

**RELAZIONE DI STIMA**  
**Immobili siti in BORGONOVO VAL TIDONE (PC)**  
**Via Roma n° 16 e Viale Enrico Fermi n° 23**

**PREMESSA**

A seguito di incarico ricevuto da parte di alcuni comproprietari, che hanno affidato al sottoscritto, Geom. Giovanni Torselli, Libero Professionista iscritto al Collegio Geometri della provincia di Piacenza al n°1558 e residente in Borgonovo Val Tidone (PC) in via Piana al n° 11, l'incarico della stima del più probabile valore di mercato attuale, delle unità immobiliari site in Borgonovo Val Tidone (PC) in Viale Enrico fermi n° 23 e via Roma n° 16.

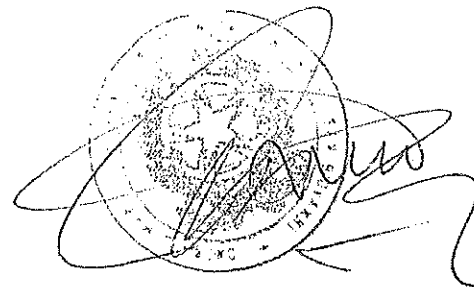
Ad assolvimento dell'incarico ricevuto, dopo aver esaminato la documentazione disponibile presso gli archivi ed uffici dell'Amministrazione Comunale e quella reperita presso le altre Amministrazioni preposte, effettuati i sopralluoghi necessari per acquisire un'approfondita conoscenza dei beni oggetto di stima, acquisita la conoscenza dei valori espressi dal mercato immobiliare locale, lo scrivente ha maturato il giudizio di stima che viene esposto ed argomentato nella presente relazione.

**DATI CATASTALI:**

**CORPO A**

Borgonovo Val Tidone (PC) Viale Enrico Fermi n° 23

- Dati Catastali: foglio 11, particella 98, subalterno 11  
Categoria: A/2 Cl. 3 Vani 6,0 Sup. Catastale 102 mq
- Dati Catastali: foglio 11, particella 98, subalterno 43  
Categoria: C/6 Cl. 5 Mq 12 Sup. Catastale 13 mq



**Provenienza:**

- Atto del 21/10/1982 Pubblico ufficiale Dott. GAMBERALE Repertorio n. 9581 - UR Sede PIACENZA (PC) Registrazione n. 5802 registrato in data 10/11/1982 - COMPRAVENDITA Voltura n. 631/1999 in atti dal 29/01/1999.
- TESTAMENTO OLOGRAFO del 30/11/1998 Pubblico ufficiale Dott. FANTIGROSSI Sede CASTEL SAN GIOVANNI (PC) Repertorio n. 79296 - UR Sede PIACENZA (PC) Registrazione Volume 320 n. 705 registrato in data 27/04/1999 - SUCC. [REDACTED] Voltura n. 2701.1/1999 - Pratica n. 126350 in atti dal 08/11/2002.
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/02/2009 - UU Sede PIACENZA (PC) Registrazione Volume 9990 n. 176 registrato in data 04/02/2010 - SUCCESSIONE DI [REDACTED] Voltura n. 1051.1/2010 - Pratica n. PC0021649 in atti dal 10/02/2010.
- TESTAMENTO OLOGRAFO del 21/10/2014 Pubblico ufficiale NOTAIO Dott. ONORATO Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 83179 - UU Sede PIACENZA (PC) Registrazione

Volume 9990 n. 516 registrato in data 04/03/2015 - SUCC TEST DI [REDACTED]

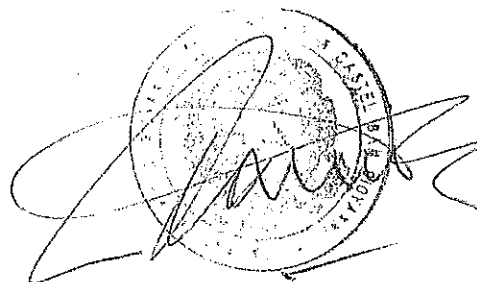
Voltura n. 1207.2/2015 - Pratica n. PC0016444 in atti dal 05/03/2015.

- VOLTURA D'UFFICIO del 19/02/2016 Pubblico ufficiale ONORATO MARIO Sede CASTEL SAN GIOVANNI (PC) Repertorio n. 83824 - COMPRAVENDITA REC VOLT AUT 2861/16 Voltura n. 1955.1/2016 - Pratica n. PC0023843 in atti dal 11/04/2016.

## CORPO B

Borgonovo Val Tidone (PC) Via Roma n° 16

- Dati Catastali: foglio 21, particella 945, subalterno 5, Categoria: A/2 Classe 3 Vani 6,0 Sup. Catastale 127 mq
- Dati Catastali: foglio 21, particella 945, subalterno 6, Categoria: A/2 Classe 3 Vani 4,5 Sup. Catastale 89 mq
- Dati Catastali: foglio 21, particella 945, subalterno 7, Categoria: A/2 Classe 3 Vani 4,0 Sup. Catastale 79 mq



## Provenienza:

- TESTAMENTO OLOGRAFO del 30/11/1998 Pubblico ufficiale Dott. FANTIGROSSI Sede CASTEL SAN GIOVANNI (PC) Repertorio n. 79296 - UR Sede PIACENZA (PC) Registrazione Volume 320 n. 705 registrato in data 27/04/1999 - SUCC. DI [REDACTED] Voltura n. 2701.1/1999 - Pratica n. 98658 in atti dal 03/10/2000.
- DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 25/02/2009 - UU Sede PIACENZA (PC) Registrazione Volume 9990 n. 176 registrato in data 04/02/2010 - SUCCESSIONE DI [REDACTED] Voltura n. 1051.1/2010 - Pratica n. PC0021649 in atti dal 10/02/2010.
- TESTAMENTO OLOGRAFO del 21/10/2014 Pubblico ufficiale NOTAIO ONORATO Sede PIACENZA (PC) Repertorio n. 83179 - UU Sede PIACENZA (PC) Registrazione Volume 9990 n. 516 registrato in data 04/03/2015 - SUCC TEST DI [REDACTED] Voltura n. 1207.2/2015 - Pratica n. PC0016444 in atti dal 05/03/2015.
- VOLTURA D'UFFICIO del 19/02/2016 Pubblico ufficiale ONORATO MARIO Sede CASTEL SAN GIOVANNI (PC) Repertorio n. 83824 - COMPRAVENDITA REC VOLT AUT 2861/16 Voltura n. 1955.1/2016 - Pratica n. PC0023843 in atti dal 11/04/2016.

**Stato occupativo:** Immobili liberi da persone e cose

**Contratti di locazione in essere:** No

## Comproprietari:

Proprietà 3/12  
Proprietà 3/12  
Proprietà 1/12  
Proprietà 1/12  
Proprietà 4/12

Collegio Geometri  
della Provincia di Piacenza  
N.° 1558

**TORSELLI GIOVANNI**

## DESCRIZIONE DEI BENI

### CORPO A

Gli immobili appartenenti al primo corpo, identificato come corpo A, fanno parte di un complesso immobiliare (Condominio [redacted]) edificato tra gli anni 1980 e 1982 (Concessione Edilizia n° 124/1979 del 18/10/1980 – Permesso di Abitabilità n° 124/1979 del 23/03/1983. La prima unità immobiliare si trova al piano terra (S1) e primo, con accesso tramite scala o l'ascensore condominiali.

L'unità è composta da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, bagno e servizio, due camere da letto, due balconi e una cantina.

La pavimentazione di ingresso, soggiorno e cucina è in piastrelle di ceramica. I serramenti esterni sono in legno con vetro camera e sono provvisti di tapparelle in PVC. Il cassonetto non è isolato, l'appartamento è completamente da ritinteggiare. L'impianto di riscaldamento è autonomo.

Il fabbricato non è dotato di Attestato di Prestazione Energetica valido:

- **Attestato di Prestazione Energetica (APE):** SCADUTO il 19/11/2024.
- **Prestazione Energetica Globale:** Classe F.
- **Indice di Prestazione Energetica Globale (EPgl,nren):** 208,82 kWh/m²anno.

La seconda unità immobiliare (box) è posizionata al piano terra.

### Certificazioni di conformità degli impianti

Non è stata reperita la certificazione relativa all'impianto elettrico né quella dell'impianto di adduzione del gas.

### STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato conservativo dell'immobile risulta essere mediocre come lo stato di conservazione delle scale condominiali e dell'ascensore. Sebbene l'appartamento si trovi in condizioni di conservazione accettabili, per raggiungere un livello qualitativo superiore sarebbe necessario ritinteggiare tutti gli ambienti e intervenire su diversi dettagli che mostrano segni di usura. Tutti gli impianti (acqua, luce e gas) sono funzionanti ma da verificare ed eventualmente aggiornare secondo normative recenti.

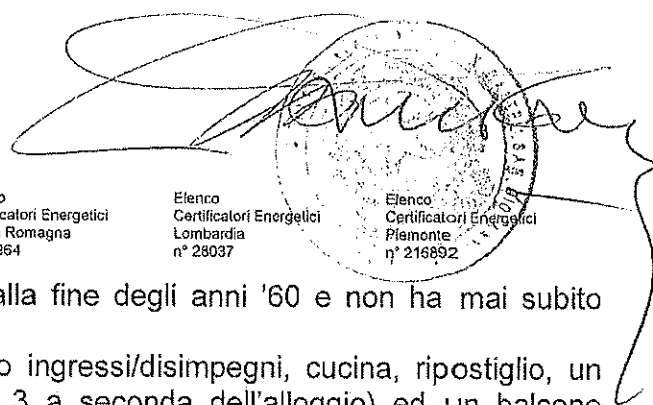
Il box posto al piano terra risulta in un normale stato conservativo.

### CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Al sopralluogo le unità immobiliari risultavano conformi alla documentazione catastale depositata come alla documentazione presentata presso il Comune di Borgonovo Val Tidone.

### CORPO B

Gli immobili del secondo corpo, identificato come Corpo B, sono situati in un fabbricato plurifamiliare (Fabbricato di Tipo Condominiale) edificato anteriormente agli anni '40, sopraelevato tra gli anni 1968 e 1969 (Licenza di Costruzione n° 222/1968 del 15/07/1968 – Certificato di Abitabilità n° 228/1968 del 08/05/1970 e sono posti al secondo piano, accessibili tramite la scala condominiale.



Il fabbricato è stato completamente ristrutturato alla fine degli anni '60 e non ha mai subito ulteriori aggiornamenti da allora.

Le unità abitative, di diverso taglio, comprendono ingressi/disimpegni, cucina, ripostiglio, un solo bagno per unità, camere da letto (da 1 a 3 a seconda dell'alloggio) ed un balcone ciascuna.

Le pavimentazioni, uniformi per ogni unità abitativa, sono in marmittoni di graniglia di marmo e cemento, piastrelle di ceramica e linoleum. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e sono provvisti di tapparelle in legno, mentre i cassonetti sono rivi di isolamento. Gli appartamenti necessitano di una ristrutturazione completa, poiché anche gli impianti di riscaldamento autonomi sono pressoché inesistenti.

I fabbricati sono dotati di Attestati di Prestazione Energetica validi:

#### Subalterno 5:

- **Attestato di Prestazione Energetica (APE):** n° 06964-012047-2016, con validità fino al 10/02/2026.
- **Prestazione Energetica Globale:** Classe F.
- **Indice di Prestazione Energetica Globale (EPgl,nren):** 235,94 kWh/m²anno.

#### Subalterno 6:

- **Attestato di Prestazione Energetica (APE):** n° 06964-012061-2016, con validità fino al 10/02/2026.
- **Prestazione Energetica Globale:** Classe G.
- **Indice di Prestazione Energetica Globale (EPgl,nren):** 243,13 kWh/m²anno.

#### Subalterno 7:

- **Attestato di Prestazione Energetica (APE):** n° 06964-012067-2016, con validità fino al 10/02/2026.
- **Prestazione Energetica Globale:** Classe F.
- **Indice di Prestazione Energetica Globale (EPgl,nren):** 221,78 kWh/m²anno.

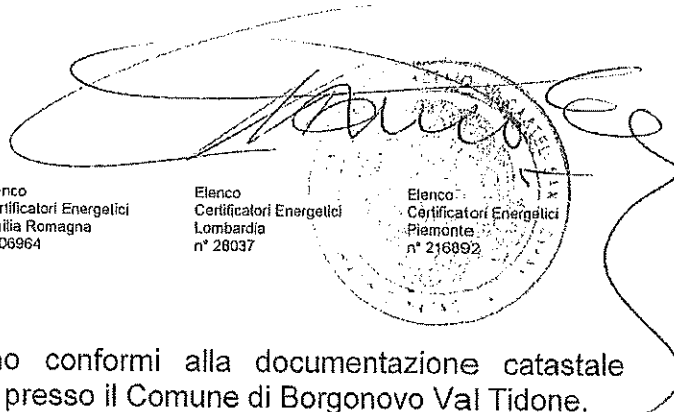
#### Certificazioni di conformità degli impianti

Non sono state reperite le certificazioni relative agli impianti elettrici ne quelle degli impianti di adduzione del gas.

#### STATO DI CONSERVAZIONE

Lo stato conservativo dell'immobile e delle parti comuni è da considerarsi pessimo. Gli appartamenti sono in condizioni di degrado avanzato: per raggiungere uno stato conservativo minimo accettabile, è necessaria una ristrutturazione totale, che comprenda non solo le finiture (pavimentazioni, porte, e rivestimenti ecc.), ma anche tutti gli impianti (acqua, luce e gas), da rifare completamente ed aggiornare secondo normative attuali.

Anche l'intero edificio condominiale necessita di interventi strutturali significativi: i balconi presentano distaccamenti, che rappresentano un rischio per la sicurezza, e la copertura condominiale, così come la facciata, sono in condizioni precarie e necessitano di una revisione urgente.



## CONFORMITA' URBANISTICA E CATASTALE

Al sopralluogo le unità immobiliari risultavano conformi alla documentazione catastale depositata come alla documentazione presentata presso il Comune di Borgonovo Val Tidone.

## SITUAZIONE IPOTECARIA (Corpo A e corpo B)

Riepilogo dei dati ipotecari relativi a [REDACTED]

Intestatario: [REDACTED], nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. [REDACTED]

Ufficio di riferimento: Ufficio Provinciale del Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza

Data di ispezione: 08/04/2025

Formalità Ipotecarie Attive:

### 1. Iscrizione ipotecaria legale

- Registro Generale n.: 6363 / Registro Particolare n.: 1183
- Data: 11/04/2007
- Derivante da: Atto amministrativo notificato da Esatri Esazione Tributi S.p.A.
- Ai sensi dell'art.: 77 DPR 602/73
- Immobili interessati:
- Foglio 21, Particella 755, Subalterno 5 (ora mappale 945 sub 5) – Abitazione di tipo civile (A/2), consistenza 6 vani
- Foglio 21, Particella 755, Subalterno 6 5 (ora mappale 945 sub 6) – Abitazione di tipo civile (A/2), consistenza 4,5 vani
- Foglio 21, Particella 755, Subalterno 7 5 (ora mappale 945 sub 7) – Abitazione di tipo civile (A/2), consistenza 7 vani
- Foglio 11, Particella 98, Subalterno 11 – Abitazione di tipo civile (A/2), consistenza 6 vani
- Foglio 11, Particella 98, Subalterno 43 – Rimessa (C/6), consistenza 12 mq
- Quota di proprietà: 2.500/10.000
- Importo: € 49.934,46 (comprensivo di capitale e accessori)

### 2. Iscrizione ipotecaria legale

- Registro Generale n.: 3930
- Data: 15/03/2010
- Da parte di: Equitalia Emilia Nord S.p.A.
- Atto: Atto Amministrativo del 04/03/2010
- Importo: € 58.653,18
- Immobili interessati:
- Foglio 11, Particella 98, Subalterno 11 – Abitazione di tipo civile (A/2), 6 vani
- Foglio 11, Particella 98, Subalterno 43 – Rimessa (C/6), 12 mq
- Foglio 21, Particella 945, Subalterno 5 – Abitazione di tipo civile (A/2), 6 vani
- Foglio 21, Particella 945, Subalterno 6 – Abitazione di tipo civile (A/2), 4,5 vani
- Foglio 21, Particella 945, Subalterno 7 – Abitazione di tipo civile (A/2), 4 vani
- Quota di proprietà: 3/12

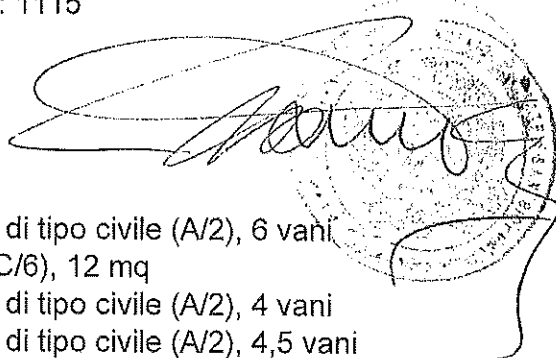
### 3. Iscrizione ipotecaria legale

Pag. 5 di 8

Collegio Geometri  
della Provincia di Piacenza  
N° 1558  
**TORSELLI GIOVANNI**

Giovanni geom. Torselli  
via Piana, 11 - 29011 Borgonovo Val Tidone (PC)  
Tel.: 0523 - 361 023  
Email: tecnico@studiotorselli.it - condomini@studiotorselli.it  
Cod. Fisc.: TRS GNN 68P18 8025P - Partita I.V.A. 01174650331

- Registro Generale n.: 6338 / Registro Particolare n.: 1115
- Data: 22/04/2011
- Da parte di: Equitalia Emilia Nord S.p.A.
- Atto: Atto Pubblico Amministrativo del 21/04/2011
- Importo: € 48.976,12
- Immobili interessati:
  - Foglio 11, Particella 98, Subalterno 11 – Abitazione di tipo civile (A/2), 6 vani
  - Foglio 11, Particella 98, Subalterno 43 – Rimessa (C/6), 12 mq
  - Foglio 21, Particella 945, Subalterno 7 – Abitazione di tipo civile (A/2), 4 vani
  - Foglio 21, Particella 945, Subalterno 6 – Abitazione di tipo civile (A/2), 4,5 vani
  - Foglio 21, Particella 945, Subalterno 5 – Abitazione di tipo civile (A/2), 6 vani
- Quota di proprietà: 3/12



#### Formalità Ipotecarie Cancellate:

1. Registro Generale n.: 2041 del 07/02/2003 – Ipoteca legale da ruoli esattoriali esecutivi, cancellata in data 31/07/2023 (Annotazione n. 1211)
2. Registro Generale n.: 15416 del 21/10/2004 – Ipoteca esattoriale ex art. 77 DPR 602/73, cancellata in data 31/07/2023 (Annotazione n. 1209)

#### INDAGINI DI MERCATO

Al fine di avere parametri di confronto attendibili, lo scrivente ha effettuato in primo luogo un'analisi comparativa di annunci ed in secondo luogo sulle tabelle dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI), con riferimento ad immobili ubicati nella stessa zona, o zone limitrofe, compatibili per tipologia e destinazione d'uso.

#### STIMA DEL VALORE

Per determinare il valore degli immobili descritti, è stato adottato il metodo della comparazione, basato su prezzi medi di fabbricati simili recentemente compravenduti nella zona, con correttivi applicati per riflettere lo stato di manutenzione generale dello stabile e delle singole unità.

##### 1) Stima in base ai valori di mercato dell'Osservatorio Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate

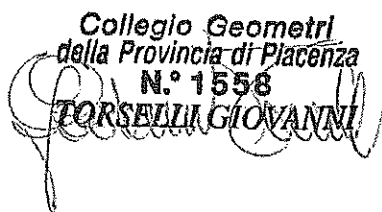
E' stata fatta una prima valutazione effettuando indagini presso L'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate "OMI 2024/1", al fine di addivenire al più probabile valore di mercato nella sua reale consistenza e destinazione d'uso.

In riferimento agli immobili del Corpo A, l'osservatorio Immobiliare per il comune di Borgonovo Val Tidone (PC), "B1/Centrale/CENTRO STORICO TUTTO IL PAESE", per "Abitazioni civili" in stato conservativo "normale", prevede un valore minimo di € 750,00 e un valore massimo di € 1.100,00 per superficie lorda, mentre per il box in stato conservativo normale prevede un valore minimo di € 500,00 e massimo di € 700,00.

Come riportato sopra le condizioni degli immobili di cui al Corpo A possono considerarsi nella fascia minima dei valori sopra riportati.

Per gli immobili del Corpo B, lo stato di conservazione pessimo implica una valutazione ben al di sotto dei valori medi di riferimento, l'osservatorio Immobiliare per il comune di Borgonovo Val

Pag. 6 di 8

  
**Collegio Geometri**  
**della Provincia di Piacenza**  
**N° 1558**  
**TORSELLI GIOVANNI**

Giovanni geom. Torselli  
via Piana, 11 - 29011 Borgonovo Val Tidone (PC)  
Tel.: 0523 - 861 023  
Email: tecnico@studiotorselli.it - condomini@studiotorselli.it  
Cod. Fisc.: TRS GNN 68P18 8025P - Partita I.V.A. 01174650331

Tidone (PC), "B1/Centrale/CENTRO STORICO TUTTO IL PAESE", per "Abitazioni di tipo economico" in stato conservativo normale, prevede un valore minimo di € 650,00 e un valore massimo di € 850,00 per superficie lorda.

Pertanto, è stato applicato un deprezzamento superiore al 50% del valore minimo di riferimento, con un valore stimato pari ad € 250,000/mq (valore medio di acquisto di immobili in pessimo stato conservativo).

	Superficie netta mq	Superficie lorda mq	Superficie catastale mq	Valore/mq	Valori Sup. Lorda x Valore/mq
Appartamento V.le fermi	84,26	93	95	€ 750,00	€ 69.750,00
Garage V.le fermi	12	13	13	€ 500,00	€ 6.500,00
					<b>€ 76.250,00</b>
Appartamento via Roma A Sub 5	114,96	125,68	125	€ 200,00	€ 31.420,00
Appartamento via Roma B Sub 6	72,8	83,55	87	€ 200,00	€ 20.887,50
Appartamento via Roma C Sub 7	65,2	75,01	77	€ 200,00	€ 18.752,50
	252,96				<b>€ 71.060,00</b>

Il totale dei valori OMI (utilizzando le dovute correzioni) porta ad un Valore

**TOTALE = € 147.310,00**

## 2) Stima in base ai valori di mercato su base della consulenza da parte di Agenzie Immobiliari di Borgonovo Val Tidone (PC)

È stata eseguita una seconda valutazione, ritenuta più realistica in quanto allineata con l'attuale mercato immobiliare locale, basata su indagini presso agenzie immobiliari della zona. Tuttavia, tale valutazione è fortemente condizionata dallo stato conservativo complessivamente "mediocre" del bene, che necessita di interventi significativi per essere riportato a condizioni adeguate.

Dalla ricerca è emerso un valore globale per il "Compendio Immobiliare CORPO A" pari a circa € 70.000,00.

Per quanto riguarda il "CORPO B", le agenzie interpellate hanno indicato un valore globale approssimativo pari a circa € 50.000,00, tenendo conto dell'elevato stato di degrado degli impianti e delle strutture. Anche in questo caso, la stima riflette le condizioni estremamente "scarse" in cui l'immobile versa, tali da richiedere sostanziali opere di ripristino.

**Pertanto, il valore totale stimato ammonta a circa "€ 120.000,00".**

## CONCLUSIONI

Alla luce delle condizioni generali di entrambi i corpi (soprattutto in considerazione del grave deterioramento del Corpo B), che includono impianti datati (acqua, luce e gas) e strutture con evidenti carenze strutturali, si rileva la necessità di interventi radicali di ristrutturazione per renderli conformi alle normative attuali. A ciò si aggiungono ulteriori spese per opere di finitura e ammodernamento.

Il valore complessivo del patrimonio immobiliare oggetto di stima, **tenuto conto dei gravami ipotecari attualmente presenti**, può essere ragionevolmente ricondotto in una forbice compresa tra € 90.000,00 e € 110.000,00, a seconda della modalità di alienazione e del rischio assunto dal potenziale acquirente.

In assenza di un piano di estinzione o cancellazione delle ipoteche, è realistico considerare il valore intermedio (€ 100.00,00) come base per una trattativa prudentiale.

Si ritiene dunque che il valore reale più plausibile dell'intero compendio immobiliare (Corpo A e corpo B) per il mercato, alla data corrente, possa essere di c.ca € 95.000,00 (euro novantacinquemila/00), valore che potrebbe essere ancora adeguatamente ridotto per mancanza di appetibilità all'acquisto da parte di terzi in considerazione delle condizioni generali di conservazione degli immobili e vista la difficoltà di soluzione delle procedure in atto a carico di un intestatario dei beni.

Tale valutazione riflette tutte le caratteristiche dei fabbricati, considerati liberi da vincoli, ipoteche e diritti reali di terzi, nonché liberi da persone e cose.

Con quanto sopra si ritiene esaurito l'incarico affidato.

Allegati:

- Visure catastali
- Ispezioni Ipotecarie
- Fotografie.

Borgonovo Val Tidone, 06/06/2025

Giovanni TORSELLI  
Collegio Geometri  
della Provincia di Piacenza  
N° 1558  
TORSELLI GIOVANNI

Repertorio n. 87.877

VERBALE DI ASSEVERAZIONE  
REPUBBLICA ITALIANA

Il giorno sei giugno duemilaventicinque, alle ore dodici, in Castel San Giovanni (Pc) Piazza Venti Settembre n. 1.

Innanzi a me Dr. MARIO ONORATO, Notaio con sede in Castel San Giovanni, iscritto nel ruolo del Distretto di Piacenza,

SI COSTITUISCE

il Geom. Torselli Giovanni, nato a Borgonovo Val Tidone (Pc) il 18 settembre 1968, con studio professionale in Borgonovo Val Tidone (Pc) Via Piana n. 11, codice fiscale TRS GNN 68P18 B025P, iscritto al Collegio Geometri della Provincia di Piacenza al n. 1558, della cui identità personale io Notaio sono certo e che, esibitami la relazione di stima che qui precede, chiede di asseverarla con giuramento.

Aderendo a tale richiesta, ammonisco ai sensi di legge il costituito, che quindi presta il giuramento di rito ripetendo la formula: "Giuro di aver bene e fedelmente adempiuto le funzioni affidatemi al solo scopo di far conoscere la verità." Di ciò il presente verbale, scritto personalmente da me Notaio con sistema elettronico su di un foglio per una facciata e di cui ho dato lettura al costituito, che a sua volta lo approva sottoscrivendolo alle ore dodici e minuti cinque.

*Giovanni Torselli*

*[Signature]*

