



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

113/2019 + 67/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PROVINCIA RELIGIOSA SAN BENEDETTO DI DON ORIONE, POP NPLS 2018 S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dr.ssa Evelina Iaquinti

CUSTODE:

IVG Piacenza

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/09/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MASSIMO PANCINI

CF:PNCMSM68T27G535S

con studio in PIACENZA (PC) via Osimo, 20

telefono: 0523756600

email: studio.pancini@libero.it

PEC: massimo.pancini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 113/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A albergo a BORGONOVO VAL TIDONE via Mottaziana 10, della superficie commerciale di **1.331,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le porzioni immobiliari oggetto di stima sono destinate ad Hotel, relative camere di accoglienza e pertinenze varie; costituiscono parte di un fabbricato immobiliare più ampio, un grande capannone industriale, che al suo interno comprende, oltre all'Hotel, anche unità immobiliari destinate a residenza, negozi ed un supermercato; la struttura si sviluppa su due piani, terreno e primo. Esternamente il fabbricato si presenta con pannelli di tamponamento della struttura tinteggiati, ed alcune zone al piano terra con porzioni di mattoni a vista, lattoneria verticale nascosta e facciate in discrete condizioni di manutenzione, con serramenti a nastro al primo piano e di varia tipologia al piano terreno, in quanto legati alle singole destinazioni d'uso delle porzioni immobiliari che si affacciano all'esterno (hotel, supermercato, bar).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 541 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria D/2, consistenza 17460, indirizzo catastale: Strada Provinciale 11 di Mottaziana n°10, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 12 particella 541 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 2 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: Strada Provinciale 11 di Mottaziana n°10, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 12 particella 541 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 307,29 Euro, indirizzo catastale: Strada Provinciale 11 di Mottaziana n°10, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 12 particella 541 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Strada Provinciale 11 di Mottaziana n°10, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 12 particella 541 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 50 mq, rendita 111,04 Euro, indirizzo catastale: Strada Provinciale 11 di Mottaziana n°10, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

A.1 deposito commerciale.

A.2 altro fabbricato.

A.3 altro fabbricato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **1.331,00 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **66,25 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 763.923,43
Valore di vendita giudiziarica dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 763.923,43
Data della valutazione: 05/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 22/11/2017, con scadenza il 30/11/2026, registrato il 29/11/2017 a Piacenza ai nn. 3T - 010764 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Cronologia dell'incarico: lo scrivente è stato incaricato in data 25/05/2022; in data 28/06/2022 eseguiva un sopralluogo, unitamente al Custode, per visionare tutti i beni oggetto di pignoramento. Si segnala che non è stato possibile visionare il Sub 16, in quanto occupato da clienti dell'Hotel in modo continuativo.

Si dà atto che si intende compresa nell'oggetto della Procedura la quota di comproprietà delle parti comuni: Sub 1 (marciapiede comune a tutti i subalterni) e Sub 2 (Disimpegno comune ai sub 14,15,16,17,19,28), anche se non espressamente indicati nell'Atto di Pignoramento, in quanto costituiscono accesso alle unità immobiliari del fabbricato.

Si fa altresì presente che il Sub 11, citato nell'Atto di Pignoramento, costituisce accesso ad alcune unità immobiliari non pignorate (Sub 14 e Sub 17).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si rimanda alla Certificazione Notarile della Dott.ssa Paola Ugolotti del 27 aprile 2022.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si rimanda alla documentazione ipocatastale presente in atti.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

S.C.I.A. N. **128/2012** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 28/12/2012, agibilità del 21/01/2015 con il n. prot. 619 di protocollo.
Variante nr 27/2014 del 16/04/2014

S.C.I.A. N. **26/2012** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 03/04/2012, agibilità del 05/09/2012 con il n. prot. 8818 di protocollo.
Variante nr 67/2012 del 19/07/2012

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente l'immobile ricade in zona Art. 33 - Aree omogenee Ba - Alta densità

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità: nello stato reale del Sub. 28 sono presenti due pareti divisorie (una al piano terra ed una al piano primo) non presenti nelle planimetrie edilizie assentite; le suddette pareti individuano due locali di servizio; inoltre l'altezza del locale Sala Riunioni risulta inferiore a quanto indicato nelle planimetria edilizia. Nel Sub 15 la lunghezza della camera risulta superare la tolleranza del 2%. Il Sub 16 non è stato possibile visionarlo, in quanto occupato in modo continuativo da clienti dell'Hotel. Il Sub 29 presenta una misura che supera la tolleranza del 2%, rispetto a quella in progetto e non è presente la parete che nel progetto delimita l'ingresso; si segnala tuttavia che l'unità immobiliare è ancora in corso di costruzione. A seguito di contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgonovo, le suddette difformità risultano regolarizzabili tramite un'unica pratica S.C.I.A. in sanatoria, in quanto trattasi di pertinenze dell'Hotel, licenziate con lo stesso titolo abilitativo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione per pratica in sanatoria: €1.000,00
- Diritti di segreteria Comune di Borgonovo: €64,07
- Compenso professionale per pratica edilizia in sanatoria e rilievi architettonici: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate alcune lievi difformità dimensionali, che

non comportano tuttavia la necessità di eseguire variazioni catastali.

L'immobile risulta **conforme**.

Si segnala che non è stato possibile visionare il sub 16. Il sub 29 risulta invece ancora in corso di costruzione.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BORGONOVO VAL TIDONE VIA MOTTAZIANA 10

ALBERGO

DI CUI AL PUNTO A

albergo a BORGONOVO VAL TIDONE via Mottaziana 10, della superficie commerciale di **1.331,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Le porzioni immobiliari oggetto di stima sono destinate ad Hotel, relative camere di accoglienza e pertinenze varie; costituiscono parte di un fabbricato immobiliare più ampio, un grande capannone industriale, che al suo interno comprende, oltre all'Hotel, anche unità immobiliari destinate a residenza, negozi ed un supermercato; la struttura si sviluppa su due piani, terreno e primo. Esternamente il fabbricato si presenta con pannelli di tamponamento della struttura tinteggiati, ed alcune zone al piano terra con porzioni di mattoni a vista, lattoneria verticale nascosta e facciate in discrete condizioni di manutenzione, con serramenti a nastro al primo piano e di varia tipologia al piano terreno, in quanto legati alle singole destinazioni d'uso delle porzioni immobiliari che si affacciano all'esterno (hotel, supermercato, bar).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 541 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria D/2, consistenza 17460, indirizzo catastale: Strada Provinciale 11 di Mottaziana n°10, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 12 particella 541 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 2 vani, rendita 206,58 Euro, indirizzo catastale: Strada Provinciale 11 di Mottaziana n°10, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 12 particella 541 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 307,29 Euro, indirizzo catastale: Strada Provinciale 11 di Mottaziana n°10, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 12 particella 541 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Strada Provinciale 11 di Mottaziana n°10, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 12 particella 541 sub. 24 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 50 mq, rendita 111,04 Euro, indirizzo catastale: Strada Provinciale 11 di Mottaziana n°10, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto di pignoramento sono costituiti da una porzione al piano terreno, che ospita la reception, un locale ufficio, un archivio ed il bagno, oltre ad un locale tecnico posto nella parte terminale del capannone. Al primo piano invece sono ubicate tutte le camere con bagno per gli ospiti dell'Hotel, una sala bar-ristorante, una sala riunioni con adiacente locale di servizio ed una porzione di terrazza-lastrico solare, che risulta tuttavia indivisa nello stato dei luoghi e quindi non identificabile, rispetto all'intera superficie scoperta (che catastalmente risulta comune ad altre unità immobiliari del complesso). Non è stato possibile effettuare la verifica interna completa di tutti i locali, in quanto alcune camere da letto sono occupate dai clienti dell'Hotel in modo continuativo. Dalle planimetrie edilizie ricondotte in scala, le superfici lorde della porzione immobiliare oggetto di pignoramento sono le seguenti:

- superfici adibite ad hotel al piano terreno: 173 mq.; - deposito al piano terreno: 58 mq.; - locale tecnico al piano terreno: 23 mq.; - superfici adibite ad hotel al piano primo: 1.158 mq.; - unità in corso di costruzione al piano primo: 115 mq.

I locali, creati a seguito di intervento edilizio terminato nell'anno 2014, presentano finiture interne di buon livello; i pavimenti sono in grès porcellanato, i serramenti in pvc con vetrocamera, l'impiantistica è a norma e sono state depositate presso il Comune di Borgonovo le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, termico, sanitario e di climatizzazione. I locali si presentano in buono stato di conservazione; tuttavia si riscontrano tracce di avvenute infiltrazioni di acqua piovana attraverso le murature esterne, in diversi punti, tutti situati sul perimetro della struttura; il conduttore segnala la frequenza periodica di queste manifestazioni, in occasione di piogge copiose; la proprietà rileva che, da propri approfondimenti, il problema si può ricondurre alla scarsa tenuta della guaina impermeabilizzante posta in copertura, motivazione che, a parere dello scrivente, pur se ad un'analisi meramente preliminare, potrebbe apparire condivisibile. In questa sede non è tuttavia possibile stabilire con certezza la causa delle infiltrazioni, né conseguentemente l'importo del relativo costo di ripristino dei locali, operazione che renderebbe necessaria l'effettuazione di sopralluoghi con imprese edili ed indagini tecniche più approfondite. Si rileva altresì la presenza di una fessurazione orizzontale nella muratura di contenimento della scala di collegamento tra i due piani, che meriterebbe un approfondimento statico.

CLASSE ENERGETICA:



[147,62 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 3170-147405-2014-Rev01 registrata in data 04/12/2014

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Hotel	1.331,00	x	100 %	=	1.331,00
Totale:	1.331,00				1.331,00

ACCESSORI:

deposito commerciale.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Deposito	58,00	x	25 %	=	14,50

Totale:	58,00				14,50
----------------	--------------	--	--	--	--------------

altro fabbricato.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locale tecnico	23,00	x	25 %	=	5,75
Totale:	23,00				5,75

altro fabbricato.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Unità in corso di costruzione	115,00	x	40 %	=	46,00
Totale:	115,00				46,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene operata considerando un valore del bene a mq., tenendo conto della localizzazione del bene, oltre che di opportuni indici di deprezzamento percentuali per i locali e/o beni accessori. Questa valutazione viene in seguito ulteriormente deprezzata percentualmente, per considerare i valori di mercato odierni e la conseguente difficoltà di vendita. La valutazione tiene conto delle parti comuni interne ed esterne del fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte e dello stato d'uso e manutenzione delle unità stesse, con particolare riguardo alla sistemazione e ripristino delle infiltrazioni di acqua piovana presenti in alcune zone del primo piano.

Per quanto riguarda il valore a mq. da attribuire alle unità immobiliari, si sono operate le valutazioni di seguito esposte. Dal punto di vista del valore potenziale dell'immobile, di recente costruzione e dotato di buone finiture, si ritiene di attribuire un importo unitario di 1.100,00 €/mq., con il quale si ottiene un valore complessivo peraltro di poco superiore al valore catastale dello stesso. Occorre per contro rilevare la presenza di un contratto di locazione in essere, stipulato nell'anno 2017 (alla Società [REDACTED]) che, come da relazione del Custode del 11/05/2021, risulta essere opponibile alla Procedura. Se da un lato la presenza di un gestore assicura il funzionamento della struttura ed il contratto garantisce una rendita costante alla proprietà, dall'altro l'importo contrattuale della locazione contribuisce a rendere l'acquisto del bene poco appetibile, in quanto il

tempo di ammortamento dell'investimento risulterebbe molto prolungato nel tempo. Occorre quindi operare un consistente deprezzamento del valore per tenere conto di questo aspetto, che lo scrivente quantifica nella percentuale del 30%.

Nella valutazione si intende compresa la quota di comproprietà delle parti comuni: Sub 1 (marciapiede comune a tutti i subalterni), Sub 2 (Disimpegno comune ai sub 14,15,16,17,19,28) e Sub 11 (Bene comune N.C. - vano scala, ascensore e lastrico solare - comune ai sub 14,15,16,17,19,28)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	1.331,00	x	1.100,00	=	1.464.100,00
Valore superficie accessori:	66,25	x	1.100,00	=	72.875,00
					1.536.975,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.536.975,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.536.975,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione viene operata considerando un valore del bene a mq., tenendo conto della localizzazione del bene, oltre che di opportuni indici di deprezzamento percentuali per i locali e/o beni accessori. Questa valutazione viene in seguito ulteriormente deprezzata percentualmente, per considerare i valori di mercato odierni e la conseguente difficoltà di vendita. La valutazione tiene conto delle parti comuni interne ed esterne del fabbricato di cui le unità immobiliari fanno parte e dello stato d'uso e manutenzione delle unità stesse, con particolare riguardo alla sistemazione e ripristino delle infiltrazioni di acqua piovana presenti in alcune zone del primo piano.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio tecnico di Borgonovo Val Tidone, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare FIAIP, ed inoltre: Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	albergo	1.331,00	66,25	1.536.975,00	1.536.975,00
				1.536.975,00 €	1.536.975,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Riduzione del valore di mercato del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti	-10% -153.697,50
Deprezzamento per reale valore di mercato della tipologia di immobile	-10% -153.697,50
307.395,00 €	

Riduzione del 30 % per lo stato di occupazione:	€. 461.092,50
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 4.564,07
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 763.923,43

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0 % per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
---	----------------

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
--	----------------

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
---	----------------

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 763.923,43
---	----------------------



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 113/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a BORGONOVO VAL TIDONE via Mottaziana 10, della superficie commerciale di **48,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità è parte di un fabbricato immobiliare più ampio, un grande capannone industriale, che al suo interno comprende un Hotel, con relative camere di alloggio e zone comuni, negozi ed un supermercato; la struttura si sviluppa su due piani, terreno e primo. Esternamente il fabbricato si presenta con pannelli di tamponamento della struttura tinteggiati, ed alcune zone al piano terra con porzioni di mattoni a vista, lattoneria verticale nascosta e facciate in discrete condizioni di manutenzione, con serramenti a nastro al primo piano e di varia tipologia al piano terreno, in quanto legati alle singole destinazioni d'uso delle porzioni immobiliari che si affacciano all'esterno (hotel, supermercato, bar).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 541 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 37 mq, rendita 859,90 Euro, indirizzo catastale: Strada Provinciale 11 di Mottaziana n°10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	48,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.140,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.140,00
Data della valutazione:	05/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 17/07/2014, con scadenza il 31/08/2026 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento)

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si rimanda alla Certificazione Notarile della Dott.ssa Paola Ugolotti del 27 aprile 2022.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.**0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €.**0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**0,00**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si rimanda alla documentazione ipocatastale presente in atti.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si rimanda all'elenco delle pratiche edilizie del Lotto 1.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente l'immobile ricade in zona Art. 33 - Aree omogenee Ba - Alta densità

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il Sub 21 presenta alcune partizioni interne non assentite, con le quali è stato ricavato un bagno di servizio. E' possibile sanare la difformità con una pratica edilizia in sanatoria, oppure con la rimessa in pristino della situazione preesistente autorizzata.

Considerando il fatto che il contratto di affitto in essere non consente la realizzazione di opere non autorizzate per iscritto dal Locatore, in questa sede si considera il costo della rimessa in pristino, tramite demolizione delle pareti incongrue e relativi accessori.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimessa in pristino del bagno non assentito

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione pareti ed impianti del bagno non assentito: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare risulta difforme, in quanto è stato realizzato un bagno di servizio, per regolarizzare il quale occorre redigere una variazione catastale, oppure riportare lo stato reale dell'unità immobiliare allo stato catastale presentato, demolendo le pareti incongrue. In questa sede viene valutata l'ipotesi della regolarizzazione catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione Catastale Docfa

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Compenso professionale per Variazione Catastale Docfa: €.350,00
- Diritti di segreteria Catasto: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BORGONOVO VAL TIDONE VIA MOTTAZIANA 10

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a BORGONOVO VAL TIDONE via Mottaziana 10, della superficie commerciale di **48,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità è parte di un fabbricato immobiliare più ampio, un grande capannone industriale, che al suo interno comprende un Hotel, con relative camere di alloggio e zone comuni, negozi ed un supermercato; la struttura si sviluppa su due piani, terreno e primo. Esternamente il fabbricato si presenta con pannelli di tamponamento della struttura tinteggiati, ed alcune zone al piano terra con porzioni di mattoni a vista, lattoneria verticale nascosta e facciate in discrete condizioni di manutenzione, con serramenti a nastro al primo piano e di varia tipologia al piano terreno, in quanto legati alle singole destinazioni d'uso delle porzioni immobiliari che si affacciano all'esterno (hotel, supermercato, bar).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 541 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 37 mq, rendita 859,90 Euro, indirizzo catastale: Strada Provinciale 11 di Mottaziana n°10, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2014.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto del Lotto n°2 è costituito da un negozio posto al piano terreno, a destinazione Lavanderia. All'interno sono state realizzate delle partizioni non assentite, al fine di ricavare un bagno a servizio della Lavanderia, Il bagno è stato visionato solo dall'esterno, in quanto l'unità è oggetto di affitto in essere ed il conduttore non era presente. Dalla planimetria edilizia ricondotta in scala, la superficie lorda dell'unità è la seguente: 48 mq.

I locali, creati a seguito di intervento edilizio terminato nell'anno 2014, presentano finiture interne di buon livello; i pavimenti sono in grès porcellanato, i serramenti in pvc con vetrocamera, l'impiantistica è a norma e sono state depositate presso il Comune di Borgonovo le dichiarazioni di conformità dell'impianto elettrico, termico, sanitario e di climatizzazione. I locali si presentano in buono stato di conservazione.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Negozio	48,00	x	100 %	=	48,00
Totale:	48,00				48,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene operata considerando un valore del bene a mq., tenendo conto della localizzazione del bene. La valutazione tiene conto delle parti comuni interne ed esterne del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte e dello stato d'uso e manutenzione dell'unità stessa.

Per quanto riguarda il valore a mq. da attribuire all'unità immobiliare, si sono operate le valutazioni di seguito esposte. Dal punto di vista del valore potenziale dell'immobile, di recente costruzione e dotato di buone finiture, si ritiene di attribuire un importo unitario di 1.400,00 €/mq. Occorre per contro rilevare la presenza di un contratto di locazione in essere, stipulato nell'anno 2014 ed attualmente in capo a [REDACTED]. Si ritiene quindi di operare un deprezzamento del valore, che lo scrivente quantifica nella percentuale del 20%, considerata la scadenza del contratto abbastanza ravvicinata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 48,00 x 1.400,00 = **67.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 67.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 67.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione viene operata considerando un valore del bene a mq., tenendo conto della localizzazione del bene, oltre che di opportuni indici di deprezzamento percentuali per i locali e/o beni accessori. Questa valutazione viene in seguito ulteriormente deprezzata percentualmente, per considerare i valori di mercato odierni e la conseguente difficoltà di vendita. La valutazione tiene conto delle parti comuni interne ed esterne del fabbricato di cui l'unità immobiliare fa parte e dello stato d'uso e manutenzione dell'unità stessa.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio tecnico di Borgonovo Val Tidone, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare FIAIP, ed inoltre: Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	negozio	48,00	0,00	67.200,00	67.200,00
				67.200,00 €	67.200,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Riduzione del valore di mercato del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti	-10% -6.720,00
	6.720,00 €

Riduzione del 20 % per lo stato di occupazione:	€. 13.440,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.900,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.140,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 45.140,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 113/2019

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **Fabbricato residenziale in corso di costruzione** a BORGONOVIO VAL TIDONE via Mottaziana 10, della superficie commerciale di **240,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato si estende al solo piano seminterrato. La struttura portante è costituita da murature portanti in calcestruzzo armato e solaio tipo "predalle" con piano inferiore a fondo cassero. I portoni delle autorimesse sono di tipo basculante, in metallo zincato. La pavimentazione è in battuto di cemento. Gli impianti non sono stati realizzati. Le partizioni interne delle cantine non sono state realizzate. La superficie lorda dell'unità è di 570 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 542 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Strada Mottaziana, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	240,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 221.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 221.200,00
Data della valutazione:	05/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Si tratta di un'unità immobiliare in corso di costruzione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si rimanda alla Certificazione Notarile della Dott.ssa Paola Ugolotti del 27 aprile 2022.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si rimanda alla documentazione ipocatastale presente in atti.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'unità è in corso di costruzione, al momento è edificata solo la parte strutturale portante del piano seminterrato; gli impianti non sono presenti; non è stata rilasciata l'agibilità dell'unità immobiliare.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire **N. 51/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova edificazione, rilasciata il 08/11/2006

D.I.A. **N. 130/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 30/12/2006

Permesso di Costruire **N. 22/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova edificazione, rilasciata il 10/07/2007

D.I.A. **N. 8091**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Varianti minori, presentata il 23/07/2008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente l'immobile ricade in zona Art. 33 - Aree omogenee Ba - Alta densità

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Non è possibile fornire giudizi sulla conformità dell'immobile, in quanto risulta ancora in corso di

costruzione.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BORGONOVO VAL TIDONE VIA MOTTAZIANA 10

FABBRICATO RESIDENZIALE IN CORSO DI COSTRUZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Fabbricato residenziale in corso di costruzione a BORGONOVO VAL TIDONE via Mottaziana 10, della superficie commerciale di **240,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato si estende al solo piano seminterrato. La struttura portante è costituita da murature portanti in calcestruzzo armato e solaio tipo "predalle" con piano inferiore a fondo cassero. I portoni delle autorimesse sono di tipo basculante, in metallo zincato. La pavimentazione è in battuto di cemento. Gli impianti non sono stati realizzati. Le partizioni interne delle cantine non sono state realizzate. La superficie lorda dell'unità è di 570 mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 542 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria F/3, indirizzo catastale: Strada Mottaziana, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 0 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Unità in corso di costruzione: porzione autorimesse	390,00	x	50 %	=	195,00
Unità in corso di costruzione: porzione cantine e disimpegni	180,00	x	25 %	=	45,00

Totale:	570,00	240,00
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si dà atto che si intende compresa nell'oggetto della Procedura la quota di comproprietà delle parti comuni: Sub 1 (B.C.N.C. comune a tutti i subalterni), anche se non espressamente indicato nell'Atto di Pignoramento, in quanto costituisce accesso anche all'unità immobiliare pignorata (Sub 4).

La valutazione viene operata considerando un valore del bene a mq., dividendo la superficie delle autorimesse da quella di cantine e disimpegni, e tenendo inoltre conto delle parti edilizie ed impiantistiche non realizzate, comprendendo altresì la quota di comproprietà delle parti comuni (Sub 1).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 240,00 x 700,00 = **168.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 168.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 168.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si dà atto che si intende compresa nell'oggetto della Procedura la quota di comproprietà delle parti comuni: Sub 1 (B.C.N.C. comune a tutti i subalterni), anche se non espressamente indicato nell'Atto di Pignoramento, in quanto costituisce accesso anche all'unità immobiliare pignorata (Sub 4).

La valutazione viene operata considerando un valore del bene a mq., dividendo la superficie delle autorimesse da quella di cantine e disimpegni, e tenendo inoltre conto delle parti edilizie ed impiantistiche non realizzate, comprendendo altresì la quota di comproprietà delle parti comuni (Sub 1).

Lo scrivente ritiene di valutare anche la possibilità edificatoria residua presente sul fabbricato, già prevista nel precedente Permesso di Costruire presentato, in quanto, a seguito di colloquio con l'Ufficio Tecnico del Comune di Borgonovo, l'indice di edificabilità non risulta ad oggi variato rispetto a quello previsto in progetto. Non considerando il piano seminterrato, già valutato a parte, la superficie utile prevista ai piani superiori (terra, primo e secondo), comprensiva dell'incidenza di balconi, logge e portici, risulta essere di 1.407 mq. Considerando un valore di vendita al nuovo di 1.300 €/mq per la zona in questione, si può considerare un costo di edificazione, comprensivo di costi progettuali, di direzione lavori e sicurezza, di 1.250 €/mq. Si valuta pertanto un valore residuo di 50 €/mq, che conduce, per la superficie sopra esposta, ad un totale arrotondato pari a 70.000 €.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio tecnico di Borgonovo Val Tidone, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare FIAIP, ed inoltre: Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Fabbricato residenziale in corso di costruzione	240,00	0,00	168.000,00	168.000,00
				168.000,00 €	168.000,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Riduzione del valore di mercato del 10% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi occulti	-10% -16.800,00
Possibilità edificatoria residua sul fabbricato, al netto dei costi di edificazione	70.000,00
	-53.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 221.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 221.200,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 113/2019

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A Terreni in area di espansione a BORGONOVO VAL TIDONE, della superficie commerciale di **56.127,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni sono collocati in una zona situata ai margini del centro abitato, facilmente raggiungibile, e risultano adiacenti.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 78 (catasto terreni), superficie 15402
- foglio 11 particella 636 (catasto terreni), superficie 38025

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	56.127,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.791,20
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 93.791,20
Data della valutazione:	05/09/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto, stipulato il 11/03/2021, con scadenza il 31/12/2027 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento).

Trattasi di due terreni, identificati ai mappali 78 e 636 del foglio 11 del Comune di Borgonovo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si rimanda alla Certificazione Notarile della Dott.ssa Paola Ugolotti del 27 aprile 2022.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si rimanda alla documentazione ipocatastale presente in atti.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PSC vigente l'immobile ricade in zona Territorio urbanizzabile - PSC art 7 c1 - POC n°22

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BORGONOVO VAL TIDONE

TERRENI IN AREA DI ESPANSIONE

DI CUI AL PUNTO A

Terreni in area di espansione a BORGONOVO VAL TIDONE, della superficie commerciale di **56.127,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I terreni sono collocati in una zona situata ai margini del centro abitato, facilmente raggiungibile, e risultano adiacenti.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 78 (catasto terreni), superficie 15402
- foglio 11 particella 636 (catasto terreni), superficie 38025

DESCRIZIONE DELLA ZONA

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione				consistenza		indice		commerciale
Terreno	mappale	78	-	15.402,00	x	100 %	=	15.402,00
Seminativo di collina								
Terreno	mappale	636	-	6.327,00	x	100 %	=	6.327,00
Seminativo di collina								
Terreno	mappale	636	-	34.398,00	x	100 %	=	34.398,00
Seminativo irriguo di collina								
Totale:				56.127,00				
						56.127,00		

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I terreni in questione ricadono in una zona urbanistica potenzialmente urbanizzabile (PSC art 7 c1 - POC n°22), con Piano Urbanistico Attuativo. Per rendere operativo tale Piano, le aree dovrebbero essere convenzionate ed urbanizzate, in base alla LR 24/2017, entro il 31/12/2023. Tali aree sono soggette al pagamento IMU da parte del Comune di Borgonovo Val Tidone, che per l'anno 2022 ha fissato con Delibera nr 133/2021 il loro valore in 40.00 €/mq., che lo scrivente adotterebbe per la stima delle aree stesse.

Per i terreni in questione risulta stipulato in data 11/03/2021 tra [REDACTED] s.r.l. e [REDACTED] s.s. un contratto di affitto agrario in deroga, ex art. 45 legge 203/82. Il contratto avrebbe decorrenza dal 19/03/2021 e scadenza in data 31/12/2027, ed è stato registrato il 03/05/2021 al n. 004269-serie 3T, prima del pignoramento ma, a quanto risulta in atti, dopo la notifica dell'atto di precetto. Nulla è dato sapere in ordine alla pregressa detenzione del fondo, mentre la conduttrice è una società agricola a quanto consta facente capo a famigliari dei soci di quella eseguita. Ad una tale stregua, lasciando a chi di competenza l'approfondimento delle questioni di

fatto e di diritto relative all'opponibilità o meno al precedente del predetto contratto di affitto agrario ex art. 2923 c.c., salvo altri, lo scrivente ritiene prudenzialmente di indicare, in via alternativa, due possibili stime dei terreni in questione, facendo presente che quella che tiene conto della possibilità edificatoria è subordinata all'attuazione del P.U.A., da eseguirsi entro il 31/12/2023.

Di seguito le due valutazioni.

A) Terreni liberi ed edificabili, previa attuazione del P.U.A., convenzione ed urbanizzazione delle aree:

- Mappale 78 + Mappale 636 = $53.427 \text{ mq} \times 40 \text{ €/mq} = 2.137.080 \text{ €}$

Totale valutazione Lotto 4: **2.137.080 €**

B) Terreni in affitto a terzi: si adotta come valore di stima quello indicato dai VAM (Valori agricoli medi) della zona interessata (Regione agraria nr 3).

- Mappale 78 - Seminato di collina: $15.402 \text{ mq} \times 1,66 \text{ €/mq} = 25.567 \text{ €}$

- Mappale 636 - Seminato di collina: $3.627 \text{ mq} \times 1,66 \text{ €/mq} = 6.021 \text{ €}$

- Mappale 636 - Seminato irriguo di collina: $34.398 \text{ mq} \times 2,49 \text{ €/mq} = 85.651 \text{ €}$

Totale valutazione Lotto 4: **117.239 €**

Di seguito si indica la valutazione B, al fine di completare la redazione della Relazione Peritale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	117.239,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 117.239,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 117.239,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si ritiene operare un deprezzamento dovuto alla presenza di contratto d'affitto, pari al 20%.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio tecnico di Borgonovo Val Tidone, ed inoltre: VAM (Valori agricoli medi) della Provincia di Piacenza - anno 2022

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	Terreni in area di espansione	56.127,00	0,00	117.239,00	117.239,00
				117.239,00 €	117.239,00 €

Riduzione del **20 %** per lo stato di occupazione: **€. 23.447,80**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 93.791,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 93.791,20**

data 05/09/2022



il tecnico incaricato
MASSIMO PANCINI