



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

47/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Rosaria SCIURPA

CUSTODE:

Avv. Matteo BOZZINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/02/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geometra Franco Gazzola

CF:GZZFNC66D11G535Y

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

telefono: 0523320843

fax: 0523320843

email: fra_gazz@libero.it

PEC: franco.gazzola@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 47/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a MONTICELLI D'ONGINA Via Albert Einstein 24, della superficie commerciale di **175,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento posto al piano secondo e terzo di una palazzina residenziale composta da 6 distinti appartamenti e risalente come epoca di costruzione al 1997. Il fabbricato è composto da 4 piani fuori terra e piano seminterrato ad uso cantine e autorimesse; sorge su un appezzamento di terreno di forma rettangolare avente superficie complessiva pari a 1340 mq e completamente recintato; le aree esterne sono costituite da giardini privati, orti e cortile di manovra per le autorimesse. L'accesso all'appartamento avviene attraverso un breve vialetto dal vano scala comune. Il fabbricato risulta intonato e tinteggiato e si presenta in buono stato di conservazione; è dotato di impianto ascensore condominiale.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1066 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: VIA EINSTEIN , piano: 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 1066 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 41 mq, rendita 182,10 Euro, indirizzo catastale: VIA EINSTEIN , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

A.1 box doppio. Autorimessa doppia di 44 mq avente accesso dal cortile condominiale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	175,00 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:	€. 57.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.139,30
Data di conclusione della relazione:	26/02/2026

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 **legale** CANCELLATA, iscritta il 09/08/2005 a Piacenza ai nn. 14269/3388, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA ESATTORIALE EX ART. 77 D.P.R. 29/09/1973 N. 602.

Importo ipoteca: 6159,30 Euro.

Importo capitale: 3079,65 Euro

ipoteca **giudiziale** annotata, stipulata il 10/07/2014 a firma di TRIBUNALE DI PIACENZA ai nn. 15410 di repertorio, iscritta il 15/12/2014 a Piacenza ai nn. 12512/1685, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 10.000,00 Euro.

Importo capitale: 6.096,45

ipoteca **legale**, stipulata il 29/04/2016 a firma di EQUITALIA CENTRO S.P.A. ai nn. 741/8516 di repertorio, iscritta il 03/05/2016 a Piacenza ai nn. 5904/714, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO .

Importo ipoteca: 154.080,90 Euro .

Importo capitale: 77.040,45 Euro

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

PIGNORAMENTO, in data 23/04/2025 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI PIACENZA ai nn. 878 di repertorio, trascritta il 02/05/2025 a Piacenza ai nn. 6410/4875, a favore

di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:	€. 1.400,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 19.620,70
Millesimi condominiali:	200

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 16/02/2026 a firma di Notaio Pier Germano Bongiorno ai nn. 44779 di repertorio, trascritto il 27/07/1998 a Piacenza ai nn. 5352/7169

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 21/07/1998 a firma di Notaio Pier Germano Bongiorno ai nn. 44779 di repertorio, trascritto il 27/07/1998 a Piacenza ai nn. 5352/7169

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 159/93, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione nuovo fabbricato , agibilità del 21/08/2002 con il n. 9756 di protocollo

Variante alla C.E. 159/93 N. 50/97, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione nuovo fabbricato

D.I.A. Denuncia di Inizio Attività N. 71/98, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di completamento opere di cui alla C.E. 159/93 e Variante alla C.E. 50/97

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano sottotetto è stato ricavato un servizio igienico/lavanderia all'interno di un vano destinato a sottotetto/deposito

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

Costi di regolarizzazione:

- Oblazione e diritti di segreteria per presentazione di CILA in sanatoria: €1.100,00
- Spese tecniche per redazione pratica e aggiornamento scheda catastale compreso tributi : €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedi al punto precedente per dettagli e spese

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MONTICELLI D'ONGINA VIA ALBERT EINSTEIN 24

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTICELLI D'ONGINA Via Albert Einstein 24, della superficie commerciale di **175,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento posto al piano secondo e terzo di una palazzina residenziale composta da 6 distinti appartamenti e risalente come epoca di costruzione al 1997. Il fabbricato è composto da 4 piani fuori terra e piano seminterrato ad uso cantine e autorimesse; sorge su un appezzamento di terreno di forma rettangolare avente superficie complessiva pari a 1340 mq e completamente recintato; le aree esterne sono costituite da giardini privati, orti e cortile di manovra per le autorimesse. L'accesso all'appartamento avviene attraverso un breve vialetto dal vano scala comune. Il fabbricato risulta intonacato e tinteggiato e si presenta in buono stato di conservazione; è dotato di impianto ascensore condominiale.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1066 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: VIA EINSTEIN , piano: 2-3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 20 particella 1066 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 41 mq, rendita 182,10 Euro, indirizzo catastale: VIA EINSTEIN , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***



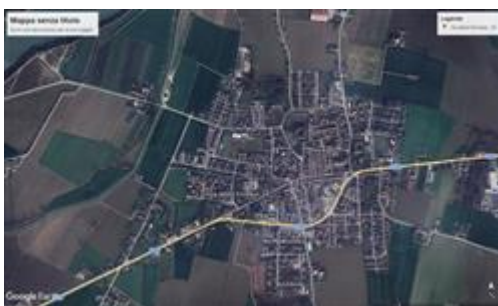
foto 1 = Vista frontale



foto 2 = Vista retro

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semi periferica del capoluogo di Monticelli d'Ongina, Comune della Bassa Padana che sorge lungo la Strada Statale n. 10 per Cremona ad una distanza di circa 25 chilometri da Piacenza. La zona in oggetto, posta nella parte occidentale del paese, è prettamente residenziale ed ha avuto il suo massimo sviluppo negli ultimi anni 90. E' caratterizzata da palazzine a media- bassa densità abitativa con buone dotazioni urbanistiche e perfettamente mantenuta con aree verdi e parcheggi.



Vista aerea



Stralcio mappa catastale

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano secondo composto da soggiorno, cucina, due camere da letto, bagno, disimpegno, due balconi e al piano superiore, collegato mediante rampa scala interna, due vani sottotetto, bagno, lastrico solare, terrazzo con porzione porticata. Le finiture sono pavimenti in ceramica, rivestimenti bagni in ceramica, porte in legno, serramenti in legno con vetrocamera,

tapparelle avvolgibili in PVC. Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia funzionante gas metano, radiatori in ghisa. L'abitazione si presenta in pessimo stato di conservazioni soprattutto riguardo alla pulizia dei balconi esterni; sono presenti segni di infiltrazioni interni dai muri e evidenti problemi di condensa con formazione di muffe nelle cucine.



foto 3 = Sottotetto



foto 4 = Sottotetto



Foto 5 = Cucina

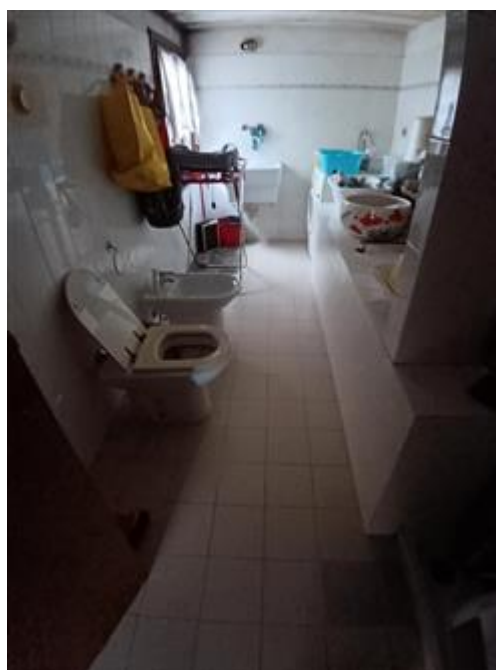


Foto 6= Bagno nel sottotetto



Foto 7= Soggiorno



Foto 8 = Soggiorno

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento al piano secondo con sottotetto e terrazzi	175,00	x	100 %	=	175,00
Totale:	175,00				175,00

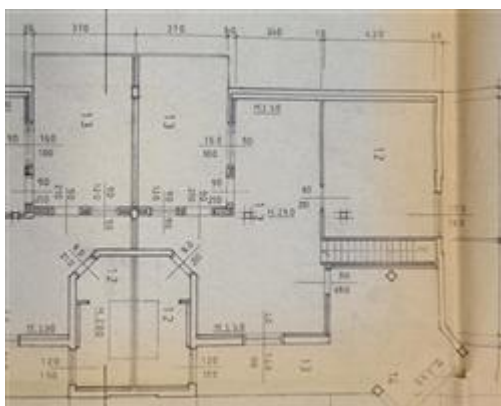


Foto 9 = Pianta sottotetto (piano terzo)

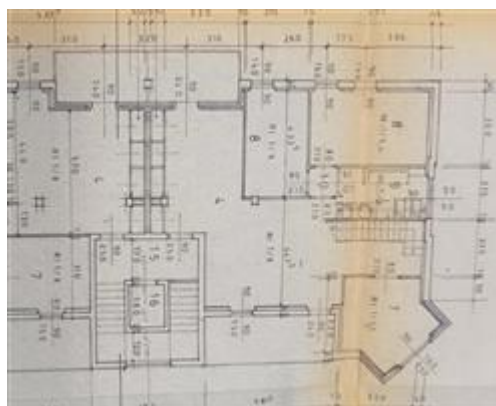


Foto 10 = Pianta piano secondo



Foto 11 = Planimentria catastale appartamento

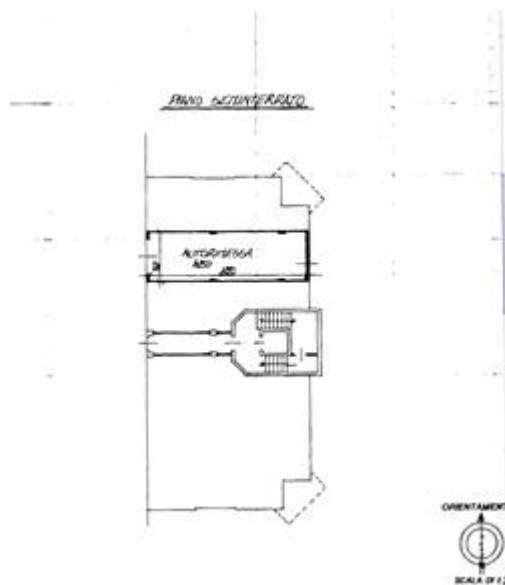


Foto 12 = Planimentria catastale autorimessa

ACCESSORI:

box doppio. Autorimessa doppia di 44 mq avente accesso dal cortile condominiale.

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: 16/02/2026

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento in palazzina

Indirizzo: Via Ettore Salvato , Monticelli d'Ongina

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 140.000,00 pari a 933,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento in palazzina con ascensore

Indirizzo: Via F.lli Rosselli, Monticelli d'Ongina

Superfici principali e secondarie: 111

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 138.000,00 pari a 1.243,24 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 16/02/2026

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento in palazzina quadrifamiliare

Indirizzo: Loc. Centro, Monticelli d'Ongina

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie: 0

Prezzo: 139.000,00 pari a 992,86 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sulla base dei valori medi della zona ricavabili dagli annunci immobiliari sui siti specializzati on-line e dagli Osservatori del mercato immobiliare, considerato lo stato di conservazione e manutenzione dell'immobile si propone il prezzo di 850,00 Euro al mq, **già comprensivo del valore del box.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	175,00	x	850,00	=	148.750,00
Valore superficie accessori:	0,00	x	850,00	=	0,00
					148.750,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 148.750,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 74.375,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Determinazione e calcolo superficie commerciale:

Superficie abitazione piano 2° = 121,00 mq X 1,00 = **121,00 mq**

Superficie sottotetto piano 3° = 88,00 mq x 0,50 = **44,00 mq**

Superficie balconi e terrazzi = 8,40 mq + 9,10 mq + 19,60 mq + 29,80 mq = 66,10 mq

Superficie ragguagliata = fino a 25 mq = 25% = 25 mq x 0,25 = **6,25 mq**

= eccedenza 10% = (66,10 - 25,00) = 41,10 x 0,10 = **4,11 mq**

Sup. commerciale = 121,00 + 44,00 + 6,25 + 4,11 = **175,36 mq arrotondato a 175 mq**

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	175,00	0,00	148.750,00	74.375,00
				148.750,00 €	74.375,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene in oggetto **non è frazionabile** se non con alti oneri e conseguente perdita di valore dell'immobile.

Riduzione del **20%** per lo stato di occupazione: **€. 14.875,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 57.200,00**

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: **€. 11.440,00**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 19.620,70**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 26.139,30**

data 26/02/2026

il tecnico incaricato
Geometra Franco Gazzola