

TRIBUNALE ORDINARIO di PIACENZA
Sezione Civile

Esecuzione Immobiliare n. 17/2023 - R.G.E. s.Imm.

All'III.mo Giudice dell'Esecuzione

Dott. Evelina Iaquinti

Promosso da:

Contro:

RELAZIONE di PERIZIA TECNICA ESTIMATIVA



INDICE

A. Incarico e giuramento	3
B. Dichiarazione ex art. 567 c.p.c.	4
C. Operazioni peritali	5
D. Relazione di Consulenza Tecnica – Estimativa	5
QUESITO 1 - Risposta dell'esperto	5
1.1 Confini	5
1.2 Dati Catastali	6
QUESITO 2 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	7
2.1 Descrizione sommaria del bene pignorato e stato di conservazione.	7
2.2 Indicazione di limitazioni e vincoli urbanistici e di diritto.....	8
QUESITO 3 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	8
3.1 Stato di possesso ed occupazione del bene.....	8
QUESITO 4 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	8
4.1 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.	8
4.2 Certificato di destinazione urbanistica.	10
QUESITO 5 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	11
5.1 Opere abusive e controllo della possibilità di sanatoria.....	11
QUESITO 6 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	13
6.1 Spese fisse di gestione e manutenzione, straordinarie già deliberate.	13
QUESITO 7 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	13
7.1 Valutazione estimativa del valore di mercato del lotto ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c.	13
7.2 Definizione della superficie commerciale	14
7.3 Definizione del Valore Unitario.....	14
7.4 Valutazione estimativa del lotto.	15
7.5 Adeguamenti e correzioni analitiche della stima.....	16
QUESITO 8 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	17
8.1 Parere circa la comoda divisibilità o alienazione separata della quota indivisa spettante al debitore.....	17
QUESITO 9 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	17
9.1 Eventuali opere da eseguire con urgenza e determinazione dei relativi costi	17
QUESITO 10 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	17
10.1 Nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale	17
QUESITO 11, 12 - RISPOSTA DELL'ESPERTO	17



A. Incarico e giuramento.

Il sottoscritto Arch. Gregory Keble, nato a Milano il 13.01.1971, residente a Carpaneto Piacentino in Via Fausto Coppi n° 70, C.F. KBLGGR71A13F205R, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Piacenza al n° 496 e CTU del Tribunale di Piacenza al n. 271, è stato nominato esperto stimatore nell'Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe in data 20/12/2023 ed ha prestato giuramento ed accettato l'incarico mediante procedura telematica in data 04/01/2024, impegnandosi a rispondere ai quesiti, di seguito elencati, entro 30 gg. dall'udienza fissata per il giorno 17/04/2024.

Il Giudice dell'Esecuzione ha conferito al sottoscritto esperto il seguente incarico, caratterizzato dai seguenti quesiti:

1. *l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
2. *la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione e della indicazione di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;*
3. *la precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 co. II c.c.) con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;*
4. *la verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso, previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla normativa vigente, il quale dovrà essere allegato alla perizia;*
5. *In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n.380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
6. *l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;*
7. *la valutazione estimativa del valore di mercato del lotto o dei singoli lotti, eventualmente previo frazionamento da eseguire a cura dello stesso esperto stimatore, che si propongono di identificare per*



la vendita. Tale valutazione, ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c., procederà dal calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro, e del valore complessivo; esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, precisandoli separatamente:

- 1) per gli oneri di regolarizzazione urbanistica;
 - 2) per lo stato d'uso e di manutenzione;
 - 3) per lo stato di possesso;
 - 4) i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo;
 - 5) per le eventuali spese condominiali insolute;
 - 6) per la riduzione del valore di mercato – riduzione che si quantifica, salva diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nella percentuale del 10% – in ragione della differenza tra oneri tributari calcolati sul prezzo pieno anziché sui valori catastali, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita, ovvero di altre specifiche caratteristiche del compendio immobiliare;
8. un motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla possibilità di comoda divisibilità della quota spettante al debitore (formando, in tal caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio), ovvero su una alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise), ovvero sulla necessità di alienare l'intero bene;
9. l'indicazione delle eventuali opere da eseguire con urgenza sul bene, per ripristinare la funzionalità compromessa ovvero per evitare una compromissione della funzionalità stessa, ed il costo dei lavori;
10. il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;
11. l'allegazione o redazione di piante planimetriche per i fabbricati e di almeno 8 fotografie dei manufatti e delle aree (delle quali almeno 2 scatti dell'esterno e 2 scatti dell'interno);
12. la predisposizione, per ciascun lotto, di 2 cd-rom comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei due cd-rom sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita; 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.

B. Dichiarazione ex art. 567 c.p.c.

In via preliminare il sottoscritto esperto ha verificato la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c. depositata dal Legale del Creditore precedente ed è risultata **completa ed idonea alla procedura di pignoramento.**



C. Operazioni peritali

Lo scrivente ha compiuto le seguenti operazioni, in coordinamento col Custode:

- dal 04/01/2024 ha iniziato tempestivamente le operazioni peritali, calendarizzando le diverse attività necessarie per il corretto svolgimento dell'incarico, tra cui la ricerca d'archivio presso gli uffici Comunali e Catastali, tramite piattaforma telematica, per la verifica dell'esistenza di atti riconducibili al cespite pignorato.
- Nei mesi di gennaio e febbraio, con il Custode, si è cercato di concordare con l'esecutato la data per il primo accesso, senza però addivenire ad una sua definizione concreta.
- A causa dei continui rinvii dell'Esecutato è stato necessario paventare l'intervento delle Forze dell'ordine per un accesso forzoso;
- In data 27/02/2024 è stato effettuato il primo accesso, in cui è stato anche eseguito un rilievo dello stato di fatto.
- In data 28/02/2024 è stato richiesto al Comune, in via telematica, il CDU.
- A seguito delle difformità rilevate, in data 08/03/2024 è stato eseguito un nuovo accesso agli atti comunali, ed ottenuto copia dello stato legittimo.
- In data 12/03/2024 il Comune ha trasmesso, tramite PEC, il CDU.

Nel frattempo, verificati lo stato e le condizioni dei luoghi, riesaminati gli atti di causa, analizzati i dati e i documenti reperiti, il sottoscritto esperto ha completato la propria relazione di consulenza tecnica estimativa e relativi allegati.

D. Relazione di Consulenza Tecnica – Estimativa

QUESITO 1 - Risposta dell'esperto

1.1 Confini

Il cespite oggetto di pignoramento, intero complesso immobiliare composto da fabbricato ad uso civile abitazione sviluppato su due piani ed annessa pertinenza su un solo piano in corpo staccato dal precedente, e terreni situati in Comune di San Giorgio P.no (PC), Fraz. Godi, strada Vicinale la Nosina s.n.c, confina in un sol corpo (con riferimento all'estratto di mappa – All.I):

Unità Abitativa – (Fgl 43, Mapp 113, Sub 1 e 2);

Terreni – (Fgl 43, Mapp 113, Sub 1, 4, 5, 6, 75, 76, 55, 96):

- A Nord con Mapp 97 e Fgl 40 Mapp 42 e 43;
- A Est con Strada Vicinale La Nosina, altresì della Via della Costa
- A Sud Mapp 20;
- A Ovest con Rio Ogone, altresì detto Logone.

Quanto sopra è raffigurato nell'estratto di mappa catastale (All. I) e nelle schede catastali (All. I.a-b) in questa sede integralmente richiamate.

Si evidenzia fin da subito che il corpo pertinenziale non è rappresentato in mappa, ma compare nella sola scheda catastale.



1.2 Dati Catastali

I cespiti oggetto di pignoramento alla data del 21/02/2024 risultano censito coi seguenti dati catastali (All.II):

1 – UNITA' ABITATIVA

Dati identificativi e classamento:

Comune di SAN GIORGIO PIACENTINO (H887) Catasto Fabbricati

N°	FGL	MAPP	SUB	Z.C.	Cat	Cl	Consist.	Rendita	indirizzo
1	43	133	1		A02	3	273 mq	Euro 581,01	Fraz. Godi s.n.c.
2	43	133	2		D10			Euro 1.170,00	Fraz. Godi s.n.c.

2 – TERRENI

Dati identificativi e classamento:

Comune di SAN GIORGIO PIACENTINO (H887) Catasto Fabbricati

N°	FGL	MAPP	Qualità	Cl	ha	are	ca	Red. Dominicale	Red. Agrario	Partita
3	43	1	Seminativo	4	0	44	40	Euro: 11,47	Euro: 26,37	0000273
4	43	4	Bosco misto	U	0	78	80	Euro: 18,31	Euro: 3,66	0002255
5	43	5	Seminativo	3	0	61	30	Euro: 29,49	Euro: 49,07	0000273
6	43	6	Seminativo	4	0	49	10	Euro: 12,68	Euro: 29,16	0000273
7	43	75	Seminativo	4	0	0	80	Euro: 0,21	Euro: 0,48	0000273
8	43	76	Bosco misto	U	0	76	40	Euro: 17,76	Euro: 3,55	0000273
9	43	77	Bosco misto	U	0	1	20	Euro: 0,28	Euro: 0,06	0000273
10	43	96	Seminativo	4	0	23	0	Euro: 5,94	Euro: 13,66	0002428

Intestazione e titolo:

_____ nato a Bologna (BO) il 20/08/1961 – C.F. _____ - Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

_____ nata a Piacenza (PC) il 15/09/1958 – C.F. _____ - Proprietà per 1/2 in regime di separazione dei beni.

L'intestazione catastale delle unità immobiliari pignorate in capo al debitore esecutato è conforme alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari.

Le planimetrie catastali depositate presso l'Agenzia delle Entrate - Uff. Territorio di Piacenza di:

- 1. Abitazione e pertinenza **risultano NON conformi** allo stato dei luoghi; (All. III);



QUESITO 2 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

2.1 Descrizione sommaria del bene pignorato e stato di conservazione.

I cespiti pignorati sono:

- 1) due unità immobiliari facenti parte di un unico corpo di fabbrica di origine rurale ad uso abitativo in Fraz. Godi, strada Vicinale la Nosina s.n.c, e precisamente:
 - a) Edificio ad uso abitativo costituito, nello stato di fatto, da piano terra e primo tra loro collegati mediante scala interna: al piano terra ingresso/soggiorno, antibagno con bagno e lavanderia, camera, cucina e dispensa. Dal soggiorno si accede ai due portici esterni (ora verande chiuse); tramite scala interna si accede al piano primo: disimpegno, tre camere, tre bagni, due ripostigli ed una terrazza.
 - b) Edificio pertinenziale costruito, nello stato di fatto, da piano terra e primo tra loro collegati mediante scala esterna e deposito in edificio staccato ma nello stesso mappale: al piano terra magazzino e vasto portico. Al piano primo fienile.
- Il tutto è circondato da annessa area cortilizia esclusiva sulla quale insiste un piccolo deposito e legnaia .

La struttura portante di entrambi i fabbricati sembrerebbe in muratura mista di laterizio e pietra; i solai della porzione ad uso abitativo sono di più recente fattezza e realizzati in travetti prefabbricati con interposti elementi di alleggerimento in laterizio più soletta collaborante, mentre il solaio del magazzino/fienile è ligneo, come pure la struttura tetto. Le murature di tamponamento sono in laterizio pieno e sasso, finite ad intonaco civile per la porzione ad uso abitativo; a vista per la porzione ad uso agricolo.

L'edificio è stato oggetto di ristrutturazione importante nel 2003 ed, in generale, le finiture, seppur di fattezza contemporanea, richiamano lo stile ed i colori del mondo rurale.

I pavimenti di tutti i locali al piano terra sono in mattonelle non di pregio; i rivestimenti di bagni e cucina con piastrelle di ceramica, presumibilmente gres. Le pareti interne sono intonacate a civile e tinteggiate ad effetto intonaco anticato.

I pavimenti di tutti i locali al piano primo sono in parquet lucidato, anche nei nei bagni.

Sono presenti nelle murature alcune cavillature e fessure di natura strutturale, tipicamente riconducibile all'assestamento conseguente alla ristrutturazione ed alla redistribuzione dei carichi.

I serramenti esterni sono in legno doppio vetro, le persiane in legno ad anta cieca.

L'abitazione è dotata di impianto di riscaldamento con caldaia, anche ad uso ACS, impianto elettrico, telefonico ed antenna TV.

Non è stato possibile individuare il trattamento di fitodepurazione delle acque reflue, così come da schema allegato al Certificato di Agibilità.

Lo stato dei luoghi NON trova corrispondenza con lo stato catastale e legittimo (vedi successivo punto 4.1 e 5.1)

La porzione ad uso abitativo è maggiormente curata ed è in discreto stato di manutenzione,

La porzione ad uso rurale necessita di un po' di manutenzione ma risulta tuttavia in discreto stato.



2) Otto appezzamenti di terreno in un sol corpo, ciascuno avente l'estensione catastale di cui al precedente punto 1.2, a qualità mista seminativo e bosco ma, oggettivamente, configurabile come il giardino del complesso immobiliare, il tutto recintato sui confini di cui sopra.

Avendo effettuato il sopralluogo in periodo invernale, l'area esterna risulta incolta, ma sono visibili i segni di un giardino estivo curato e con diverse ambientazioni.

Lo stato dei luoghi trova corrispondenza con lo stato catastale e legittimo (vedi successivo punto 4.1 e 5.1)

Nell'insieme l'area verde si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

2.2 Indicazione di limitazioni e vincoli urbanistici e di diritto.

Non sono stati riscontrati atti di asservimento urbanistico, cessioni di cubatura e limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche e diritti di prelazione oltre a quanto già disciplinato dal vigente piano urbanistico e relativa norma tecnica d'attuazione, a cui si rimanda (vedi successivo punto 4.1 e 4.2).

Si precisa tuttavia che i mappali oggetto di pignoramento ricadono in Area di Valore Naturale Ambientale, nello specifico "Parco Fluviale del Riglio", ovvero in "Fascia di rispetto di Fiumi, Torrenti e Corsi d'Acqua Pubblici" di cui all'art. 142 D.Lgs 42/2004 e s.i. (vedi All. V)

QUESITO 3 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

3.1 Stato di possesso ed occupazione del bene.

I cespiti oggetto di pignoramento sono:

1. ABITAZIONE e PERTINENZA, di proprietà dell'esecutato per la quota per la quota di 1/2, in separazione dei beni.
2. OTTO TERRENI AGRICOLI, di proprietà dell'esecutato per la quota di 1/2, in separazione dei beni.

I cespiti, alla data del sopralluogo del 27/02/2024, erano occupati dai legittimi proprietari.

QUESITO 4 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

4.1 Verifica della regolarità edilizia ed urbanistica del bene, nonché dell'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso.

Dall'analisi degli strumenti urbanistici approvati in Comune di San Giorgio P.no, l'edificio in cui sono collocati i cespiti oggetto di pignoramento, ha la seguente classificazione urbanistica (All. V):

Foglio 43, Mapp 113, Sub 1-2

RUE

1) Zona F – Isolato 25 – Fabbricati 1

"Fabbricati Fuori Agricolo" (di cui all'art. 58 del Quadro Normativo R.U.E.) ricadente in "Parco Fluviale del Riglio" (di cui all'art. 7 del Quadro Normativo R.U.E.).



PSC- PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

- 2) **Zone di Tutela dei Corpi Idrici Superficiali e Sotterranei**, di cui all'art. 36-bis PTCP 2007 (art. 22 NTA di PSC).
- 3) **Fascia di rispetto di Fiumi, Torrenti e Corsi d'Acqua Pubblici**, di cui all'art. 142 D.Lgs 42/2004 (art 23 NTA di PSC).

Dall'analisi degli strumenti urbanistici approvati in Comune di San Giorgio P.no, i terreni agricoli oggetto di pignoramento, hanno la seguente classificazione urbanistica:

Foglio 43, Mapp 75, 77, 96 e parte dei Mapp 1, 6, 76

RUE

- 4) **TERRITORIO RURALE – “Parco Fluviale del Riglio”** (di cui all'art. 7 del Quadro Normativo R.U.E.);

Foglio 43, Mapp 4, 5 e parte dei Mapp 1, 6, 76

- 5) **“Area di Valore Naturale Ambientale”** (di cui all'art. 10 del Quadro Normativo P.S.C.);

PSC- PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

- 6) **Zone di Tutela dei Corpi Idrici Superficiali e Sotterranei**, di cui all'art. 36-bis PTCP 2007 (art. 22 NTA di PSC).
- 7) **Fascia di rispetto di Fiumi, Torrenti e Corsi d'Acqua Pubblici**, di cui all'art. 142 D.Lgs 42/2004 (art 23 NTA di PSC).
Inoltre,
- 8) I **Mappali 1 – 4 – 5 – 76** ricadono in parte in **“Zona A1 – Alveo Inciso Fascia A”** di cui all'art. 11 del PTCP 2007 (di cui all'art. 49 del Quadro Normativo P.S.C.).
- 9) I **Mappali 4 – 5** ricadono in parte in **“Zona A2 - Alveo di Piena Fascia A”** di cui all'art. 11 del PTCP 2007 (di cui all'art. 49 del Quadro Normativo P.S.C.).
- 10) I **Mappali 6 – 75 – 77 – 96 – 113 e parte dei Mappali 1 – 4** ricadono in **“Sistema della Collina”** di cui all'art. 6 del PTCP 2007 (di cui all'art. 27 del Quadro Normativo P.S.C.).
- 11) I **Mappali 1 – 4 – 5 – 6** ricadono in parte in **“Aree Boscate”** di cui all'art. 8 del PTCP 2007 (di cui all'art. 25 del Quadro Normativo P.S.C.).
- 12) I **Mappali 4 – 5 – 6** ricadono in parte in **“Fascia di Rispetto Elettrodotto ad Alta e Media Tensione”** di cui alla L.R. 30/2000 e alla D.G.R. 197/2001 (di cui all'art. 38 del Quadro Normativo P.S.C.).
- 13) I **Mappali 6 – 75 – 113** sono interessati da **“Formazioni Lineari (filari)”** (di cui all'art. 25 del Quadro Normativo P.S.C.).
- 14) I **Mappali 6 – 75 – 96 – 113** ricadono in parte in **“Fascia di Rispetto Stradale”** (di cui all'art. 37 del Quadro Normativo P.S.C.).

Dalla ricerca effettuata dallo scrivente presso gli archivi Comunali, tramite accesso agli atti del 08/03/2024 (All. VI) è emerso che il fabbricato principale è stato edificato ante 1967 e non esistono titoli edilizi che documentino la data di costruzione.



Successivamente il fabbricato e le aree circostanti risultano essere state oggetto dei seguenti titoli edilizi:

- 1) **P.E. n. 58/85**, domanda prot. 3747 del 27/09/1985, autorizzazione n. 34 del 28/12/1985 per “Recinzione lungo tutto il perimetro”.
- 2) **Sanatoria L. 47/85 n. 43** del 17/10/2003. “Condono per realizzo di pollaio”.
- 3) **P.E. DIA C038/03** prot 7527 del 22/07/2003 “ristrutturazione edilizia”.
- 4) **PdC in Variante alla DIA, n. 01/2004** del 19/01/2004 (All. IV).
- 5) **Agibilità 17/2004**, prot. 8827 del 05/10/2004 (All. VII).
- 6) **P.E D039/2005** prot. 5899 del 27/06/2005 per “completamento e rifacimento cancellate”.
- 7) **P.E. SCIA 33/2015** prot. 6939 del 07/10/2015 e Aut. Paes. n. 01/2016 prot. 2157 del 23/03/2016, per “rifacimento copertura fab. Rurale Sub 02”.

Non risultano ulteriori titoli edilizi riferiti a suddetti cespiti.

Il **Certificato di Agibilità** è il **n. 17/2004 prot. 8827 del 05/10/2004**, rilasciato a seguito del titolo edilizio di cui ai precedenti punti 3) e 4).

A seguito di sopralluogo è stato rilevato che **lo stato di luoghi NON corrisponde allo stato legittimo** che, per la circostanza è da intendersi corrispondente al titolo edilizio di cui al precedente punto 4) P.d.C. in Variante alla DIA, n. 01/2004 del 19/01/2004 (Vedi planimetria All. IV).

Le difformità rilevate sono raffigurate come da allegato grafico (All. III) in cui vengono rappresentate in giallo le opere non presenti (demolizioni); in rosso le variazioni rilevate (nuove costruzioni).

Per il Fabbricato di cui al Mapp 113 Sub 1 e 2, si evidenzia, in particolare:

- A. Il frazionamento catastale realizzato nel 2015 ed attualmente vigente (All. I.a-b) non è supportato da opportuno titolo edilizio per cambio d’uso e frazionamento. Il titolo legittimo è il PdC in Variante alla DIA, n. 01/2004 del 19/01/2004 (All. IV), che vede l’abitazione ed il fabbricato ad uso agricolo facenti parte di unica unità abitativa, così come accatastato nella scheda allegata all’Agibilità 17/2004, prot. 8827 del 05/10/2004 (All. VII).
- B. Piano terra Abitazione. La scala interna, nello stato di fatto, non è conforme né alla planimetria catastale né allo stato legittimo;
- C. Piano terra Abitazione. Il disimpegno nella cucina è chiuso con una porta;
- D. Piano terra Abitazione. I due portici esterni risultano essere chiusi con muratura e serramenti.
- E. Piano primo Abitazione. Il disimpegno presenta un setto murario per la realizzazione di una piccola lavanderia;
- F. Piano terra Fienile – Deposito. Il Pollaio/Deposito ha subito modifiche sui vani finestrati e risulta ampliato con tettoie, fino a raddoppiarne la superficie legittima.
- G. Piano primo Fienile. Il lato a sud est è stato tamponato.

4.2 Certificato di destinazione urbanistica.

Si allega il CDU n. 12/2024 rilasciato dal Comune di San Giorgio P.no al prot. Gen. 0002121/2024 del 12/03/2024 ed ha validità di un anno (All. V).



QUESITO 5 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

5.1 Opere abusive e controllo della possibilità di sanatoria.

Si rilevano le difformità segnalate già al precedente p.to 1.2 e, in particolare, al p.to 4.1 (All. III), in questa sede integralmente richiamate.

Gli illeciti sono di due tipi:

1) OPERE REALIZZATE IN ASSENZA TITOLO EDILIZIO - SANABILE

Le difformità riscontrate al punto 4.1 lettere A., B., C., ed E. sono da considerarsi tra gli interventi di manutenzione straordinaria realizzati in assenza di titolo edilizio, nello specifico art 16 l.r. 23 del 21/10/2004 e s.m.i.) e, come tali, costituiscono violazioni edilizie per le quali è prevista la sanzione pecuniaria, determinata in misura non inferiore a 516 euro, qualora le opere non abbiano comportato aumento di superficie utile, trasformazione di superficie accessoria in utile, alterazione della sagoma e dei prospetti, mutamento d'uso urbanisticamente rilevante con aumento di carico, risultino conformi alle normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia, e siano trascorsi dieci anni dalla loro ultimazione. L'esistenza dei presupposti per l'applicazione della sanzione ridotta è comprovata con atto sostitutivo di notorietà corredato da appositi schemi progettuali.

A seguito delle procedure sopra sarà poi necessario provvedere all'aggiornamento delle schede catastali che, nell'occasione, dovranno essere adeguate alla nuova normativa che prevede l'autonomo accatastamento delle pertinenze, costituendo così tre cespiti (magazzino al P.T., fienile al P.1 e deposito esterno) al posto del solo fienile, da censire con tre distinte pratiche Docfa. La quarta riguarderà l'abitazione.

Di seguito si riporta una stima delle spese lorde da sostenere per la sanatoria di cui sopra

- 2.600,00 € oneri professionali per SCIA in sanatoria e diritti di segreteria
- 1.800,00 € Docfa per n. 4 schede catastali e diritti di segreteria
- 1.800,00 € oneri professionali per SCEA (Agibilità) e diritti di segreteria
- 450,00 € Attestato di Prestazione Energetica e diritti di segreteria
- 1.000,00 € Sanzione amministrativa per sanatoria.

2) OPERE REALIZZATE ASSENZA AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA

Le difformità riscontrate al punto 4.1 lettere D., F., e G., sono da considerarsi tra gli interventi di ristrutturazione edilizia realizzati in assenza di titolo edilizio ed in assenza di Autorizzazione Paesaggistica.

Come indicato al precedente p.to 4 i cespiti pignorati ricadono in fascia fluviale e, quindi, soggetti per qualunque intervento edilizio, dopo il 2004, ad autorizzazione paesaggistica.

L'art. 146, comma 4, D.Lgs 42/2004 (Codice dei Beni Architettonici e Paesaggistici), stabilisce che l'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio.

Il medesimo articolo prevede anche che l'autorizzazione paesaggistica non possa essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi, al di fuori dei casi tassativamente individuati dall'art. 167, commi 4 e 5, D.Lgs 42/2004 (c.d. "abusi minori"), ossia per i lavori che:



- non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;
- abbiano comportato l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;
- siano comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Dagli atti risulterebbe che il fabbricato oggetto di pignoramento sia collegato ad un'attività agricola. La disciplina urbanistica locale non prevede la possibilità di ampliamenti volumetrici sui fabbricati rurali, mentre è consentito l'incremento una tantum di 40 mq di SU per gli edifici ad uso abitativo per i quali venga richiesto lo svincolo dall'attività agricola.

Tale circostanza potrà essere avallata solo a seguito di accertamento di compatibilità paesaggistica, e sarà condizione necessaria per sanare l'abuso dal punto di vista edilizio-urbanistico.

La procedura potrà concludersi con:

- un accertamento favorevole e, nel caso, si applicherà una sanzione che, come previsto dall'art 167 del D.Lgs 42/2004, è demandata al competente organo comunale e sarà equivalente al maggior importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione.
La quantificazione della sanzione pecuniaria sarà effettuata dall'ufficio tecnico comunale, con riferimento a parametri oggettivi.
Come sopra detto, la sanzione amministrativa è obbligatoria anche nel caso in cui il danno risulti equivalente a zero. In tal caso la sanzione pecuniaria avrà come parametro soltanto il profitto conseguito mediante la trasgressione.
- un accertamento negativo e, nel caso, si applicherà la remissione in pristino e la sanzione per l'eventuale danno arrecato.

Per quanto riguarda, poi, gli aspetti penali, si fa presente che l'autorità preposta alla gestione del vincolo paesaggistico, qualora accerti l'esistenza di opere realizzate in assenza o in difformità dall'autorizzazione paesaggistica, deve, tramite i propri responsabili, effettuare senza ritardo denuncia all'autorità competente, ai sensi dell'art. 331 del Codice di Procedura Penale, per la verifica dell'eventuale violazione dell'art. 734 del Codice Penale e dell'art. 181 del D.lgs 42/2004.

Allo stato dell'arte, **non è possibile indicare i costi della specifica istanza, fin tanto che non si avvierà la procedura d'accertamento di Compatibilità.**

3) ASSENZA TITOLO EDILIZIO

Si premette che gli abusi di cui al punto 4.1 lettere D., F., e G., potranno essere sanati solo ad accertamento favorevole di compatibilità paesaggistica.

Le difformità riscontrate sono da considerarsi tra gli interventi di ristrutturazione edilizia realizzati in assenza di titolo edilizio, nello specifico Segnalazione Certificata Inizio Attività (art 14 l.r. 23 del 21/10/2004 e s.m.i.) e, come tali, costituiscono violazioni edilizie per le quali è prevista la rimozione, ovvero la loro demolizione; è altresì possibile derogare alla demolizione qualora l'interessato accerti, con apposita relazione tecnica, l'impossibilità della rimozione o demolizione delle opere abusive, in relazione al pregiudizio strutturale e funzionale che sarebbe arrecato alle parti residue dell'immobile.



In tale circostanza la SCIA in sanatoria prevede:

- una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento del valore dell'immobile conseguente alla realizzazione delle opere, determinato ai sensi dell'articolo 21, comma 2 di l.r. 23 21/10/2004 e s.m.i.;
- il pagamento del contributo di costruzione.

A seguito delle procedure sopra sarà poi necessario aggiornare le schede catastali.

Di seguito si riporta una stima delle spese lorde da sostenere per la sanatoria, solo in caso di accertamento favorevole di compatibilità paesaggistica:

- 2.600,00 € oneri professionali per SCIA in sanatoria e diritti di segreteria
- 800,00 € Pregego per inserimento mappa deposito e diritti di segreteria
- 1.350,00 € Docfa per n. 3 schede catastali e diritti di segreteria
- 1.800,00 € oneri professionali per SCEA (Agibilità) e diritti di segreteria
- 450,00 € Attestato di Prestazione Energetica e diritti di segreteria
- 800,00 € Contributo di costruzione, commisurato sulla superficie oggetto di cambio d'uso (incremento di SU)
- 2.000,00 € Sanzione amministrativa minima per sanatoria.

QUESITO 6 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

6.1 Spese fisse di gestione e manutenzione, straordinarie già deliberate.

L'u.i. è indipendente e non fa parte di un complesso condominiale. Pertanto, non vi sono spese fisse di gestione e manutenzione, nonché straordinarie già deliberate.

QUESITO 7 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

7.1 Valutazione estimativa del valore di mercato del lotto ai sensi del nuovo art. 568 c.p.c.

FABBRICATO

Per determinare il più probabile valore di mercato del bene in oggetto, il criterio di stima adottato è quello sintetico comparativo (per valore unitario a mq di superficie commerciale), che prevede il raffronto del cespite indagato con altri beni dalle analoghe caratteristiche recentemente venduti in zona nel libero mercato, dedotti o aggiunti eventuali valori per peculiari caratteristiche dell'immobile considerato.

Il sottoscritto per la comparazione si è riferito a recenti pubblicazioni di agenzie immobiliari locali riportanti la vendita di beni immobili dalle analoghe caratteristiche. Ha poi effettuato un raffronto coi valori delle tabelle IMU utilizzate dal Comune di San Giorgio P.no appositamente interpellato.

Le analogie caratteristiche del cespite influenti sul prezzo di mercato sono:

- *tipologia dell'unità e destinazione d'uso*: abitazione rurale indipendente su due livelli;
- *ubicazione ed accessibilità rispetto al centro di base di riferimento*: edificio in area rurale esterna al T.U.;
- *contesto ambientale*: area in fascia di rispetto fluviale, in territorio agricolo



- *epoca di costruzione*: 1950 (presunta);
- *tipologia costruttiva e finiture*: struttura portante mista in pietra e mattone, tamponamenti in laterizio, solai in latero-cemento e legno, finita internamente ad intonaco ad esternamente a vista;
- *stato di manutenzione e conservazione*: necessità di accertamento di compatibilità paesaggistica e sanatoria edilizia; discreto stato di conservazione;
- *efficienza energetica*: non quantificabile.

7.2 Definizione della superficie commerciale

La superficie commerciale del lotto è stata determinata con riferimento alla planimetria catastale (All. I.a-b), misurata al lordo della muratura di proprietà, inclusa l'incidenza delle parti comuni.

Lotto UNICO

1. Abitazione Fgl 43, Mapp 113, Sub 1	mq	264,35 x	100% = mq	264,35
2. tettoie e balconi	mq	56,07 x	25% = mq	14,02
			tot.sup.commerciale mq	278,37
3. Magazz./fienile Fgl 43, Mapp 113, Sub 2	mq	170,40 x	100% = mq	170,40
4. Pertinenza e portico	mq	57,31 x	30% = mq	17,19
			tot.sup.commerciale mq	187,59

Terreni

	FGL	MAPP	Qualità	Cl	ha	are	ca
5.	43	1	Seminativo	4	0	44	40
6.	43	4	Bosco misto	U	0	78	80
7.	43	5	Seminativo	3	0	61	30
8.	43	6	Seminativo	4	0	49	10
9.	43	75	Seminativo	4	0	0	80
10.	43	76	Bosco misto	U	0	76	40
11.	43	77	Bosco misto	U	0	1	20
12.	43	96	Seminativo	4	0	23	0

7.3 Definizione del Valore Unitario.

Sulla scorta di quanto sopra descritto, lo scrivente CTE determina il più probabile valore di mercato, espresso in unità al mq di superficie commerciale, per edifici di tipo ville e villini in territorio rurale con stato di manutenzione normale, in:

- 1.000,00 €/mq lordi per l'unità abitativa;
- 600,00 €/mq lordi per l'unità ad uso agricolo.



Per determinare il più probabile valore di mercato dei terreni si adotta il criterio della rendita dominicale rivalutata alla data odierna, ovvero Reddito dominicale rivalutato al 25% e Moltiplicatore catastale pari a 135.

7.4 Valutazione estimativa del lotto.

La valutazione di mercato del cespite risulta:

Lotto UNICO. Fgl 43, Mapp 113, Sub 1 e 2:

Abitazione e pertinenze	278,37 x	1.000,00 = €	278.370,00
		Totale euro	278.370,00
Magazzino e fienile	187,59 x	600,00 = €	112.554,00
		Totale euro	112.554,00

per un valore di mercato stimato:

390.924,00 € (trecentonovantamilanovecentoventiquattro/00)

La valutazione di mercato dei terreni risulta:

N°	FGL	MAPP	SUB	Porz	Qualità Cl.	Sup. mq			Reddito	
						ha	are	ca	Dominicale	attuale
5.	43	1			Seminativo 4	0	44	40	Euro: 11,47	1.935,56
6.	43	4			Bosco misto U	0	78	80	Euro: 18,31	3.089,81
7.	43	5			Seminativo 3	0	61	30	Euro: 29,49	4.976,44
8.	43	6			Seminativo 4	0	49	10	Euro: 12,68	2.139,75
9.	43	75			Seminativo 4	0	0	80	Euro: 0,21	35,44
10.	43	76			Bosco misto U	0	76	40	Euro: 17,76	2.997,00
11.	43	77			Bosco misto U	0	1	20	Euro: 0,28	47,25
12.	43	96			Seminativo 4	0	23	0	Euro: 5,94	1.004,06

per un valore di mercato stimato:

16.225,31 € (sedicimiladuecentoventicinque/31)

per un **TOTALE VALORE COMPLESSIVO DI MERCATO PARI A:**

407.149,31 € (quattrocentosettemilacentoquarantanove/31)



7.5 Adeguamenti e correzioni analitiche della stima.

In virtù di quanto espresso in narrativa, l'adeguamento del prezzo viene operato sulla base delle seguenti voci:

Lotto UNICO. Sub 1 e 2

- Oneri di regolarizzazione paesaggistica:	ancora da definire €
- Oneri di regolarizzazione edilizia: Dichiarazione del Tecnico, Catasto, Diritti segreteria (vedi cap. 5.1)	17.450,00 €
- Stato di manutenzione	0,00 €
- Stato di possesso	0,00 €
- Vincoli non eliminabili nel corso del processo esecutivo, tributi di cancellazione:	
- PIGNORAMENTO , trascritto a Piacenza in data 24/02/2023 ai nn. 2602/1980 a favore di _____.	294,00 €
- Spese condominiali	0,00 €
- Riduzione del valore di mercato:	
trattandosi di vendita all'asta di natura esecutiva e non contrattuale, considerato che non opera la garanzia per vizi occulti di cui all'art. 1490 C.C., considerato inoltre i maggior oneri tributari a carico dell'acquirente calcolati sul prezzo di aggiudicazione anziché sui valori catastali, lo scrivente ritiene opportuno un successivo abbattimento forfettario del 10% del prezzo stimato in una libera trattazione	(390.924,00 € x 0,10) = 39.092,40 €
TOTALE	56.836,40 €

A dedurre adeguamenti di stima: 56.836,40 € (cinquantaseimilaottocentotrentasei/40 euro)

Per tutto quanto sopra esposto il sottoscritto CTE ritiene di determinare il prezzo attuale di vendita all'asta di:

- Edificio ad uso abitativo su due piani costituito, al piano terra da ingresso/soggiorno, antibagno con bagno e lavanderia, camera, cucina e dispensa, due portici esterni; al piano primo da disimpegno, tre camere, tre bagni, due ripostigli ed una terrazza.
- Edificio pertinenziale attiguo su due piani costruito al piano terra da magazzino con portico e deposito in edificio staccato; al piano primo da fienile.
- Otto appezzamenti di terreno in un sol corpo di circa 33.500 mq

407.149,31 € - 56.836,40 € = 350.312,91 € (trecentocinquantamilatrecentododici/91 euro)

per un **TOTALE COMPLESSIVO PARI A:**

350.312,91 € (trecentocinquantamilatrecentododici/91 euro).



QUESITO 8 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

8.1 Parere circa la comoda divisibilità o alienazione separata della quota indivisa spettante al debitore.

Nel caso in oggetto il cespite si configura come in un sol corpo e, pertanto, non comodamente divisibile.

QUESITO 9 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

9.1 Eventuali opere da eseguire con urgenza e determinazione dei relativi costi

Non si rilevano opere da eseguire con urgenza.

QUESITO 10 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

10.1 Nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale

Il cespite non fa parte di un condominio.

QUESITO 11, 12 - RISPOSTA DELL'ESPERTO

Predisposizione del CD-ROM contenente i file di relazione ed allegati

Si elencano gli allegati alla presente relazione e relativa denominazione digitale contenuta nei n. 2 CD-ROM.

<i>Allegato</i>	<i>Descrizione</i>	<i>Nome file</i>
	Relazione di Perizia Tecnica Estimativa	00_RGE17-2023_Relazione
All.I	Estratto di Mappa	01_RGE17-2023_A.I
All.I-a	Planimetria catastale - abitazione	02_RGE17-2023_A.I-a
All.I-b	Planimetria catastale - fienile	03_RGE17-2023_A.I-b
All.II	Visura Catastale Soggettiva	04_RGE17-2023_A.II
All.III	Rilievo stato dei luoghi (sovrapposizioni)	05_RGE17-2023_A.III
All.IV	Stato legittimo (planimetria)	06_RGE17-2023_A.IV
All.V	Certificato Destinazione Urbanistica	07_RGE17-2023_A.V
All.VI	Accesso agli atti	08_RGE17-2023_A.VI
All.VII	Agibilità e scheda planimetrica	09_RGE17-2023_A.VII
All.VIII	Scatti fotografici	10_RGE17-2023_A.VIII

Qualora le Parti lo ritenessero opportuno, potranno far pervenire al sottoscritto CTE eventuali note alla presente relazione



La presente relazione è costituita da n. 18 pagine (incluso il frontespizio) e 10 allegati.
La relazione e gli allegati vengono inviati alle Parti attraverso piattaforma on line dei servizi giudiziari.

Il sottoscritto C.T.E., nel rendere la presente relazione, ringrazia per la fiducia accordatagli ed assicura la propria disponibilità per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

Piacenza, lì 12 marzo 2024

PROVINCIA DI PIACENZA

Ordine degli Architetti

Pianificatori,
Paesaggisti e
Conservatori

In fede,

il C.T.E.

GREGORY
KEBLE

Dott. Arch. Gregory Keble

Architetto 496

