

**TRIBUNALE di PIACENZA**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**Esecuzione immobiliare promossa da**

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

**RGE 9/2024**

Giudice dell'esecuzione Dott.ssa Evelina Iaquinti

**RAPPORTO DI STIMA DEL COMPENDIO IMMOBILIARE**

Esperto incaricato: architetto Luigi Scaglia

**Ill.mo Sig. Giudice dell'esecuzione**  
**Dott.ssa Scurpa Maria Rosaria**

Con provvedimento del 30/04/2024 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 30/04/2024. Il sottoscritto consulente tecnico prestava il giuramento di rito il 08/05/2024 e quindi riceveva il seguente

**INCARICO**

di redigere una relazione scritta contenente:



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 oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
6. l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, 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, salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 10%– in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell' assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare;
8. un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero 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.



## OPERAZIONI PERITALI

### 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 12.04.2024 dall'Avvocato Michela Poggi con studio in Piacenza in Via Maddalena 18.

Procedo a recarmi presso gli uffici dell'Agenzia delle Entrate e del Comune di Vigolzone, per l'acquisizione della documentazione catastale ed autorizzativa ritenuta necessaria.

### 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 16.05.2024 invio istanza di accesso agli atti a mezzo PEC al fine di consultare la documentazione tecnica necessaria presso l'ufficio Urbanistica e ambiente del Comune di Vigolzone (PC); **(Allegato 1)**
- in data 16.05.2024 tramite PEC richiedo il certificato congiunto Anagrafico-Stato civile e residenza storico al Comune di Vigolzone (PC), rilasciati in data 16.05.2024 **(Allegato 2)**
- In data 16.05.2025 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 3)**.
- In data 23.05.2024, mi recavo presso l'ufficio Catastale di Piacenza per effettuare le visure necessarie e reperire copia **(Allegato 4)**, le planimetrie **(Allegato 5)** e l'estratto di mappa **(Allegato 6)**.
- fissavo di concerto con il Custode il primo accesso per il giorno 28.06.2024 dandone notizia alle parti a mezzo di lettera raccomandata e PEC in data 27.06.2024
- in data 04.06.2024, mi recavo presso l'Ufficio Servizio Urbanistica e Ambiente del Comune di Vigolzone (PC), per consultare la documentazione richiesta al fine di verificare la regolarità edilizia e la situazione urbanistica dell'immobile pignorato richiedendone copia **(Allegato 7)**;
- in data 10.06.2024 per conto del Comune di Vigolzone mi è stata inviata copia digitale della documentazione tecnica richiesta **(Allegati 8-9)**;
- in data 28.06.2024 congiuntamente al Custode nominato, eseguiamo alle ore 9,00 sopralluogo presso gli immobili pignorati; verificando le caratteristiche costruttive, di finitura e dello stato di conservazione, redigendo verbale di sopralluogo **(Allegato 10)**, facendo le verifiche dimensionali e redigendo i relativi elaborati grafici **(Allegati 11A.1 - 11A.2 - 11A.3 - 11A.4 - 11A.5 - 12B.1-12B.2-12B.3 - 13C)**; inoltre raccoglievo la relativa documentazione fotografica **(Allegato 14-15-16)**
- in data 16.07.2024, con la documentazione rilasciata in primo accesso e a seguito delle risultanze del sopralluogo, mi recavo per la seconda volta presso l'Ufficio Servizio Urbanistica e Ambiente del Comune di Vigolzone (PC), per approfondimenti e reperire nuova documentazione, facendone richiesta mediante pec **(Allegato 17-18)**
- in data 16.07.2024, facevo richiesta del Certificato di Destinazione Urbanistica, **(Allegato 19)**
- in data 17.07.2024 chiedevo la proroga dei termini di presentazione dell'elaborato peritale
- in data 08.08.2024 mi recavo all'Ufficio Servizio Urbanistica e Ambiente del Comune di Vigolzone (PC) per reperire il Certificato di Destinazione Urbanistica **(Allegato 20)**
- in data 18.10.2024, a seguito dello studio della documentazione reperita in prima e seconda istanza e delle risultanze del sopralluogo chiedevo a mezzo pec all'Ufficio Servizio Urbanistica del Comune di Vigolzone l'elenco dei documenti da produrre per la regolarizzazione delle difformità riscontrate in loco negli immobili **(Allegato 22-23)**
- in data 02.12.2024 l'Ufficio Servizio Urbanistica del Comune di Vigolzone rispondeva alla mia istanza del 18.10.2024 dandomi indicazioni in merito alla regolarizzazione amministrativa degli immobili in oggetto **(Allegato 24-25)**



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 **tre** lotti divisi previa rettifica delle difformità urbanistiche/edilizie e catastali emerse a seguito delle indagini allo scopo compiute.

## **3 LOTTI DISTINTI**

### **Riconducibili ai seguenti immobili**

#### **Lotto 1 - composto da:**

**Immobile A** - Fabbricato ad uso civile abitazione in corso di ristrutturazione  
Identificato catastalmente al Fg 23 – Part. 41

#### **Lotto 2 - composto da:**

**Immobile B** - Fabbricato residenziale in corso di ristrutturazione composto da quattro unità abitative oltre a locali accessori

Identificato catastalmente al Fg 23 – Part. 300 – Sub 1

Per le unità abitative lo scrivente le identifica come:

**Unità B.1** – Unità abitativa ad uso civile abitazione al piano primo

**Unità B.2** – Unità abitativa ad uso civile abitazione al piano primo

**Unità B.3** – Unità abitativa ad uso civile abitazione al piano secondo

**Unità B.4** – Unità abitativa ad uso civile abitazione al piano secondo

**Si precisa che un'ulteriore divisione del lotto 2 al fine di vendita in diversi lotti corrispondenti alle singole unità abitative potrà essere realizzata solo dopo la regolarizzazione della posizione edilizia che ad oggi presenta criticità riguardanti l'intero fabbricato.**

#### **Lotto 3 - composto da:**

**Immobile C** - Fabbricato collabente

Identificato catastalmente al Fg 23 – Part. 300 – Sub 2

**Lo scrivente quindi procederà alla valutazione estimativa del valore di mercato dei tre lotti come meglio descritto al punto 7 della presente relazione.**



**RISPOSTE AI QUESITI DELL'INCARICO****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 Vigolzone (PC), nella Località Villò in Via Santa Lucia al civico 28.

Più precisamente trattasi di :

**1.1.1 - Immobile A - Fabbricato** di civile abitazione da cielo a terra legato ad area scoperta costituito da: un piano cantina composta da quattro vani oltre a scala di accesso; un piano terreno composto da ingresso, soggiorno, tinello, studio e cucina oltre a scala interna e con portico accessibile da area esterna; un piano primo con loggiato comprendente quattro camere ad uso letto ed un bagno, oltre a scala interna; da un piano secondo e terzo in fase di ristrutturazione senza divisioni interne e privi di impianti.

**1.1.2 - Immobile B - Fabbricato** in corso di ristrutturazione derivante dalla demolizione di fabbricato collabente di origine rurale. Il fabbricato residenziale in corso di costruzione è composto da tre piani fuori terra ed insiste su area scoperta. Al piano terra si trovano i locali destinati a cantina ed accessori oltre a scala interna di disimpegno; al piano primo si trovano due unità abitative con terrazzo in fase di ultimazione e composte da ingresso-soggiorno e cucina, due camere da letto, un bagno e ripostiglio; al piano secondo si trovano due unità abitative con terrazzo in fase di ristrutturazione composte da ingresso-soggiorno e cucina, due camere da letto, un bagno e ripostiglio;

**1.1.3 - Immobile C - Fabbricato** collabente di origine rurale articolato su due piani e insistente su area scoperta. Al piano terra si trovano i locali accessori oltre al portico; al piano secondo sono collocati i locali ad uso legnaia. Il fabbricato in precarie condizioni presenta parte della copertura crollata.

**1.2 - Identificazione catastale**

Gli immobili sono censiti al Catasto Fabbricati e Terreni del Comune di Vigolzone, in Ditta [REDACTED] per la piena proprietà :

**1.2.1 - Immobile A** - Catasto fabbricati foglio 23, mappale 41, cat. A/2, classe. 1, piano T-1-2, consistenza 11 vani, rendita Euro 437,44, Località Villò n.3 .

Variazione modifica identificativo del 31.01.2006 Pratica PC0008706 in atti del 31.01.2006 variazione per modifica identificativo N.° 2509.1/2006. Derivante dall'immobile identificato Fg 23 – particella 40 – sub 3.

**1.2.2 - Immobile B** – Catasto fabbricati Foglio 23, mappale 300, sub 1, cat. F/2, piano T-1, Località Villò snc.

Ultimo aggiornamento del 31.01.2006 Pratica n.° PC0008715 in atti del 31.01.2006 Ex fabbricato rurale (n. 256 1/2006)

**1.2.3 - Immobile C** – Catasto fabbricati Foglio 23, mappale 300, sub 2, cat. F/2, piano T-1, Località Villò snc.



Ultimo aggiornamento del 31.01.2006 Pratica n.° PC0008715 in atti del 31.01.2006 Ex fabbricato rurale (n. 256 1/2006)

### 1.3 - Coerenze

I beni pignorati confinano nello specifico:

1.3.1 - **Immobile A - Fabbricato** (Fg.23 - Mapp.41) risulta confinante con Strada della Chiesa, ragioni stessa ditta su due lati (Fg 23 particella 300 e 330) , ragioni d'Angeloantonio o successi, salvo altri confini;

1.3.2 - **Immobile B** – Fabbricato collabente (Fg.23 - Mapp.300 – Sub 1) risulta confinante con Strada della Chiesa, ragioni stessa ditta su due lati (Fg 23 particella 41 -302 e 330) , altre ragioni particella 121 o successi, salvo altri confini;

1.3.3 - **Immobile C** – Fabbricato collabente (Fg.23 - Mapp.300 – Sub 1) risulta confinante con Strada della Chiesa, ragioni stessa ditta su due lati (Fg 23 particella 41 -302 e 330) , altre ragioni particella 121 o successi, salvo altri confini;

### 1.4 Conformità dei dati catastali con il pignoramento.

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

L'atto di pignoramento e la nota di trascrizione non indicano le aree coperte e scoperte dei fabbricati censite al Catasto Terreni:

Fabbricato A : Fg. 23 particella 41 di are 6,60 (ente urbano senza reddito)

Fabbricati B-C: Fg. 23 particella 300 di are 8,00 (ente urbano senza reddito)

### 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 e B la planimetria e le classi catastali delle unità immobiliari pignorate non sono conformi allo stato dei luoghi poiché trattasi di edifici in fase di ristrutturazione.

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- Fabbricato A - Redazione di frazionamento, redazione del tipo mappale con l'inserimento in mappa, definizione dell'elaborato planimetrico, redazione di n.° 2 accatastamenti per l'unità abitativa e la cantina, oneri catastali.

Per tali operazioni lo scrivente ritiene di poter quantificare nella somma di € 3'400, comprensiva di oneri catastali, spese tecniche e relativa IVA.

1.6.2 - Fabbricato B - Redazione del tipo mappale con l'inserimento in mappa, definizione dell'elaborato planimetrico, redazione di n.° 8 accatastamenti per le unità abitative e le cantine, oneri catastali.

Per tali operazioni lo scrivente ritiene di poter quantificare nella somma di € 6.600, comprensiva di oneri catastali, spese tecniche e relativa IVA.

1.6.3 - Fabbricato C Redazione di frazionamento, redazione del tipo mappale con l'inserimento in mappa, definizione dell'elaborato planimetrico, redazione di n.° 1 accatastamenti per l'unità abitativa e oneri catastali.

Per tali operazioni lo scrivente ritiene di poter quantificare nella somma di € 2'800, 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 – Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 12.02.2024 (R.P. n.1840.- R.G. n.1452) a favore di [REDAZIONE] (C.F. [REDAZIONE]) per la quota di 1/1 (intera proprietà) degli immobili in capo a [REDAZIONE]



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

**Attuale proprietario:** [REDACTED] (CF. [REDACTED]) nato a Piacenza (PC) il 29.09.1946, proprietario per 1/1 proprietario ad oggi in forza di atto di compravendita a rogito Notaio Ferrerio Mario di Piacenza del 30.12.1972 Rep. 36071/9355 - trascritto il 27.01.1973 al RP. nn. 2004/1890  
[REDACTED]



**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 Villò nel comune di Vigolzone che è uno dei principali centri della Val Nure della provincia di Piacenza. L'immobile è collocato in posizione pianeggiante lungo la Strada Statale Val Nure n.654, strada di collegamento con il capoluogo di provincia (ca 18 km) e il comune di Vigolzone (ca 1 km). Da un punto di vista demografico fino all'anno 2013 la popolazione è cresciuta in modo costante testimonianza dell'appetibilità abitativa per posizione geografica, qualità dei servizi, offerta abitativa. Dal 2013 la popolazione si può definire stazionaria con una leggera flessione negli ultimi due anni (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 e secondaria; sono presenti a poca distanza la Chiesa Parrocchiale e un Bar, edicola, farmacia, scuola d'infanzia, scuola primaria e secondaria di primo grado
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 sulla strada 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 di antica formazione (Particella 41)**

L'immobile in oggetto fa parte di un edificio rurale di antica formazione che si sviluppava su tre piani fuori terra, oltre a cantina di forma regolare quadrata ed è individuato come fabbricato di civile abitazione nel catasto fabbricati del Comune di Vigolzone al foglio 23, mappale 41. L'immobile è raggiungibile mediante il passaggio da cancello carraio con accesso dalla strada di Santa Lucia attraverso l'area cortilizia comune di circa 660 mq. Attualmente è la residenza dell'esecutato che ne occupa stabilmente il piano terra e primo oltre alla cantina. Infatti il piano terra e primo risultano essere quelli originari completi di finiture ed impianti anche se datati e da rivedere.

Il nucleo dell'edificio originario era costituito da un piano cantina interrato, un piano terra, un piano primo e un piano secondo con destinazione a soffitta. E' stato oggetto di ampliamento mediante la realizzazione di un sopralzo di due piani e la realizzazione di un portico/loggiato su tutti i fronti. L'immobile risulta completamente libero su tre lati, mentre sul quarto è adiacente ad un altro fabbricato. Ad oggi i lavori di ampliamento iniziati nel 1973 non sono conclusi, tantè che il piano secondo e terzo risultano al rustico, privi di pareti interne e dei serramenti esterni. L'impianto elettrico è presente al piano cantina, terra e primo ma non si hanno certificazioni di conformità, mentre l'impianto di riscaldamento è limitato ad alcune stanze. Nel complesso l'immobile è occupato al piano terra e primo dall'esecutato, mentre i due piani soprastanti risultano non abitabili ed in stato di abbandono.

La struttura portante dell'immobile originario di due piani oltre a cantina è in sassi e mattoni con solai in legno e tavelle, mentre la cantina in muratura ha soffitti a volta. Il sopralzo realizzato è in muratura portante ed i solai sono in legno e Sap. La copertura è in coppi di recupero. Il nuovo portico al piano terra e il loggiato al piano primo sono stati realizzati mediante appoggio di struttura lignea a vista (travi e cassettoni) su colonne binate prefabbricate realizzate a piè d'opera in calcestruzzo mediante il getto entro casseri (ancora presenti in cantiere) e attualmente risultano non finiti infatti sono privi di pavimentazione. Le facciate esterne risultano intonacate e al civile.

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	CA	-	Da verificare
2.Strutture verticali	Muratura/Cls	Muratura/Cls	Buone	Da verificare
3.Solai	Piano	Laterocemento	Buone	Da verificare
4.Copertura	A falde	Laterocemento	Buone	Da verificare
5. Scale	Muratura	Muratura	Buone	Da verificare
6. Ascensore	Assente	-	-	-
7.Facciate esterne	Tradizionali	Intonaco	Buone	-



FOTO 2 – LATO NORD – EST



FOTO 3 – LATO NORD – OVEST



<b>Componenti edilizie e costruttive – Immobile A</b>				
	tipologia	materiale	condizioni	note
1. Pareti interne	Muratura	Laterizio	Da rivedere	-
2. Intonaci	Civile	Calce	Da rivedere	-
3. Pavimenti interni	Piana	Laterizio	Da rivedere	-
4. Rivestimenti	-	Ceramica	Da rivedere	-
5. Pavimenti esterni	-	-	-	-
6. Infissi esterni	A battente	Legno	Scadente	-
7. Infissi interni	A battente	Legno	Scadente	-
8. Porta ingresso	A battente	Legno	Scadente	-
9. Serramenti	-	Legno	Scadente	-

Per quanto attiene gli impianti a servizio dell'immobile si precisa quanto segue:  
 gli impianti sono presenti solo al piano terra e al piano primo, nella porzione di fabbricato utilizzata dall'esecutato

<b>Impianti – Immobile A</b>				
	tipologia	materiale	condizioni	conformità
1. Elettrico	sottotraccia	-	Da rivedere	assente
2. Antenna	sottotraccia		da completare	assente
3. Citofono	sottotraccia		da completare	assente
4. Gas	-	-	da completare	assente
5. Idrico	sottotraccia	-	Da rivedere	assente
6. Termico	A radiatori		Da rivedere	assente
7. Aria condizionata	-	-	assente	-
8. Fognatura	-	-	da verificare	assente



**2.2.2- Immobile B – Fabbricato ex rurale collabente in fase di ristrutturazione (particella 300 – Sub 1)**

L'immobile residenziale in corso di costruzione deriva dalla ristrutturazione di un preesistente fabbricato rurale censito al catasto fabbricati del Comune di Vigolzone al Fg 23 – Mapp 300 – Sub 1 come fabbricato collabente. Il fabbricato in oggetto è libero su quattro lati ed insiste su un'area cortilizia di circa 800 mq comune con il fabbricato collabente individuato come Sub 2. Nel complesso l'edificio in fase di ristrutturazione presenta i fronti finiti in pregevole muratura in mattoni e sassi a vista. L'edificio si sviluppa su tre piani fuori terra senza cantina ed è costituito da quattro unità abitative di cui due posizionate al piano primo e due al piano secondo, i piani sono collegati da scala interna realizzata in cemento armato. Al piano terra sono dislocati i locali cantina e sgombero. Da un esame visivo la struttura portante sembrerebbe essere stata realizzata in calcestruzzo e laterizio così come dichiarato nella relazione tecnica. I solai sono in latero-cemento tipo Bisap, il tetto a nido d'api con copertura in coppi vecchi. Le unità abitative al piano primo sono in avanzato stato di ristrutturazione, una è pressoché finita. Infatti sono complete di porte interne in legno e di serramenti esterni in legno con vetrocamera. Inoltre risultano completati i pavimenti dei terrazzi ed in tutto l'appartamento, così come i rivestimenti nei bagni e nelle cucine. Le pareti sono finite al civile e tinteggiate. Gli impianti idrico e sanitario sono quasi terminati, in un'unità sono già stati montati i sanitari completi di rubinetterie. L'impianto di riscaldamento autonomo deve essere completato con l'installazione del generatore e dei corpi scaldanti. Gli impianti elettrici sono praticamente terminati. Al piano secondo le due unità abitative presentano ultimati i pavimenti interni ed i rivestimenti mentre la pareti sono intonacate ma non tinteggiate. Gli impianti sono tutti predisposti ma risultano da completare. Mancano i serramenti esterni e le porte interne. Nei terrazzi mancano in alcuni punti delle porzioni di ringhiere e risultano privi della pavimentazione. Al piano terra i locali sono al rustico e sono occupati da materiale edile. L'area comune circostante è ancora adibita a cantiere con la presenza di porzioni di ponteggio di facciata, della gru di sollevamento e di materiale di cantiere accatastato.

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

<b>Caratteristiche strutturali – Immobile B</b>				
	<b>tipologia</b>	<b>materiale</b>	<b>condizioni</b>	<b>conformità</b>
1.Fondazioni	Non visibili	Cemento armato	Non valutabile	Da verificare
2.Strutture verticali	Muratura	Muratura/ClS	Buone	Da verificare
3.Solai	Piano	Legno-laterizio	Buone	Da verificare
4.Copertura	A falde	Laterizio	Buone	Da verificare
5. Scale	Muratura	Cemento armato	Buone	Da verificare
6. Ascensore	Assente	-	-	-
7.Facciate esterne	Tradizionali	Pietra e mattoni	Da rivedere	-



**FOTO 4 – LATO NORD – EST**



**FOTO 5 – LATO SUD - OVEST**



<b>Componenti edilizie e costruttive – Immobile B</b>				
	tipologia	materiale	condizioni	note
1. Pareti interne	Muratura	Laterizio	Da rivedere	-
2. Intonaci	Civile	Calce	Da rivedere	-
3. Pavimenti interni	Piana	Laterizio	Da rivedere	-
4. Rivestimenti	-	Ceramica	Da rivedere	-
5. Pavimenti esterni	-	-	-	-
6. Infissi esterni	A battente	Legno	Scadente	-
7. Infissi interni	A battente	Legno	Scadente	-
8. Porta ingresso	A battente	Legno	Scadente	-
9. Serramenti	-	Legno	Scadente	-

Per quanto attiene gli impianti a servizio dell'immobile si precisa quanto segue:  
 gli impianti presenti all'interno dell'edificio si presentano non completi e a seconda delle unità abitative a stato di avanzamento lavori differenti.

<b>Impianti – Immobile B</b>				
	tipologia	materiale	condizioni	conformità
1. Elettrico	sottotraccia	-	da verificare	assente
2. Antenna	-	-	-	-
3. Citofono	-	-	-	assente
4. Gas	-	-	da verificare	assente
5. Idrico	sottotraccia	-	da verificare	assente
6. Termico	A radiatori	-	da verificare	assente
7. Aria condizionata	-	-	assente	-
8. Fognatura	-	-	da verificare	assente



**2.2.3- Immobile C – Fabbricato ex rurale collabente (particella 300 – Sub 2)**

Il fabbricato accatastato come immobile collabente F2 faceva parte del nucleo di antica formazione del fabbricato ex rurale insieme al fabbricato in fase di ristrutturazione (Sub 1). L'edificio accessibile dall'area individuata con la particella 41 insiste sulla particella di terreno indicata con il numero 300 ed è di circa 800 mq. Ma al momento non è stato possibile verificare l'esistenza di nessuna servitù di passaggio gravante sulle particelle 41 del foglio 23, in favore del medesimo mappale 300.

L'edificio si presenta come un chiaro esempio di architettura rurale realizzato in muratura mista in pietra e laterizio. I solai di copertura con struttura portante in legno e copertura in coppi. Il complesso si compone di due corpi di fabbrica attigui: un portico a doppio volume ed un corpo adiacente a due piani che verso il cortile interno risulta in parte crollato.

Nel complesso l'edificio è in pessime condizioni, presenta cumuli di macerie all'interno del piano terra che fanno pensare a lavori di sistemazione parziali e in economia diretta dalla proprietà. Per quanto possibile accertare dall'esterno manca una porzione della pavimentazione del solaio del primo piano fronte cortile, ed è crollata parte della copertura. Gli immobili sono sprovvisti di impianti di sorta e di collegamento alle relative reti.

**Lo scrivente per ragioni di sicurezza non ha visionato completamente l'interno dell'immobile.**

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

<b>Caratteristiche strutturali – Immobile C</b>				
	tipologia	materiale	condizioni	conformità
1.Fondazioni	Non visibili	pietra	-	-
2.Strutture verticali	Muratura	pietra	Scadente	-
3.Solai	Piani	Legno-laterizio	Scadente	-
4.Copertura	A falde	Legno-laterizio	Scadente	-
5. Scale	-	-	-	-
6. Ascensore	-	-	-	-
7.Facciate esterne	Tradizionali	Pietra a vista	Scadente	-



**FOTO 6 – LATO SUD-EST**



**FOTO 7 – LATO SUD-OVEST**



<b>Componenti edilizie e costruttive unità abitativa – Immobile C</b>				
	tipologia	materiale	condizioni	note
1. Pareti interne	Muratura	Laterizio	scadente	-
2. Intonaci	Civile	Calce	scadente	-
3. Pavimenti interni	Piana	-	Da verificare	-
4. Rivestimenti	-	-	assenti	-
5. Pavimenti esterni	-	-	assenti	-
6. Infissi esterni	A battente	Legno	scadente	-
7. Infissi interni	-	-	Da verificare	-
8. Porta ingresso	-	-	assenti	-
9. Serramenti	-	-	assenti	-

Per quanto attiene gli impianti a servizio dell'immobile si precisa quanto segue:  
l'immobile risulta privo di qualsiasi impianto.

<b>Impianti – Immobile C</b>				
	tipologia	materiale	condizioni	conformità
1. Elettrico	-	-	Da verificare	-
2. Antenna	-	-	assente	-
3. Citofono	-	-	assente	-
4. Gas	-	-	assente	-
5. Idrico	-	-	assente	-
6. Termico	-	-	assente	-
7. Aria condizionata	-	-	assente	-
8. Fognatura	-	-	assente	-



**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 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;*

**RISPOSTA**

Gli immobili sottoposti ad esecuzione alla data del sopralluogo risultano:

**Immobile A** – Da quanto riferito dall'esecutato risulta essere la sua residenza, situazione che è coerente con le risultanze del certificato di famiglia e di residenza storico, da cui si desume che l'esecutato vive a quell'indirizzo dalla nascita. La cosa è avvalorata anche dalle bollette delle utenze visionate durante il sopralluogo e dalle quali risulta che le stesse sono state attivate prima della data del pignoramento. Durante il sopralluogo è stato verificato che l'esecutato abita una porzione del fabbricato coincidente con il nucleo storico ed è limitata al piano terra e primo; Formalmente non risulta nessun vincolo;

**Immobile B** – Risulta essere disabitato e libero; Formalmente non risulta nessun vincolo;

**Immobile C** – Risulta essere disabitato e libero; Formalmente non risulta nessun vincolo;

**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 04/06/2024, 16/07/2024, 08.08.2024 e 18.10.2024 presso l'Ufficio Servizio Urbanistica, Edilizia e del Comune di Vigolzone 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 ex rurale realizzato prima del 1967. E' oggetto di ristrutturazione edilizia, ad oggi non ancora conclusa, in forza dei seguenti titoli abilitativi che:

**- Licenza Edilizia n.°215/1973 Prot. n.°4296 del 14.12.1973**

Domanda in data 14.12.1973 a nome di [REDACTED] (attuale proprietario) "Variante a costruzione esistente" ad uso di civile abitazione/ricerca scientifica.

**- Licenza Edilizia n.° 226/1974 del 9.02.1974**

Domanda in data Prot n.°269 del 22 Gennaio 1974 a nome di [REDACTED] (attuale proprietario) "Trasformazione di edificio civile esistente ad uso ricerca scientifica"  
La data di inizio dei lavori risulta essere il 29.05.1974.



**- Concessione Edilizia rilasciata con Prot. n.° 670/1977 del 3.09.1977**

Domanda in data 28.07.1977 con Prot. n.° 2486 a nome di [REDACTED] (attuale proprietario) "Variante abitazione civile Licenza n° 226 del 9.02.1974" ad un fabbricato ad uso di civile abitazione.

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

Da tutto quanto sopra emerge un quadro generale del lungo 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 così come riportato nella corrispondenza con l'ufficio tecnico del comune di Vigolzone (**Allegato 22-24**)

**Pertanto la posizione edilizia risulta non regolare ma sanabile.**

**Immobile B** – L'immobile residenziale in corso di costruzione deriva dalla demolizione di un preesistente fabbricato rurale censito al catasto fabbricati del Comune di Vigolzone al Fg 23 – Mapp 300 – Sub 1 come fabbricato collabente.

Ad oggi i lavori non risultano finiti e sono stati realizzati in forza dei seguenti titoli abilitativi:

**- Permesso di Costruire oneroso n.°124/2003 Prot. n.°6014/2003 del 23.08.2004**

Domanda in data 13.11.2003 con Prot. n.°7129/2003 a nome di [REDACTED] (attuale proprietario) come "Ristrutturazione edilizia di fabbricato residenziale"

Rilasciato con la prescrizione di realizzare gli spazi di parcheggio privato secondo le indicazioni dell'Art.83 delle Norme di Attuazione del PRG.

Fine lavori parziale in data 20.08.2007 Prot. n.° 6868 del 21.08.2007 limitatamente ai lavori strutturali, la posa dei tavolati interni e parte degli impianti, restano da completare gli impianti e la realizzazione delle finiture (pavimenti, rivestimenti, posa dei serramenti e tinteggiature.

**- S.C.I.A. Protocollo n.° 5277 del 04.09.2012 a nome di [REDACTED] (attuale proprietario) per "Ultimazione delle opere del PDC n.° 124/2003"**

Data di inizio lavori presunta 04.09.2007

**- Richiesta di proroga in data 29.08.2017 Prot n.° 5045 del 29.08.2017**

per ultimazione dei lavori S.C.I.A. n.° 5277 del 04.09.2012

**- Richiesta di proroga in data 31.08.2020 Prot n.° 4732 del 31.08.2020**

per ultimazione dei lavori S.C.I.A. n.° 5277 del 04.09.2012

**- Richiesta di proroga in data 01.09.2023 Prot n.° 7024 del 01.09.2023**

per ultimazione dei lavori S.C.I.A. n.° 5277 del 04.09.2012

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

Anche in questo caso emerge un quadro generale del lungo 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 così come riportato nella corrispondenza con l'ufficio tecnico del comune di Vigolzone (**Allegato 23-25**)

**Pertanto la posizione edilizia risulta non regolare ma sanabile.**

**Immobile C** – Il fabbricato originario in oggetto risulta essere di antica formazione del quale non si è reperito nessun titolo abilitativo. Trattasi di fabbricato ex rurale realizzato prima del 1967.

**Il fabbricato è collabente e non esiste il certificato di abitabilità.**



#### 4.2 Verifica della classificazione degli strumenti urbanistici.

Secondo il Piano Strutturale Comunale (**PSC**) approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.°23 del 24.04.2012 e del Regolamento Edilizio (**RUE**) approvato dal Consiglio Comunale con delibera n.°5 del 29.01.2015 gli immobili in oggetto insistono su terreni censiti al foglio 23 mappale 41-300 e classificati come segue:

- Zone residenziali sature (art.° 14.3 N.T.A. del RUE)
- I terreni ricadono nelle Zone di tutela dei corpi idrici superficiali e sotterranei (art.° 17.3 N.T.A. del RUE)

#### 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, in quanto l'area di pertinenza delle unità immobiliari pignorata (**Allegato 16**)

#### 4.4 Attestato di certificazione energetica.

**Immobili A - B - C** - L'immobile pignorato **risulta sprovvisto dell'Attestato di Certificazione Energetica** di cui al punto 5.2 della Delibera dell'Assemblea Legislativa Emilia Romagna n. 156 del 04/03/2008, ma se ne omette l'allegazione in quanto, ai sensi della Delibera della Giunta Regionale Emilia Romagna n. 1362 del 20/09/2010 (modificativa degli allegati di cui alla parte 2<sup>a</sup> della predetta D.A.L.), gli atti e i provvedimenti dell'Autorità Giudiziaria relativi a esecuzioni immobiliari individuali ordinarie ed esattoriali sono **esclusi dalla disciplina in materia di certificazione energetica.**



**Quesito 5**

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

**RISPOSTA**

A seguito del sopralluogo effettuato in data 28.06.2024 ed in relazione alle risultanze delle varie istanze effettuate presso l'ufficio tecnico del Comune di Vigolzone 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:

**Immobile A**

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 occorre 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 €. Poiché una porzione del portico del fabbricato insiste sul Rivo Bertone si dovrà procedere alla richiesta al Consorzio Rivo Bertone del nullaosta alla sanatoria delle opere.

Regolarizzato lo stato attuale in **seconda fase** si dovrà procedere con la presentazione del titolo abilitativo per il completamento delle opere mediante Cila 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

<b>1^ fase</b>	- Scia in sanatoria	4'500,00
	Diritti segreteria	120,00
	- Asseverazione rispetto della normativa tecnica	10'000,00
	prove di carico e monitoraggi strutturali	5'000,00
	- Collaudo statico	2'000,00
	- Sanatoria Consorzio Rivo Bertone	500,00
	Diritti di segreteria	120,00
	- Oblazione ( si ipotizza in via prudenziale la somma di € 2'500)	2'500,00
	<b>Totale 1^ fase - costi da sostenere</b>	<b>24'740,00</b>



<b>2<sup>a</sup> fase</b>	- Cila per completamento opere	2'500,00
	Diritti segreteria	60,00
	- Sccea richiesta di abitabilità	1'500,00
	Diritti segreteria	50,00
	- Pratica di accatastamento	3'600,00
	- Relazione sul contenimento energetico	1'800,00
	- Dichiarazione di rispondenza impianti	800,00
	<b>Totale 2<sup>a</sup> fase - costi da sostenere</b>	<b>10'310,00</b>

**Per l'immobile A i costi di regolarizzazione della posizione urbanistica - edilizia e catastale al fine del conseguimento del certificato di Abitabilità ammontano a Euro 35'050,00**

**Immobile B**

Allo stato attuale delle disposizioni normative si dovrà proceder 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 occorre 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. Strettamente collegato 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 per il completamento delle opere mediante Cila 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:

<b>1<sup>a</sup> fase</b>	- Scia in sanatoria	5'500,00
	Diritti segreteria	120,00
	- Asseverazione rispetto della normativa tecnica	11'000,00
	prove di carico e monitoraggi strutturali	6'000,00
	- Collaudo statico	3'000,00
	- Oblazione ( si ipotizza in via prudenziale la somma di € 2'500)	2'500,00
	<b>Totale 1<sup>a</sup> fase - costi da sostenere</b>	<b>28'120,00</b>

<b>2<sup>a</sup> fase</b>	- Cila per completamento opere	2'500,00
	Diritti segreteria	60,00
	- Sccea richiesta di abitabilità	1'500,00
	Diritti segreteria	50,00
	- Pratica di accatastamento delle parti comuni e delle 4 unità abitative	6'600,00
	- Relazione sul contenimento energetico	2'800,00
	- Dichiarazione di rispondenza impianti	1'800,00
	<b>Totale 2<sup>a</sup> fase - costi da sostenere</b>	<b>15'310,00</b>

**Per l'immobile A i costi di regolarizzazione della posizione urbanistica - edilizia e catastale al fine del conseguimento del certificato di Abitabilità ammontano a Euro 43'430,00**



**Immobile C**

Trattasi di edificio ex rurale di antica formazione realizzato in zona rurale prima del 1967 per il quale non vi era l'obbligo di titolo abilitativo, pertanto fa fede la situazione catastale di primo impianto che per quanto è stato possibile accertare corrisponde allo stato dei luoghi.

L'edificio si trova in stato di collabenza e non esiste certificato di agibilità.

**La posizione catastale risulta regolare**

**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, salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 10% – in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare;*

**RISPOSTA**

Come già anticipato all'inizio della relazione si ritiene di frazionare i beni pignorati in **3 lotti**, e per la loro diversa localizzazione e per la loro diversa tipologia.

Pertanto si procede alla valutazione estimativa per lotti separati



**LOTTO 1**

**IMMOBILE A** – Fabbricato residenziale  
 Catasto fabbricati Comune di Vigolzone Fg 23- Mapp 41

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 tecnico – amministrativa verificata, considerando che si tratta di un edificio in fase di ristrutturazione da completare sono condizioni imprescindibili che fanno ricadere il caso specifico fuori dell'ordinarietà. Pertanto lo scrivente ritiene opportuno procedere con la stima del **valore di trasformazione dell'immobile** o cosiddetto valore potenziale poiché rientrante in zona residenziale saturo 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:

- $V_t$  è il valore di trasformazione,
- $V_{bt}$  è il valore del bene trasformato,
- $K_t$  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 e primo del fabbricato versano in condizioni accettabili, ma comunque da rivedere anche se dotati di impianti e serramenti che risultano datati e non più a norma. I piani secondo e terzo sono allo stato rustico, infatti risultano privi degli impianti e delle finiture, inoltre non sono presenti nemmeno i serramenti esterni. L'utilizzazione redditizia del fabbricato è quindi subordinata all'esecuzione di lavori di ristrutturazione leggera al piano terra e primo mentre più onerose per completare le opere al piano secondo e terzo.

Nello specifico si applicherà un metodo di stima sintetica comparativo ottenendo il valore del fabbricato per comparazione con immobili aventi caratteristiche simili, 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. 177,00 e di mq. 277,00 di portico.



**B.1 – Definizione del valore del bene trasformato (V<sub>bt</sub>).**

Per la definizione del valore del bene trasformato si procede all’analisi dimensionale del manufatto esistente mediante la definizione 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 sopraesposte la consistenza risulta essere:

- Piano Cantina 176,00 mq
- Piano Terra Locali 177,00 mq  
Portico 277,00 mq
- Piano Primo Locali 177,00 mq  
Loggiato 110,00 mq
- Piano Secondo Locali 177,00 mq  
Terrazzo 86,00 mq
- Piano Terzo Locali 177,00 mq

Definizione delle consistenze Immobile A				
destinazione	superficie misurata	Superficie mq	coefficiente	superficie ponderata
1. Locale	Esterna lorda	708,00 mq	1	708,00 mq
2. Soppalchi abitabili	-	-	0,80	-
3. Terrazzi/portici	Esterna lorda	473,00	0,35	165,55 mq
4. Balconi	-	-	0,25	-
5. Mansarde abitabili	-	-	0,75	-
6. Cantine	Esterna lorda	176,00	0,20	35,20 mq
7. Autorimessa	-	-	0,50	-
8. Posto auto	-	-	0,20	-
9. Giardini-aree di pertinenza	-	-	0,15	-
<b>Totale superficie ragguagliata</b>				<b>908,75 mq</b>

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 simili 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
<b>Indagine presso operatori immobiliari.</b> 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.	€	1'300,00
<b>Fiaip di Piacenza</b> Dalla consultazione dell'ultimo OSSERVATORIO IMMOBILIARE 2024 Case e ville ottime condizioni min 1'200– max 1'500 euro	€	1'350,00
<b>Agenzia del territorio OMI– 2° semestre 2024</b> 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 : Ottimo Valore OMI minimo (m²) :1'200,00 Valore OMI massimo (m²) :1'550,00 Tipologia Edilizia OMI :VILLE E VILLINI	€	1'375,00
<b>Valore Medio</b>	<b>€</b>	<b>1'341.66</b>

Il prezzo medio di riferimento per immobili a destinazione residenziale, in condizioni pari al nuovo viene valutato nel valore di 1'341,00 €/mq, dedotto da opportune indagini di mercato del mercato immobiliare del Comune di Vigolzone 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<sub>BT</sub>) il risultato della superficie del manufatto finale per il prezzo medio ragguagliato, pertanto :**

$$V_{bt} = 908,75 \text{ mq} \times 1'341,00 \text{ €/mq} = 1'218'633,70 \text{ €}$$

**B.2 – Definizione dei costi di trasformazione (K<sub>t</sub>).**

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

$$K_t = 855'475,00 \text{ €}$$

così ripartiti:

**K<sub>c</sub> = costi di ristrutturazione opere edili 424'800 €**

$$P \text{ terra} + P \text{ primo} = 177 \text{ mq} + 177 \text{ mq} = 354 \text{ mq} \times 500 \text{ €/mq} = 177'000 \text{ €}$$

$$P \text{ secondo} + P \text{ terzo} = 177 \text{ mq} + 177 \text{ mq} = 354 \text{ mq} \times 700 \text{ €/mq} = 247'800 \text{ €}$$



**Ki = costi impianti 185'780 €**

P terra + P primo = 177 mq + 177 mq = 354 mq x 180 €/mq = 63'720 €

P secondo + P terzo = 177 mq + 177 mq = 354 mq x 345 €/mq = 122'130 €

**Kimp = costi imprevisti 25'400 €**

quantificati nell'ordine del 3%

**KSt** = spese tecniche (progettazione, direzione lavori, sicurezza, ecc.) valutate al 5% **31'800,00 €**

**Kreg** = costi per la regolarizzazione urbanistica-edilizia e catastale **35'050,00 €**

**Ui** = utile d'impresa 25% dei lavori **152'645,00 €**

**B.3 – Definizione del valore di trasformazione (Vt)**

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 **Vt** è il valore di trasformazione, **Vbt** è il valore del bene trasformato, **K** indica i costi di costruzione necessari alla trasformazione edilizia.

Pertanto :

$$V_t = 1'218'633,70 - 855'475,00 \text{ €} = 363'158,70 \text{ €}$$

**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 363'158,70**

(diconsitrecentosessantatremilacentocinquantotto/70 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:

<b>- VALORE DI STIMA</b>	<b>€ 363'158,70 -</b>
- Riduzione del 10% per vizi occulti, vendita giudiziaria, mercato	€ 36'000,00 -
- Spese cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 294,00 =
<b>- Valore di vendita giudiziaria al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto al momento della stima</b>	<b>€ 326'864,70</b>

Alla luce di tutto quanto sopra esposto in conclusione il sottoscritto stima il valore di vendita dell'immobile per arrotondamento in difetto in **Euro 326'000** (diconsitrecentoventiseimilaeuro)



**LOTTO 2****IMMOBILE B** – Fabbricato residenziale

Catasto fabbricati Comune di Vigolzone Fg 23- Mapp 300 - Sub 1

Lo scopo della stima 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 tecnico – amministrativa verificata, considerando che si tratta di un edificio in fase di ristrutturazione da completare sono condizioni imprescindibili che fanno ricadere il caso specifico fuori dell'ordinarietà. Pertanto lo scrivente ritiene opportuno procedere con la stima del **valore di trasformazione dell'immobile** o cosiddetto valore potenziale poiché rientrante in zona residenziale saturo 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.

La valutazione dell'immobile viene effettuata nella sua interezza poiché dalle verifiche della situazione urbanistica/edilizia non ci sono ad oggi le condizioni per poter vendere le quattro unità immobiliari in modo distinto. La vendita in quattro singoli lotti si potrà fare solo dopo aver concluso l'iter amministrativo con le relative opere.

**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:

- $V_t$  è il valore di trasformazione,
- $V_{bt}$  è il valore del bene trasformato,
- $K_t$  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 le unità abitative al piano primo sono in avanzato stato di ristrutturazione, una è pressoché finita; mentre al piano secondo le due unità abitative devono essere ultimate. Al piano terra i locali sono al rustico e sono occupati da materiale edile. L'area comune circostante è ancora adibita a cantiere.

L'utilizzazione redditizia del fabbricato è quindi subordinata all'esecuzione di lavori di ristrutturazione per i locali posti al piano terra con la sistemazione dell'area comune, di ristrutturazione leggera per le unità immobiliari poste al piano secondo, mentre per quelle poste al piano primo si dovrà provvedere al completamento delle opere.

Nello specifico si applicherà un metodo di stima sintetico comparativo ottenendo il valore del fabbricato per comparazione con immobili aventi caratteristiche simili, 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 dal piano terra è di mq. 244,00 e per la residua superficie di mq. 29,00 è destinata a portico.

**B.1 – Definizione del valore del bene trasformato (V<sub>bt</sub>).**

Per la definizione del valore del bene trasformato si procede all’analisi dimensionale del manufatto esistente mediante la definizione 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 sopraesposte la consistenza risulta essere:

- Piano Terra Locali cantina 244,00 mq  
Portico 29,00 mq
- Piano Primo Locali 189,00 mq  
Terrazzo 13,00 mq  
Portico 19,00 mq
- Piano Secondo Locali 189,00 mq  
Terrazzo 13,00 mq  
Portico 19,00 mq

Definizione delle consistenze - Immobile B				
destinazione	superficie misurata	Superficie mq	coefficiente	superficie ponderata
1. Locale	Esterna lorda	378 mq	1	378,00 mq
2. Soppalchi abitabili	-	-	0,80	-
3. Terrazzi/portici	Esterna lorda	93,00	0,35	32,55 mq
4. Balconi	-	-	0,25	-
5. Mansarde abitabili	-	-	0,75	-
6. Cantine	Esterna lorda	244,00	0,20	48,80 mq
7. Autorimessa	-	-	0,50	-
8. Posto auto	-	-	0,20	-
9. Giardini-aree di pertinenza	Esterna lorda	-	0,15	-
<b>Totale superficie ragguagliata</b>				<b>459,35 mq</b>



**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 simili 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
<b>Indagine presso operatori immobiliari.</b> 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.	€	1'550,00
<b>Fiaip di Piacenza</b> Dalla consultazione dell'ultimo OSSERVATORIO IMMOBILIARE 2024 Appartamenti ristrutturato integralmente min 1'450– max 1'850 euro	€	1'650,00
<b>Agenzia del territorio OMI– 2° semestre 2024</b> 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 : ottime condizioni Valore OMI minimo (m²) : 1200,00 Valore OMI massimo (m²) : 1550,00 Tipologia Edilizia OMI : villini	€	1'375,00
<b>Valore Medio</b>	<b>€</b>	<b>1'525,00</b>

Il prezzo medio di riferimento per immobili a destinazione residenziale, in condizioni pari al nuovo viene valutato nel valore di 1'108,00 €/mq, dedotto da opportune indagini di mercato del mercato immobiliare del Comune di Vigolzone 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<sub>BT</sub>) il risultato della superficie del manufatto finale per il prezzo medio ragguagliato, pertanto :**

$$V_{bt} = 459,35 \text{ mq} \times 1'525,00 \text{ mq} = 700'508,00 \text{ €}$$

**B.2 – Definizione dei costi di trasformazione (K<sub>i</sub>).**

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



$$K_t = 290'305 \text{ €}$$

così ripartiti:

**Kc = costi di ristrutturazione opere edili 142'100 €**

P terra = 244 mq x 350 €/mq = 85'400 €  
 P primo = 189 mq x 100 €/mq = 18'900 €  
 P secondo = 189 mq x 200 €/mq = 37'800 €

**Ki = costi impianti 41'000 €**

P terra = 18'000  
 P primo = 8'000 €  
 P secondo = 15'000 €

**Kst = costi per la regolarizzazione urbanistica-edilizia e catastale 43'430,00 €**

**St = spese tecniche (progettazione, sicurezza, ecc, valutate circa al 10% 18'000,00 €**

**Ui = utile d'impresa 25% dei lavori 45'775,00 €**

### **B.3 – Definizione del valore di trasformazione (Vt)**

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<sub>t</sub>** è il valore di trasformazione, **V<sub>bt</sub>** è il valore del bene trasformato, **K<sub>t</sub>** indica i costi di costruzione necessari alla trasformazione edilizia.

Pertanto :

$$V_t = 700'508,00 - 290'305,00 = 410,203,00 \text{ €}$$

### **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 in Euro 410,203,00**

**(diconsiquattrocentodiecimiladuecentotreeuro)**

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 B**

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:

<b>- VALORE DI STIMA</b>	<b>€ 410,203,00 -</b>
- Riduzione del 10% per vizi occulti, vendita giudiziaria, mercato	€ 41'000,00 -
- Spese cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 294,00 =
<b>- Valore di vendita giudiziaria al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto al momento della stima</b>	<b>€ 368'909,00</b>

Alla luce di tutto quanto sopra esposto in conclusione il sottoscritto stima il valore di vendita dell'immobile per arrotondamento in difetto in **Euro 368'900,00**  
(diconsitrecentosessanottomilanovecentoeuro)

Come già indicato in precedenza si precisa che un'ulteriore divisione al fine di vendita in diversi lotti, potrà essere realizzata solo dopo la regolarizzazione della posizione edilizia che ad oggi presenta criticità riguardanti l'intero fabbricato.



**LOTTO 3**  
**IMMOBILE C** – Fabbricato collabente – Ex fabbricato rurale  
 Catasto fabbricati Comune di Vigolzone Fg 23- Mapp 300 - Sub 2

Per la valutazione dei beni il sottoscritto adotta il **metodo sintetico comparativo** di stima diretta essendo quello più immediato ed obbiettivo poichè direttamente collegato al mercato.

Per la determinazione del valore dei beni lo scrivente, nel periodo della redazione della presente perizia, ha definito un **prezzo medio di riferimento** dell'immobile mediante il sistema comparativo dei valori di mercato, che ha moltiplicato per la **consistenza** del bene espressa mediante la superficie ragguagliata.

Il prezzo medio di riferimento moltiplicato per i coefficienti correttivi che tengono conto delle caratteristiche specifiche dei beni (piano, esposizione, stato conservazione, luminosità, vetustà), da origine al **valore medio di mercato dell'immobile**.

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 sopraesposte la consistenza risulta essere:

- Piano Terra                      Locali 82,00 mq  
    Portico 73,00 mq
- Piano Primo                      Locali 82,00 mq

Definizione delle consistenze - Immobile C				
destinazione	superficie misurata	Superficie mq	coefficiente	superficie ponderata
1. Locale	Esterna lorda	164 mq	1	164,00 mq
2. Soppalchi abitabili	-	-	0,80	-
3. Terrazzi/portici	Esterna lorda	73,00	0,35	25,55 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	-	435	0,15	65,25 mq
<b>Totale superficie ragguagliata</b>				<b>254,80 mq</b>



**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 simili 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
<b>Indagine presso operatori immobiliari.</b> 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.	€	700,00
<b>Fiaip di Piacenza</b> Dalla consultazione dell'ultimo OSSERVATORIO IMMOBILIARE 2024 Rustici da ristrutturare min 700– max 900 euro	€	800,00
<b>Agenzia del territorio OMI– 2° semestre 2024</b> 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 (m²) : 780,00 Valore OMI massimo (m²) :1'150,00 Tipologia Edilizia OMI :VILLE E VILLINI	€	965,00
<b>Valore Medio</b>	€	<b>821,66</b>

A questo punto del processo valutativo vengono applicati i coefficienti di differenziazione al valore "normale" (prezzo medio di riferimento). Sono numeri moltiplicatori che permettono di correggere le quotazioni medie di mercato per ottenere il valore dell'immobile le cui caratteristiche si discostano da quelle tipiche della media. In sintesi sono **coefficienti correttivi** fondamentali e necessari per meglio evidenziare le caratteristiche peculiari del bene in esame, che lo rendono più o meno appetibile al mercato.

Coefficienti correttivi di stima				
Fattore	Descrizione	Valutazione	Coefficiente	Valore
PIANO	SU PIU' PIANI	INSUFFICIENTE	- 10 %	0,90
ESPOSIZIONE E VISTA	ZONA PANORAMICA	SUFFICIENTE	+ 3 %	1,03
STATO CONSERVAZIONE	CONDIZIONI INTERNE	SCADENTE	- 70 %	0,30
LUMINOSITA'	MEDIAMENTE LUMINOSO	BUONA	+5 %	1,05
VETUSTA'	CONDIZIONI FABBRICATO	PESSIME	- 70 %	0,30
<b>TOTALE</b>				<b>0,716</b>



**ALUTAZIONE IMMOBILIARE DEI BENE C**

Il criterio di stima è quello del confronto con altri beni simili, oggetto di trattativa o compravendita nel periodo di redazione della valutazione.

Sono state esaminate le quotazioni immobiliari relative agli immobili in zona aventi caratteristiche simili per tipologia costruttiva e finiture. Dall'analisi di suddetti valori ed utilizzando il criterio di stima comparativo sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche specifiche degli edifici in oggetto che possono risultare discriminanti nella definizione dell'appetibilità nel mercato del bene stesso.

Il sottoscritto perito in ordine alla determinazione del più probabile valore di mercato dei beni oggetto della presente stima mediante la valutazione con il metodo comparativo ed in relazione a:

- l'epoca di costruzione, la ristrutturazione e lo stato di conservazione e manutenzione delle strutture e degli impianti,
- la destinazione d'uso e l'ubicazione dei beni,
- le opportune indagini di mercato compiute 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 della tabella seguente:

<b>RIEPILOGO CALCOLI</b>		
Superficie ragguagliata :	m <sup>2</sup>	254,80
Prezzo Medio di riferimento :	(€ / m <sup>2</sup> )	821,66
Coefficiente Correttivo Finale :		0.71
[821,66 * 0.717] = Prezzo Stima :	(€ / m <sup>2</sup> )	582,91
[254,80* 582,91] = Valore Stima :	€	148'525

**ritiene che**

**il più probabile valore di mercato dell'Immobile A risulta determinato in Euro 148'525**  
 (diconsi centoquaraottomilacinquecentoventicinque/00 euro)



**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA IMMOBILE C**

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:

<b>- VALORE DI STIMA</b>	<b>€ 148'525,00 -</b>
- Riduzione del 10% per vizi occulti, vendita giudiziaria, mercato	€ 14'800,00 -
- Spese cancellazione trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente	€ 294,00 =
<b>- Valore di vendita giudiziaria al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto al momento della stima</b>	<b>€ 133'431,00</b>

Alla luce di tutto quanto sopra esposto in conclusione il sottoscritto stima il valore di vendita dell'immobile per arrotondamento in difetto in **Euro 133'400,00**  
(diconsicentotrentatremilaquattrocentoeuro)



**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 al debitore esecutato. 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 beni risultano differenti. Infatti per i singoli immobili si precisa quanto segue:

- l'immobile A , abitato parzialmente dall'esecutato, presenta situazioni di pericolo dovuto all'accatastamento di materiali di cantiere e limitatamente all'area esterna, mentre per i piani secondo e terzo non ancora ultimati ci sono situazioni pericolose negli affacci esterni per la mancanza di protezioni;
- l'immobile B , 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 C è un fabbricato collabente che andrebbe anch'esso cintato per inibirne l'accesso.

Pertanto, è parere dello scrivente che sugli immobili siano necessari interventi da eseguire per la messa in sicurezza degli stessi o quantomeno per inibirne l'accesso ad estranei. I costi per tali opere si quantificano in 5'000 €

**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  
**ALLEGATI 11/A.1 – 11/A.2 – 11/A.3 – 11/A.4 – 11/A.5 – 12/B.1-12/B.2-12/B.3 – 13/C;**  
Si allegano altresì le fotografie relative sia agli esterni che agli interni  
**ALLEGATO 14 - 15 - 16.**



**Quesito 12**

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

**RISPOSTA**

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

**ELENCO RIASSUNTIVO DEI LOTTI DI VENDITA CON INDICAZIONE DEL VALORE COMMERCIALE DI STIMA E DEL VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA**

I valori dei lotti di vendita dei beni oggetto di stima, riportati negli elaborati estimativi parziali precedentemente analizzati vengono elencati in modo sintetico nel seguente prospetto generale riassuntivo di stima.

Per ogni singolo lotto viene riportato il **valore di stima ordinaria** e il **valore di vendita giudiziaria** di realizzo, tenuto conto delle criticità del mercato, dei vizi occulti, delle eventuali difformità da sanare che possono influire sull'appetibilità del bene.

Prospetto riassuntivo di stima dei valori immobiliari				
Lotto	Descrizione lotto	Valore di stima ordinaria espresso in Euro	Valore vendita giudiziaria espresso in Euro	Note
<b>LOTTO N° 1</b>	<b>IMMOBILE A</b> – Fabbricato residenziale - Catasto fabbricati Comune di Vigolzone – Fg 23- Mapp 41	363'158,70	326'000,00	-
<b>LOTTO N° 2</b>	<b>IMMOBILE B</b> – Fabbricato residenziale - Catasto fabbricati Comune di Vigolzone Fg 23- Mapp 300 - Sub 1	410,203,00	368'900,00	-
<b>LOTTO N° 3</b>	<b>IMMOBILE C</b> – Fabbricato collabente – Catasto fabbricati Comune di Vigolzone Fg 23- Mapp 300 - Sub 2	148'525,00	133'400,00	-
				-
	<b>TOTALE COMPLESSIVO</b>	<b>921'886,70</b>	<b>€ 828'300,00</b>	

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 05.12.2024

**PROVINCIA DI PIACENZA**  
 Ordine degli Architetti,  
 Pianificatori,  
 Paesaggisti e  
 Conservatori  
 il C.T.U.

**LUIGI SCAGLIA**  
 Architetto 275  




**ALLEGATI**

1. Istanza accesso agli atti Comune di Vigolzone
2. Istanza certificato anagrafico-stato civile e residenza
3. Istanza documentazione catastale
4. Visure catastali attuali e storiche
5. Planimetrie catastali
6. Estratto di mappa
7. Comunicazione inizio operazioni peritali – primo accesso
8. Documentazione tecnica pratiche edilizie immobile A
9. Documentazione tecnica pratiche edilizie immobile B
10. Verbale sopralluogo
11. Elaborati grafici immobile A
12. Elaborati grafici immobile B
13. Elaborati grafici immobile C
14. Documentazione fotografica immobile A
15. Documentazione fotografica immobile B
16. Documentazione fotografica immobile C
17. Istanza integrazione documentale Ufficio Edilizia Comune di Vigolzone
18. Integrazione documentale Ufficio Edilizia Comune di Vigolzone
19. Richiesta Certificato Destinazione Urbanistica. Ufficio Edilizia Comune di Vigolzone
20. Certificato Destinazione Urbanistica
21. Estratto del RUE vigente
22. Richiesta all'Ufficio Urbanistica dei Comune di Vigolzone dei documenti necessari per la regolarizzazione dell'immobile A
23. Richiesta all'Ufficio Urbanistica dei Comune di Vigolzone dei documenti necessari per la regolarizzazione dell'immobile B
24. Risposta del Comune di Vigolzone per la regolarizzazione della posizione dell'immobile A
25. Risposta del Comune di Vigolzone per la regolarizzazione della posizione dell'immobile B

