TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI PIACENZA

All'Ill.mo Signor Giudice **Dottoressa Maria Rosaria Sciurpa**

G.E. nella causa di Esecuzione Immobiliare n**. 22/2026**

promossa da

[redacted]

contro

[redacted]

(UDIENZA 30 SETTEMBRE 2026)

Nella causa di esecuzione immobiliare promossa da [redacted] contro [redacted], il Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Maria Rosaria Sciurpa nominava in data 12/6/2026 come esperta estimatrice l'Arch. Silvia Giorni, con studio in Piacenza, Via San Siro n.21.

Il giuramento avveniva a mezzo pec in data 16/6/2026.

In detto giorno, alla sottoscritta Esperta Estimatrice era affidato il seguente incarico:

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 prima 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. la predisposizione e l'invio al Delegato alla vendita, per ciascun lotto, della relazione peritale così come sopra indicata la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato digitale pdf; a tal fine, ***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;***

La sottoscritta esperta estimatrice, GIORNI SILVIA iscritta all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Piacenza al n.419, C.F.: GRN SLV 75H41 G535R:

- Verificata l'idoneità dei documenti agli atti;
- Esperiti gli accertamenti presso l'Agenzia del Territorio – Ufficio Provinciale di Piacenza – Territorio – Servizi Catastali;
- Esperiti gli accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Piacenza – Territorio - reparto servizi di pubblicità immobiliare;
- Esperiti gli accertamenti presso la Camera di Commercio;
- Esperiti gli accertamenti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari;
- Esperiti gli accertamenti presso l'Uffico Tecnico e Anagrafe del Comune di Besenzone;

è in grado di rassegnare la seguente **RELAZIONE PERITALE**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI, CONFINI E DATI CATASTALI.

1.1 IDENTIFICAZIONE

Tipologia immobile: Fabbricato non residenziale utilizzato come deposito e area esterna.

Ubicazione: Provincia di Piacenza, Comune di Besenzone, Cap 29010, Via Casteldardo 170.

DESCRIZIONE UNITA' IMMOBILIARI:

- Fabbricato non residenziale utilizzato come deposito di mq 104,25, area, appezzamento di terreno agricolo.

1.2 CONFINI

-sub 28 (Fabbricato non residenziale utilizzato come deposito): fg. 4, part. 22, sub. 22, 23, 30, 31, 32, 36, part. 65, part. 65

-sub 30 (area urbana): fg. 4, part. 22, sub. 26, 27, 28, 29, 32, part. 66, part. 66

-part. 66 (terreno agricolo): fg. 4, part. 22, sub. 28, 30, part. 65, part. 66

1.3 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Unità immobiliari censite al Catasto Fabbricati del Comune di Besenzone al:

-**FOGLIO 4, PARTICELLA 22, SUB 28, CAT. C2**, CL.U, consistenza 117 m2, superficie catastale 149 m2, rendita 290,04; p T-1; derivante da variazione del 9/11/2015 – inserimento in visura dei dati in superficie.

-**FOGLIO 4, PARTICELLA 22, SUB 30, CAT. F1**, consistenza 52 m2, Rendita --; p T; derivante da frazionamento del 29/11/2002 pratica n. 135687 in atti dal 29/11/2002 frazionamento per trasferimento di diritti (n.4987.1/2002).

Unità immobiliari censite al Catasto Terreni del Comune di Besenzone al:

-**FOGLIO 4, PARTICELLA 66**, QUALITA' SEMINATIVO ARBOREO, CL.1, superficie 00.02.00, Deduz. B21; B28; A26, Reddito Dominicale 1,76; Reddito Agrario 2,07; derivante da frazionamento del 5/11/2002 pratica n. 122418 in atti dal 5/11/2002 (n. 3605/2002).

I beni sopra descritti risultano pignorati per intero e fanno capo a:

[redacted]

È verificata la conformità catastale fra lo stato dei luoghi e le planimetrie catastali depositate all'Agenzia del Territorio.

I dati catastali corrispondono ai dati indicati nella relazione notarile presentata e all'atto di pignoramento.

1.4 TITOLARITA'

I beni pignorati sono pervenuti all'esecutata come di seguito riportato.

Atto notarile di compravendita del 26/12/2002, REPERTORIO N. 43586, FASCICOLO N. 15893, rogante Dott. Giuseppe Rocca.

Con tale atto l'acquirente acquista la piena proprietà dei beni oggetto di stima.

L'atto di provenienza è conforme ai dati catastali.

1.5 PROVENIENZA PRECEDENTE

Atto notarile di compravendita del 29/7/1993, REPERTORIO N. 23820, FASCICOLO N. 6424, rogante Dott. Giuseppe Rocca.

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI:

2.1 INQUADRAMENTO TERRITORIALE

I beni sono ubicati in Comune di Besenzone a circa 2 km da Cortemaggiore, nella Val d'Arda. Il Comune ha vocazione prevalentemente agricola. Il territorio è caratterizzato da abitazioni tipiche degli insediamenti di origine

agricola, non si riscontra un particolare mercato edilizio per magazzini e depositi. Si ha la sola presenza di alcuni nuovi edifici residenziali mono e plurifamiliari con transazioni per lo più effettuate dalla popolazione già residente.

2.2 CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO E DEI TERRENI

I beni sono siti in un complesso che si affaccia sulla Strada Provinciale di Mercore Superiore (anche strada per Casteldardo), che ha senz'altro origine agricola e viene ora utilizzato in parte a fini residenziali, mentre i vecchi fabbricati al servizio dell'attività vengono, ora, utilizzati come box, magazzini e laboratori. Il complesso è costituito da 3 fabbricati che si dispongono a costituire una corte con due fabbricati posti parallelamente alla strada e fra loro, mentre il terzo è perpendicolare ad essa, costituendo una sorta di corte interna. L'accesso al complesso avviene dalla strada con un ingresso con pilastri di mattoni e cancello in ferro. Sul fronte strada si trova l'edificio abitativo, di forma semplice, mentre quello perpendicolare alla strada è un capannoncino di modeste dimensioni; la corte è chiusa sul retro dell'ultimo corpo di fabbrica che contiene il bene oggetto di pignoramento. Tutto il complesso è in sufficienti condizioni. I fabbricati si presentano intonacati e tinteggiati.

2.3 CARATTERISTICHE QUALITATIVE

La vicinanza della strada a forte percorrenza è causa di inquinamento atmosferico ed acustico. Risulta assente l'inquinamento elettromagnetico. La prospicienza dell'edificio è normale così come quella dell'immobile, non prospettando su scorci di particolare bellezza.

2.4 DESCRIZIONE BENI IMMOBILI PIGNORATI

-fabbricato non residenziale utilizzato come deposito: accesso diretto dal cortile, a mezzo di portone di ferro e vetro, composto da vano a piano terra, con sottotetto ad uso deposito posto sopra il fabbricato confinante. A quest'ultimo locale si accede da una porta, ma il collegamento al piano terra non esiste e pertanto è necessario utilizzare una scala a pioli portatile.

-area urbana: di 52 mq posta sul fianco del fabbricato, accessibile solo dal mappale 66, non esendovi porte di collegamento col fabbricato.

-terreno agricolo: di 200 mq posto a confine con l'area urbana, utilizzato come discarica dei materiali di scarto dell'attività della ditta proprietaria.

2.5 CARATTERISTICHE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI

Fabbricato non residenziale utilizzato come deposito: realizzato con struttura portante in pilastri di mattoni pieni e tamponamenti in forati, copertura in travetti prefabbricati e tavelloni. Manto di copertura in fibrocemento, presumibilmente ecologico a quanto si può rilevare a vista e dal fatto che la copertura dovrebbe risalire al 1993, anno in cui l'amianto era già vietato. Nelle pratiche edili esiste un conteggio fra proprietà e Comune in cui l'ufficio tecnico richiede la rimozione della copertura in amianto e la proprietà dichiara che l'amianto è solo su fronte non specificato. La stessa dice che provvederà alla schiumatura e copertura con coppi. In ogni caso sarebbe bene verificare il materiale e, nel caso si trattasse di lastre d'amianto, provvedere a schiumarle o rimuoverle.

Il bene è composto dal vano, a piano terra, di mq 98,03 di altezza media pari a 5,10 m e dal vano, sottotettetto, posto a piano primo, sopra porzione di fabbricato di altra proprietà, di mq 25,06, con altezza media pari a 2,00, realizzato con muri perimetrali in mattoni e forati, copertura in travetti

prefabbricati, completato da manto di copertura in lastre di fibrocemento. Il tutto è in sufficienti condizioni e non necessita opere di manutenzione ordinaria. L'unità presenta il fronte ed il retro liberi, mentre i fianchi sono, quasi del tutto o del tutto, in aderenza con altre costruzioni. La luce al magazzino viene data dalle vetrate poste nella parte superiore del portone, con vetri in lastra singola, mentre il sottotetto è sprovvisto di aperture. L'impianto elettrico non è a norma con le ultime disposizioni legislative. L'impianto di riscaldamento non è presente. Sufficienti le condizioni generali di manutenzione.

2.6 STATO DI CONSERVAZIONE DEL BENE

FABBRICATO NON RESIDENZIALE UTILIZZATO COME DEPOSITO:

Il bene è stato edificato nel '900: lo attestano i materiali costruttivi impiegati di relativa recente realizzazione. Presso il Comune è presente solo una pratica di rifacimento delle coperure alla data del 1993.

TERRENI:

Lo stato di conservazione è ad incolto/discarica di materiali edili.

2.7 ATTI DI ASSERVIMENTO URBANISTICI

FABBRICATO NON RESIDENZIALE UTILIZZATO COME DEPOSITO:

Non si sono riscontrati atti di asservimento urbanistici.

TERRENI:

Per i terreni vige la prelazione agraria.

2.8 CESSIONE DI CUBATURA

Non si sono riscontrati atti di cessione di cubatura.

2.9 EVENTUALI LIMITI ALL'EDIFICABILITA'

Si sono riscontrati limiti all'edificabilità.

2.10 VINCOLI PER RAGIONI STORICO ARTISTICHE O DIRITTO DI PRELAZIONE

FABBRICATO NON RESIDENZIALE UTILIZZATO COME DEPOSITO:

Gli immobili non sono sottoposti a vincoli di tutela storico artistici, lo conferma il RUE del Comune di Besenzone.

TERRENI:

I terreni sono sottoposti a diritto di prelazione agraria dei confinanti.

3. PRECISAZIONE STATO DI POSSESSO DEI BENI

3.1 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Gli immobili sono liberi, utilizzati dal proprietario.

3.2 ESISTENZA CONTRATTI REGISTRATI IN DATA ANTECEDENTE AL PIGNORAMENTO

Da un controllo esperito presso la locale Agenzia delle Entrate nessun contratto di locazione/comodato risulta registrato.

Da un controllo effettuato presso la Camera di Commercio di Piacenza è stata estratta la visura relativa alla società.

3.3 TRASCRIZIONI ED ISCRIZIONI

Ai pubblici registri immobiliari sono stati reperiti gli estremi dei provvedimenti relativi ai beni in oggetto di seguito descritti.

Situazione aggiornata al 1/7/2026:

FORMALITA'

Sui beni oggetto della presente esecuzione:

Proprietà attuale: [redacted]

C.F. Besenzone Foglio 4 Mappale 22 sub. 28 [ex 22/24 e 22/25 (ex 22/8-9-10-

11-12-13-14, ex 22/4-5-6-7-3; ex 22/1-2 23/1-2-3-28)]

C.F. Besenzone Foglio 4 Mappale 22 sub. 30[ex 22/15 (ex 22/8-9-10-11-12-13-14, ex 22/4-5-6-7-3; ex 22/1-2 23/1-2-3-28)]

Corrispondenza C.T. Besenzone Fg 4 Mappale 22 (ex mapp. 22-23-24-26-28)

C.T. Besenzone Foglio 4 Mappale 66 (ex mapp. 56, ex mapp. 21)

- PROVENIENZA DI [redacted]

(Trascrizione part. 738 gen. 901 del 17/1/2003)

Giusto atto di compravendita Dott. Giuseppe Rocca in data 26/12/2002 rep.43586/15893 dai sigg. [redacted]

Bene in oggetto:

C.F. Besenzone Foglio 4 Mappale 22 sub. 28

C.F. Besenzone Foglio 4 Mappale 22 sub. 30

C.T. Besenzone Foglio 4 Mappale 66

In atto vengono citate le seguenti precisazioni relative alle servitù e ai diritti d'uso:

- l'immobile gode di servitù di passaggio carrabile sull'area in uso esclusivo di ragioni [redacted] (mappale 22/28) con spese di manutenzione da sostenersi in parti uguali;

- l'immobile ha diritto al pozzo comune posto nell'area cortilizia comune, le spese saranno ripartite in parti uguali tra i comproprietari;

- l'immobile scarica le acque bianche e luride in una fossa posta sul lato sud dell'area esclusiva dell'immobile in oggetto, su cui hanno un uso comune tutti gli immobili sia del corpo est sia del corpo ovest del complesso immobiliare;

- nell'area cortilizia comune è ubicata una fossa biologica a servizio degli immobili mappali 22/16 e 22/20;

- nell'area esclusiva, mappale 22/30, è ubicato un bombolone deposito GPL a servizio ad alimentazione degli immobili 22/16 e 22/20 e delle relative condotte di adduzione.

Iscrizione part. 2452 gen. 10311 del 17/6/2005

IPOTECA SCADUTA E RINNOVATA

Ipoteca volontaria – Concessione a garanzia di mutuo, giusto atto Dott. Paola Ugolotti del 31/5/2005 rep. 71622/7511 – Capitale € 40.000,00 - Totale € 60.000,00 – Durata anni 10. A favore di "[redacted]

Beni in oggetto:

C.F. Besenzone Foglio 4 Mappale 22 sub. 28

C.F. Besenzone Foglio 4 Mappale 22 sub. 30

C.T. Besenzone Foglio 4 Mappale 66

Rinnovo iscr part. 1404 del 11/6/2025 IPOTECA IN ESSERE

Nota di iscrizione non sviluppata.

Vedi relazione notarile

Iscrizione part. 3852 gen. 16129 del 5/10/2005

IPOTECA SCADUTA E NON RINNOVATA

Ipoteca Legale – Ipoteca esattoriale ex art. 77 DPR 29/09/73 n. 602. [redacted] rep. 2279 del 3/10/2005 – Capitale € 24.287,49 - Totale € 48.574,98. A favore di [redacted]

Beni in oggetto:

C.F. Besenzone Foglio 4 Mappale 22 sub. 28

C.F. Besenzone Foglio 4 Mappale 22 sub. 30

C.T. Besenzone Foglio 4 Mappale 66

Trascrizione part. 2686 gen. 3965 del 9/4/2013

IN ESSERE

Verbale di pignoramento immobili – Atto esecutivo o cautelare – Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Piacenza in data 29/3/2013 Rep. 925, a favore di [redacted]

Beni in oggetto:

C.F. Besenzone Foglio 4 Mappale 22 sub. 28

C.F. Besenzone Foglio 4 Mappale 22 sub. 30

C.T. Besenzone Foglio 4 Mappale 66

Iscrizione part. 1992 gen. 14448 del 18/11/2016

IPOTECA IN ESSERE

Ipoteca Legale – Equitalia servizi di riscossione spa rep. 795 del 17/11/2016

Nota di iscrizione non sviluppata.

Vedi relazione notarile

Trascrizione part. 3140 gen. 3995 del 25/3/2026

IN ESSERE

Verbale di pignoramento immobili – Atto esecutivo o cautelare – Atto Giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del

Tribunale di Piacenza in data 5/3/2026 Rep. 644

Nota di trascrizione non sviluppata.

Vedi relazione notarile

- PROVENIENZA DI [redacted]

Trascrizione part. 5547 gen. 7322 del 3/8/1993

Giusto atto di compravendita Dott. Giuseppe Rocca in data 29/7/1993 rep. 23820 dal [redacted]

Bene in oggetto:

C.F. Besenzone Foglio 4 Mappale 22 sub. 1-2

C.F. Besenzone Foglio 4 Mappale 23 sub. 1-2-3

C.F. Besenzone Foglio 4 Mappale 28

C.T. Besenzone Foglio 4 Mappale 21-24-25-26-29

Con precisazione che i fabbricati insistono sui mappali C.T. Fg 4 n. 22-23-28

3.4 COSTI

N.B. Per poter procedere ad un atto di vendita dei beni in oggetto, sono necessarie le seguenti cancellazioni:

a) Ipoteca Volontaria iscritta al n. part. 2452 gen. 10311del 17/6/2005 (Spesa presunta € 35,00 oltre onorario)

b) Pignoramento immobiliare trascritto al n. part. 2686 gen. 3965 del 9/4/2013 (Spesa presunta € 294,00 oltre onorario)

c) Ipoteca esattoriale iscritta al n. part. 1992 gen. 14448 del 18/11/2016 (Spesa presunta € 357,00 oltre onorario)

d) Rinnovo ipoteca volontaria iscritta al n. part. 1404 gen. 8682 del 11/6/2025 (Spesa presunta € 35,00 oltre onorario)

e) Pignoramento immobiliare trascritto al n. part. 3140 gen. 3995 del 25/3/2026 (Spesa presunta € 294,00 oltre onorario)

Per un totale di 1.015,00 €

4. CONFORMITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

È stato chiesto il CDU (certificato di destinazione urbanistica) che si allega.

Il bene risulta classificato dal vigente P.U.G. come:

Foglio 4, mappale 22

- Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 49)

- In parte “Fascia di rispetto stradale” (art. 30)

Foglio 4, mappale 66

- Ambiti ad alta vocazione produttiva agricola (art. 49)

L’immobile risulta realizzato in data antecedente all’1/9/1967, come attestato atto notarile di compravendita del 26/12/2002, REPERTORIO N. 43586, FASCICOLO N. 15893, rogante Dott.Giuseppe Rocca.

Successivamente alla sua costruzione sono state eseguite opere edilizie in forza di autorizzazione edilizia rilasciata il 6/11/1993 n. 17/1993.

Dalla ricerca condotta presso l’archivio del Comune di Besenzone non è emersa l’esistenza di alcun certificato di agibilità relativo all’immobile in oggetto.

Non è verificata la conformità urbanistica in base all’art. 40 della legge 47/85 e successive modificazioni in quanto il fabbricato dovrebbe essere un portico aperto su un lato mentre in realtà è stato trasformato in un vano chiuso sui 4 lati come raffigurato nella planimetria catastale che identifica il bene come magazzino.

5. OPERE ABUSIVE

Come indicato sopra, per sanare le opere abusive esistenti e legittimare lo stato dei luoghi sarà necessario presentare una SCIA in sanatoria di cambio d’uso con diritti di segreteria pari a 80,00 € e versare un’oblazione pari a 1032,00 €, per un totale di 1.112,00 €.

6. SPESE FISSE DI GESTIONE O MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE

ONERI DI NATURA CONDOMINIALE

I beni non risultano facenti parte di alcun condominio.

DATI SOCIETA'

[redacted] risulta socia accomandataria garante della società [redacted]

SERVITU'

Da titolo di proprietà: atto notarile di compravendita del 18/6/1999, REPERTORIO N. 12400, FASCICOLO N. 882, rogante Dott. V. Spadola risulta che l'immobile in oggetto gode di servitu' di passaggio carrabile sull'area in uso esclusivo dell'immobile di ragioni [redacted] (esercitato dal mappale 22 sub 28) con spese di manutenzione da sostenersi in parti uguali.

Si precisa inoltre che l'immobile in oggetto ha diritto al pozzo comune, scarica le acque bianche e luride in una fossa ubicata in lato sud dell'area esclusiva dell'immobile compravenduto, nell'area cortilizia comune è ubicata una fossa biologica e che nell'area esclusiva, mappale 22 sub 30, è ubicato un bombolone deposito GPL come già specificato nella sezione atto di provenienza.

7. VALUTAZIONE E STIMA

7.1 STIMA

Per la stima si è proceduto con il criterio "sintetico comparativo" basato su un'indagine di mercato effettuata per conoscere il valore di vendita di beni

simili, come posizione, ubicazione, grado di finitura, ecc, a quelli oggetto di stima, con riferimento a transazioni immobiliari avvenute nell'ultimo periodo.

È stato inoltre consultato l'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che cura la rilevazione e l'elaborazione delle informazioni di carattere tecnico-economico relative ai valori immobiliari, al mercato degli affitti e ai tassi di rendita e la pubblicazione di studi ed elaborazioni e la valorizzazione statistica degli archivi dell'Agenzia del Territorio. Quest'ultimo - aggiornato al II semestre del 2025 - fissa per la Fascia/zona: extraurbana / rimanente parte del terriotorio con frazioni e fabbricati sparsi:

* Capannoni tipici (in normale stato di manutenzione): € 240,00 – 350,00 /mq.

Anche le indicazioni desunte da www.borsinoimmobiliare.it ci forniscono ulteriori dati:

* Capannoni tipici: € 162,00 – 287,00 €/mq.

Un'ulteriore indicazione è fornita dalle pubblicazioni periodiche di agenzie locali che indicano i seguenti valori:

* magazzini (usato-da ristrutturare): € 284, 00 – 550,00/mq

Le valutazioni ottenute, alla luce di quanto sopra esposto, sono le seguenti:

VALUTAZIONE

La consistenza planimetrica lorda vendibile degli immobili è stata valutata con l'ausilio delle indicazioni contenute nelle pubblicazioni specifiche in materia estimativa, che considerano la superficie interna netta dell'involucro edilizio escludendo i muri divisori ed i muri perimetrali.

La superficie commerciale è stata calcolata, quindi, come SIN (superficie interna netta) ed è pari a mq 104 mq ed è stata calcolata sulla base del rilievo

metrico effettuato in sede di sopralluogo sulla base cartografica della planimetria catastale ed è valutata con i rapporti mercantili di seguito riportati:

IMMOBILE:

La superficie è stata distinta in magazzino e sottotetto, con rapporto mercantile pari al 100% per il magazzino, mentre per il sottotetto pari al 25% del valore della superficie del piano terra, pertanto:

- **Magazzino** posto al piano terra e primo (Fg. 4, mapp. 22 sub. 28):

magazzino = 98 mq x 1 = 98 mq

sottotetto = 25 mq x 0,25 = 6,25 mq

Superficie commerciale 104,25 mq, equiparata per difetto a 104 mq.

- ❖ Il valore da valutazione MCA dei beni immobili è pari a 35.000,00 € (vedasi tabella MCA di calcolo allegata).

Valore al mq pari a 337,77 €/mq.

TERRENI:

- **Area esterna** (Fg. 4, mapp. 22 sub. 28):

area = 112,49 mq

- **Area urbana** (Fg. 4, mapp. 22 sub. 30):

area urbana = 52,00 mq

- **Terreno agricolo** (Fg. 4, mapp. 66):

terreno agricolo seminativo arboreo (ad uso discarica) = 200 mq.

Il totale dei terreni risulta pari a 364,49 mq, equiparati per difetto a 364,00 mq.

In base ai Valori Agricoli Medi della Provincia di Piacenza (VAM), Besenzone si trova nella regione agraria n°6, pertanto la Provincia stabilisce un valore di 39.000,00 €/ha il che vuol dire 3,90 €/mq.

- Il valore dei terreni risulta pari a 364,00 mq x 3,90 €/mq = 1.419,60 €, arrotondato per eccesso a 1.420,00 €.

TOTALE COMPLESSIVO FABBRICATI E TERRENI:

35.000,00 € + 1.420,00 € = 36.420,00 €

Diconsi Euro trentaseimilaquattrocentoventi,00

Allo stato attuale e nelle attuali condizioni di mercato.

7.2 ADEGUAMENTI E CORREZIONE STIMA

- DECURTAZIONE OCCORRENTI PER ONERI DI REGOLARIZZAZIONE CATASTALE

Non occorrente.

- DECURTAZIONI OCCORRENTI PER ONERI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA

La regolarizzazione delle difformità urbanistiche comporterà diritti di segreteria e oblazione per un totale di 1.112,00 €.

- DECURTAZIONI OCCORRENTI PER LO STATO D'USO E DI MANUTENZIONE

Tale decurtazione concorre alla formazione del valore complessivo ed è già insita della stima da cui si ricava il valore complessivo.

- DECURTAZIONI OCCORRENTI PER LO STATO DI POSSESSO

Non esistono decurtazioni per lo stato di possesso. L'immobile è occupato dal proprietario.

- DECURTAZIONI OCCORRENTI PER I VINCOLI E GLI ONERI GIURIDICI NON ELIMINABILI NEL CORSO DEL PROCESSO ESECUTIVO.

Per poter procedere ad un atto di vendita dei beni in oggetto, è necessaria la

cifra di 1.015,00 € oltre onorario).

- DECURTAZIONI OCCORRENTI PER LE EVENTUALI SPESE CONDOMINIALI INSOLUTE

Non vi sono decurtazioni occorrenti

Valore corretto con le decurtazioni precedenti:

= 36.420,00 €- 1.112,00 – 1.015,00 = 34.293,00 €.

- DECURTAZIONI OCCORRENTI PER LA RIDUZIONE DI MERCATO

Si procede infine a una riduzione pari al 10% in considerazione della natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

€ 34.923,00 x 0,90 = € 30.863,70

VALORE DI STIMA FABBRICATI E TERRENI TOTALE € 31.000,00; Diconsi Euro trentunmila/00.

8. PARERE SUL PIGNORAMENTO DI QUOTA

Il trasferimento degli immobili pignorati comporta il pagamento dell'IVA, in quanto gli immobili sottoposti ad esecuzione costituiscono beni strumentali all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutata. Si profila un unico lotto vendibile.

9. INDICAZIONE DI OPERE DA ESEGUIRE CON URGENZA

La scrivente, esaminati i luoghi, non rileva la necessità di interventi d'urgenza sui beni in oggetto. Lo stato dei luoghi non evidenzia nessun pericolo grave ed imminente, per gli occupanti ed i terzi, tale da imporre un intervento d'emergenza.

Lo stato di conservazione appare sufficiente, come precedentemente meglio specificato, per quel che concerne lo stato di manutenzione e la qualità delle finiture.

10. NOMINATIVO E RECAPITO AMMINISTRATORE

Trattasi di fabbricato non residenziale utilizzato come deposito e di terreni, il tutto non facenti parte di un condominio.

La sottoscritta Esperta Estimatrice nel ringraziare la S.V.I. per la fiducia accordatagli, rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.

Chiusa la presente relazione in Piacenza, addì 5 agosto 2026.

L'Esperta Estimatrice

Arch. Silvia Giorni

11. ALLEGATI

La scrivente esperta estimatrice allega alla presente relazione:

- Documentazione catastale: - Planimetrie catastali
  - Visure catastali aggiornate
  - Estratto di mappa
  - Elaborato planimetrico
- Titolo di provenienza
- Documentazione fotografica
- Documentazione urbanistica: - CDU
  -pratica edile
- Visura Camerale
- Interrogazione Agenzia Entrate per presenza contratti di locazione/comodato o similari.
- Borsini Immobiliari
- Piante quotate
- Stima immobiliare MCA e VAM per terreni
- Conservatoria

- Comparabili
- Ricerca di mercato

12. PREDISPOSIZIONE ED INVIO AL DELEGATO DELLA VENDITA DELLA DOCUMENTAZIONE

In data 5/8/2026 è stata trasmessa copia della relazione come da inacrico del Signor Giudice, è stata inoltre allegata una versione pdf della perizia con i dati sensibili oscurati. La documentazione è stata trasmessa a ufficiopiacenza@ivgparma.it

L'Esperta Estimatrice, in relazione all'incarico ricevuto ed agli adempimenti previsti, dichiara che la presente relazione, chiusa il giorno 5/8/2026, prima del suo deposito presso la Cancelleria Ufficio Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Piacenza, è stata trasmessa a mezzo raccomandata A.R. o Email/pec, unitamente alla richiesta di liquidazione nota spese, ai seguenti soggetti interessati:

creditori procedenti:

[redacted]

C/o Avv. [redacted]

Indirizzo PEC [redacted]

ESECUTATO:

[redacted]

Presso il Dott. [redacted]