TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

18/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.sa Maria Rosaria Sciurpa

CUSTODE:

IS.VE.GI srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/09/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Ettore Baldini

CF:BLDTTR60S30G535E
con studio in PIACENZA (PC) via Santa Franca
telefono: 0523338704
fax: 0523343749
email: ettore.baldini@yahoo.it
PEC: ettore.baldini@ingpec.eu

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

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 18/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a FIORENZUOLA D'ARDA Corso Garibaldi 128, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **55,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo posto all'interno di una palazzina in condominio ad uso prevalentemente residenziale.

L'immobile è posto su 4 piani fuori terra oltre ad un livello interrato e comprende 5 abitazioni, un istituto bancario e un ufficio.

L'unità è composta a P3 da un unico locale ad uso soggiorno-pranzo, con angolo cottura; a piano quarto, collegato a P3 da scala interna, è presente una camera, servizio igienico e terrazzino.

Il vano scala condominiale (sub. 9) è Bene Comune non censibile a tutte le unità presente nel fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-3-4, scala comune; scala interna di collegamento fra P3 e P4, ha un'altezza interna di varie.Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 133 sub. 22 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: Corso Giuseppe Garibaldi n. 128, piano: S1-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 27.01.2018 derivante da aggiornamento ANSC
  Coerenze: a P3 l'immobile confina a nord ed est con sub. 23, a ovest con sub. 9 (vano scala comune BCNC). A P4 confina a est con sub. 23, a sud con sub 26 e a ovest con sub. 9 (vano scala comune BCNC), a S1 confina a nord con terrapieno, a est con sub. 9 (vano scala comune BCNC) e a sud con cantina sub. 18

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**55,75 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 94.775,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 84.510,00**
Data di conclusione della relazione:	**01/09/2026**

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

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal proprietario, come risulta dal Certificato anagrafico del Comune di Fiorenzuola D'Arda

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, in data 18/05/2016 con Atto Notaio Grazia Annunziata ai nn. 25438/13416 di repertorio, iscritta il 20/05/2016 a Piacenza ai nn. 6902/854, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 105.000.
Importo capitale: 70.000.
Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, in data 15/09/2025 dal Tribunale di Piacenza ai nn. 727/2025 di repertorio, iscritta il 23/12/2025 a Piacenza ai nn. 19457/3217, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 25.000.
Importo capitale: 21.323,94

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, in data 19/02/2026 da Ufficiale Giudiziario Tribunale di Piacenza ai nn. 559/2026 di repertorio, trascritta il 17/03/2026 a Piacenza ai nn. 3517/2756, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo Ufficiale Giudiziario di Piacenza.
La formalità è riferita a diritto di proprietà 1/1 bene in Fiorenzuola d'Arda, fg. 54 part. 133 sub. 22

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:	**€. 493,98**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 699,68**

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

Millesimi condominiali: **73,38**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 164,66**

Ulteriori avvertenze:

Regolamento di condominio allegato all'Atto dott. Giuseppe Rocca del 12 dicembre 2003 rep. 45574/16994 trascritto il 30 dicembre 2003 art. 13120.

L'immobile comprende gli Enti comuni condominiali, tra cui il sub. 9 (B.C.N.C. ai sub. 17-18-19-22-23-25-26) in ragione della quota di **73,38 millesimi.**

Relativamente alle spese condominiali per scala e ascensore all'unità sono attribuiti 151,46 millesimi

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato in data 18/05/2016, con atto Notaio Annunziata Grazia, da ai nn. 25437/13415 di repertorio, trascritto il 20/05/2016 a Piacenza ai nn. 6901/5311.

Prezzo indicato in Atto: €. 105.000

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/2 ciascuno in comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 23/05/2006 fino al 20/05/2016), con atto Notaio Giuseppe Rocca stipulato il 23/05/2006 da ai nn. 50915/20111 di repertorio, registrato a Fiorenzuola d'Arda il 1.6.2006 n. 870/1t, trascritto il 01/06/2006 a Piacenza ai nn. 8722/5663.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 128** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edilizia, rilasciata il 10/12/1986 con il n. 128 di protocollo.
Immobile ante 67

Concessione Edilizia in sanatoria **N. 83**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edilizia, rilasciata il 03/04/1996 con il n. 83 di protocollo.

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

Prot. 9664: agibilità parziale rilasciata dal Comune di Fiorenzuola d'Arda il 15.01.1998 prot. 1200

DIA **N. 2D/2004** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edilizia, rilasciata il 10/01/2004 con il n. 635 di protocollo

DIA in variante **N. 14/D**, rilasciata il 26/01/2006 con il n. 2329 di protocollo.

Agibilità del 04/02/2010 con il n. 20/2006 di protocollo, reg. cert. 04/2010 riferita ai mappali in C.so Garibaldi 128, foglio 54, part. 133 sub. 17-18-19-20-21-22 -allegato 6-

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'unità immobiliare, all'epoca della vendita, era dotato di APE prot. 05936-038639-2016, con classe energetica "G". il certificato è scaduto il 3.5.2026

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica: impianto idro termo-sanitario

L'immobile risulta **conforme**..
Dichiarazione di conformità della Ditta per lavori di "installazione impianti termici ed idrosanitari" allegata alla richiesta di conformità edilizia ed agibilità.

Conformità tecnica impiantistica: impianti elettrici

L'immobile risulta **conforme**..
Dichiarazione di conformità della Ditta per lavori di "installazione impianti elettrici" allegata alla richiesta di conformità edilizia ed agibilità

Sono presenti le certificazioni periodiche relative all'impianto di messa a terra e dell'impianto ascensore Schneider

BENI IN FIORENZUOLA D'ARDA CORSO GARIBALDI 128, QUARTIERE CENTRO

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

STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FIORENZUOLA D'ARDA Corso Garibaldi 128, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **55,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo posto all'interno di una palazzina in condominio ad uso prevalentemente residenziale.

L'immobile è posto su 4 piani fuori terra oltre ad un livello interrato e comprende 5 abitazioni, un istituto bancario e un ufficio.

L'unità è composta a P3 da un unico locale ad uso soggiorno-pranzo, con angolo cottura; a piano quarto, collegato a P3 da scala interna, è presente una camera, servizio igienico e terrazzino.

Il vano scala condominiale (sub. 9) è Bene Comune non censibile a tutte le unità presente nel fabbricato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-3-4, scala comune; scala interna di collegamento fra P3 e P4, ha un'altezza interna di varie.Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 133 sub. 22 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 2,5 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: Corso Giuseppe Garibaldi n. 128, piano: S1-3-4, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 27.01.2018 derivante da aggiornamento ANSC
  Coerenze: a P3 l'immobile confina a nord ed est con sub. 23, a ovest con sub. 9 (vano scala comune BCNC). A P4 confina a est con sub. 23, a sud con sub 26 e a ovest con sub. 9 (vano scala comune BCNC), a S1 confina a nord con terrapieno, a est con sub. 9 (vano scala comune BCNC) e a sud con cantina sub. 18

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico di Fiorenzuola)

Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi nella zona sono disponibili.

Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sopra della media
panoramicità:	buono
livello di piano:	buono
stato di manutenzione:	buono
luminosità:	al di sopra della media
qualità degli impianti:	al di sopra della media
qualità dei servizi:	al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità immobiliare ad uso abitativo posto all'interno di una palazzina in condominio ad uso prevalentemente residenziale e ubicato nel centro storico di Fiorenzuola D'Arda.

L'immobile è posto su 4 piani fuori terra oltre ad un livello interrato e comprende 5 abitazioni, un istituto bancario e un ufficio.

L'unità in oggetto è disposta su due piani fuori terra, tra loro collegati da scala interna di proprietà, così distribuito: ingresso/soggiorno con angolo cottura a P3 (quarto fuori terra), una camera, bagno, terrazzino e una piccola nicchia a P4 (quinto/sottotetto fuori terra)

E' inoltre presente un vano ad uso cantina posto al piano seminterrato.

Il vano scala condominiale (sub. 9) è Bene Comune non censibile a tutte le unità presente nel fabbricato.

Il fabbricato presenta finiture di buon livello in ottimo stato di canservazione; è presente un ascensore.

L'unità abitativa in oggetto è posta al terzo piano (quarto fuori terra) e presenta pavimentazioni in gres porcellanato, soffitto di collegamento con il P4 con travi metalliche a vista (foto 3) riscaldamento autonomo, con caldaia Sile Superapida, termosifoni e termostato.

E' presente l'impianto video citofonico.

Il piano quarto (quinto fuori terra) è collegato al piano sottostante da una scala interna con gradini in legno (foto. 6); i locali a P4 sono mansardati ad altezza variabile, dotati di un impianto di climatizzazione, pavimenti in legno.

I serramenti sono in legno, con vetro-camera.

E' inoltre presente un terrazzino e una piccola nicchia (foto 7)

Al piano interrato è presente un vano ad uso cantina, con accesso dal corridoio comune.

Si tratta di un appartamento dotato di finiture di buon livello, in ottimo stato di conservazione.

I beni sono ottimamente ubicati nel centro storico di Fiorenzuola D'Arda.

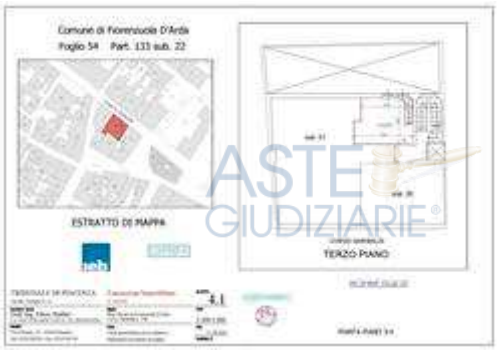
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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	53,00	x	100 %	=	53,00
vano deposito e cantina	6,00	x	25 %	=	1,50
terrazza	2,50	x	50 %	=	1,25
Totale:	**61,50**				**55,75**





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione, di tipo "comparativo" prende spunto dalla ricerca di immobili simili, come posizione, finiture, ecc a quello oggetto di stima.

Sono stati reperiti, su pubblicazioni digitali di alcune agenzie, immobili simili a quello oggetto della presente relazione, i cui prezzi sono stati assunti come riferimento per la formulazione del "più probabile valore di mercato" del bene oggetto di perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	55,75	x	1.700,00	=	**94.775,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 94.775,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 94.775,00**

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

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del bene è stata redatta principalmente in base alle indagini di mercato per beni simili, come ubicazione, tipologia e grado di finitura reperibili sul mercato.

In particolare è stato effettuato un raffronto con immobili posti sul mercato reperibili presso agenzie immobiliari operanti nella zona, sia in formato cartaceo che digitale.

E' stato effettuato anche un calcolo comparativo in base alle risultanze del "osservatorio del mercato immobiliare" pubblicazione semestrale redatta dall'Agenzia delle Entrate; in particolare, per il secondo semestre 2025, le valutazioni per immobili comparabili con quello in oggetto "abitazioni civili in ottimo stato di conservazione" oscillano fra 1.250 a 1.750 €/mq

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Immobiliare.it

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	appartamento	55,75	0,00	94.775,00	94.775,00
				94.775,00 €	**94.775,00 €**

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: **€. 94.775,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 9.477,50**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 623,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 164,66**

Arrotondamento del valore finale: **€. -0,16**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 84.510,00**

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

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 01/09/2026

il tecnico incaricato
Ettore Baldini

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