



TRIBUNALE ORDINARIO DI PIACENZA

ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

N.R.G.E. 85/2025



G.E.: DOTT.SSA MARIA ROSARIA SCIURPA



RELAZIONE ESTIMATIVA



ESPERTO: DOTT. ING. GRAZIANO NEGRI
VIA VOLTA N.3 SAN NICOLO'
29010 ROTTOFRENO (PC)



PREMESSA

Nell'esecuzione immobiliare n. 85/2025 promossa da [REDACTED] contro i signori [REDACTED] l'Ill.mo Sig. Giudice Esecutore, Dott.ssa Maria Rosaria Scurpa, nominava, in data 09/02/2026, lo scrivente ing. Graziano Negri quale esperto.

In data 11/02/2026 lo scrivente trasmetteva in forma digitale l'accettazione dell'incarico, così come previsto dalle disposizioni del Tribunale di Piacenza, prestando il giuramento di rito.

L'incarico conferito dall'Ill.mo Giudice al CTU è riportato al paragrafo seguente.

1. INCARICO

Il Giudice dell'Esecuzione

CONFERISCE

all'esperto il seguente incarico:

- 1. l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2. la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione e della indicazione di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;*
- 3. la precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria, l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 comma II c.c.), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
- 4. la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente, il quale dovrà essere allagato alla perizia;*

5. *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
6. *l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, sulle eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
7. *la valutazione estimativa **del valore di mercato del lotto o dei singoli lotti**, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto estimatore, che si propongono di identificare per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisandoli separatamente: 1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica; 2) per lo stato d'uso e di manutenzione; 3) per lo stato di possesso; 4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo; 5) per le eventuali spese condominiali insolute; 6) per la riduzione del valore di mercato - riduzione che si quantifica, salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 10% - in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare;*
8. *un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;*

9. *l'indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori;*
10. *il nominativo e il recapito dell'amministratore condominiale qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un condominio;*
11. *l'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno);*
12. **il perito dovrà consegnare al delegato una versione pdf della perizia ove risultino già oscurati i dati personali del debitore e gli altri dati sensibili;**

L'esperto si coordinerà con il Custode per l'accesso ai luoghi e per le valutazioni di ordine tecnico-giuridico eventualmente necessarie ed ulteriori rispetto a quanto già riferito dal Delegato.

L'esperto provvederà a redigere la propria liquidazione tenendo conto di quanto indicato nella circolare 25.07.2019 (disponibile sul sito internet del Tribunale di Piacenza) e a quantificare l'onorario finale a percentuale sull'importo stimato secondo quanto previsto dall'art. 13 del DM 30.05.2002 nella misura media delle percentuali previste per ogni scaglione, con distinzione degli importi dovuti a titolo di onorario, di spese con IVA e di quelle non assoggettate ad IVA.

2. OPERAZIONI PERITALI

Accettato l'incarico, il sottoscritto in data 26/02/2026, effettuava l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgonovo Val Tidone (mediante istanza di accesso formale ad atti e documenti inviata telematicamente il 17/02/2026 e protocollata dal Comune di Borgonovo Val Tidone al n. 1732 in data 18/02/2026) al fine di verificare la regolarità edilizia degli immobili pignorati. (**All. B** alla presente).

In data 05/03/2026, lo scrivente si recava alla presenza del Custode Giudiziario IS.VE.GI S.r.l., presso gli immobili pignorati per effettuare il sopralluogo (**All. A** alla presente), verificandone le caratteristiche costruttive, di finitura, e lo stato di conservazione, redigendo inoltre un'approfondita e dettagliata documentazione fotografica. (**All. C** alla presente).

In data 13/04/2026, lo scrivente eseguiva inoltre indagini sulla commercialità dei beni, al fine di determinarne il valore di mercato alla data attuale.

Dopodiché il sottoscritto ing. Graziano Negri, con studio in via Volta n. 3 a San Nicolò a Trebbia presso il Comune di Rottofreno, iscritto all'ordine degli Ingegneri della Provincia di Piacenza al n. 1305, nella qualità di esperto si pregia relazionare quanto segue.



3. RISPOSTE AD EVASIONE DELL'INCARICO

Punto 1

1. *l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali.*

Risposta dell'esperto

1.1 Identificazione del bene

La consistenza immobiliare pignorata è rappresentata da:

- a) un appartamento residenziale al piano primo con annessi locali al piano sottotetto e al piano seminterrato, presso l'edificio bifamiliare sito in via Lazzaro Arcelli n. 26, presso il Comune di Borgonovo Val Tidone (PC);
- b) un locale autorimessa al piano seminterrato, presso l'edificio bifamiliare sito in via Lazzaro Arcelli n. 26, presso il Comune di Borgonovo Val Tidone (PC).

1.2 Dati catastali

Le unità immobiliari di cui trattasi alla data del 17/02/2026 risultavano censiti con i seguenti dati catastali:

Intestazione e titolo, di cui alla lettera a) e alla lettera b):

- [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione del bene;
- [REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/2 in regime di comunione del bene.

Dati identificativi e di classamento unità immobiliari oggetto di pignoramento, di cui alla lettera a):

Catasto Fabbricati del Comune di BORGONOVO VAL TIDONE



- **Foglio 20 - Mappale 349 - Sub. 6 - Cat. A/2 - Classe 2 - Cons. 5,5 vani - Sup. Catastale totale 113 mq - Sup. Catastale totale escluse aree scoperte 110 mq - R.C. € 411,87 - Via Lazzaro Arcelli n. 26 - piano S1-1-2.**

Derivante da "VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/07/2023 Pratica n. PC0039189 in atti dal 21/07/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 39189.1/2023)"; derivante a sua volta da "Atto del 09/04/2010 Pubblico ufficiale GIANCANI LUIGI Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 75454 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3809.1/2010 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 16/04/2010"; derivante a sua volta da "VARIAZIONE del 26/05/1999 in atti dal 26/05/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. A00939.1/1999)".

Dati identificativi e di classamento unità immobiliari oggetto di pignoramento, di cui alla lettera b):

- **Foglio 20 - Mappale 349 - Sub. 7 - Cat. C/6 - Classe 5 - Cons. 25 mq - R.C. € 111,04 - Via Lazzaro Arcelli n. 26 - piano S1.**

Derivante da "VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 21/07/2023 Pratica n. PC0039189 in atti dal 21/07/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 39189.1/2023)"; derivante a sua volta da "Atto del 09/04/2010 Pubblico ufficiale GIANCANI LUIGI Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 75454 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 3809.1/2010 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 16/04/2010"; derivante a sua volta da "VARIAZIONE del 26/05/1999 in atti dal 26/05/1999 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. A00939.1/1999)".

* ----- *

Nel corso del sopralluogo eseguito in data 05/03/2026 lo scrivente ha riscontrato che:

- la planimetria in possesso al Catasto Fabbricati di cui alla lett. a) **non risulta conforme** allo stato reale. Di seguito l'elenco dettagliato delle difformità:
 - nella planimetria catastale del locale "lavanderia" al piano seminterrato è stata riportata l'altezza del locale pari a 210 cm (vedi **All. E** alla presente), mentre nello stato reale dei luoghi è 204 cm (vedi **All. D** alla presente);

- nello stato reale dei luoghi al piano sottotetto è presente un locale "bagno" (vedi **All. D** alla presente), mentre nella planimetria catastale è riportato un locale "ripostiglio";
- nel locale "dis." nel piano sottotetto è presente una finestra velux (vedi **All. D** alla presente), mentre nella planimetria catastale non è stata rappresentata (vedi **All. E** alla presente).

- la planimetria in possesso al Catasto Fabbricati di cui alla lett. **b)** **non risulta conforme** allo stato reale. Di seguito l'elenco dettagliato delle difformità:

- nella planimetria catastale del locale "autorimessa" al piano seminterrato è stata riportata l'altezza del locale pari a 210 cm (vedi **All. E** alla presente), mentre nello stato reale dei luoghi è 204 cm (vedi **All. D** alla presente);

Per regolarizzare tali difformità, ai soli fini catastali, è necessario aggiornare le planimetrie e le relative schede con apposite Denunce di Variazione catastale.

1.3 Confini

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento, di cui alla lett. **a)**:

- **Foglio 20 - Mappale 349 - Sub. 6 - Cat. A/2 - Classe 2 - Cons. 5,5 vani**

L'appartamento al piano primo confina come segue, partendo da nord e procedendo in senso orario; bene comune non censibile (Foglio 20 - Mappale 349 - Sub. 9 terrazzo comune), bene comune non censibile (Foglio 20 - Mappale 349 - Sub. 9 vano scala interno).

I locali al piano sottotetto confinano come segue, partendo da nord e procedendo in senso orario; bene comune non censibile (Foglio 20 - Mappale 349 - Sub. 9 vano scala interno); altra unità immobiliare non oggetto di pignoramento.

I locali al piano seminterrato confinano come segue, partendo da nord e procedendo in senso orario; bene comune non censibile (Foglio 20 - Mappale 349 - Sub. 9 vano scala interno e dis. in comune).

L'unità immobiliare oggetto del pignoramento, di cui alla lett. **b)**:

- **Foglio 20 - Mappale 349 - Sub. 7 - Cat. C/6 - Classe 5 - Cons. 25 mq**

Il locale autorimessa al piano seminterrato confina come segue, partendo da nord e procedendo in senso orario; altra unità immobiliare non oggetto di pignoramento; bene comune non censibile (*Foglio 20 - Mappale 349 - Sub. 9 disimpegno in comune*); altra proprietà immobiliare oggetto di stima (*Foglio 20 - Mappale 349 - Sub. 6*), bene comune non censibile (*Foglio 20 - Mappale 349 - Sub. 9 cortile comune*).



Punto 2

2. *la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione e della indicazione di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione.*

Risposta dell'esperto**2.1 Descrizione dell'immobile pignorato**

Come già anticipato, l'immobile in esame è costituito da:

- a) un appartamento residenziale al piano primo con annessi locali al piano sottotetto e al piano seminterrato, presso l'edificio bifamiliare sito in via Lazzaro Arcelli n. 26, presso il Comune di Borgonovo Val Tidone (PC);
- b) un locale autorimessa al piano seminterrato, presso l'edificio bifamiliare sito in via Lazzaro Arcelli n. 26, presso il Comune di Borgonovo Val Tidone (PC).

Il fabbricato che ricomprende l'immobile in esame è un edificio residenziale bifamiliare costituito da tre piani fuori terra (compreso il piano sottotetto) e da un piano seminterrato. L'edificazione originaria, dall'accesso agli atti effettuato in Comune, risulta essere stata "ante 01/09/1967".

La proprietà pignorata di cui alla lett. **a)**, è costituita da un appartamento residenziale sito al piano primo con annessi locali al piano sottotetto e al piano seminterrato.

L'appartamento è costituito da un disimpegno, un soggiorno, una cucina, due camere, un bagno e un balcone.

Al piano sottotetto sono presenti due locali ad uso deposito, un disimpegno e un bagno.

Al piano seminterrato è presente un locale lavanderia/bagno e un ripostiglio.

L'accesso alle porzioni pignorate di cui alla lett. **a)** avviene tramite vano scala, di proprietà comune, ubicato all'interno dell'edificio bifamiliare residenziale.

La proprietà pignorata di cui alla lett. **b)**, è costituita da un locale autorimessa sito al piano seminterrato, con annesso un vano ripostiglio.



L'accesso alle porzioni pignorate di cui alla lett. **b)** avviene tramite vano scala, di proprietà comune, ubicato all'intero dell'edificio bifamiliare residenziale e dal comune cortile esterno pertinenziale situato al piano seminterrato.

L'accesso al condominio avviene da via Lazzaro Arcelli tramite un cancellino pedonale e un cancello carraio.

Le principali caratteristiche costruttive del fabbricato bifamiliare, di cui le unità immobiliari pignorate fanno parte, sono le seguenti:

- strutture portanti verticali: muratura;
- strutture portanti orizzontali: travi in c.a. e solai in latero-cemento;
- copertura: del tipo a padiglione, struttura con solai inclinati in latero-cemento, manto in tegole di cemento;
- gronde: in calcestruzzo;
- lattoneria: in lamiera zincata;
- esterni: intonaco tinteggiato;
- pavimenti interni: vano scala in marmo;
- rivestimenti: vano scala in marmo;
- impianto elettrico: presente sotto traccia;
- ascensore: non presente;
- serramenti: portone ingresso condominio in vetro e alluminio;
- area esterna: presente giardino esterno condominiale.

Le principali caratteristiche tecniche e di finitura dell'abitazione di cui alla lett. **a)** e alla lett. **b)** sono le seguenti:

- tramezzature: muratura;
- intonaci: al civile tinteggiati;
- pavimenti interni: in gres nei locali dell'appartamento al piano primo, nei locali al piano sottotetto e al piano seminterrato;
in gres nel locale autorimessa al piano seminterrato;
- rivestimenti: in ceramica (nei locali bagno e cucina);
- controsoffitti in cartongesso: non presenti;
- serramenti esterni: in legno con vetro-camera per l'appartamento del



piano primo, in legno con vetro singolo per i locali accessori al piano sottotetto; in legno

con vetro singolo per i locali al piano seminterrato;

presenza di tapparelle in legno nell'appartamento al piano primo;

- soglie, davanzali e cornici: in marmo serizzo laddove presenti;
- porte interne: in legno tamburato e vetro satinato;
- porte d'ingresso: portoncino blindato in legno;
- porta accesso al piano cantina, dal vano scala comune, di tipo metallico;
- impianto elettrico: del tipo sotto-traccia;
- impianto idrico-sanitario: completo per cucina e bagni. Presente un lavandino con addolcitore nell'autorimessa;
- impianto di riscaldamento: autonomo per l'appartamento del piano primo con elementi radianti in ghisa, presente caldaia a metano a produzione combinata anche per l'acqua calda; Presente anche il vecchio impianto originario, ormai dismesso, per il riscaldamento canalizzato dei locali via aria.
- impianto di raffrescamento: non presente;
- citofono: presente;
- grado di finitura: in linea con la tipologia dell'immobile;
- stato di conservazione: normale per l'età dell'immobile.

Le unità immobiliari oggetto di stima si trovano nella seguente zona urbanistica, classificata dal R.U.E. vigente del Comune di Borghonovo Val Tidone: "Territorio Urbano - Ambiti urbani consolidati - Tessuti residenziali e misti - Aree Omogenee - Alta Densità".

Le unità immobiliari oggetto di stima non sono assoggettate a nessun vincolo in generale, né tantomeno vincolate per ragioni storico-artistiche.

Si specifica che, relativamente agli immobili pignorati, dall'accesso agli atti effettuato presso l'Archivio Comunale dell'Ufficio Tecnico, non sono stati rinvenuti atti di asservimento urbanistico, né cessioni di cubatura o limiti all'edificabilità.



Non sono inoltre stati rilevati diritti di prelazione.

Per la determinazione della consistenza commerciale dell'unità immobiliare di cui trattasi, lo scrivente ha calcolato la superficie comprensiva delle murature interne ed esterne (1/2 per quelle a confine con altre unità immobiliari).

Le superfici dei balconi e/o terrazzi sono state ragguagliate con coefficiente pari a 0,25.

Le superfici delle cantine sono state ragguagliate con coefficiente pari a 0,20.

In base a tale criterio di misurazione, le superfici commerciali prese in esame ai fini estimativi sono le seguenti:

- a) un appartamento residenziale al piano primo con annessi locali al piano sottotetto e al piano seminterrato:

Foglio 20 - Mappale 349 - Sub. 6:

mq 111,50

- b) un locale autorimessa al piano seminterrato:

Foglio 20 - Mappale 349 - Sub. 7:

mq 30,91

Per regolarizzare la situazione catastale delle unità immobiliari oggetto di stima occorrerà presentare una Denuncia di Variazione al Catasto, del prevedibile costo pari a circa **Euro 1.000,00** compresi bolli e tributi catastali.

Punto 3

3. *la precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria, l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 comma II c.c.), con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente il pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio.*

Risposta dell'esperto**3.1 Stato di possesso del bene e titolo di occupazione**

Alla data del sopralluogo da parte del sottoscritto, le unità immobiliari sottoposte a esecuzione risultavano **occupate** dalla e dal convivente.

Gli immobili di cui trattasi sono **liberi da rapporti di locazione, leasing, comodato o altro, e non vi sono diritti di abitazione** a favore del coniuge superstite ex art. 540 II comma c.c.



Punto 4

4. *la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente, il quale dovrà essere allegato alla perizia.*

Risposta dell'esperto**4.1 Verifica della regolarità edilizia del bene e dell'esistenza della dichiarazione di agibilità**

Dall'accesso agli atti eseguito dal sottoscritto presso gli archivi dell'Ufficio Tecnico del Comune di Borgonovo Val Tidone, NON è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo relativo agli immobili pignorati (edificati originariamente in data antecedente al 01/09/1967):

- la ricerca di eventuali titoli edilizi a nome dei precedenti proprietari ha dato esito negativo;
- la ricerca di eventuali titoli edilizi a nome dei debitori eseguiti ha dato esito negativo;
- la ricerca del titolo edilizio originario per indirizzo di ubicazione ha dato esito negativo.

Antecedentemente al 01/09/1967, l'ubicazione degli immobili pignorati era da considerarsi appena fuori dal centro abitato di Borgonovo V.T., quindi è plausibile che l'edificio bifamiliare in questione possa essere stato edificato senza alcuna licenza edilizia, ai sensi della norma vigente allora in materia.

Alla luce di queste considerazioni gli immobili oggetto di pignoramento devono essere considerati regolari dal punto di vista edilizio, ad eccezione delle seguenti difformità palesi, per altro riscontrate anche nella verifica catastale:

- al piano di sottotetto, trattandosi di sottotetto non abitabile visto il mancato rispetto delle prescrizioni normative igienico-sanitarie (altezze interne minime dei locali, minimi rapporti aero-illuminanti), non può essere presente un bagno ma unicamente un ripostiglio o altro locale accessorio;
- al piano seminterrato, il locale lavanderia/bagno non può contenere dei sanitari per gli stessi motivi di cui sopra, ma può essere solamente una lavanderia.

Lo scrivente non ha provveduto a richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica di cui all'Art. 30 - comma 2 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, in quanto l'immobile pignorato non ha aree coperte e/o scoperte di pertinenza con una superficie pari o maggiore a mq 5.000. Pertanto, il suddetto Certificato **non è necessario nel caso in esame.**



Punto 5

5. *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria.*

Risposta dell'esperto**5.1 Controllo e verifica opere abusive**

Non è possibile sanare le difformità edilizie evidenziate al precedente paragrafo 4.1, occorre pertanto rimuovere i sanitari presenti nei due bagni abusivi e chiudere i relativi impianti, riportando i due locali alle uniche possibili destinazioni consentite dalla legge, ovvero ripostiglio / deposito / lavanderia.

Punto 6

6. *l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, sulle eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.*

6.1 Verifica di spese di gestione e/o manutenzione e verifica di spese condominiali

I beni oggetto di pignoramento fanno parte di un edificio bifamiliare non costituito in condominio, quindi **non vi sono spese condominiali** da considerare.

Tuttavia, l'edificio bifamiliare in questione ha parti in comune (bene comune non censibile identificato al Foglio 20 - Mappale 349 - Sub. 9) che hanno costi di gestione e manutenzione: annualmente tali costi posso essere valutati, per la quota parte di proprietà degli immobili oggetto di pignoramento, in euro 600.

Punto 7

7. *la valutazione estimativa del valore di mercato del lotto o dei singoli lotti, eventualmente frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto estimatore, che si propongono di identificare per la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisandoli separatamente: 1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica; 2) per lo stato d'uso e di manutenzione; 3) per lo stato di possesso; 4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo; 5) per le eventuali spese condominiali insolute; 6) per la riduzione del valore di mercato - riduzione che si quantifica, salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 10% - in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare.*

Risposta dell'esperto**7.1 Valutazione estimativa del lotto**

Lo scrivente, trattandosi di due unità immobiliari costituite da un appartamento, con annessi locali accessori, e un'autorimessa collegata dal punto di vista impiantistico all'appartamento stesso, procederà con la valutazione di un unico lotto.

Pertanto, il lotto sarà così costituito:

LOTTO UNICO: 100% di proprietà degli immobili siti in Borgonovo Val Tidone, via Lazzaro Arcelli n. 26, costituiti da:

- a) un appartamento residenziale al piano primo con annessi locali al piano sottotetto e al piano seminterrato;
- b) un locale autorimessa al piano seminterrato.

Il tutto censito al Catasto Fabbricati del Comune di Borgonovo Val Tidone così come segue:

- **Foglio 20 - Mappale 349 - Sub. 6 - Cat. A/2 - Classe 2 - Cons. 5,5 vani - Sup. Catastale totale 113 mq - Sup. Catastale totale escluse aree scoperte 110 mq - R.C. € 411,87 - Via Lazzaro Arcelli n. 26 - piano S1-1-2;**
- **Foglio 20 - Mappale 349 - Sub. 7 - Cat. C/6 - Classe 5 - Cons. 25 mq - R.C. € 111,04 - Via Lazzaro Arcelli n. 26 - piano S1.**

Per la determinazione del valore del bene immobiliare, lo scrivente ritiene che di norma il procedimento di stima più consono, ove possibile, sia quello sintetico comparativo.

Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva e immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato che, in ulteriori analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene.

La valutazione dell'immobile sottoposto a esecuzione sarà quindi eseguita secondo il criterio del "più probabile valore di mercato", ottenendo il valore complessivo del bene come prodotto della sua superficie commerciale per il valore venale al metro quadro, quest'ultimo ricavato per comparazione con beni simili già compravenduti, siti nelle vicinanze e in condizioni d'ordinarietà.

Si precisa che nella valutazione si è inoltre tenuto conto di alcuni adeguamenti e correzioni della stima:

- per gli oneri per il ripristino della regolarità catastale dell'immobile;
- per lo stato d'uso e manutenzione;
- per l'abbattimento forfettario del 10%, al fine di tenere conto dei maggiori oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

Nella valutazione il sottoscritto ha tenuto conto di tutto quanto sopra e in particolare dei seguenti elementi di stima:

- destinazione d'uso residenziale;



- consistenza commerciale;
- ubicazione;
- livello piano e assenza ascensore;
- grado di finitura complessivamente mediocre;
- stato di conservazione normale, con dotazioni impiantistiche da completare;
- difficile situazione attuale del mercato immobiliare, con molteplice offerta di beni alla vendita, ma contestuale richiesta assai ridotta, pressoché ai livelli minimi rispetto agli ultimi anni.

A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce all'intera proprietà dell'unità immobiliare di cui trattasi il seguente valore di stima:

<p>Appartamento residenziale al piano primo di sottotetto, con annessi locali al piano sottotetto e al piano seminterrato, e un locale autorimessa al piano seminterrato</p> <p>Fgl. 20 Mapp. 349 Sub. 6 Fgl. 20 Mapp. 349 Sub. 7</p>	<p>mq 111,50 x 650 €/mq =</p> <p>mq 30,91 x 500 €/mq =</p>	<p>€ 72.457,00</p> <p>€ 15.455,00</p>
Totale valore venale del bene =		€ 87.912,00
a dedurre:		
Spese per gli oneri di regolarizzazione catastale =		-€ 1.000,00
Abbatt. forfettario del 10 % per maggiori oneri tributari, assenza garanzia per vizi occulti, ecc. =		-€ 8.791,20
Restano		€ 78.120,80
Valore arrotondato dell'intera proprietà =		€ 78.000,00

(diconsi euro SETTANTOTTOMILA/00)

I valori venali, espressi in €/mq, assunti alla base della precedente valutazione economica, tenuto conto della poco felice ubicazione degli immobili oggetto di stima, ovvero a confine con lo stabilimento industriale della _____, sono stati ottenuti prendendo come riferimento i valori minimi (*tipologia: abitazioni civili di tipo economico - stato di conservazione normale, box - stato di conservazione normale*) riportati dall'Agenzia delle Entrate nella sua banca dati dell'Osservatorio dei Prezzi Immobiliari (vedi **Al. F** alla presente), relativamente al Comune di Borgonovo Val Tidone, "*centro storico tutto il paese*". Tali valori parametrici di stima sono stati confermati dalle compravendite di beni simili trattate recentemente da un operatore immobiliare del settore (Agenzia Arda Case, Piazza Caduti 25, Fiorenzuola d'Arda).

Punto 8

8. *un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene.*

Risposta dell'esperto**8.1 Parere circa la comoda divisibilità o alienazione separata della quota spettante al debitore**

Il pignoramento riguarda l'interezza dell'immobile e non la quota.

Punto 9

9. *l'indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori;*

Risposta dell'esperto**9.1 Eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene e determinazione dei relativi costi**

Nel corso del sopralluogo eseguito nell'immobile oggetto di stima, non si sono riscontrati difetti o ammaloramenti tali da richiedere l'esecuzione di opere urgenti al fine di ripristinare la funzionalità del bene o evitare la compromissione della funzionalità dello stesso.

Punto 10

10. *il nominativo e il recapito dell'amministratore condominiale qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un condominio;*

Risposta dell'esperto

10.1 Nominativo e recapito dell'amministratore di condominio

Le unità immobiliari oggetto della presente stima non rientrano in un condominio propriamente costituito, pertanto non vi è un amministratore condominiale.



Punto 11

11. *l'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno).*

Risposta dell'esperto

11.1 Allegazione delle planimetrie e delle fotografie degli immobili pignorati

Lo scrivente ha redatto l'elaborato grafico (vedi **All. D** alla presente), che raffigura lo stato di fatto degli immobili pignorati.

Sono altresì allegate (vedi **All. C** alla presente) n. 31 fotografie, di cui n. 03 sono satellitari, n. 08 relative agli esterni e n. 20 relative agli interni.

Punto 12

12. **il perito dovrà consegnare al delegato una versione pdf della perizia ove risultino già oscurati i dati personali del debitore e gli altri dati sensibili.**

Risposta dell'esperto**12.1 Predisposizione versione pdf della perizia con già oscurati i dati sensibili**

Oltre al caricamento sul portale informatico del Tribunale della presente perizia in formato pdf, sarà predisposta un'ulteriore versione della stessa nella quale risulteranno opportunamente oscurati i dati personali del debitore esecutato e gli altri dati sensibili.

Tale versione oscura sarà consegnata anche direttamente al delegato.

Punto 13

13. *l'esperto provvederà a redigere la propria liquidazione tenendo conto di quanto indicato nella circolare 25.07.2019 (disponibile sul sito internet del Tribunale di Piacenza) e a quantificare l'onorario finale a percentuale sull'importo stimato secondo quanto previsto dall'art. 13 del DM 30.05.2002 nella misura media delle percentuali previste per ogni scaglione, con distinzione degli importi dovuti a titolo di onorario, di spese con IVA e di quelle non assoggettate ad IVA.*

Risposta dell'esperto**13.1 Redazione liquidazione esperto**

Il sottoscritto ha redatto la propria liquidazione (All. G alla presente), conformemente a quanto prescritto nella Circolare del Tribunale di Piacenza del 25/07/2019.

Chiusa la presente relazione peritale in Rottofreno, addì 24/04/2026.

L'esperto
(ing. Graziano Negri)



Allegati:

A) Verbale di sopralluogo;

B) Richiesta di accesso agli atti;

C) Documentazione fotografica;

D) Elaborato grafico del C.T.U. raffigurante lo stato di fatto degli immobili pignorati;

E) Documentazione catastale;

F) Valori unitari tratti dalla Banca dati dell'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia dell'Entrate;

G) Parcella del C.T.U.