

TRIBUNALE DI PIACENZA

Es. Imm. nr. 108/2022

(riunita alla E.I. nr. 86/2023)

- G.E. Dr. S. A. Tiberti -

- Custode Giudiziario Dott. F. Confalonieri -

ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa da

contro

[REDACTED]

Creditore intervenuto

* * * * *

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Con provvedimento in data 13/04/2023, l'Ill.mo G.E. Dott. Stefano Aldo Tiberti incaricava il sottoscritto Ing. Stefano Daturi, nato a Piacenza il 19 dicembre 1961, con studio in Piacenza - V. 1° Maggio nc. 8, Esperto nell'esecuzione immobiliare di cui in epigrafe.

L'Esperto prestava giuramento di rito il 19/04/2023, con l'assunzione dell'incarico segnatamente al quesito allegato in calce al decreto di nomina e rinvio all'udienza del 20/09/2023.

L'Esperto:

-rilevato che la relazione del delegato per il controllo preliminare consegnatagli, sostitutiva della documentazione ipo-catastale, risulta completa e idonea,

-esaminato l'atto di pignoramento,

- eseguiti i rilievi necessari, le opportune misurazioni e le debite calcolazioni,
 - esperite le visure catastali,
 - svolte le indagini presso l'Ufficio Tecnico del Comune competente in ordine alla ubicazione dei beni,
 - esperite le visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Piacenza (ex Conservatoria PP.RR.II.),
- espone all'Ill.mo G.E. Dr. S. A. Tiberti le proprie conclusioni redigendo la seguente relazione, consistente in:

- Art. 1 -

(Identificazione del bene, dati catastali, quote pignorate, corrispondenza delle certificazioni catastali con i dati indicati nell'atto di pignoramento, confini, provenienza e passaggi di proprietà nel ventennio)

I beni oggetto della vendita sono siti nel **COMUNE DI BORGONOVO V.T. (PC)** e censiti come segue:

Catasto Fabbricati

- 1) fgl. 22, part. 749, sub. 4 (graffato alla part. 749, sub. 3), Cat. A/4, Cl. 2, Cons. 2,5 vani, R.C. € 99,42, Via Valle n. 26, piano T-1; dati di superficie: 55 mq escluso aree scoperte (ex fgl. 22, part. 286/3 graffata alla part. 289);
- 2) fgl. 22, part. 180, sub. 3 (graffato alla part. 749, sub. 2), Cat. A/4, Cl. 2, Cons. 4,5 vani, R.C. € 178,95, Via Valle n. 26, piano 1; dati di superficie: 75 mq escluso aree scoperte (ex fgl. 22, part. 286/2 graffata alla part. 288).

L'area coperta e scoperta su cui insistono le unità immobiliari residenziale pignorate è censita al C. Terreni del Comune di Borgonovo V.T. al fgl. 22, part. 749, ENTE URBANO, Sup. 394 mq. La part. 749 costituisce pertinenza dei beni di cui sopra.

Catasto Terreni

- 3) fgl. 22, part. 182, Vigneto, Classe U, Sup. 380 mq, RD € 4,91, RA € 2,36

tutti intestati a [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/1 della proprietà.

i beni di cui ai punti 2) e 3) sono oggetto di verbale di pignoramento immobiliare, la cui nota è trascritta presso i S.P.I. di Piacenza, in data 10/10/2023, nn. 14270/10774, atto Tribunale di Piacenza rep. 2143 del 11/09/2023.

_____ , per la
quota di 1/1 della P.P.,

per la quota intera

(1/1) della P.P. del bene medesimo.

I dati indicati nell'atto di pignoramento corrispondono a quelli risultanti dalle certificazioni catastali, e sono così derivanti:

- quanto il bene di cui al punto 1): da variazione modifica identificativo del 15/02/2007 pratica n. PC0022733 in atti dal 15/02/2007, variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n. 1790.1/2007), con soppressione delle partt. 286/3 e 289 graffate del fgl. 12;
- quanto il bene di cui al punto 2): da variazione modifica identificativo del 15/02/2007 pratica n. PC0022733 in atti dal 15/02/2007, variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n. 1790.1/2007), con soppressione delle partt. 180/3 e 286/2 graffate del fgl. 12; da variazione modifica identificativo del 15/02/2007 pratica n. PC0022683 in atti dal 15/02/2007, variazione per modifica identificativo – allineamento mappe (n. 1794.4/2007), con soppressione delle partt. 286/2 e 288 graffate del fgl. 12;
- quanto il bene di cui al punto 3): dall'impianto meccanografico del 01/10/1975.

Le planimetrie in atti dei beni di cui ai punti 1) e 2) risalgono al 24/10/1939 e

non rappresentano correttamente i beni nello stato in cui si trovano.

Confini

I beni di cui sopra costituiscono un unico compendio immobiliare, in corpo unico, confinante a nord con ragioni di cui al mapp. 162, a sud con ragioni di cui al mapp. 195, a est con ragioni di cui ai mapp.li 183,185, 184,187,188,189,190 e Via Bilegno, a ovest con ragioni di cui ai mapp.li 180 e 1488. Tutti i suddetti mappali appartengono al fgl. 22.

Atti di provenienza - Passaggi di proprietà nel ventennio

A far data 26/10/2023, i beni pignorati risultano intestati a [REDACTED], per la quota di 1/1 della proprietà in forza di successione testamentaria in morte di [REDACTED], deceduta il 24/01/1996, denuncia di successione registrata il 25/11/1999 a Piacenza ai nn. 2060/320, trascritta a Piacenza il 18/11/2000 ai nn. 13439/10055, devoluta per testamento olografo del 24/01/1996, notaio rep. 40974.

In data 14/11/2002, ai nn. 14345/10277, risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità, in morte del sopra citato de cuius, da parte di [REDACTED], in virtù dell'atto del 16/10/2002, rep. 55766, Notaio n Castel San Giovanni (PC).

d) Nel ventennio preso in esame, antecedente la data del pignoramento, non si rilevano provenienze in capo a [REDACTED].

- Art. 2 -

(Descrizione sommaria, Consistenza metrica dei beni, Stato di conservazione)

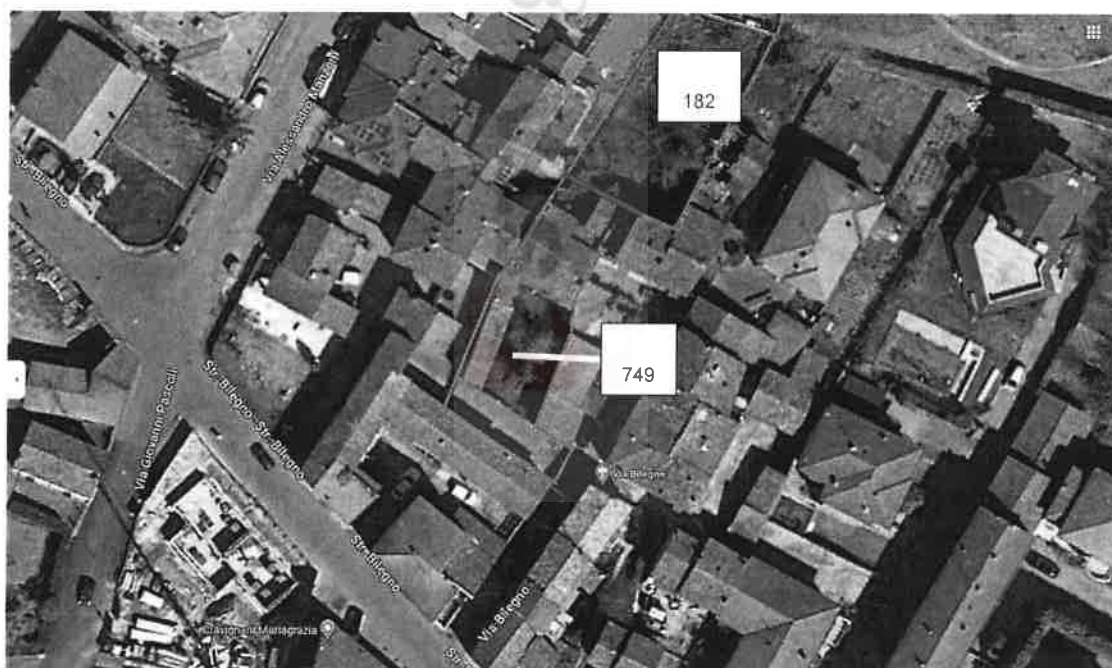
Descrizione sommaria

Trattasi di complesso immobiliare in Borgonovo V.T. (PC), Via Bilegno snc, costituito da due "fette di casa" da cielo a terra, disposte su due livelli (p. terra e 1°), attigue e tra loro comunicanti, con annesse due aree scoperte esclusive di cui: una antistante i fabbricati con accesso da Via Bilegno e l'altra retrostante, interclusa, con accesso dai fabbricati. Sulle aree esterne sono pure presenti dei piccoli fabbricati di servizio adibiti a deposito con sovrapposto piano porticato. Il tutto a formare un unico compendio immobiliare.

Gli immobili versano in stato di generale abbandono; i fabbricati principali, aventi destinazione abitativa, sono esempi di edilizia rurale povera risalenti a fine '800- inizi '900 e sono stati oggetto di interventi edilizi nell'anno 2000, interrotti e mai più ultimati, presentandosi quindi non agibili a fini residenziali. Le aree esterne sono a verde

Borgonovo V.T. è un importante centro pedecollinare della Val Tidone, in Provincia di Piacenza, di origine medioevale, che accanto alle attività agricole ha sviluppato il tessuto industriale e incrementato i servizi. Il paese conta circa 8000 abitanti, dotato di tutti i servizi, compreso l'Ospedale e Scuole di 1° e 2° grado, e mediante il servizio autobus (SETA) è ben collegato sia a Piacenza, da cui dista circa 20 km, sia a Castel San Giovanni da cui dista circa 7 km.

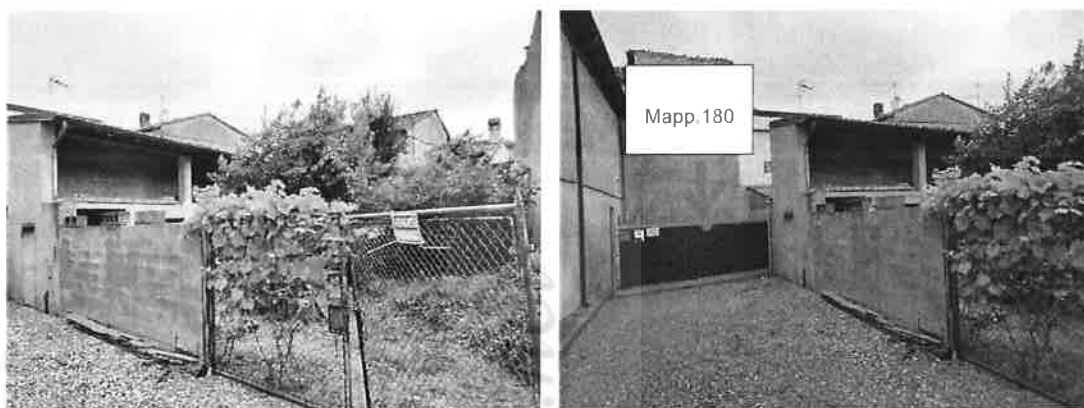
Gli immobili pignorati si trovano in prossimità del centro storico, in zona semicentrale posta a sud, tipicamente residenziale, con buona disponibilità di parcheggi lungo Via Bilegno. Il traffico è locale. Lo svincolo autostradale più vicino è quello di Castel San Giovanni, lungo l'A21 Brescia-Piacenza-Torino.



F1: Vista dall'alto (estratto da Google maps)

L'ingresso all'intero compendio avviene da Via Bilegno, attraversando prima uno stradello inghiaiato di proprietà (con diritto di passaggio a favore della part. 180) facente parte della part. 749 e quindi l'area esterna pertinenziale posta a sud/ovest; quest'ultima, in circondario, è delimitata da fabbricati, di proprietà e non, e lungo lo stradello è recintata con muro in

blocchi di cls non intonacato e dotata di un cancello carraio/pedonale in ferro e rete metallica. Retrostante ai fabbricati, sul lato nord/est è presente l'altra area esterna a verde di cui alla part. 182, anch'essa completamente recintata con rete metallica lungo i lati in confine con altre proprietà.



F2: Ingresso al compendio dallo stradello di proprietà – **F3:** servitù di passaggio a favore della part. 180



F4: Vista dalla part. 749 sulla part. 182

Le due fette di casa attigue, comunicanti tra loro a formare di fatto un'unica unità immobiliare, hanno struttura verticale in muratura di mattoni pieni, con altezze interne e di gronda differenti. La porzione di cui alla part. 180/3, più alta in gronda, ha i solai d'interpiano e di sottotetto in latero-cemento intonacato, o a falda inclinata in corrispondenza del bagno, mentre la porzione di cui alla part. 749/4, più bassa in gronda, ha il solaio d'interpiano e le falde inclinate di copertura in legno con interposte pannelle di cotto a vista.

La parte bassa ha gli sporti di gronda sostenuti da travetti in legno sbalzanti dalle murature, con interposte perline in legno, mentre la parte alta ha gli sporti in laterizio intonacato. Il manto di copertura è in coppi di laterizio e le lattonerie sono in lamiera pre-verniciata colore testa di moro.

La facciata della fetta di casa più alta è intonacata al civile, non tinteggiata, e presenta un balcone lungo il fronte antistante; la parte bassa presenta la facciata in mattone faccia a vista.

I serramenti esterni, ove presenti, sono in legno e nella parte alta sono dotati di antoni in legno. I serramenti sono in fatiscente stato manutentivo.



F5: - Prospetto sud/ovest – part. 180/3 e 749/4



F6: Prospetto sud/ovest – part. 749/4



F7: Prospetto sud/est – part. 180/3

Internamente all'abitazione si individuano: al piano terra, tre vani presumibilmente pranzo, cucina e soggiorno, oltre al disimpegno con scala di collegamento al piano 1° ove sono presenti tre vani presumibilmente tre camere da letto, un bagno e un balcone. Nel soggiorno è pure presente una piccola scala di servizio in legno (molto scomoda) che consente di accedere alla camera soprastante senza utilizzare la scala principale. Per la distribuzione planimetrica dei locali vedere l'allegato n. 5.

Le scale sono tutte prive di ringhiere/parapetti di sicurezza.

L'ingresso all'unità immobiliare avviene dall'area esterna pertinenziale antistante il fronte

sud/ovest dell'edificio, ove sono presenti due portoncini in legno. Sul fronte nord/est, al piano terra, sono presenti tre porte finestre che consentono il collegamento con l'area esterna retrostante.



F8 e F9: Soggiorno (part. 749/4) – p. terra



F10 e F11: Scala interna di collegamento ai piani (part. 180/3)



F12: Cucina (part. 180/3) – p. terra



F13: Sala da pranzo (part. 180/3) – p. terra



F14: Camera 1 (part. 180/3) – p. 1°



F15: Camera 2 (part. 749/4) – p. 1°



F16: Camera 3 (part. 180/3) – p. 1°



F17: Bagno (part. 180/3) – p. 1°

Al piano terra, sottostante al bagno, è pure presente un deposito attrezzi con accesso diretto dall'area esterna di cui sopra.

Come già anticipato, l'intero immobile è da ristrutturare interamente e non è attualmente agibile in quanto trovasi nello stato rustico di "cantiere" con assenza d'impianti, di finiture in genere e di presidi di sicurezza; alcuni serramenti esterni sono senza vetro e in altri casi mancanti. Il solaio di sottotetto della parte alta presenza evidenti tracce di infiltrazioni d'umidità dalla copertura.

Il fabbricato di servizio posto sull'area esterna antistante (part. 749 lato sud/ovest), ha pianta rettangolare di dim. 11,00*1,90 m circa, è disposto su due livelli ed ha struttura in muratura intonacata, solaio d'interpiano in ferro/laterizio e copertura monofalda in legno con orditura e perline a vista. Al piano terra si trovano due piccoli depositi, un piccolo cortile coperto e una latrina con antistante ingresso coperto. Al piano 1° si trova un unico spazio porticato.



F18: Fabb.to di servizio sulla part. 749 (lato stradello)



F19: Fabb.to di servizio - uscita sullo stradello

Il fabbricato di servizio posto sull'area esterna retrostante (part. 749 lato nord/est), ha forma rettangolare di dim. 3,90*2,20m circa, costituisce corpo di fabbrica autonomo disposto su due livelli con struttura in muratura di mattoni pieni, posto a distanza di circa 3,20m dall'unità abitativa. E' comunque presente una tettoia mono-falda in legno a copertura dell'area cortilizia, pavimentata in battuto di cemento tra loro interposta. Al piano terra si trova un unico deposito attrezzi dotato di finestra e portoncino d'ingresso ed i muri sono intonacati, mentre al piano 1° si trova un unico spazio porticato delimitato anteriormente da tre pilastri in muratura di mattoni pieni faccia a vista, a sostegno della copertura a due falde in legno con orditura a vista. Il manto di copertura è in coppi di laterizio e le lattonerie sono in lamiera pre-verniciata colore testa di moro.



F20: Fabb.to di serv. sulla part. 749 (lato nord/est)



F21: tettoia colleg. alle partt. 749/4 e 180/3

Tutte le aree esterne sono prive di pavimentazione, fatta eccezione per i marciapiedi in battuto di cemento posti lungo i muri perimetrali dei fabbricati. Le aree verdi sono incolte ed in stato di abbandono.

Il compendio è collegato all'acquedotto, alla rete del gas metano e alla fognaria comunale; prima di essere convogliate nella pubblica fognatura, le acque reflue domestiche subiscono un primo trattamento depurativo in una fossa biologica posta nell'area esterna pertinenziale antistante (part. 749).

Consistenze

Sulla scorta delle misurazioni eseguite durante il sopralluogo e, per quanto non misurato direttamente, di quanto riportato negli elaborati grafici progettuali, le superfici coperte e scoperte del compendio immobiliare oggetto di stima misurano:

quanto all'unità abitativa, piano terra, circa 77 mq; piano 1°, circa 91 mq (compreso il balcone di circa 4,80 mq); complessivamente circa **168 mq** compreso il balcone.

quanto ai locali di servizio antistanti, piano terra (depositi, accessori), circa 32,40 mq; piano 1° (portico), circa 23,00 mq; complessivamente circa **55,40 mq**.

quanto al fabbricato di servizio retrostante, piano terra (deposito), circa 9,20 mq; piano 1° (portico), circa 9,20 mq; complessivamente circa **18,40 mq**.

quanto alla tettoia retrostante, circa **13,50 mq**.

quanto all'area esterna pertinenziale (parti scoperte della part. 749), circa **262 mq**.

quanto all'area esterna pertinenziale (part. 182), circa 380 mq.

Le superfici così calcolate sono al lordo dei muri interni ed esterni e di metà delle murature di confine con altre proprietà o spazi comuni.

- Art. 3 -

(Stato di possesso, titoli di occupazione, diritti di abitazione)

Al momento del sopralluogo, eseguito il 05/5/23 e il 28/6/23, l'intero compendio immobiliare risultava essere libero. L'accesso è stato eseguito accompagnato dal Custode nella procedura, Avv. Franco Confalonieri, in possesso delle chiavi.

La sig.ra [REDACTED], come attesta il certificato anagrafico allegato n. 1.

- Art. 4 -

(Formalità, vincoli, oneri che resteranno a carico dell'acquirente, pesi e limitazioni d'uso)

Spese condominiali - aree comuni

I beni in oggetto non fanno parte di un complesso immobiliare in condominio.

Regime patrimoniale

La Sig.ra [REDACTED] risulta essere di stato civile [REDACTED], allegato n. 1.

Altri pesi o limitazioni d'uso

Lo stradello inghiaiato di proprietà esclusiva dell'esecutata facente parte della part. 749, è gravato da servitù di passaggio a favore del civico n. 70 di Via Bilegno (part. 180) chiuso da cancello carraio.

- Art. 5 -

(Formalità, vincoli, oneri che saranno cancellati dalla procedura o che risulteranno non opponibili all'acquirente e costi per la loro cancellazione)

Vincoli ed oneri giuridici:

- TRASCRIZIONI:

pignoramento immobiliare, a seguito di atto di precetto del 04/05/2022 notificato a [REDACTED] in data 08/06/2022 (atto non ritirato e rispedito al mittente), per € 11.490,67 oltre interessi di mora e spese, trascritto presso i S.P.I. di Piacenza, in data 04/11/2022, nn.

16411/12043, atto Tribunale di Piacenza rep. 2209 del 07/10/2022, **contro** [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/1
della P.P., **a favore** d
per la quota intera (1/1) della P.P. del bene in Borgonovo V.T. (PC), C.F. fgl. 22, part. 749,
sub. 4 (graffato alla part. 749, sub. 3).

pignoramento immobiliare, a seguito di atto di precetto del 04/05/2022 notificato a
[REDACTED] in data 08/06/2022 (atto non ritirato e rispedito al mittente), per € 11.490,67
oltre interessi di mora e spese, trascritto presso i S.P.I. di Piacenza, in data 10/10/2023, nn.
14270/10774, atto Tribunale di Piacenza rep. 2143 del 11/09/2023, **contro** [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/1
della P.P., **a favore** di
per la quota intera (1/1) della P.P. dei beni in Borgonovo V.T. (PC), C.F. fgl. 22, part. 749,
sub. 4 (graffato alla part. 749, sub. 3); fgl. 22, part. 180 sub. 3 (graffato alla part. 749 sub.
2); C.T. fgl. 22, part. 182.

N.B.: La Società in qualità di mandataria di
è autorizzata a riscuotere il credito e di porre in essere le attività relative al recupero
(giudiziale e stragiudiziale) del credito, anche attraverso l'escussione delle relative garanzie.

- ISCRIZIONI:

Ipoteca volontaria, iscritta a Piacenza in data 14/11/2002, ai nn. 14344/2680, di €
60.000,00 comprensivo di capitale, spese e interessi di mora derivante da concessione a
garanzia di mutuo fondiario di € 40.000,00, durata 15 anni, giusto atto notaio dott.

in Castel San Giovanni (PC), in data 16/10/2002, rep. 55766/6098, **a favore** di
[REDACTED] · sede
in Piacenza, per la quota di 1/1 della P.P., **contro** [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/1 della P.P.
dei beni in Borgonovo V.T. (PC), C.F. fgl. 22, part. 749, sub. 4 graffato alla part. 749, sub.
3 (ex fgl. 22, part. 286/3 graffata alla part. 289); fgl. 22, part. 180 sub. 3 graffato alla part.
749 sub. 2 (ex fgl. 22, part. 286/2 graffata alla part. 288); C.T. fgl. 22, part. 182.

Ipoteca volontaria, iscritta a Piacenza in data 30/09/2022, ai nn. 14299/2265, in
rinnovazione dell'iscrizione n. 14344/2680 del 14/11/2002 di cui al punto precedente, **a**
favore di

- sede in Piacenza, per la quota di 1/1 della P.P., contro
[REDACTED], per la
quota di 1/1 della P.P., capitale € 40.000,00, totale € 60.000,00.

I beni gravati d'ipoteca sono i medesimi di cui al punto precedente.

Costi di cancellazione:

I costi di cancellazione delle suddette iscrizioni/trascrizioni, ammontano complessivamente a **€ 559,00**, così calcolati:

- Pignoramento: € 262,00*2= € 524,00

- Ipoteca volontaria (DPR 601/73): € 35,00*1= € 35,00

- Art. 6 -

(Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, agibilità, costi per sanatorie o regolarizzazioni catastali)

Classificazione urbanistica:

Il RUE vigente del Comune di Borgonovo VT inquadra il bene di cui sopra in "Ambito urbano consolidato – Aree omogenee Ba ad alta densità", normato dall'art. 33 delle norme tecniche d'attuazione del RUE, che ammette anche la nuova costruzione con un indice di utilizzazione fondiaria $\leq 0,70$ mq/mq.

Oltre al Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Borgonovo V.T. (PC), si allegano le Norme Tecniche del RUE con indicate le modalità e gli interventi edilizi ammessi, allegato n. 3.



(Estratto Tav. 3C RUE)

TERRITORIO URBANO

Ambiti urbani consolidati

Tessuti residenziali e misti RUE art.32

Aree omogenee



Alta densità RUE art.33

(Estratto Legenda Tav. 3C RUE)

Regolarità edilizia ed Agibilità:

L'impianto originario dei fabbricati facenti parte del compendio immobiliare in oggetto è risalente a prima del 01/09/1967.

Dalle ispezioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgonovo VT, risultano depositati i seguenti atti, vedi allegato n. 4:

- **Autorizzazione Edilizia n. 21/A/2000**, prot. 3078 Comune di Borgonovo VT (PC) in data 14/03/2000, per "lievi modifiche di tettoie e aperture esterne", la cui domanda è intestata a [REDACTED]. Inizio lavori 23/03/2000 come risulta dalla comunicazione prot. 3430 del 22/03/2000. Le opere non sono ultimate e il titolo edilizio è decaduto di validità.

Si segnala la non corrispondenza tra lo stato dei luoghi e lo stato di progetto autorizzato con l'Autorizzazione di cui sopra.

Lo stato dei luoghi corrisponde solo parzialmente allo stato di progetto autorizzato; infatti,

non è stata realizzata la modifica alla porta d'ingresso (lato sud). Tutte le altre opere edilizie presenti corrispondono allo stato di fatto dichiarato precedente all'intervento e al progetto autorizzato.

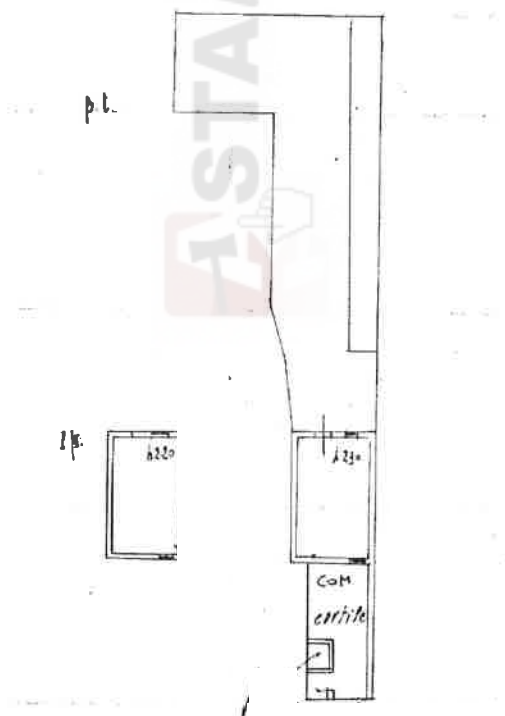
I fabbricati sono allo "stato rustico" privi di Certificato di Conformità Edilizia e Agibilità.

Le difformità sono sanabili con CILA/SCIA in sanatoria ed il pagamento della sanzione minima di € 516,00 oltre alle spese tecniche di € 800,00 + 4% Contributo INARCASSA + IVA 22% = € 1.015,04 per complessivi € 1.531,04, **arrotondati a € 1.500,00 (millecinquecento/00 euro).**

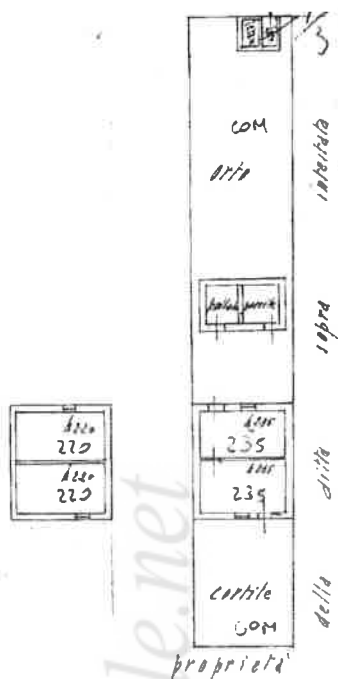
Regolarità catastale:

L' Esperto segnala la non conformità dello stato dei luoghi dei beni con le planimetrie catastali.

Le planimetrie in atti dei fabbricati risalgono al 24/10/1939 e non rappresentano correttamente i beni nello stato in cui si trovano, vedi allegato n. 2.



(Estratto Planimetria catastale part. 749/4, graffata alla part. 749/3)



(Estratto Planimetria catastale part. 180/3, graffata alla part. 749/2)

Con riferimento alla part. 749, anche l'attuale mappa catastale non risulta conforme allo stato dei luoghi, vedi allegato n. 2.

Le irregolarità catastali sono sanabili rilievo planimetrico e denuncia di variazione per aggiornamento planimetrico con costituzione di un'unica unità catastale. Il costo della regolarizzazione ammonta a circa € 800,00 + 4% Contributo INARCASSA + IVA 22% = € 1.015,04, oltre a tributi catastali di € 50,00, per complessivi € 1.065,04.

A ciò occorre sommare anche il costo per l'aggiornamento della mappa catastale previo rilievo topografico strumentale, predisposizione del tipo mappale e redazione della proposta di aggiornamento, ammontante a circa € 1.400,00 + 4% Contributo INARCASSA + IVA 22% = € 1.776,32, oltre a tributi catastali di € 109,00 per complessivi € 1.885,32.

Pertanto, i costi per sanare le irregolarità catastali ammontano complessivamente a € 2.950,36, arrotondati € 3.000,00 (tremila/00 euro).

Conformità degli impianti:

Come anzi detto i fabbricati necessitano di ristrutturazione integrale anche degli impianti. Gli impianti esistenti sono privi di conformità.

- Art. 7 -

(Formazione e valutazione estimativa dei lotti)

Formazione dei lotti

Il sottoscritto Esperto:

- rilevata sul materiale cartaceo la consistenza metrica dei beni oggetto di pignoramento,
- eseguite le misurazioni in loco,
- constatato che i beni pignorati riguardano quote nella loro interezza,
- considerato lo stato dei luoghi e la situazione urbanistica e catastale dei beni descritta in precedenza,

ritiene che, per favorirne la commercializzazione e per non penalizzare il valore dei singoli beni, questi devono essere venduti in lotto unico. Infatti, sia pure catastalmente autonomi, i singoli beni condividono accessi e spazi non facilmente divisibili.

LOTTO N.1: costituito dalla **quota intera della piena proprietà** dei beni in Comune di Borgonovo V.T. (PC), Via Bilegno snc (ex Via Valle n. 26), censiti come segue:

Catasto Fabbricati

- 1) fgl. 22, part. 749, sub. 4 (graffato alla part. 749, sub. 3), Cat. A/4, Cl. 2, Cons. 2,5 vani, R.C. € 99,42, Via Valle n. 26, piano T-1; dati di superficie: 55 mq escluso aree scoperte;
- 2) fgl. 22, part. 180, sub. 3 (graffato alla part. 749, sub. 2), Cat. A/4, Cl. 2, Cons. 4,5 vani, R.C. € 178,95, Via Valle n. 26, piano 1; dati di superficie: 75 mq escluso aree scoperte;

L'area coperta e scoperta su cui insistono le unità immobiliari residenziale pignorate è censita al C. Terreni del Comune di Borgonovo V.T. al fgl. 22, part. 749, ENTE URBANO, Sup. 394 mq. La part. 749 costituisce pertinenza dei beni di cui sopra.

Catasto Terreni

- 3) fgl. 22, part. 182, Vigneto, Classe U, Sup. 380 mq, RD € 4,91, RA € 2,36

Compendio immobiliare composto da:

- unità abitativa da cielo a terra, disposta su due livelli: al piano terra, tre vani presumibilmente pranzo, cucina e soggiorno, oltre al disimpegno con scala di collegamento al piano 1° ove sono presenti tre vani presumibilmente tre camere da letto, un bagno e un balcone. Al piano terra, sottostante al bagno, è pure presente un deposito attrezzi con accesso diretto dall'area esterna di cui sopra. **Il fabbricato è allo "stato rustico"**.

- fabbricato di servizio posto sull'area esterna antistante (part. 749 lato sud/ovest) disposto su due livelli: al piano terra si trovano due piccoli depositi, un piccolo cortile coperto e una latrina con antistante ingresso coperto. Al piano 1° si trova un unico spazio porticato. **Il fabbricato è allo "stato rustico"**.

- fabbricato di servizio posto sull'area esterna retrostante (part. 749 lato nord/est), disposto su due livelli: al piano terra si trova un unico deposito attrezzi dotato di finestra e portoncino d'ingresso ed i muri sono intonacati, mentre al piano 1° si trova un unico spazio porticato. E' pure presente una tettoia a collegamento con l'unità abitativa. **Il fabbricato è allo "stato rustico"**.

- aree pertinenziali esterne incolte. Sul lato sud dell'area esterna insiste uno stradello inghiaiato, cui si accede da Via Bilegno, che consente l'accesso al compendio in oggetto. Sullo stradello grava il diritto di passaggio a favore della proprietà confinante di cui alla part. 180.

Il tutto per una superficie commerciale, comprensiva delle murature interne ed esterne, e di metà delle murature di confine con altre proprietà, calcolata come somma delle singole superfici ragguagliate per tener conto delle loro destinazioni d'uso utilizzando opportuni coefficienti correttivi e computando la superficie della scala interna per il coeff. 1,50:

Vani principali:	$160,70 \text{ mq} * 1,00 =$	160,70 mq
Balcone:	$4,80 \text{ mq} * 0,50 =$	2,40 mq
Depositi, locali accessori:	$41,60 \text{ mq} * 0,25 =$	10,40 mq
Portici, tettoie:	$45,70 \text{ mq} * 0,10 =$	4,57 mq
Area esterna:	$642,00 \text{ mq} * 0,04 =$	<u>25,68 mq</u>
		203,75 mq

In base ai criteri e alle calcolazioni sopra esposte, il compendio immobiliare costituente il Lotto oggetto di vendita, ha superficie commerciale complessiva di mq 203,75, arrotondati mq 204.

Stima dei lotti

Il sottoscritto Esperto:

-in ordine alla determinazione del valore in comune commercio dei beni che formano la consistenza dei lotti,

-effettuate indagini nelle zone interessate per quanto attiene la contrattazione di compravendite di immobili simili a quelli oggetto di stima,

-considerata l'ubicazione della zona in cui si trovano i beni,

-tenuto conto che i beni vengono valutati nella loro interezza,

-tenuto conto della conformazione, del grado di finitura, delle dotazioni impiantistiche e del loro stato di conservazione,

-avendo avuto riscontro con fonti di informazione come l'Osservatorio Immobiliare Piacenza e Provincia 2022 - Fiaip per "Rustici – da ristrutturare, valori min. €/mq 350,00 -valori max €/mq 600,00", l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio – anno 2023/1° sem. – Fascia/Zona: "B1 – Centro storico tutto il paese" per "Abitazioni di tipo economico in condizioni normali, valori min. €/mq 650,00 – valori max €/mq 850,00", quest'ultimi ridotti del 50% per tenere conto che trattasi di immobili da ristrutturare,

determina il valore di mercato dei beni adottando il metodo comparativo-sintetico che, ove possibile, si ritiene il metodo più obiettivo ed immediato, in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato che, in ultima analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene.

Il valore di vendita giudiziaria sarà ricavato dal valore di mercato tenuto conto:

-degli adeguamenti e correzioni di stima per: costi delle regolarizzazioni urbanistiche compreso di spese tecniche; stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso; vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo; eventuali spese

condominiali insolute.

-dell' abbattimento forfetario di circa il **10%** rispetto al valore venale di mercato dei beni per effetto 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 e che, pertanto, verrà nel seguito distinto il prezzo di stima dal minor prezzo suggerito per la vendita.

LOTTO N.1:

costituito dalla **quota intera della piena proprietà** dei beni in Comune di Borgonovo V.T. (PC), Via Bilegno snc (ex Via Valle n. 26), come innanzi descritto ed avente superficie commerciale, al lordo dei muri, di circa 204,00 mq.

valore unitario medio stimato: €/mq 425,00

DESCRIZIONE	Sup. (m ²)	€/m ²	Valore (€)
Compendio immobiliare	204,00	425,00	86.700,00
VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA INTERA DI P.P. (arrotond.)			87.000,00
Spese di regolarizzazione delle difformità e costi di cui al succ. art. 10 (-)			6.000,00
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova			81.000,00
Riduzione forfetaria: -10%			72.900,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente : (-)			559,00
Riduzione per arrotondamento (-)			341,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova			72.000,00

Diconsi settantaduemila/00 euro.

- Art. 8 -
(Trattamento fiscale)

Il C.T.U. rileva che il trasferimento dei beni pignorati al compratore, non comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, non trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dagli esecutati.

- Art. 9 -
(comoda divisibilità della quota spettante al debitore)

Nel caso di cui trattasi, l'esecuzione immobiliare ha per oggetto la quota intera di piena proprietà.

- Art. 10 -
(opere urgenti per consentire la funzionalità dei beni e relativi costi)

I fabbricati sono in fatiscente stato di conservazione, sono da ristrutturare integralmente, e non sono attualmente fruibili e funzionali; a parere dell'Esperto, occorre eseguire alcune opere di messa in sicurezza come: installare parapetti provvisori da cantiere sulla scala interna e su tutte le aperture prospicienti il vuoto; posizionare idonee passerelle a superamento degli scavi, segnalando il pericolo, oppure chiudere gli scavi. Il costo per eseguire i suddetti interventi ammonta a circa **€ 1.500,00 oneri fiscali compresi**.

- Art. 11 -
(nominativo e recapito dell'amministratore condominiale)

Lo stabile non è in condominio e non ha amministratore.

L'Esperto ringrazia per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento, porge doverosi ossequi.

Chiusa in Piacenza, lì 27/10/2023

L'Esperto
Ing. Stefano Daturi

Allegati:

- 1- Estratti Ufficio Anagrafe
- 2- Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali
- 3- Certificato di Destinazione Urbanistica con estratto RUE
- 4- Estratti pratiche edilizie (da accesso agli atti)
- 5- Planimetrie stato di fatto con difformità rispetto al progetto di cui A.E. 21/A/2000
- 6- Reperto fotografico

