



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



TECNICO INCARICATO:

Arch. Enrica Schiavi

CF:SCHNR66E69B643I

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

telefono: 00390523320843

email: enrica.schiavi@alice.it

PEC: enrica.schiavi@geopec.it



tecnico incaricato: Arch. Enrica Schiavi

Pagina 1 di 12





TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 98/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

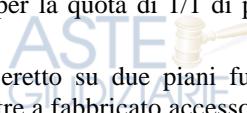
A

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 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), qualita/classe ente urbano, superficie 224 mq



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	90,53 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
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 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 FIORENZUOLA D'ARDA (PC) Repertorio n. 11776 - COMPROVENDITA (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



tecnico incaricato: Arch. Enrica Schiavi

Pagina 5 di 12





FOTO 1 : FABBRICATO AD USO ABITATIVO FORNTE
NORD/EST



FOTO 2: FABBRICATO AD USO ABITATIVO FORNTE
NORD



FOTO 3 : FABBRICATO AD USO DEPOSITO - POLLAO



FOTO 4 : INGRESSO FABBRICATO AD USO ABITATIVO





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.





FOTO 7 : INTERNO PIANO TERRA PORZIONE ABITATIVA



FOTO 8 : SCALA DI COLLEGAMENTO ESTERNA



FOTO 9 : PARTICOLARE SOLAIO FABBRICATO ABITATIVO



FOTO 10 : CUCINA





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	x	indice	=	commerciale
portzione abitativa	83,00	x	100 %	=	83,00
depositi	21,50	x	35 %	=	7,53
Totale:	104,50				90,53



tecnico incaricato: Arch. Enrica Schiavi

Pagina 9 di 12

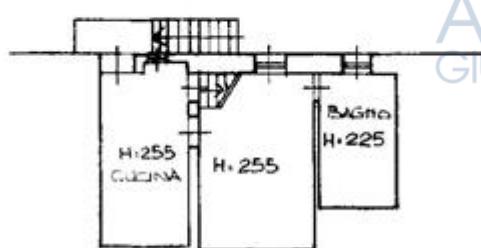
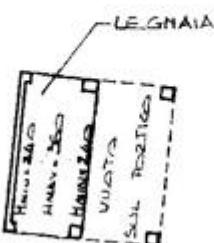
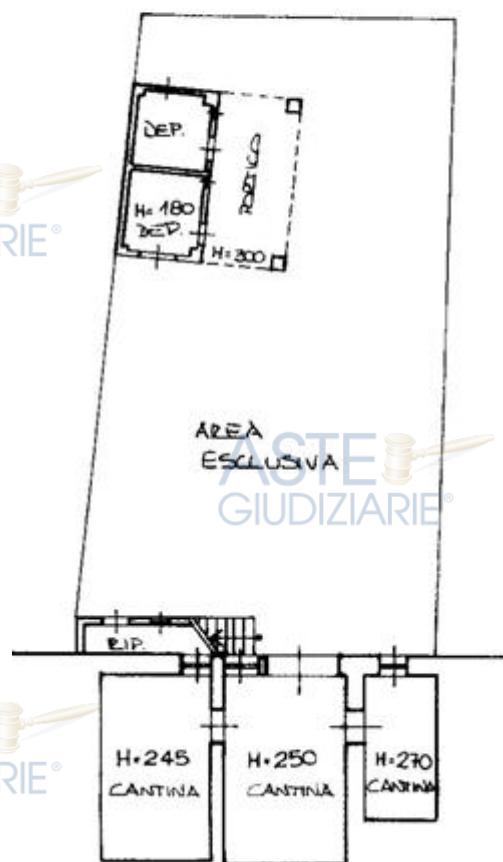




PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PLANIMETRIA CATASTALE PIANO PRIMO



PLANIMETRIA CATASTALE PIANO TERRA



tecnico incaricato: Arch. Enrica Schiavi

Pagina 10 di 12

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





PLANIMETRIA CATASTALE PIANO SECONDO (SOTTOTETTO)

VALUTAZIONE:



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





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

€. 45.260,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

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

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



€. 8.538,00

