scala interna; al piano primo da due camere oltre a bagno e due ampi terrazzi. L'unità immobiliare presenta le seguenti caratteristiche di finitura:

- Serramenti esterni sono in PVC dotati di vetrocamera;
- Pavimentazione in gres porcellanato;
- Termosifoni in alluminio;
- Porte interne in legno tamburato;
- Pareti interne in laterizio intonacate e tinteggiate al civile;
- Impianto elettrico sottotraccia ed impianto di riscaldamento con caldaia pensile marca Ferroli regolato da termostato ambiente oltre due split inverter di marca Riello (uno in soggiorno ed uno in corridoio).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione alla data odierna risulta in discreto stato di manutenzione, ed è dotata di circostante area scoperta pertinenziale di proprietà esclusiva su tre lati. Su tale area insiste, in corpo staccato, un fabbricato accessorio comprendente un locale ad uso cantina ed un pozzo, nonché ulteriore porzione di area scoperta pertinenziale di proprietà esclusiva posta a nord-est. E' presente, inoltre, nelle immediate vicinanze dell'ingresso esclusivo un locale deposito al piano seminterrato non presente né in planimetria catastale e neanche nelle autorizzazioni edilizie visionate presso l'archivio comunale. Tale locale deposito è realizzato da muratura in doppio uni, copertura piana.



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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	
ABITAZIONE PIANO TERRA E PRIMO	116,94	x	100 %	=	116,94

tecnico incaricato: Enrica Schiavi

Pagina 9 di 11

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



CANTINA E TERRAZZI	74,16	x	25 %	=	18,54
DEPOSITO	10,40	x	35 %	=	3,64
Totale:	201,50				139,12

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(29/04/2025)

Tempo di rivendita o di assorbimento: Abitazioni civili

Valore minimo: 680,00

Valore massimo: 1.000,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 139,12 x 840,00 = **116.860,80**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 116.860,80**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 116.860,80**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
1	Porzione di villetta a schiera	139,12	0,00	116.860,80	116.860,80
				116.860,80 €	116.860,80 €



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 112.860,80**

**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 **€. 22.572,16**





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:

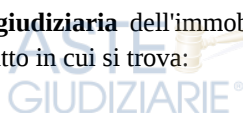
€. **300,00**

Arrotondamento del valore finale:

€. **3,84**

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

€. **89.984,80**



data 06/06/2025

il tecnico incaricato

Enrica Schiavi

