TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

10/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA SCIURPA MARIA ROSARIA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/08/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

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 10/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Unità immobiliare a PIANELLO VAL TIDONE Localita' Chiarone per la quota di 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

L'unita' immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un corpo di fabbrica su tre piani fuori terra (seminterrato, terra, primo) e piano sottotetto oltre garage e sottostante cantina in corpo staccato e ampia area di pertinenza. L'unità principale ad uso abitativo è così distribuita: il piano seminterrato è composto da soggiorno,cucina,bagno, e cantina destinata in parte vano scala che conduce ai piani superiori; il piano terra è composto da due camere da letto e ripostiglio; il piano primo è composto da due camere da letto e il piano sottotetto destinato ad uso deposito è composto da unico vano avente altezza media pari a 2,10 m. E' presente un terrazzo sovrastante il locale cantina (sub.1)

Tutto quanto sopra esposto risulta avere la seguente dentificazione catastale:

- foglio 34 particella 188 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 178,95 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CHIARONE , piano: T-1 - 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 24/10/2002 Pubblico ufficiale GIANCANI LUIGI Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 63078 - UU Sede PIACENZA (PC) Registrazione n. 4086 registrato in data 12/11/2002 -VENDITA Voltura n. 1800.1/2003 - Pratica n. 51166 in atti dal 15/04/2003
- foglio 34 particella 188 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 146,42 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CHIARONE , piano: S1 (seminterrato) - S2 (interrato), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 24/10/2002 Pubblico ufficiale GIANCANI LUIGI Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 63078 - UU Sede PIACENZA (PC) Registrazione n. 4086 registrato in data 12/11/2002 -VENDITA Voltura n. 1800.1/2003 - Pratica n. 51166 in atti dal 15/04/2003
- foglio 34 particella 188 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 80,88 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CHIARONE, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 24/10/2002 Pubblico ufficiale GIANCANI LUIGI Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 63078 - UU Sede PIACENZA (PC) Registrazione n. 4086 registrato in data 12/11/2002 -VENDITA Voltura n. 1800.1/2003 - Pratica n. 51166 in atti dal 15/04/2003
- foglio 34 particella 188 (catasto terreni), superficie 1080 mq catastali

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**187,88 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 69.363,20**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 62.123,00**
Data di conclusione della relazione:	**26/08/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** la quale dichiara di occupare l'immobile da circa un anno, unitamente ai propri figli minori di anni 3 e 10, su concessione dell'esecutata, senza tuttavia disporre di alcun titolo formale in quanto la proprietaria non ha mai sottoscritto regolare contratto di locazione.

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 24/10/2002 a firma di GIANCANI LUIGI ai nn. 63079 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 186000.
Importo capitale: 93000.
RINNOVAZIONE IN DATA 22/0/2022 AI N. 2190/13869

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 09/02/2026 a firma di TRIBUNALE DI PIACENZA ai nn. 223 di repertorio, registrata il 06/03/2026 a PIACENZA ai nn. 3008/2344, 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 PROPRIETA', con atto stipulato il 24/10/2002 a firma di NOTAIO GIANCANI LUIGI ai nn. 63078 di repertorio, registrato il 12/11/2002 a PIACENZA ai nn. 4086

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4, in forza di PROPRIETA' (dal 13/03/1987 fino al 12/12/1997)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di PROPRIETA' (dal 13/03/1987 fino al 12/12/1997)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 10/12, in forza di PROPRIETA' (dal 12/12/1997 fino al 23/06/1998), con atto stipulato il 12/12/1997 ai nn. 284/8 di repertorio, registrato il 30/01/2002 a UR Sede STRADELLA (PV) ai nn. 20529.1/2002

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di PROPRIETA' (dal 12/12/1997 fino al 23/06/1998), con atto stipulato il 12/12/1997 ai nn. 284/8 di repertorio, registrato il 30/01/2002 a UR Sede STRADELLA (PV) ai nn. 20529.1/2002

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 10/12, in forza di PROPRIETA' (dal 12/12/1997 fino al 23/06/1998), con atto stipulato il 12/12/1997 ai nn. 284/8 di repertorio, registrato il 30/01/2002 a UR Sede STRADELLA (PV) ai nn. 20529.1/2002

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di PROPRIETA' (dal 23/06/1998 fino al 24/10/2002), con atto stipulato il 23/06/1998 ai nn. 284/9 di repertorio, registrato il 30/01/2002 a UR Sede STRADELLA (PV) ai nn. 20539.1/2002

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di PROPRIETA' (dal 23/06/1998 fino al 24/10/2002), con atto stipulato il 23/06/1998 ai nn. 284/9 di repertorio, registrato il 30/01/2002 a UR Sede STRADELLA (PV) ai nn. 20539.1/2002

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Trattasi di fabbricato realizzato in data anteriore al 01/09/1967, come dichiarato nell'atto di provenienza *** DATO OSCURATO *** Dopo accurata verifica presso l'ufficio Tecnico / Archivio del comune di Pianello Val Tidone, alla data odierna non sono stati reperiti titoli edilizi che comprovino la regolare costruzione/ variazione dell'immobile oggetto di pignoramento.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Non essendo stati reperiti alla data odierna i titoli edilizi presso l'archivio Comunale relativi alla costruzione/ variazione dell'immobile, per espirmere il giudizio di conformità edilizia, si fa riferimento alla planimetria catastale come stato legittimo. Rispetto, quindi, alle planimetrie catastali attualmente presenti in banca dati, sono state rilevate le seguenti difformità: Apertura su muro portante attiguo al bagno del piano seminterrato (sub.3) con realizzazione di vano scala di collegamento tra il piano seminterrato (sub.3) e il piano terra (sub.1); tamponamento di finestra al piano seminterrato (sub.3).
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- oblazione e diritti di segreteria: €.2.100,00
- Spese tecniche : €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Apertura su muro portante attiguo al bagno del piano seminterrato (sub.3) con realizzazione di vano scala di collegamento tra il piano seminterrato (sub.3) e il piano terra (sub.1); tamponamento di finestra al piano seminterrato (sub.3).
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- tributi catastali a scheda catastale: €.210,00
- Spese tecniche : €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PIANELLO VAL TIDONE LOCALITA' CHIARONE

UNITÀ IMMOBILIARE INDIPENDENTE DA CIELO A

TERRA

DI CUI AL PUNTO A

Unità immobiliare a PIANELLO VAL TIDONE Localita' Chiarone per la quota di 1/1 di piena proprietà *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

L'unita' immobiliare oggetto di pignoramento è costituita da un corpo di fabbrica su tre piani fuori terra (seminterrato, terra, primo) e piano sottotetto oltre garage e sottostante cantina in corpo staccato e ampia area di pertinenza. L'unità principale ad uso abitativo è così distribuita: il piano seminterrato è composto da soggiorno,cucina,bagno, e cantina destinata in parte vano scala che conduce ai piani superiori; il piano terra è composto da due camere da letto e ripostiglio; il piano primo è composto da due camere da letto e il piano sottotetto destinato ad uso deposito è composto da unico vano avente altezza media pari a 2,10 m. E' presente un terrazzo sovrastante il locale cantina (sub.1)

Tutto quanto sopra esposto risulta avere la seguente dentificazione catastale:

- foglio 34 particella 188 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 178,95 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CHIARONE , piano: T-1 - 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 24/10/2002 Pubblico ufficiale GIANCANI LUIGI Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 63078 - UU Sede PIACENZA (PC) Registrazione n. 4086 registrato in data 12/11/2002 -VENDITA Voltura n. 1800.1/2003 - Pratica n. 51166 in atti dal 15/04/2003
- foglio 34 particella 188 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/6, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 146,42 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CHIARONE , piano: S1 (seminterrato) - S2 (interrato), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 24/10/2002 Pubblico ufficiale GIANCANI LUIGI Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 63078 - UU Sede PIACENZA (PC) Registrazione n. 4086 registrato in data 12/11/2002 -VENDITA Voltura n. 1800.1/2003 - Pratica n. 51166 in atti dal 15/04/2003
- foglio 34 particella 188 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 80,88 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' CHIARONE, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 24/10/2002 Pubblico ufficiale GIANCANI LUIGI Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 63078 - UU Sede PIACENZA (PC) Registrazione n. 4086 registrato in data 12/11/2002 -VENDITA Voltura n. 1800.1/2003 - Pratica n. 51166 in atti dal 15/04/2003
- foglio 34 particella 188 (catasto terreni), superficie 1080 mq catastali



Foto 1 : prospetto nord



Foto 2 : prospetto nord-ovest



Foto 3: prospetto sud-ovest



Foto 4 : vista area esclusiva

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato e le zone limitrofe si trovano nelle immediate vicinanze di aree prettamente a destinazione agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti.



Foto 5 : soggiorno al piano seminterrato



Foto 6 : ingresso al piano seminterrato



Foto 7 : bagno al piano seminterrato

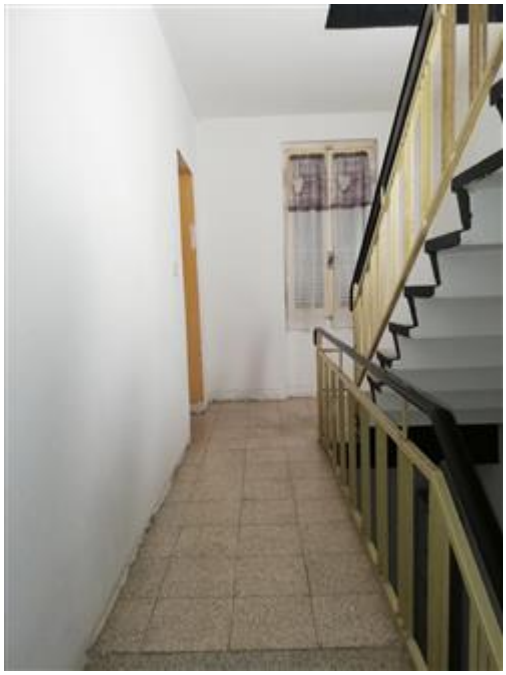


Foto 8 : vano scala al piano terra di collegamento ai piani sovrastanti



Foto 9 : corridoio con vano scala da sanare insistente in parte su cantina



Foto 10 : autorimessa esterna

SERVIZI

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono ubicate nel Comune di Pianello Val Tidone in Loc Chiarone e costituite da un'immobile principale su unico corpo di fabbrica su tre piani da cielo a terra con terrazzo sovrastante la cantina, un locale garage e sottostante cantina in corpo staccato oltre ampia area di pertinenza. Tali unità immobiliari risultano catastalmente censite al Catasto Fabbricati del comune di Pianello Val Tidone al Foglio 34 Particella 188 Subalterno 1,Subalterno 3, Subalterno 4 oltre ad area di pertinenza censita al catasto terreni al Foglio 34 Particella 188. Si accede all'abitazione, sia dal piano seminterrato che dal piano terra attraverso un portoncino in alluminio a battente cieco. Le unità immobiliari sono così distribuite:

- Subalterno 1 :

- il piano seminterrato risulta composto da cantina/ scala e sovrastante terrazzo;
- il piano terra risulta composto da due camere da letto, ripostiglio e vano scala di collegamento al piano sovrastante;
- al piano primo risulta composto da due camere da letto e vano scala di collegamento al piano sovrastante;
- il piano secondo risulta composto da sottotetto ad uso deposito avente altezza media pari a 2,10 m;

Le caratteristiche di finitura sono : muratura portante in laterizio, intonacata e tinteggiata al civile, pavimenti in ceramica, porte interne in legno tamburato, pareti interne in laterizio intonacate e tinteggiate al civile, finestrati in legno e vetro semplice. L'acqua calda sanitaria viene prodotta da bollitore elettrico posto in cucina, impianto di riscaldamento tradizionale (caldaia e corpi scaldanti) risulta assente e sostituito da e stufette elettriche negli altri piani, l'impianto elettrico è in parte sottotraccia e in parte fuori traccia.

- Subalterno 3 :

- il piano seminterrato risulta composto da soggiorno, cucina, bagno, disimpegno;
- il piano interrato risulta composto da locale ad uso cantina in corpo staccato posto sottostante il garage;

Le caratteristiche di finitura sono : muratura portante in laterizio, intonacata e tinteggiata al civile, pavimenti in ceramica, porte interne in legno tamburato, pareti interne in laterizio intonacate e tinteggiate al civile, finestrati in legno e vetro semplice. Il bagno presenta pavimentazione e rivestimenti in ceramica, ed è dotato di sanitari in vetrochina (lavabo, water, bidet e doccia), impianto di riscaldamento tradizionale (caldaia e corpi scaldanti) risulta assente e sostituito da camino di recente realizzazione oltre a stufa a pellet nel soggiorno e stufette elettriche, l'impianto elettrico è in parte sottotraccia e in parte fuori traccia. La cantina interrata invece, risulta senza intonaco, priva di impianto elettrico e serramenti.

- Subalterno 4 :

- il piano seminterrato composto da autorimessa doppia con sottostante cantina rappresentata catastalmente in planimetria del subalterno 3.

Le caratteristiche di finitura sono : muratura portante in laterizio, intonacata e tinteggiata al civile, impianto elettrico fuori traccia, basculante in alluminio e porta di ingresso in legno.

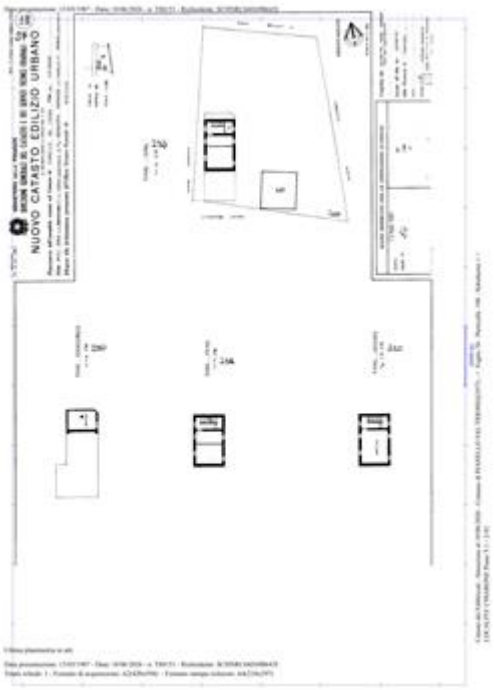
Nel complesso le unità immobiliari si presentano in sufficiente stato di manutenzione, così come l'ampia area di pertinenza esclusiva utilizzata a giardino con annessa tettoia in legno posticcia (non censita catastalmente)

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
Sub.1 appartamento	78,00	x	100 %	=	78,00
Sub.1 balcone	6,00	x	50 %	=	3,00
Sub.1 cantine	52,00	x	33 %	=	17,16
Sub.3 appartamento	70,00	x	100 %	=	70,00
Sub.3 cantina	34,00	x	33 %	=	11,22
Sub.4 autorimessa	34,00	x	25 %	=	8,50
Totale:	**274,00**				**187,88**



Planimetria subalterno 1



Planimetria subalterno 3



Planimetria subalterno 4



Stralcio mappa catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	187,88	x	390,00	=	**73.273,20**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 73.273,20**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 73.273,20**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Pianello Val Tidone

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Unità immobiliare indipendente da cielo a terra	187,88	0,00	73.273,20	73.273,20
				73.273,20 €	**73.273,20 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 3.910,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 69.363,20**

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:	**€. 6.936,32**
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:	**€. 0,88**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 62.123,00**

data 26/08/2026

il tecnico incaricato
Enrica Schiavi