



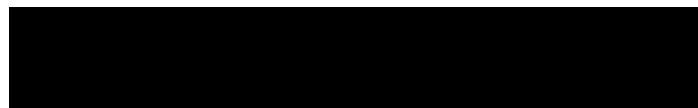
**TRIBUNALE di PIACENZA
Sezione Esecuzioni Immobiliari**



Esecuzione immobiliare promossa da



contro



RGE 97/2024



Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Sciruppa Maria Rosaria

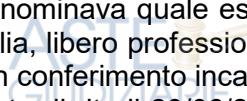


RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE

Esperto incaricato: architetto Luigi Scaglia



**III.mo Sig. Giudice dell'esecuzione
Dott.ssa Sciruppa Maria Rosaria**



Con provvedimento del 17/06/2025 la S.V.I. nominava quale esperto per la stima degli immobili pignorati il sottoscritto dott. arch. Luigi Scaglia, libero professionista iscritto all'Albo dei Consulenti tecnici presso il Tribunale di Piacenza, con conferimento incarico in data 18/06/2025. Il sottoscritto consulente tecnico prestava il giuramento di rito il 20/06/2025 e quindi riceveva il seguente

INCARICO

di redigere una relazione scritta contenente:



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





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 co. II c.c.) con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al 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 allegato 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 obblazioni 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, su 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 stimatore, 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, salvo 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 su una 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 recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in 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.

Il giudice dell'esecuzione concedeva termine sino a 30 giorni prima della prossima udienza per il deposito della relazione e per l'invio della stessa alle parti.





Controllo documenti depositati ex art. 567 c.p.c.

In ottemperanza al quesito ricevuto dalla S.V.I. ho effettuato il controllo relativo alla completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c. la quale risultava completa con la presenza della relazione del delegato per il controllo preliminare dell'atto di pignoramento complete delle risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari, rilasciata in data 10.03.2025 dall'Avvocato Matteo Bozzini con studio in Piacenza in Via Felice Frasi, n 4.

Procedevo a recarmi presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate e del Comune di Borgonovo Val Tidone, per l'acquisizione della documentazione catastale e dei titoli edili/autorizzativi ritenuti necessari.

Note relative alle operazioni peritali svolte

Accertata la regolare completezza della documentazione di cui all'art. 567, comma 2, c.p.c., ho dato inizio alle operazioni peritali mediante lo svolgimento delle stesse nei termini indicati:

- In data 20.06.2025 effettuavo la richiesta di appuntamento presso il Servizio Catastale della Agenzia delle Entrate (ex U.T.E.) per la verifica della posizione catastale e reperire la documentazione. (**Allegato 1**)
- In data 26.06.2024, mi recavo presso l'ufficio Catastale di Piacenza per effettuare le visure necessarie e reperirne copia (**Allegato 2**), le planimetrie (**Allegato 3**) e l'estratto di mappa (**Allegato 4**).
- in data 30.06.2025, mi recavo presso l'Ufficio Servizio Edilizia del Comune di Borgonovo Val Tidone (PC), per consultare l'archivio comunale ed individuare le pratiche edilizie inerenti gli immobili pignorati;
- in data 01.07.2025 inviavo istanza di accesso agli atti a mezzo PEC all'ufficio Urbanistica e ambiente del Borgonovo Val Tidone (PC) al fine di consultare, richiedendone copia la documentazione tecnica necessaria (**Allegato 5-6**), e richiedevo il CDU certificato di destinazione urbanistica; (**Allegato 7-8**)
- in data 04.07.2025 tramite PEC richiedevo il certificato congiunto Anagrafico-Stato civile e residenza storico al Comune di Certosa di Pavia rilasciati in data 08.07.2025 e al Comune di Borgonovo Val Tidone (PC), rilasciati in data 12.07.2025 e al (**Allegato 9-10**)
- fissavo di concerto con il Custode il primo accesso per il giorno 9.07.2025 alle ore 10,00.
- in data 9.07.2025 congiuntamente al Custode nominato, eseguivo alle ore 10,00 il sopralluogo presso gli immobili pignorati; verificando le caratteristiche costruttive, di finitura e dello stato di conservazione, redigendo verbale di sopralluogo (**Allegato 11**), facendo le verifiche dimensionali e redigendo il relativi elaborati grafici (**Allegati 12**) - inoltre raccoglieva la relativa documentazione fotografica (**Allegato 13**)
- in data 17.07.2025, con la documentazione rilasciata in primo accesso e a seguito delle risultanze del sopralluogo, mi recavo per la seconda volta presso l'Ufficio Servizio Edilizia/Urbanistica del Comune di Borgonovo Val Tidone (PC), per approfondimenti tecnici e reperire il Certificato di Destinazione Urbanistica
- In data 18.07.2025 accedevo telematicamente al catasto delle Certificazioni energetiche e reperivo il certificato inerente il fabbricato in oggetto (**Allegato 14**)
- l'esecutata produceva copia della registrazione telematica fine locazione (**Allegato 15**)

Esaminava altresì le caratteristiche delle strutture e degli impianti a servizio degli immobili, al fine di verificarne la conformità o meno alle normative vigenti.

Eseguiva inoltre indagini sulla commerciabilità del bene, al fine di determinarne il valore di mercato alla data attuale.

I risultati delle sopracitate operazioni peritali sono di seguito riportate.



**Divisione in lotti dei beni pignorati**

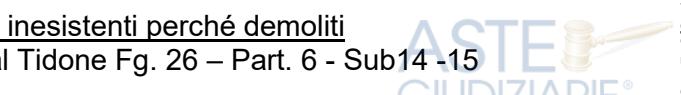
In esito ad un attento studio degli atti di causa e dei documenti in essi riportati, tenuto altresì conto di quanto emerso nel corso delle operazioni peritali con riguardo ai rilievi tecnici e alle verifiche urbanistiche-catastali, in riferimento ai termini ed alle specifiche richieste del quesito formulato dalla S.V.I., lo scrivente ritiene che si potrà procedere alla vendita in **unico** lotto previa rettifica delle difformità urbanistiche/edilizie e catastali emerse a seguito delle indagini allo scopo compiute e delle quali si terrà conto nella valutazione del compendio immobiliare.

**LOTTO UNICO****Riconducibile ai seguenti immobili****Lotto 1 - composto da:**

Immobile A - Fabbricato ad uso civile abitazione in corso di ristrutturazione.
Identificato catastalmente al Comune di Borgonovo Val Tidone Fg. 26 – Part. 266

Immobile B - Fabbricato ad uso civile abitazione in corso di ristrutturazione.
Identificato catastalmente al Comune di Borgonovo Val Tidone Fg. 26 – Part. 6 - Sub13

Immobile C - Fabbricati ad uso autorimessa risultanti inesistenti perché demoliti
Identificati catastalmente al Comune di Borgonovo Val Tidone Fg. 26 – Part. 6 - Sub14 -15



Lo scrivente quindi procederà alla valutazione estimativa del valore di mercato del singolo lotto come meglio descritto al punto 7 della presente relazione.



Quesito 1

Identificazione dei beni comprensiva dei confini e dei dati catastali.



RISPOSTA



1. Identificazione dei beni oggetto della vendita

1.1 *Ubicazione*

I beni oggetto dell'esecuzione, come da atto di pignoramento immobiliare, sono siti nel Comune di Borgonovo Val Tidone (PC), nella Località di Mottaziana in Via San Francesco al civico 26.

Più precisamente trattasi di :

1.1.1 - **Immobile A - Fabbricato** di civile abitazione da cielo a terra in corso di ristrutturazione legato ad area scoperta pertinenziale; allo stato attuale è costituito da: un piano terreno composto da soggiorno accessibile da area esterna; una porzione di fabbricato risulta essere ancora demolito e dovrebbe ospitare un bagno, un piano primo in fase di ristrutturazione che attualmente risulta demolito.

Il fabbricato è già unito al fabbricato adiacente (B) come da titolo edilizio autorizzato.

1.1.2 - Immobile B - Fabbricato ristrutturato con destinazione di civile abitazione è attualmente accorpato al fabbricato adiacente (A).

Il fabbricato residenziale è composto da due piani fuori terra ed insiste su area scoperta. Al piano terra si trovano i locali destinati a cucina con accesso diretto dall'esterno da area di pertinenza in parte destinata a portico e un locale destinato a tinello oltre a scala interna di disimpegno; al piano primo si trova una camera da letto e un bagno.

1.1.3 - Immobile C e D - Fabbricati ad uso autorimessa sono inesistenti perché sono stati demoliti.

1.2 - Identificazione catastale

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Borgonovo Val Tidone.

1.2.1 - Immobile A - Catasto fabbricati foglio 26, mappale 266, cat. A/3, classe. 1, piano T-1,
consistenza 3 vani, rendita Euro 102,26 , Dati di superficie totale 92 mq, escluse aree
scoperte 87 mq;
Località Mottaziana Via San Francesco n.26 .

Dati derivanti da: *Ampliamento del 28.03.2007 in atti dal 28.03.2007 n. 004016/2007*

Pratica n. PC0112503 in atti dal 28.03.2007 – Annotazioni: classamento e rendita proposti

Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 28.03.2008 Pratica n. PC0046319 in atti dal 28.03.2008 – Variazione di classamento n. 2464.1/2008 – Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti.

1.2.2 - Immobile B - Catasto fabbricati foglio 26, mappale 6, subalterno 13, cat. A/3, classe. 1, piano T-1, consistenza 4 vani, rendita Euro 136,34 , Dati di superficie totale 95 mq, escluse aree scoperte 86 mq: Località Mottaziana Via San Francesco n.26

Dati derivanti da: Variazione del 28.03.2007. Pratica n. PC01112510 in atti dal 28.03.2007
Divisione con cambio d'uso (n. 004017.1/2007).



Dati derivanti da: Variazione del 28.03.2008 in atti dal 28.03.2008 (n. 004017.2007)

Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 28.03.2008 Pratica n. PC0046319 in atti dal 28.03.2008 – Variazione di classamento n. 2464.1/2008 – Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti.

1.2.3 - Immobile C - Catasto fabbricati foglio 26, mappale 6, subalterno 14, cat. C/6, classe. 1, piano T, consistenza mq 12, rendita Euro 27,89 , Dati di superficie 16 mq; Località Mottaziana Via San Francesco n.26

Dati derivanti da: Variazione del 28.03.2007. Pratica n. PC01112510 in atti dal 28.03.2007 Divisione con cambio d'uso - ampliamento (n. 004017.1/2007).

Dati derivanti da: Variazione del 28.03.2008 in atti dal 28.03.2008 (n. 004017.2007)

Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 28.03.2008 Pratica n. PC0046319 in atti dal 28.03.2008 – Variazione di classamento n. 2464.1/2008 – Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti.



1.2.3 - Immobile D - Catasto fabbricati foglio 26, mappale 6, subalterno 15, cat. C/6, classe. 1, piano T, consistenza mq 12, rendita Euro 27,89 , Dati di superficie 16 mq; Località Mottaziana Via San Francesco n.26

Dati derivanti da: Variazione del 28.03.2007. Pratica n. PC01112510 in atti dal 28.03.2007 Divisione con cambio d'uso - ampliamento (n. 004017.1/2007).

Dati derivanti da: Variazione del 28.03.2008 in atti dal 28.03.2008 (n. 004017.2007)

Dati derivanti da: Variazione nel classamento del 28.03.2008 Pratica n. PC0046319 in atti dal 28.03.2008 – Variazione di classamento n. 2464.1/2008 – Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti.

1.3 - Coerenze

I beni pignorati confinano nello specifico:

1.3.1 - Immobile A - Fabbricato (Fg.26 - Mapp.266) è confinante a Nord e Sud con Ragioni Fanzini – Carrà a Est con Ragioni ditta intestata a Ovest con Ragioni Bernini o successi, salvo altri confini;



1.3.2 - Immobile B – Fabbricato (Fg.26 - Mapp.6 – Sub 13) è confinante a Nord, Sud e Est con Ragioni Fanzini – Carrà, a Ovest con Ragioni ditta intestata o successi, salvo altri confini;

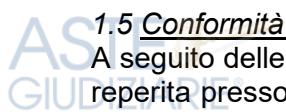
1.3.3 - Immobile C – Fabbricato (Fg.26 - Mapp.6 – Sub 14) è confinante a Nord, Sud e Ovest con Ragioni ditta intestata o successi, salvo altri confini, a Est con area comune;

1.3.4 - Immobile D – Fabbricato (Fg.26 - Mapp.6 – Sub 15) è confinante a Nord, Sud, Ovest e Est con Ragioni ditta intestata o successi, salvo altri confini;



1.4 Conformità dei dati catastali con il pignoramento.

I dati identificativi catastali corrispondono a quelli indicati nell'atto di pignoramento e sono conformi alle risultanze dei pubblici Registri Immobiliari.



1.5 Conformità dei dati catastali con lo stato dei luoghi

A seguito delle verifiche eseguite nel corso del sopralluogo e dello studio della documentazione reperita presso gli uffici competenti, lo scrivente ha riscontrato che per i fabbricati A,B,C e D le planimetrie delle unità immobiliari pignorate non sono conformi allo stato dei luoghi poiché trattasi di edifici in fase di ristrutturazione di cui alcune porzioni risultano demolite.

Si renderà necessaria la regolarizzazione catastale.



1.6 Costi per la regolarizzazione catastale dei beni eseguiti

Lo scrivente Perito ritiene che per la regolarizzazione dei beni sarà necessario procedere mediante:

- 1.6.1- **Fg. 26 – Mapp. 6:** sistemazione della mappa catastale mediante redazione di tipo mappale per frazionamento del mappale 6 per conformare la mappa catastale al catasto fabbricati.

Per tali operazioni lo scrivente ritiene di poter quantificare nella somma di € 2'200, comprensiva di oneri catastali, spese tecniche e relativa IVA.

- 1.6.2- **Fg. 26 - Mapp. 6 – Sub 14-15:** redazione del tipo mappale per la demolizione delle autorimesse.

Per tali operazioni lo scrivente ritiene di poter quantificare nella somma di € 1'200, comprensiva di oneri catastali, spese tecniche e relativa IVA.

- 1.6.3- **Fg. 26 – Mapp. 266 e Mapp 6/sub 13:** redazione di tipo mappale per fusione delle schede dei fabbricati

Per tali operazioni lo scrivente ritiene di poter quantificare nella somma di € 1'200, comprensiva di oneri catastali, spese tecniche e relativa IVA.

- 1.6.4- Redazione di nuova planimetria catastale per unione fabbricati.

Per tali operazioni lo scrivente ritiene di poter quantificare nella somma di € 2'400, comprensiva di oneri catastali, spese tecniche e relativa IVA.

1.7 Estremi dell'atto di pignoramento

L'atto di pignoramento di cui alla presente procedura esecutiva è stato trascritto presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Piacenza – Sez. di Pubblicità Immobiliare in [REDACTED]

1.7.1 Estremi dell'atto di provenienza e cronistoria dei passaggi di proprietà.

I cespiti indicati al punto 1.2 sono pervenuti agli attuali proprietari nei seguenti modi:

Immobile censito al Catasto Fabbricati di Borgonovo Val Tidone (PC) al foglio 26, mappale 266 (ex foglio 26, mappale 6, sub. 1 graffato foglio 26, mappale 141)

P e r v e n e n o [REDACTED]

[REDACTED]
pari ad 1/1 giusto atto di compravendita a Ministero Notaio Dott. Francesco Astrua di Piacenza (PC) in data 02.05.2007 Rep. n. 63042 Racc. n. 15602 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza in data 31.05.2007 n. 9219/5658 Reg. Gen. e Reg. Part.;

Immobili censiti al Catasto Fabbricati di Borgonovo Val Tidone (PC) al foglio 26, mappale 6, sub. 13, 14 e 15 (ex foglio 26, mappale 6, sub. 2 graffato foglio 26, mappale 148, sub. 1 - foglio 26, mappale 6, sub. 3 graffato foglio 26, mappale 148, sub. 2 - foglio 26, mappale 6, sub. 4)

P e r v e n e n o [REDACTED]

[REDACTED]
Ministero Notaio Dott. Francesco Astrua di Piacenza (PC) in data 02.05.2007 Rep. n. 63042 Racc. n. 15602 e trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza in data 31.05.2007 n. 9219/5658 Reg. Gen. e Reg. Part.;



***Quesito 2***

la sommaria descrizione dei beni, 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****2.1 *Descrizione del contesto di zona***

I beni oggetto della presente relazione sono ubicati in località Mottaziana nel comune di Borgonovo Val Tidone che è uno dei principali centri della Val Tidone della provincia di Piacenza.

L'immobile è collocato in posizione pianeggiante in via San Francesco, una via interna raggiungibile dalla via centrale della frazione. La strada principale che lambisce la frazione è la Strada Provinciale 11 che consente il collegamento con il capoluogo di provincia (ca 18 km) e il comune di Borgonovo (ca 5 km). Da un punto di vista demografico dal 2000 la popolazione del comune è cresciuta in modo costante a testimonianza dell'appetibilità abitativa per posizione geografica, qualità dei servizi, offerta abitativa (Osservatorio Istat).

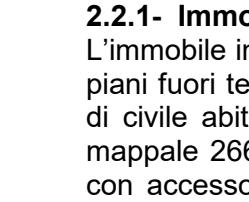
Contesto di zona	
1. caratteristiche di zona	In zona residenziale popolare, per lo più a traffico locale, dotato di parcheggi.
2. servizi di zona	La zona è provvista dei servizi di urbanizzazione primaria; sono presenti a poca distanza la Chiesa Parrocchiale un bar, edicola, tabaccheria, negozio alimentari.
3. caratteristiche zone limitrofe	Prevalentemente residenziale, con tipologie immobiliari case monofamiliare singole e plurifamiliari a schiera per lo più di antica formazione con interventi di riqualificazione anche recenti.
4. collegamenti pubblici	La zona è servita dai trasporti pubblici linea Bus di servizio provinciale

**FOTO 1 - INQUADRAMENTO DELLA ZONA**



2.2 Descrizione dei beni immobili

Gli immobili fanno parte di un complesso di case di antica formazione realizzati prima del 1967 e caratterizzate da morfologia di case in sasso testimonianza di architettura rurale riconducibile alla zona agricola locale.



2.2.1- Immobile A – Fabbricato residenziale in fase di ristrutturazione (Particella 266)

L'immobile in oggetto fa parte di un edificio rurale di antica formazione che si sviluppava su due piani fuori terra, senza cantina e di forma regolare rettangolare. E' individuato come fabbricato di civile abitazione nel catasto fabbricati del Comune di Borgonovo Val Tidone al foglio 26, mappale 266. L'immobile è raggiungibile mediante il passaggio da cancello pedonale in legno con accesso da area cortilizia comune raggiungibile dalla strada San Francesco. L'immobile residenziale è in fase di ristrutturazione ed è attualmente annesso al fabbricato adiacente attraverso una porta comunicante.

L'edificio originario prima dei lavori di ristrutturazione era costituito da un piano terra con destinazione cucina e scala interna di collegamento al piano primo con destinazione a letto. E' stato oggetto di opere di ristrutturazione che non sono concluse, pertanto attualmente al piano terra manca una porzione di fabbricato, dove era previsto un bagno e il piano primo che è stato completamente demolito. L'immobile risulta libero su tre lati, mentre sul quarto è adiacente al fabbricato B. Il fabbricato insiste su u'area di proprietà esclusiva recintata con rete metallica e accessibile mediante cancello pedonale o adiacente cancello carraio entrambi in ferro e legno. Attualmente l'area è in stato di abbandono.

Ad oggi i lavori di ristrutturazione iniziati nel 2012 non sono ancora conclusi. Il piano terra collegato al fabbricato B si presenta con le pareti intonacate e tinteggiate, il pavimento in linoleum effetto legno, il solaio di copertura in laterizio con travetti in legno a vista; i serramenti sono in alluminio con vetrocamera, la porta di ingresso è di sicurezza. L'impianto elettrico è presente al piano terra ma non si hanno certificazioni di conformità, mentre l'impianto di riscaldamento è predisposto con radiatori in alluminio, ma manca il generatore che era previsto a biomassa (stufa a pallet). L'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler ad accumulo. La struttura portante dell'immobile originario di due piani è in muratura di pietrai e mattoni con solai in legno e tavelle. La copertura provvisoria è in coppi di recupero. Le facciate esterne risultano in parte intonacate e tinteggiate e in parte sono prive di intonaco.

L'immobile è stato affittato con regolare contratto di affitto dal 20.01.2023 al 30.08.2024.

Le principali caratteristiche strutturali, edilizie di finitura ed impiantistiche dell'unità immobiliare oggetto della presente valutazione sono riportate schematicamente nelle tabelle seguenti:

Caratteristiche strutturali – Immobile A				
	tipologia	materiale	condizioni	conformità
1.Fondazioni	Non visibili	-	-	Da verificare
2.Strutture verticali	Muratura	Laterizio/pietra	Buone	Da verificare
3.Solai	Piano	Legno/ laterizio	Buone	Da verificare
4.Copertura	A falde	In legno	Buone	Da verificare
5. Scale	Assente	-	Buone	-
6. Ascensore	Assente	-	-	-
7.Facciate esterne	Tradizionali	Intonaco	Da rivedere	-





FOTO 2 – LATO NORD – OVEST



FOTO 3 – LATO SUD - EST

Componenti edilizie e costruttive – Immobile A

	tipologia	materiale	condizioni	note
1. Pareti interne	Muratura	Laterizio	Discrete	-
2. Intonaci	Civile	Calce	Discrete	-
3. Pavimenti interni	Piana	Linoleum	Discrete	-
4. Rivestimenti	-	-	-	-
5. Pavimenti esterni	-	-	-	-
6. Infissi esterni	A battente	In alluminio	Discrete	Da verificare
7. Infissi interni	A battente	Laminato	Buone	-
8. Porta ingresso	A battente	Blindata	Buone	-
9. Serramenti	Antoni	Legno	Scadente	-

Per quanto attiene gli impianti a servizio dell'immobile si precisa quanto segue:
gli impianti sono presenti solo al piano terra infatti il piano primo risulta demolito.

Impianti – Immobile A

	tipologia	materiale	condizioni	conformità
1. Elettrico	sottotraccia	-	Da rivedere	assente
2. Antenna	sottotraccia	-	Da rivedere	assente
3. Citofono	-	-	-	-
4. Gas	-	-	-	-
5. Idrico	sottotraccia	-	Da rivedere	assente
6. Termico	A radiatori	-	Da rivedere	assente
7. Aria condizionata	-	-	-	-
8. Fognatura	-	-	da verificare	assente

2.2.2- Immobile B – Fabbricato di civile abitazione in fase di ristrutturazione (particella 6 – Sub 13)

L'immobile residenziale deriva dalla ristrutturazione di un fabbricato censito al catasto fabbricati del Comune di Borgonovo Val Tidone al Fg 26 – Mapp 6 – Sub 13.

Il fabbricato in oggetto è riconducibile alla tipologia di casa a schiera con doppio affaccio, insistente su un'area cortilizia di circa 89 mq dalla quale si accede al fabbricato. La proprietà è cintata con rete metallica plastificata e l'accesso è garantito da un cancello pedonale ed uno carraio in ferro e legno. Attaccata all'edificio a copertura dell'ingresso è presente una pensilina con struttura portante in legno, le sue condizioni di conservazione sono scadenti pertanto ne andrebbe verificata la stabilità statica. L'edificio ristrutturato risulta accorpato all'edificio attiguo (Immobile A) e presenta i fronti finiti in muratura intonacata e tinteggiata. L'edificio si sviluppa su due piani fuori terra senza cantina collegati da scala interna realizzata in muratura. Al piano terra sono dislocati i locali cucina (parzialmente arredata) e tinello; al piano primo raggiungibili da scala interna si trovano il bagno e una camera da letto. Da un esame visivo la struttura portante risulta essere in muratura in laterizio e pietra. I solai sono in latero-cemento e il tetto ha la copertura in coppi vecchi. Le pareti divisorie interne sono realizzate in parte in cartongesso e parte in muratura intonacata; al piano terra sono evidenti segni di umidità e muffa. I pavimenti al piano terra sono in laminato effetto legno in continuità con il pavimento della porzione di casa attigua, mentre al piano primo sono in ceramica così come è in ceramica anche il rivestimento del bagno. Le finiture nel complesso danno l'impressione di essere fatte in economia e andrebbero riviste.

La porta d'ingresso è di tipo blindato con serratura di sicurezza e le porte interne sono in laminato effetto legno, i serramenti esterni sono in alluminio parte con vetro semplice e parte con vetrocamera. Il bagno risulta completo di sanitari e rubinetterie: lavabo con mobile, wc e bidet e vasca/doccia con idro-massaggio. Le pareti sono finite al civile e tinteggiate. Gli impianti idrico e sanitario sono terminati e la produzione dell'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico. L'impianto di riscaldamento autonomo completo di corpi scaldanti a radiatori di alluminio presenta tubazioni a vista e deve essere integrato con l'installazione del generatore che è stato previsto a biomassa (tipo pellet). Gli impianti elettrici sottottraccia sono completi di placche e frutti. Degli impianti non è stato possibile reperire le certificazioni di conformità

Le principali caratteristiche strutturali, edilizie di finitura ed impiantistiche dell'unità immobiliare oggetto della presente valutazione sono riportate schematicamente nelle tabelle seguenti:

Caratteristiche strutturali – Immobile B				
	tipologia	materiale	condizioni	conformità
1.Fondazioni	Non visibili	-	-	Da verificare
2.Strutture verticali	Muratura	Laterizio/pietra	Buone	Da verificare
3.Solai	Piano	Legno/ laterizio	Buone	Da verificare
4.Copertura	A falde	In legno/coppi	Buone	Da verificare
5. Scale	Assente	-	-	-
6. Ascensore	Assente	-	-	-
7.Facciate esterne	Tradizionali	Intonaco	Da rivedere	-



FOTO 4 – LATO NORD – OVEST

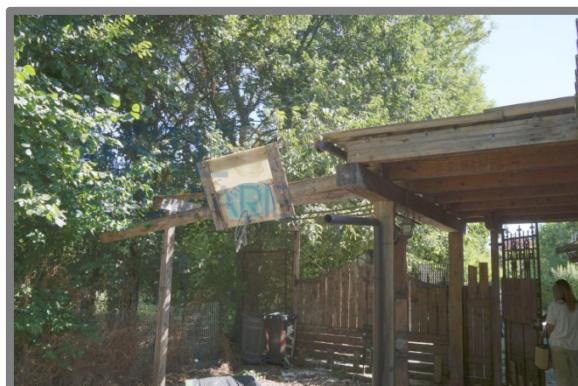


FOTO 5 – PENSILINA

Componenti edilizie e costruttive – Immobile B

	tipologia	materiale	condizioni	note
1. Pareti interne	Muratura	Laterizio	Discrete	-
2. Intonaci	Civile	Calce	Discrete	-
3. Pavimenti interni	Piana	linoleum	Discrete	-
4. Rivestimenti	-	-	-	-
5. Pavimenti esterni	-	-	-	-
6. Infissi esterni	A battente	In alluminio	Buone	Da verificare
7. Infissi interni	A battente	Laminato	Discrete	-
8. Porta ingresso	A battente	Blindata	Discrete	-
9. Serramenti	Antoni	Legno	Scadente	-

Per quanto attiene gli impianti a servizio dell'immobile si precisa quanto segue:
gli impianti sono presenti al piano terra e al piano primo.

Impianti – Immobile B

	tipologia	materiale	condizioni	conformità
1. Elettrico	sottotraccia	-	Da verificare	assente
2. Antenna	sottotraccia	-	Da verificare	assente
3. Citofono	-	-	-	-
4. Gas	-	-	-	-
5. Idrico	sottotraccia	-	Da verificare	assente
6. Termico	radiatori	-	Da verificare	assente
7. Aria condizionata	-	-	-	-
8. Fognatura	-	-	Da verificare	assente

2.2.3- Immobile C – Fabbricato con destinazione autorimessa demolito (particella 6 – Sub 14 - 15)

I fabbricati con destinazione autorimessa ed individuati catastalmente al catasto fabbricati del Comune di Borgonovo Val Tidone al Foglio 26 – Mappale 6 – Subalterno 14 -15 sono stati demoliti durante le opere di ristrutturazione in forza del titolo edilizio Scia n° 120/2012 del 12.12.2012 Prot. 12052 quale variante alla DIA n° 130/2008 del 30.10.2008 per Ristrutturazione edilizia.

2.3 Altre informazioni inerenti atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione

Non risultano trascritti titoli vincoli di inedificabilità, domande giudiziali, atti di asservimento urbanistico, cessioni di cubatura, diritti di prelazione né altri pesi o limitazioni d'uso, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, uso e abitazione.

***Quesito 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 superstito ex art. 540 co. II c.c.) con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al 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

Gli immobili sottoposti ad esecuzione alla data del sopralluogo risultano essere disabitati e liberi. Formalmente non risulta nessun vincolo, non esiste diritto di abitazione del coniuge superstito ex art. 540 2° comma.

Gli immobili sono stati affittati dal 14.01.2023 (registrazione telematica Prot. n° 23012021293343426 in data 20.01.2023 n. 000640) fino al 31.08.2024 con contratto di affitto regolare in cedolare secca come da identificativo c/o [REDACTED]

- data stipula contratto 14.01.2023
- data inizio locazione 14.01.2023
- data fine locazione 31.08.2024

(Allegato 15)

***Quesito 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.

**RISPOSTA****4.1 Verifica della regolarità edilizia dei beni e dell'esistenza della dichiarazione di agibilità.**

Dalla consultazione dei registri delle pratiche edilizie e della documentazione reperita dal sottoscritto a seguito degli accessi agli atti in data 30.06.2025 e 17.07.2025 presso l'Ufficio Servizio Urbanistica, Edilizia e del Comune di Borgonovo Val Tidone risulta quanto segue:

Immobile A – Il fabbricato originario in oggetto risulta essere di antica formazione di cui non si è reperito nessun titolo abilitativo. Trattasi di fabbricato realizzato prima del 1967.

E' stato oggetto di ristrutturazione edilizia, ad oggi non ancora conclusa, in forza dei seguenti titoli abilitativi:

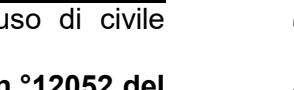
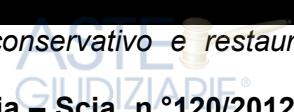
- Denuncia Inizio Attività Edilizia – Dia n.º130/2008 Prot. n.º11584 del 30.08.2008

[REDACTED] (attuali proprietari) "Interventi di risanamento conservativo e restauro" ad uso di civile abitazione.

- Segnalazione certificata di inizio attività edilizia – Scia n.º120/2012 Prot. n.º12052 del 12.12.2012

[REDACTED] (attuali proprietari) "Variante alla DIA n° 130/2008 del 30.10.2008 - Ristrutturazione edilizia"

- Sospensione dei lavori previsti dalla SCIA 120/2012 in data 01.03.2014





- I lavori in fase di realizzazione autorizzati non sono stati ultimati, pertanto non esiste la comunicazione di fine lavori ed il certificato di abitabilità.

Da tutto quanto sopra emerge un quadro generale del procedimento amministrativo non del tutto chiaro che in relazione al mutato quadro normativo di riferimento ed in relazione allo stato dei luoghi presenta alcune criticità.

Pertanto la posizione edilizia risulta non regolare ma sanabile.

Immobile B – Il fabbricato originario in oggetto risulta essere di antica formazione di cui non si è reperito nessun titolo abilitativo. Trattasi di fabbricato realizzato prima del 1967.

E' stato oggetto di ristrutturazione edilizia, ad oggi non ancora conclusa, in forza dei seguenti titoli abilitativi:

- **Denuncia Inizio Attività Edilizia – Dia n.º130/2008 Prot. n.º11584 del 30.08.2008**

C o m u n i c a z i o n e a i

a n o

(attuali proprietari) "Interventi di risanamento conservativo e restauro" ad uso di civile abitazione.

- **Segnalazione certificata di inizio attività edilizia – Scia n.º120/2012 Prot. n.º12052 del 12.12.2012**

C o m u n i c a z i o n e a i

a n o

(attuali proprietari) "Variante alla DIA n° 130/2008 del 30.10.2008 - Ristrutturazione edilizia"

- **Sospensione dei lavori previsti dalla SCIA 120/2012 in data 01.03.2014**

- **I lavori in fase di realizzazione autorizzati non sono stati ultimati, pertanto non esiste la comunicazione di fine lavori ed il certificato di abitabilità.**

Da tutto quanto sopra emerge un quadro generale del procedimento amministrativo non del tutto chiaro che in relazione al mutato quadro normativo di riferimento ed in relazione allo stato dei luoghi presenta alcune criticità.

Pertanto la posizione edilizia risulta non regolare ma sanabile.

Immobile C – Il fabbricato con destinazione autorimessa è stato demolito in forza del titolo edilizio:

- **Segnalazione certificata di inizio attività edilizia – Scia n.º120/2012 Prot. n.º12052 del 12.12.2012**

C o m u n i c a z i o n e a i

a n o

(attuali proprietari) "Variante alla DIA n° 130/2008 del 30.10.2008 - Ristrutturazione edilizia"

- **Sospensione dei lavori previsti dalla SCIA 120/2012 in data 01.03.2014**

- **Il fabbricato non esiste.**

4.2 Verifica della classificazione degli strumenti urbanistici .

Secondo il Piano Strutturale Comunale (**PSC**) e del Regolamento urbanistico ed Edilizio (**RUE**) e il Piano Operativo Comunale (**POC**) approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.º23 del 17.05.2007 gli immobili in oggetto insistono su terreni censiti al foglio 23 mappale 6-266 e classificati come segue:

Ambito residenziale – Zona Bb media densità – RUE art. 34

4.3 Certificato di destinazione urbanistica

Immobili A - B - C - Lo scrivente 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, che si allega, delle aree di pertinenza delle unità immobiliari pignorate (**Allegato 8**)

4.4 Attestato di certificazione energetica.

Immobile A - L'immobile pignorato **risulta provvisto dell'Attestato di Certificazione Energetica n.º 08235-393794-2023** rilasciato il 12.01.2023 e con validità fino al 12.01.2033 (**Allegato 14**)



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

A seguito del sopralluogo effettuato in data 09.07.2025 ed in relazione ai risultati delle varie istanze effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Borgonovo Val Tidone e all'Ufficio del Territorio dell'Agenzia delle Entrate di Piacenza, si sono reperiti gli elementi per verificare la sussistenza delle difformità edilizie dei fabbricati in oggetto. Verificata la possibilità di sanatoria per ogni immobile si precisano gli adempimenti procedurali necessari ed i relativi costi da sostenere al fine di regolarizzare la situazione riscontrata.

Alla luce dello studio della documentazione raccolta le opere in oggetto riguardano l'accorpamento di due fabbricati attigui da realizzarsi in forza di titoli edilizi regolarmente depositati. Oggi tali titoli risultano scaduti e le opere non completate e realizzate in parte in modo difforme ai titoli edilizi depositati. Pertanto si dovrà procedere alla regolarizzazione della stato delle cose mediante il deposito di un nuovi titoli edilizi per il completamento delle opere.

Immobili A - B - C

Allo stato attuale delle disposizioni normative si dovrà procedere in **prima fase** alla regolarizzazione dello stato di fatto mediante una Scia in sanatoria ai sensi dell'art. 17 comma 1 LR n.23 del 21.10.2004. Inoltre occorrerà presentare il titolo in sanatoria ai sensi dell'art. 22 della L.R. 19/2008 "Norme per la riduzione del rischio sismico" subordinata all'asseverazione del professionista che le opere rispettano la normativa tecnica per le costruzioni vigente al momento della loro realizzazione previa realizzazione di prove sui materiali e di carico. Inoltre dovrà essere presentato il collaudo statico delle strutture realizzate.

Il titolo in sanatoria è subordinato al pagamento dell'oblazione prevista dall'art. 36-bis del DPR n°380/2001 pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile valutato dai competenti uffici dell'Agenzia dell'Entrate, in misura non inferiore a 516,00 € e non superiore a 5.164,00 €. Regolarizzato lo stato attuale in **seconda fase** si dovrà procedere con la presentazione del titolo abilitativo mediante Cila per completamento delle opere ai sensi dell'art. 6-bis del DPR n°380/2001. Alla conclusione dei lavori si dovrà procedere alla presentazione della Segnalazione Certificata di Conformità Edilizia ed Agibilità (SCCEA) ai sensi dell'art. 23 della L.R. n.15 del 30.07.2013 correlata di tutti gli allegati richiesti.

I costi da sostenere per sanare la situazione riscontrata risultano essere i seguenti

1^ fase	- Scia in sanatoria per opere di ristrutturazione	4'500,00
	Diritti segreteria	70,00
	- Asseverazione rispetto della normativa tecnica	7'000,00
	prove di carico e monitoraggi strutturali	5'000,00
	- Collaudo statico	2'500,00
	- Oblazione (si ipotizza in via prudenziale la somma di € 2'500)	2'500,00
	Totale 1^ fase - costi da sostenere	21'570,00



2^ fase

- Cila per completamento opere
- Diritti segreteria
- Sccea richiesta di abitabilità
- Diritti segreteria
- Pratica di regolarizzazione catastale (*Rif punto 1.6.*)
- Relazione sul contenimento energetico
- Dichiaraione di rispondenza impianti

Totale 2^ fase - costi da sostenere

2'500,00
70,00
1'500,00
70,00
7'000,00
1'800,00
800,00
13'740,00



Per gli immobili A-B-C i costi di regolarizzazione della posizione urbanistica - edilizia e catastale al fine del conseguimento del certificato di Abitabilità ammontano in totale ad Euro 35'310,00



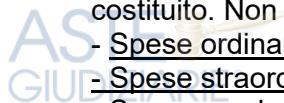
Quesito 6

l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su 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.

RISPOSTA

Gli immobili sottoposti ad esecuzione non fanno Condominio regolarmente e giuridicamente costituito. Non si hanno pertanto oneri di natura condominiale.

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: nessuna
- Spese straordinarie di gestione immobile: nessuna
- Spese condominiali scadute ed insolute: nessuna
- Procedimenti giudiziari: nessuno



Quesito 7

la valutazione estimativa del valore di mercato del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, 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, salvo 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

Come già anticipato all'inizio della relazione si procederà alla valutazione dei beni in un lotto unico.

LOTTO 1**IMMOBILE A** – Fabbricato residenziale

Catasto fabbricati Comune di Borgonovo Val Tidone Fg 23- Mapp 266 e Mapp 6 – Sub 13-14-15

Scopo della stima che è quello di determinare un valore congruo per l'acquisto dell'edificio che ordinari operatori sarebbero disposti a corrispondere, il tutto in ragione dell'uso più probabile o meglio in ragione dell'utilizzo redditualmente più rilevante. Alla luce della situazione tecnica ed amministrativa verificata si tratta di un edificio in fase di ristrutturazione le cui opere sono da completare, condizioni imprescindibili che fanno ricadere il caso specifico fuori dell'ordinarietà. Lo scrivente pertanto ritiene opportuno procedere con la stima del **valore di trasformazione dell'immobile** o cosiddetto valore potenziale poiché rientrante in zona residenziale e perché sono soddisfatte le seguenti condizioni: il fabbricato si trova in condizioni reali inferiori alla normalità; la trasformazione è tecnicamente possibile; la trasformazione è giuridicamente attuabile. Per la valutazione si procederà con un metodo di valutazione sintetica di tipo comparativo prendendo a riferimento immobili simili nella stessa zona.

A - VALORE DI TRASFORMAZIONE DEL BENE.

Il valore di trasformazione del bene è dato dalla differenza tra il valore di mercato dell'immobile trasformato (purché tale trasformazione sia possibile legalmente e tecnicamente) e tutti i costi necessari per tale trasformazione.

Il valore complessivo del fabbricato viene, pertanto, valutato secondo la formula sottostante prima del processo di edificazione. In tal caso, si potrà scrivere:

$$V_t = V_{bt} - K_t$$

In essa:

- **Vt** è il valore di trasformazione,
- **Vbt** è il valore del bene trasformato,
- **Kt** indica i costi necessari alla trasformazione edilizia (opere, oneri edilizi, spese tecniche, ecc.)

In relazione alla scelta del criterio di valutazione del valore di trasformazione, il valore del bene è ottenuto per differenza fra quello del fabbricato ipotizzato completamente ristrutturato ed il costo delle opere di ristrutturazione o completamento delle opere; con l'utilizzo di tale criterio si ottiene il vantaggio di operare su due elementi di più facile e sicura determinazione (valore di un fabbricato in ordinarie condizioni e costo di opere edili).

Da quanto esposto al punto 2, si evince che il piano terra dei fabbricati A-B e primo del fabbricato B risultano ristrutturati e versano in condizioni accettabili, ma comunque sono da rivedere sia a livello di impianti per verificarne la conformità alle normative vigenti, sia a livello di finiture in quanto sono presenti lavori non finiti o finiti male; i serramenti risultano in parte da rivedere e non conformi alle normative vigenti.

Parte del piano primo e il piano secondo del fabbricato A risultano demoliti e quindi da ricostruire totalmente. L'utilizzazione redditizia dei fabbricati accorpati è quindi subordinata all'esecuzione di lavori di ristrutturazione pesante per completare le opere al piano terra e primo del fabbricato A, mentre più leggere per rivedere le finiture e gli impianti per il resto del compendio. Nello specifico si applicherà un metodo di stima sintetico comparativo ottenendo il valore del fabbricato per comparazione con immobili aventi caratteristiche similari, di prezzo noto, ed il costo di ristrutturazione sarà valutato per raffronto con quelli sostenuti per l'esecuzione di opere di eguale natura. Considerate le previsioni di R.U.E. si ipotizza di ristrutturare con finalità residenziale perché risulta la destinazione maggiormente presente in zona e quindi più appetibile. La superficie coperta del fabbricato è di mq. 80,00 e di mq. 32,00 di portico.

B.1 – Definizione del valore del bene trasformato (V_{bt})

Per la determinazione del valore del bene trasformato si procede all'analisi dimensionale del manufatto in progetto mediante la quantificazione delle consistenze. Si procederà alla definizione del prezzo medio di riferimento di manufatti in zona simili per destinazione d'uso, stato di conservazione, ecc).

In considerazione delle potenzialità edilizie concesse dagli indici edificatori contenuti nello strumento urbanistico vigente, nel caso specifico si valuta come più conveniente la soluzione della ristrutturazione completa del manufatto a fini abitativi.

Definizione delle consistenze

Per la misurazione delle consistenze il sottoscritto ha seguito il criterio indicato nel DPR 138/98, applicando i relativi coefficienti di omogeneizzazione per calcolo delle superfici delle pertinenze accessorie ad uso esclusivo.

Per consistenza si deve intendere l'insieme quantitativo che rappresenta la misura di un bene immobile in relazione al segmento funzionale individuato; per ciascun segmento immobiliare sono definiti i relativi parametri tecnici di misura.

Nel caso in esame si utilizzano i seguenti concetti:

Fabbricati – Superficie commerciale (superficie convenzionale vendibile)

Superficie che rappresenta, nel caso in cui si tratti d'immobile avente destinazione residenziale, ovvero di immobili aventi destinazione diversa da quella abitativa (commerciale, direzionale, industriale, turistico), la somma:

- a - delle superfici coperte, ove i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero, fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50%, fino ad uno spessore massimo di 25 cm;
- b - delle superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- c - delle quote percentuali delle superfici di pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, soffitte-sottotetto, box, ecc.)

Alla luce delle specifiche sopra esposte la consistenza risulta essere:

<u>- Piano Terra</u>	- Fabbricato A	Locali 41,00 mq
	- Fabbricato B	Locali 39,00 mq
	- Fabbricato C	Risulta inesistente perché demolito
		Portico 32 mq
		Area di pertinenza/giardino 121,00 mq

<u>- Piano Primo</u>	- Fabbricato A	Locali 33,00 mq
	- Fabbricato B	Locali 39,00 mq
	- Terrazzo	8,00 mq

Definizione delle consistenze Immobile A

destinazione	superficie misurata	Superficie mq	coefficiente	superficie ponderata
1. Locale	Esterna linda	152,00 mq	1	152,00 mq
2. Soppalchi abitabili	-	-	0,80	-
3. Terrazzi/portici	Esterna linda	40,00	0,35	14,00 mq
4. Balconi	-	-	0,25	-
5. Mansarde abitabili	-	-	0,75	-
6. Cantine	-	-	0,20	-
7. Autorimessa	-	-	0,50	-
8. Posto auto	-	-	0,20	-
9. Giardini-aree di pertinenza	-	121,00	0,15	18,15
Totale superficie ragguagliata				184,15 mq

NB: * Le misure sono state ricavate dalle planimetrie catastali e di progetto verificate in loco con misure di riferimento.

**Criterio di misurazione consistenza reale: Superficie Esterna Lorda (SEL)

*** Criterio di calcolo consistenza commerciale : DPR 23.03.1998 n.° 138

Definizione del prezzo medio di riferimento

Viene definito attraverso un'indagine comparativa dei prezzi derivati da vendite di beni analoghi o similari a quello oggetto di esame; i fattori determinanti di tale valutazione sono gli elementi cosiddetti intrinseci e estrinseci che nel nostro caso risultano essere i seguenti: la posizione territoriale-urbanistica, la grandezza dell'immobile, destinazione d'uso, dotazione impiantistica.

Oltre ad una ricerca di mercato presso operatori immobiliari in zona, il prezzo medio è basato anche su stime di riferimento fornite da : l'Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (2° semestre 2024), l'Osservatorio del mercato Immobiliare Fiaip di Piacenza e provincia.

Prezzo medio di riferimento

Descrizione	€	Valore
Indagine presso operatori immobiliari. Valore di riferimento di mercato corrente, dettato dalla domanda e offerta di edifici analoghi siti nella stessa località e oggetto di compravendita recente. Rappresenta pertanto la previsione della più probabile quantità di denaro che potrebbe ricavarsi correntemente dalla compravendita del bene in un regime di libera contrattazione. Tale valore è desunto da analisi diretta del mercato di compravendite locali.	€	1'950,00
Fiaip di Piacenza Dalla consultazione dell'ultimo OSSERVATORIO IMMOBILIARE 2024 Case e ville ottime condizioni min 1'450– max 1'850 euro	€	1'850,00
Agenzia del territorio OMI– 1° semestre 2025 I valori contenuti nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia del territorio: a. non possono intendersi sostitutivi della "stima", ma soltanto di ausilio alla stessa. b. sono riferiti all'ordinarietà degli immobili con riferimento, in particolare, allo stato conservativo prevalente nella zona omogenea. Stato conservativo del bene : Normale Valore OMI minimo (m ²) :850,00 Valore OMI massimo (m ²) :1'150,00 Tipologia Edilizia OMI :VILLE E VILLINI	€	1'150,00
Valore Medio	€	1'650,00

Il prezzo medio di riferimento per immobili a destinazione residenziale, in condizioni pari al nuovo viene valutato nel valore di 1'650,00 €/mq, dedotto da opportune indagini di mercato del mercato immobiliare del Comune di Borgonovo Val Tidone e dalla conoscenza diretta dello stesso oltre che dalla valutazione degli strumenti di quotazione immobiliari locali e nazionali.



Alla luce dell'analisi sopra riportata si definisce **valore del bene trasformato (V_{BT}) il risultato della superficie del manufatto finale per il prezzo medio ragguagliato**, pertanto :

$$V_{bt} = 184,15 \text{ mq} \times 1'650,00 \text{ mq} = 303'847,00 \text{ €}$$

B.2 – Definizione dei costi di trasformazione (K_t).

Per la definizione dei costi di trasformazione si procederà con il metodo sintetico mediante la definizione di costi parametrici dedotti da lavori simili e considerando lo stato attuale del bene.
Pertanto si quantifica

$$K_t = 171'343,00 \text{ €}$$

così ripartiti:

Kc = costi di ristrutturazione opere edili 87'250,00 €
 Parte da ricostruire : P terra + P primo = 14 mq + 41 mq = 55 mq x 1'300 €/mq = 71'500 €
 Parte da rivedere : P terra + P primo = 27 mq + 78 mq = 105 mq x 150 €/mq = 15'750 €

Ki = costi impianti 15'200,00 €
 P terra + P primo = 80 mq + 72 mq = 152 mq x 100 €/mq = 15'200 €

Kimp = costi imprevisti 3'070,00 €
 quantificati nell'ordine del 3%

KSt = spese tecniche (progettazione, direzione lavori, sicurezza, ecc.) valutate al 5% 5'250,00 €

Kreg = costi per la regolarizzazione urbanistica-edilizia e catastale 35'310,00 €

Ui = utile d'impresa 25% dei lavori 26'380,00 €

B.3 – Definizione del valore di trasformazione (V_t)

In considerazione delle analisi sopra descritte e secondo la formula sotto riportata il Valore di trasformazione del bene oggetto della presente valutazione risulta essere

$$V_t = V_{bt} - K_t$$

dove **V_t** è il valore di trasformazione, **V_{BT}** è il valore del bene trasformato, **K_t** indica i costi di costruzione necessari alla trasformazione edilizia.

Pertanto :

$$V_t = 303'847,00 - 172'460,00 \text{ €} = 131'387,00 \text{ €}$$

C - VALORE DEL BENE

Il sottoscritto perito in ordine alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente stima, mediante la valutazione con il metodo comparativo e considerando:

- l'epoca di costruzione e lo stato di conservazione,
- la situazione catastale ed urbanistica
- in relazione alla destinazione d'uso ammesse e l'ubicazione del bene,



- effettuate le opportune indagini nella zona interessata per quanto attiene le contrattazioni di compravendita di immobili simili,
- l'utenza del bene e la disponibilità del bene stesso secondo lo schema di calcolo sotto riportato

ritiene che

il più probabile valore di mercato del bene risulta essere pari al valore di trasformazione quantificabile in Euro 131'387,00

(diconcisenotrentunomilatrecentoottantasette/00 euro)

Dichiarazione di conformità agli standard internazionali di valutazione:

- la versione dei fatti presentata nella presente relazione di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze dello stimatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e delle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- lo stimatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- lo stimatore ha agito secondo gli standard etici e professionali;



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA IMMOBILE A

Il valore di vendita nello stato di fatto e di diritto al momento della stima viene determinato procedendo ad ulteriori riduzioni del valore medio del bene, così come determinato al punto C, per la regolarizzazione catastale, una riduzione nell'ordine del 10% per tener conto dei maggiori oneri indotti dall'assenza di vizi occulti, dalla natura della vendita di liquidazione, oltre che dell'attuale particolare congiuntura economica in atto che vive una fase di contrazione del mercato immobiliare, per la cancellazione delle trascrizioni.

Pertanto il valore di vendita giudiziaria risulta:

- VALORE DI STIMA	€ 131'387,00 -
- Riduzione del 10% per vizi occulti, vendita giudiziaria, mercato	€ 13'138,00 -
- Spese cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 329,00 =
- Valore di vendita giudiziaria al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto al momento della stima	€ 117'920,00

Alla luce di tutto quanto sopra esposto in conclusione il sottoscritto stima il valore di vendita dell'immobile per arrotondamento in difetto in **Euro 118'000,00**
(diconcidentodiciottomila euro)



***Quesito 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 su una 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

Nel caso di cui trattasi l'esecuzione immobiliare non ha per oggetto una quota indivisa, bensì l'intera piena proprietà degli immobili pignorati in capo ai debitori eseguitati. Pertanto il parere non è necessario.

Quesito 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

Nel corso del sopralluogo si è verificato che le condizioni di manutenzione dei beni risultano differenti. Infatti per i singoli immobili si precisa quanto segue:

- l'immobile A , è un edificio in costruzione non ancora ultimato, di fatto è un cantiere e come tale dovrebbe essere cintato con le opportune recinzioni di protezione;

- l'immobile B, limitatamente all'area esterna presenta situazioni di pericolo dovuto all'accatastamento di materiali di cantiere;

Pertanto, è parere dello scrivente che sugli immobili siano necessari interventi da eseguire per la messa in sicurezza degli stessi o quantomeno per eliminare le situazioni di pericolo inibendo l'ingresso alla'area agli estranei.

I costi per tali opere si quantificano in 1'000 €

Quesito 10

il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio.

RISPOSTA

Gli immobili oggetto della presente stima non fanno parte di un condominio.

Quesito 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

Allegazione delle planimetrie e delle fotografie degli immobili pignorati

Si allegano alla presente relazione le planimetrie degli immobili

ALLEGATO 12;

Si allegano altresì le fotografie relative sia agli esterni che agli interni

ALLEGATO 13



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

Predisposizione di files pdf in versione oscurata della relazione e degli allegati.

Il sottoscritto perito rimane a disposizione per ogni chiarimento che si rendesse necessario ad integrazione delle presente relazione di stima.



Chiusa la presente perizia estimativa a Piacenza in data 27.08.2025



il C.T.U.

PROVINCIA DI PIACENZA
Ordine degli Architetti,
Pianificatori,
Paesaggisti e
Conservatori

**LUIGI
SCAGLIA**
Architetto

275

ALLEGATI



1. Istanza documentazione catastale Ufficio Agenzia delle Entrate
2. Visure catastali attuali e storiche
3. Planimetrie catastali
4. Estratto di mappa
5. Istanza pratiche edilizie Comune di Borgonovo Val Tidone
6. Documentazione tecnica pratiche edilizie immobili
7. Istanza Certificato Destinazione Urbanistica Comune di Borgonovo
8. Certificato di Destinazione Urbanistica
9. Istanza certificato anagrafico-stato civile e residenza Comune di Certosa di Pavia
10. Istanza certificato anagrafico-stato civile e residenza Comune di Borgonovo
11. Verbale sopralluogo
12. Elaborati grafici immobili (planimetrie)
13. Documentazione fotografica
14. Attestato di prestazione energetica
15. Registrazione contratto di affitto – fine locazione

