TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

76/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. MARIA ROSARIA SCIURPA

CUSTODE:

ISTITUTO DI VENDITE GIUDIZIARIE DI PARMA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/02/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Tiziana Lange Consiglio

CF:LNGTZN65C49G535Q
con studio in PIACENZA (PC) via Nuvolone 99
telefono: 05231730455
email: langetiziana@libero.it
PEC: tiziana.langeconsiglio@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 76/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BETTOLA via Libera Reppubblica 15, frazione località I Boccacci di Roncovero, della superficie commerciale di **166,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento su due livelli di cui uno mansardato, posto al primo piano di una palazzina di tre piani fuori terra in località Roncovero.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 285.Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 647 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 174 mq, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: via Libera Repubblica SNC, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 07/12/2011 n. 89268.1/2021 pratica PC0246152
  Coerenze: In circondario da altra unità immobiliare (sub.4),vano scala comune (sub.9), affaccio su area comune (sub.11)
  DIVISIONE - RISTRUTTURAZIONE n. 89268.1/2011 del 07/12/2011, derivano dalla soppressione delle seguenti unità foglio 58 particella 647 sub 1 e sub 2, originate giusta FRAZIONAMENTO - RISTRUTTURAZIONE n. 35796.1/2011 del 17/05/2011, dalla soppressione delle unità foglio 58 particella 230 sub 3, sub 5, sub 6, sub 7, sub 8 e sub 9; il tutto insistente su attuale ente urbano foglio 58 n. 647 di are 17.20 infra la maggiore consistenza dell'originario ente urbano n. 230 di are 65 ca 40 generato dalla fusione e/o soppressione delle particelle n. 206 di are 22 ca 40 e n. 6 di are 43 ca 00.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

A.1 **deposito artigianale**, composto da unico locale.
Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 647 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria C/2, classe 3, consistenza 52 mq, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: Via Libera Repubblica s.n.c., piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 07/12/2011 n. 89268.1/2021 pratica PC0246152
  Coerenze: in circondario vano scale e aree comuni (sub. 9),terrapieno, salvo altri

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**166,50 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**26,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 153.643,88**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 122.500,00**
Data di conclusione della relazione:	**10/02/2026**

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**, stipulata il 22/06/2012 a firma di Notaio Annunziata ai nn. 2020/99613 di repertorio, iscritta il 26/06/2012 ai nn. 7127/923, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 360000.
Importo capitale: 180000.
Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 28/07/2025 a Piacenza ai nn. 11672/8903, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di pignoramento

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 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 22/06/2012), trascritto il 26/06/2012 a Piacenza ai nn. 7126/5330

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 06/03/1974 fino al 10/08/1990), trascritto il 11/03/1974 a PIACENZA ai nn. 2377/2097

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di trasformazione di società (dal 10/08/1990 fino al 26/03/2009), trascritto il 10/08/1990 a Piacenza ai nn. 8285/6184.
RETTIFICA TRASFORMAZIONE DI SOCIETA', trascritta ai nn.8119/6076 in data 09 agosto 1994, a seguito di atto notarile pubblico per Notaio Vegezzi Almerico di Piacenza (PC) del 18 luglio 1994, numero di repertorio 81812, formalità di riferimento n. 6184 del 10 agosto 1990, a favore di [redacted]
avente ad oggetto le originarie consistenze degli immobili di relazione

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento immobili (dal 26/03/2009 fino al 22/06/2012), trascritto il 26/03/2009 a Piacenza ai nn. 4546/3078

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia **N. 843**, presentata il 15/06/1973

Licenza edilizia **N. 933**, presentata il 04/03/1974

Licenza edilizia **N. 1023**, presentata il 29/03/1974

Licenza Edilizia **N. 1293**, presentata il 17/05/1976

Licenza Edilizia **N. 1560**, presentata il 13/04/1977

Concessione edilizia **N. 2451**, presentata il 25/09/1980

Concessione edilizia **N. 3640**, presentata il 07/02/1992

DIA **N. 1544**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento tetto, presentata il 25/02/2010

DIA **N. 3068**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento tetto, presentata il 14/04/2011

SCIA **N. 8830**, presentata il 15/11/2011

SCIA **N. 9403**, presentata il 06/12/2011.
FINE LAVORI PROT. N. 9706 DEL 17/12/20211 . RICHIESTA DI AGIBILITA' PROT.N. 9913 DEL 27/12/2011

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BETTOLA VIA LIBERA REPPUBBLICA 15, FRAZIONE LOCALITÀ I BOCCACCI DI RONCOVERO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BETTOLA via Libera Reppubblica 15, frazione località I Boccacci di Roncovero, della superficie commerciale di **166,50** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un appartamento su due livelli di cui uno mansardato, posto al primo piano di una palazzina di tre piani fuori terra in località Roncovero.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di 285.Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 647 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 174 mq, rendita 433,82 Euro, indirizzo catastale: via Libera Repubblica SNC, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 07/12/2011 n. 89268.1/2021 pratica PC0246152
  Coerenze: In circondario da altra unità immobiliare (sub.4),vano scala comune (sub.9), affaccio su area comune (sub.11)
  DIVISIONE - RISTRUTTURAZIONE n. 89268.1/2011 del 07/12/2011, derivano dalla

soppressione delle seguenti unità foglio 58 particella 647 sub 1 e sub 2, originate giusta FRAZIONAMENTO - RISTRUTTURAZIONE n. 35796.1/2011 del 17/05/2011, dalla soppressione delle unità foglio 58 particella 230 sub 3, sub 5, sub 6, sub 7, sub 8 e sub 9; il tutto insistente su attuale ente urbano foglio 58 n. 647 di are 17.20 infra la maggiore consistenza dell'originario ente urbano n. 230 di are 65 ca 40 generato dalla fusione e/o soppressione delle particelle n. 206 di are 22 ca 40 e n. 6 di are 43 ca 00.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.



vista esterna dalla strada principale



vista esterna lato nord est

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Bettola). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



vista aerea della zona di Roncovero



particolare vista aerea dell'immobile in zona mista artigianale

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è disposto su due livelli collegati tra loro da una scala interna.Il primo livello comprende il soggiorno con terrazza,cucina , due camere da letto di cui una con cabina armadioe una con balcone ,un bagno e ripostiglio. Al secondo livello troviamo una camera ,bagno e terrazzo.



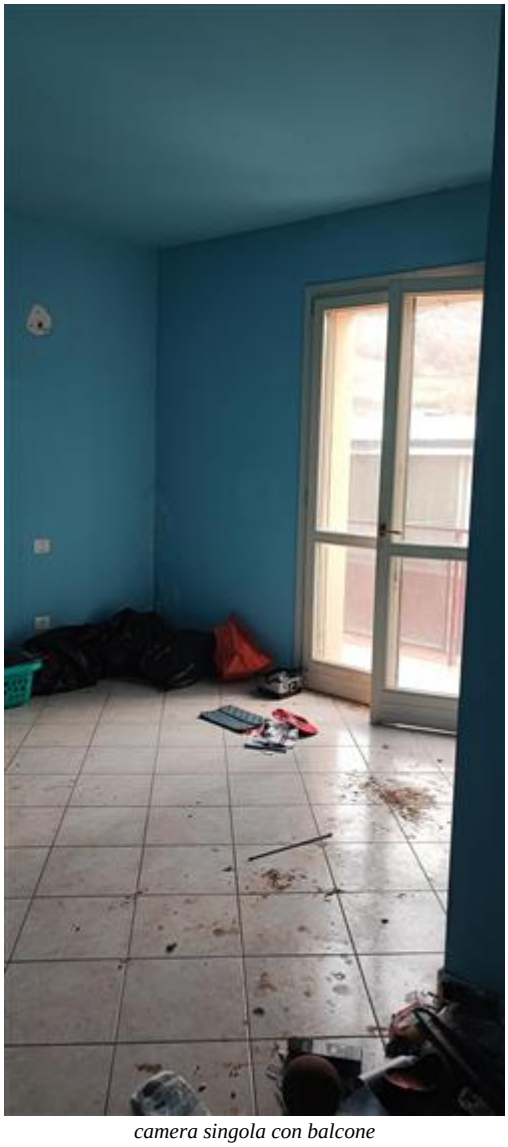
vista interna del soggiorno con scala di collegamento al piano superiore



vista interna cucina



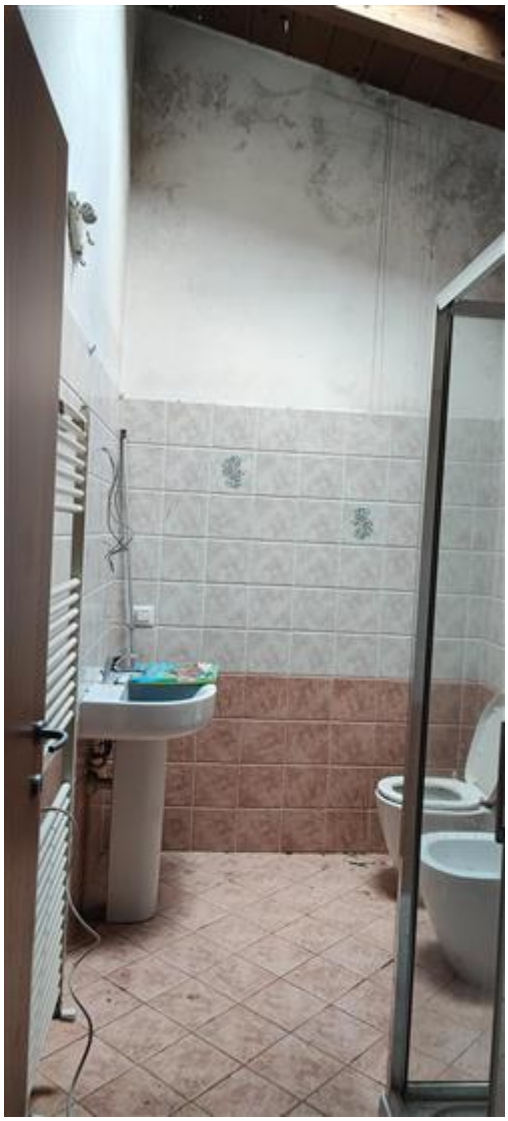
camera matrimoniale con cabina armadio



camera singola con balcone



bagno al primo piano



bagno al secondo piano

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*

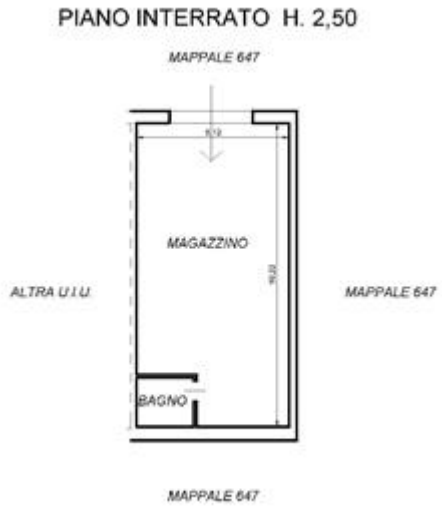
descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	156,00	x	100 %	=	156,00
terrazzi	35,00	x	30 %	=	10,50
Totale:	**191,00**				**166,50**



planimetria appartamento p1



planimetria appartamento p2



planimetria deposito s1

ACCESSORI:

deposito artigianale, composto da unico locale.
Identificazione catastale:

- foglio 58 particella 647 sub. 7 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria C/2, classe 3, consistenza 52 mq, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: Via Libera Repubblica s.n.c., piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 07/12/2011 n. 89268.1/2021 pratica PC0246152
  Coerenze: in circondario vano scale e aree comuni (sub. 9),terrapieno, salvo altri

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino	52,00	x	50 %	=	26,00
Totale:	**52,00**				**26,00**



vista esterno ingresso deposito



vista interna deposito con blocco servizio

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/02/2026

Fonte di informazione: sito web idealista.it

Descrizione: Appartamento posto al primo piano ,composto da ingresso, soggiorno con camino, una cucina con accesso al terrazzo che si affaccia sul cortile interno del palazzo, un bagno con doccia, disimpegno e due ampie stanze

Indirizzo: località Roncovero

Superfici principali e secondarie: 108

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 160.000,00 pari a 1.481,48 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 144.000,00 pari a 1.333,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/02/2026

Fonte di informazione: sito web idealista.it

Descrizione: Appartamento posto al piano terreno di una piccola palazzina , composto da soggiorno con camino, cucina abitabile con ampio terrazzo , tre camere da letto, due bagni, ripostiglio e balcone

Indirizzo: Bettola

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 138.000,00 pari a 862,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 124.200,00 pari a 776,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/02/2026

Fonte di informazione: sito web idealista.it

Descrizione: appartamento al primo piano composto da ampia sala, cucina, bagno e due camere da letto oltre a balcone, cantina e garage.

Indirizzo: Bettola, zona San Bernardino,

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 92.000,00 pari a 920,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 82.800,00 pari a 828,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 03/02/2026

Fonte di informazione: sito web idealista.it

Descrizione: Appartamento trilocale mansardato con soggiorno , un grande terrazzo, una cucina abitabile, due camere matrimoniali e un bagno finestrato.

Indirizzo: Bettola

Superfici principali e secondarie: 104

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 98.000,00 pari a 942,31 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 88.200,00 pari a 848,08 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima utilizzata si basa sul procedimento di market comparison approach (MCA), attraverso il confronto tra l’immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili. Nel comune di Bettola , si è eseguita una rilevazione di beni comparabili appartenenti allo stesso segmento di mercato, con l'applicazione della metodologia del confronto (Market Comparison Approach),attraverso la ricerca di offerte di mercato recenti sono stati individuati tre comparabili Per colmare il divario tra i prezzi richiesti e i prezzi effettivi di compravendita si è applicato un decremento pari 10% sulle offerte di vendita reperite nel sito immobiliare www.idealista.it. e immobiliare .it . Pertanto dai dati rilevati si è ricavato un valore di mercato pari a
Euro 153.600,00 arrotondato, con una divergenza pari a 4,76 % accettabile.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo	-	124.200,00	82.800,00	88.200,00
Consistenza	192,50	160,00	100,00	104,00

Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	862,50	920,00	942,31

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	776,25	776,25	776,25

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 4
Prezzo		124.200,00	82.800,00	88.200,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		25.228,13	71.803,13	68.698,13
Prezzo corretto		**149.428,13**	**154.603,13**	**156.898,13**

Valore corpo (media dei prezzi corretti):					**153.643,12**
Divergenza:			4,76%	<	**10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	166,50	x	798,15	=	**132.891,98**
Valore superficie accessori:	26,00	x	798,15	=	**20.751,90**
					153.643,88

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 153.643,88**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 153.643,88**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima utilizzata si basa sul procedimento di market comparison approach (MCA), attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio tecnico di Bettola, agenzie: Piacenza, osservatori del mercato immobiliare Piacenza

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	166,50	26,00	153.643,88	153.643,88
				153.643,88 €	**153.643,88 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Nel caso di cui trattasi l'esecuzione immobiliare non ha per oggetto una quota indivisa, bensì l'intera piena proprietà dell'immobile pignorato in capo al debitore esecutato. Pertanto il parere non è necessario.

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: **€. 153.643,88**

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: **€. 30.728,78**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 329,00**

Arrotondamento del valore finale: **€. 86,10**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 122.500,00**

data 10/02/2026

il tecnico incaricato
Tiziana Lange Consiglio