



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

98/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.Stefano Aldo Tiberti



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA



del 08/08/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGAL.NET



TECNICO INCARICATO:

Arch. Enrica Schiavi

CF: SCHNRC66E69B643I

con studio in PIACENZA (PC) VIA SANT'EUFEMIA 21

telefono: 00390523320843

email: enrica.schiavi@alice.it

PEC: enrica.schiavi@geopec.it





TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 98/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Porzione di fabbricato da cielo a terra posto a SAN GIORGIO PIACENTINO LOCALITA' TOLLARA, della superficie commerciale di **90,53** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Trattasi di fabbricato vetusto (ex fabbricato agricolo) eretto su due piani fuori terra, ubicato in aderenza ad altri fabbricati su tre lati (ovest, sud, est) oltre a fabbricato accessorio in corpo staccato su due piani fuori terra ad uso portico/pollaio e sovrastante legnaia in parte collabente.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 109 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 208,13 Euro, indirizzo catastale: STRADA PER TOLLARA, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 09/05/2007 Pubblico ufficiale ANNUNZIATA GRAZIA Sede FIORENUOLA D'ARDA (PC) Repertorio n. 11776 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 4849.1/2007 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 14/05/2007
- foglio 42 particella 109 (catasto terreni), qualita/classe ente urbano, superficie 224 mq



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 90,53 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 42.690,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 33.850,00 |
| Data di conclusione della relazione: | 08/08/2025 |



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** attiva, stipulata il 09/05/2007 a firma di NOTAIO ANNUNZIATA GRAZIA ai nn. 11777/3727 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 110.000.

Importo capitale: € 220.000

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/01/2010 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 5/2010 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILIARE

pignoramento, stipulata il 12/07/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1939 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:

€ 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 09/05/2007), con atto stipulato il 09/05/2007 a firma di NOTAIO ANNUNZIATA GRAZIA ai nn. 11776 di

repertorio, registrato il 14/05/2007 a PIACENZA ai nn. 4849.1/2007

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 19/05/1985 fino al 13/10/1987), con atto stipulato il 29/05/1985 a firma di UR Sede PIACENZA ai nn. 306/1527 di repertorio, registrato il 01/09/1987 a PIACENZA ai nn. 259286

*** DATO OSCURATO *** per la quota di USUFRUTTO 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 19/05/1985 fino al 13/10/1987), con atto stipulato il 29/05/1985 a firma di UR Sede PIACENZA ai nn. 306/1527 di repertorio, registrato il 01/09/1987 a PIACENZA ai nn. 259286

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/10/1987 fino al 12/10/2000), con atto stipulato il 13/10/1987 a firma di NOTAIO UGOLOTTI ai nn. 97249 di repertorio, registrato il 29/10/1986 a PIACENZA ai nn. 1527/306

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 18/12/2000 fino al 09/05/2007), con atto stipulato il 18/12/2000 a firma di NOTAIO FERMI ai nn. 27069 di repertorio, registrato il 27/12/2000 a PIACENZA ai nn. 11875.1/2000

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 18/12/2000 fino al 09/05/2007), con atto stipulato il 18/12/2000 a firma di NOTAIO FERMI ai nn. 27069 di repertorio, registrato il 27/12/2000 a PIACENZA ai nn. 11875.1/2000

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Realizzato costruito in data antecedente al 01 settembre 1967 e successivamente alla data di realizzazione non sono state reperite pratiche edilizie presso l'Ufficio Tecnico Comunale

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: è stato realizzato un servizio igienico al piano terra. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- compenso tecnico: €1.000,00
- sanzioni comunali e diritti di segreteria: €1.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA



Sono state rilevate le seguenti difformità: è stato realizzato un servizio igienico al piano terra
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- compenso tecnico: €400,00
- sanzioni comunali e diritti di segreteria: €70,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN SAN GIORGIO PIACENTINO LOC. TOLLARA
FABBRICATO ABITATIVO DA CIELO A TERRA
DI CUI AL PUNTO A

Porzione di fabbricato da cielo a terra posto a SAN GIORGIO PIACENTINO LOCALITÀ TOLLARA, della superficie commerciale di **90,53** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Trattasi di fabbricato vetusto (ex fabbricato agricolo) eretto su due piani fuori terra, ubicato in aderenza ad altri fabbricati su tre lati (ovest, sud, est) oltre a fabbricato accessorio in corpo staccato su due piani fuori terra ad uso portico/pollaio e sovrastante legnaia in parte collabente.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 109 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita 208,13 Euro, indirizzo catastale: STRADA PER TOLLARA, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 09/05/2007 - Pubblico ufficiale ANNUNZIATA GRAZIA Sede FIORENZUOLA D'ARDA (PC) Repertorio n. 11776 - COMPRAVENDITA (Passaggi intermedi da esaminare) Nota presentata con Modello Unico n. 4849.1/2007 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 14/05/2007
- foglio 42 particella 109 (catasto terreni), qualità/classe ente urbano, superficie 224 mq



ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO 1 : FABBRICATO AD USO ABITATIVO FORNTE
NORD/EST

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO 2: FABBRICATO AD USO ABITATIVO FORNTE
NORD

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO 3 : FABBRICATO AD USO DEPOSITO - POLLAIO



FOTO 4 : INGRESSO FABBRICATO AD USO ABITATIVO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO 5 : PARTICOLARE SERRAMENTI



FOTO 6 : SCALA DI COLLEGAMENTO INTERNA

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- Il piano terra del fabbricato abitativo è composto da tre vani con altezza di 2,50 mt, in un tempo destinati a cantina, un locale bagno esterno ricavato in parte nel sottoscala attraverso una scala esterna ad unica rampa ;
- Si accede al piano primo da vano scala esterna ad una rampa, è composto da due stanze avente altezza 2,65 mt, ed un locale bagno avente altezza 2,25 mt;
- Il piano sottotetto, raggiungibile dal piano sottostante mediante scala interna, è suddiviso in due locali aventi altezza media 2,60 mt, in parte di copertura collabente;
- Il sedime del fabbricato accessorio ha una superficie coperta pari a 21,50 mq circa , altezza media 3,60 mt circa e comprende un pollaio con sovrastante legnaia ed un piccolo porticato con copertura in parte diroccata.

Le strutture portanti verticali sono realizzate in muratura di ampio spessore in mattoni misto a pietre, i solai sono in legno e tavelle di cotto, la copertura è realizzata da struttura portante in legno e tavelle in cotto e manto di coppi sovrastante. Il fabbricato risulta privo di impianto di riscaldamento e non risulta allacciato alla rete di distribuzione del gas metano.

Il fabbricato oggetto di pignoramento, in pessimo stato di manutenzione e posta in un agglomerato di abitazione ex rurali a circa cinque chilometri dal centro di San Giorgio Piacentino.

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO 7 : INTERNO PIANO TERRA PORZIONE ABITATIVA

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO 8 : SCALA DI COLLEGAMENTO ESTERNA

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO 9 : PARTICOLARE SOLAIO FABBRICATO ABITATIVO

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO 10 : CUCINA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



FOTO 11 : BOILER NON FUNZIONANTE

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 |
|--------------------|---------------|---|--------|---|--------------|
| portione abitativa | 83,00 | x | 100 % | = | 83,00 |
| depositi | 21,50 | x | 35 % | = | 7,53 |
| Totale: | 104,50 | | | | 90,53 |

ASTE
GIUDIZIARIE®

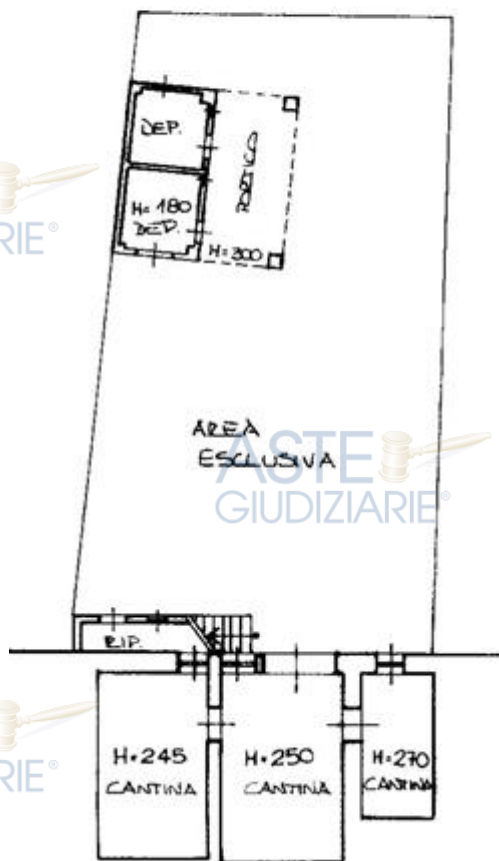
PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO PRIMO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PLANIMETRIA CATASTALE PIANO TERRA

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



PLANIMETRIA CATASTALE PIANO PRIMO

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

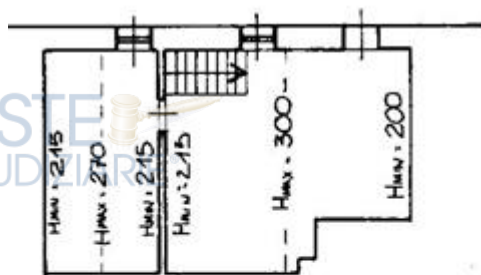
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

PIANO SECONDO

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

PLANIMETRIA CATASTALE PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)

VALUTAZIONE:ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 90,52 | x | 500,00 | = | 45.260,00 |
|-------------------------------|-------|---|--------|---|------------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|--|---------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 45.260,00 |
|--|---------------------|

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

€. 45.260,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|---------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| | Fabbricato | | | | |
| A | abitativo da | 90,52 | 0,00 | 45.260,00 | 45.260,00 |
| | cielo a terra | | | | |
| | | | | 45.260,00 € | 45.260,00 € |

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

€. 2.570,00

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

€. 42.690,00

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:

€. 8.538,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 303,00

Arrotondamento del valore finale:

€. -1,00

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

€. 33.850,00

data 08/08/2025

il tecnico incaricato
Arch. Enrica Schiavi