

TRIBUNALE DI PIACENZA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 09/2025

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]
[REDACTED]

(udienza del 25.02.2026)

All'Ill.mo Signor G.E. Dott.ssa Maria Rosaria Sciurpa.

Il sottoscritto geom. Danilo Borsa, nato a Piacenza, libero professionista in Piacenza, via Poggi 2, in data 07 novembre 2025, è stato nominato C.T.U. nella Procedura in epigrafe con l'incarico di valutare i beni di proprietà dei Sigg. [REDACTED] ed [REDACTED], siti in Comune di Borgonovo Val Tidone, via Achille Grandi n° 11.

Ad evasione dell'incarico ricevuto, ha effettuato il sopralluogo il giorno 26 novembre 2025, procedendo ai rilievi planimetrici e fotografici del caso.

Sulla scorta di quanto sopra e degli accertamenti eseguiti chi scrive ha redatto la sottoesposta relazione peritale.



Tribunale di Piacenza
Esecuzione Immobiliare 09/2025
Giudice: Dott.ssa Maria Rosaria Sciorpa

Indice

IDENTIFICAZIONE DEI BENI	3
DATI CATASTALI	3
CONFINI	3
DESCRIZIONE DEI BENI	3
STATO DI POSSESSO DEI BENI	5
CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE	5
CERTIFICAZIONE ENERGETICA	6
CONFORMITA' IMPIANTI	6
CONDOMINIO	6
FORMAZIONE DEI LOTTI	6
GRADO DI COMMERCIALIZZABILITA'	6
VALUTAZIONE	7



IDENTIFICAZIONE DEI BENI

DATI CATASTALI

Al Catasto dei Fabbricati del Comune di Borgonovo Val Tidone (PC) l'unità immobiliare in oggetto risulta censita in capo a:

- [REDACTED] nato a [REDACTED] - proprietà per ½ in comunione dei beni;
- [REDACTED] nata [REDACTED] - proprietà per ½ in comunione dei beni;

Fg.	Mapp.	Sost ituzi	ZC	Cat.	Cl.	Contro.	Rendita	Indirizzo
20	385	9	U	A/2	3	Vani 5,5	€ 482,89	Via Achille Grandi n. 11 – P1
20	385	10	U	C/2	2	43 mq.	€ 113,26	Via Achille Grandi n. 11 – S1

CONFINI

L'unità immobiliare di cui sopra confina in circondario:

a nord con altra u.i.u. mapp. 382 sub. 3, ad est con parti comuni e mapp. 428, sud con mapp. 429, ovest con parti comuni e mapp. 701;

DESCRIZIONE DEI BENI

Trattasi di unità abitativa inserita in zona prevalentemente residenziale, sita in Borgonovo val Tidone (PC), via Achille Grandi n° 11.

L'unità in trattazione risulta inserita in un fabbricato di tipo residenziale edificato nel 1964 ed ampliato mediante sopraelevazione nel 1968. Comprendente due unità immobiliari abitative al piano primo, tre locali di deposito al piano terra e due cantine al piano interrato.

E' composto da due piani fuori terra ed uno interrato. Le strutture portanti verticali sono in muratura ed in c.a., quelle orizzontali in latero-cemento, e la copertura è a falde inclinate con manto in tegole. Lo stato di manutenzione è discreto.



L'appartamento, posto al piano primo, si compone di un ingresso, un locale cucina, un ampio soggiorno, una sala, un bagno, due camere da letto di cui una con servizio igienico al suo interno, ed un terrazzo. Il servizio igienico risulta privo di tutti i sanitari e rubinetterie.

L'unità immobiliare è corredata da un locale cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare sconta l'assenza di un'autorimessa pertinenziale.

Il suo stato di conservazione è buono ed il suo grado di finitura può essere così brevemente descritto:

- i pavimenti delle camere e del soggiorno sono in marmo;
- i pavimenti del bagno, del wc e della cucina, sono in ceramica;
- il rivestimento murale della cucina e dei bagni è in piastrelle di ceramica con altezza variabile (h=1.50 cucina – h=2.20 bagno);
- tutti i locali risultano intonacati e tinteggiati;
- i serramenti esterni - sono in legno con vetro camera e dotati di avvolgibili in plastica;
- le porte interne sono in legno con parte vetrata;

Il bagno è corredato da vaso, bidet, lavabo e vasca, tutti dotati di miscelatore.

L'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con termosifoni, alimentato da caldaia a gas che garantisce anche la produzione d'acqua sanitaria.

L'impianto elettrico risulta eseguito totalmente sottotraccia.

Il terrazzo è realizzato con piastrelle in grés e parapetto in ferro.

Non è stato possibile eseguire accertamenti in ordine alla presenza di amianto nell'unità immobiliare e nel fabbricato, e alla rispondenza tecnica delle canne fumarie.

L'unità in trattazione è pervenuta agli esecutati con atto di compravendita Dott. Antonio Magrì del 31 gennaio 2005 rep. 668 racc. 537, trascritto a Piacenza ai nn. 1836/1271 il 07 febbraio 2005. Inoltre, nell'atto è specificato che "SONO COMPRESI NELLA VENDITA I PROPORZIONALI DIRITTI DI COMPROPRIETA' SULLE PARTI COMUNI, TRA CUI LE SCALE DI ACCESSO ALLE CANTINE ED AGLI APPARTAMENTI, L'AREA LUNGO IL LATO EST E L'AREA IN ANGOLO NORD-OVEST" come da atto di divisione dott. Luigi



Giancani in data 25 novembre 1988 rep. 28875/7301 trascritto a Piacenza il 16 dicembre 1988 ai nn. 10727/8353.

STATO DI POSSESSO DEI BENI

In sede di sopralluogo si è rilevato che l'unità immobiliare risulta libera, ed al suo interno sono presenti arredi e suppellettili.

CONFORMITA' EDILIZIA E CATASTALE

Conformità Edilizia

Il fabbricato risulta edificato in base ai seguenti titoli edilizi:

Licenza Edilizia n° 40 del 05/12/1964;

Licenza Edilizia n° 185 del 29/03/1968;

Condono Edilizio 104/86 prot. 2551 del 26/03/1986;

Certificato di Abitabilità n° 185/968 del 10 gennaio 1970;

Occorre segnalare che nel corso del sopralluogo si sono rilevate alcune difformità edilizie rispetto all'ultimo titolo approvato. Tali difformità constano:

- nella realizzazione di un locale wc all'interno del locale letto;
- nella demolizione di una parete tra il locale soggiorno ed il disimpegno;
- l'allargamento del locale bagno verso il locale letto;

A tal proposito si allega elaborato grafico delle difformità.

Quanto sopra risulta sanabile richiedendo l'esecuzione di opere di adeguamento igienico-sanitario. Tali opere non sono quantificabili poiché subordinate alle scelte del futuro aggiudicatario.

Tuttavia, si quantificano i costi delle spese tecniche in € 2500,00 oltre ad accessori di legge, e l'oblazione per la sanatoria e diritti di segreteria in € 1500,00 da versare al Comune di Borgonovo Val Tidone (PC).



Conformità Catastale

In ordine alle disposizioni di cui alla Circolare 2/2010 dell'Agenzia del Territorio, per le ragioni sopra esposte, il raffronto tra la rappresentazione planimetrica catastale in atti e lo stato dei luoghi risulta incoerente. Il costo dell'attività tecnica ad essa afferente si quantifica in € 350,00 oltre ad accessori di legge; mentre si quantifica in € 70,00 la spesa erariale per la presentazione della pratica all'Agenzia delle Entrate – Catasto Fabbricati – di Borgonovo Val Tidone.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA

L'immobile non risulta dotato di Attestato di Prestazione Energetica.

CONFORMITA' IMPIANTI

Non sono state reperite le relative dichiarazioni di conformità relative agli impianti elettrico e termosanitario. Pertanto, si consiglia di effettuare le opportune verifiche di rispondenza, sia per l'impianto elettrico, sia per la l'impianto di riscaldamento (caldaia compresa) mediante l'ausilio di un tecnico specializzato, il cui costo si quantifica in € 1000,00.

CONDOMINIO

Trattasi di unità immobiliare soggetta agli obblighi condominiali ai sensi dell'art. 1117 C.C. – non è presente alcun amministratore condominiale. I millesimi di competenza dell'unità immobiliare sulle parti comuni sono pari a 500/1000, come da atto di divisione sopra citato.

FORMAZIONE DEI LOTTI

In funzione della destinazione e dell'ubicazione si ritiene opportuno, sotto il profilo commerciale, formare un unico lotto.

GRADO DI COMMERCIALIZZABILITA'

L'immobile di cui trattasi risulta ubicato in zona limitrofa al centro del capoluogo. Detta zona, a vocazione residenziale, dispone di una buona rete viaria con presenza di servizi di vicinato



e infrastrutture civiche. Tali condizioni orientano il bene principalmente al mercato immobiliare della prima casa, ove si prevedono tempi di collocamento nel medio periodo.

inquadramento territoriale



VALUTAZIONE

Il procedimento utilizzato per determinare il valore di mercato è quello basato sul metodo sintetico-comparativo mediante la comparazione parametrica con valori noti di beni simili o assimilabili secondo il criterio dell'ordinarietà. Dopo aver assunto le necessarie informazioni circa le quotazioni correnti sul locale mercato immobiliare per beni simili situati nella zona ed in relazione alle quotazioni del mercato immobiliare, riportate dall'Osservatorio Immobiliare di Piacenza e Provincia - Edizioni 2024 e 2025, si ritiene equo assegnare a quello di cui trattasi il sottoesposto valore commerciale.

Superficie commerciale

Unità Abitativa

Destinazione	sup. lorda mq.	Coeff. di ragguaglio	Superficie Commerciale
Abitazione – P1	100	100%	100,00
Balcone – P1	7	30%	2,10
Cantina - S1	27	25%	6,75
Totale			108,85



Tribunale di Piacenza
Esecuzione Immobiliare 09/2025
Giudice: Dott.ssa Maria Rosaria Sciorpa

In base alle misurazioni eseguite la superficie commerciale dell'unità immobiliare abitativa, calcolata secondo gli usi e le consuetudini locali risulta essere la seguente:

Sup. comm. mq.		valore €/mq.		valore di stima ordinario
109,00	X	700,00 €	=	76300,00 €

Tenuto conto della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della presenza di difformità e costi di adeguamento, dell'assenza di un'autorimessa pertinenziale si riduce forfettariamente il valore del 10%, che è pertanto così ridefinito:

valore di stima ordinario		decremento del 10%		valore rinnovato
€ 76300,00	X	90,00%	=	€ 68670,00

Che si arrotonda a € 70000,00 – pertanto, il valore di stima dei beni pignorati è pari ad € 70000,00_(diconsi euro settantamila/00)

I beni in parola non sono soggetti a tassazione IVA.

Piacenza, 19 febbraio 2026.

IL CTU

Allegati:

1. Elaborato grafico stato di fatto;
2. Elaborato grafico difformità;
3. Documentazione fotografica con elaborato grafico dei punti di presa;
4. Estratto di mappa catastale;
5. Visure catastali;
6. Planimetria catastale;

