

COMMITTENTE E COMMESSA:

## TRIBUNALE DI PIACENZA

*Esecuzione Immobiliare n° 27/2019*

*promossa da*

████████████████████

*contro*

████████████████████ *s.r.l.*

GIUDICE ESECUTORE: DR. A. FAZIO



## **RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA**

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Fabrizio NARBONI, dottore agronomo

Piacenza, 14.04.2021

*Dott. Agr. Fabrizio Narboni*  
*Via Piroli, 32 NIVIANO (PC)*  
*P.IVA 01632973039*  
*C.F. NRBFRZ51B06G557P*  
*mailPEC: [f.narboni@epap.conafpec.it](mailto:f.narboni@epap.conafpec.it)*

## 1. PREMESSE

Il sottoscritto Dott. Fabrizio Narboni, con studio in Niviano (Pc) Via Piroli n° 32, iscritto all'Albo dei Dottori Agronomi e dei Dottori Forestali della provincia di Piacenza al n° 165, nominato con provvedimento in data 26.02.2020 dal G.E. Dr. Antonino Fazio quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare n° 27/2019, prestava giuramento di rito il giorno 05.03.2020 con 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;*
3. *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;*
4. *in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'art. 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;*
5. *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;*

6. *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, salvo 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;*
7. *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;*
8. *l'identificazione 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;*
9. *il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;*
10. *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 dall'esterno e 2 scatti dall'interno);*

## 2. OPERAZIONI PERITALI

Il Consulente Tecnico d'Ufficio, accettato l'incarico, si avvaleva, per l'espletamento delle operazioni peritali, della collaborazione di un tecnico di fiducia (ausiliario).

In data 21.09.2020 venivano effettuate le visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Piacenza.

In data 21.09.2020 lo scrivente eseguiva un primo sopralluogo all'unità immobiliare n° 1 ubicata in Località La Verza (PC) consistente in un appartamento adibito ad abitazione civile; al sopralluogo era, altresì, presente il tecnico delegato dal Custode (IVG).

In data 21.09.2020 il CTU ha richiesto all'Agenzia del territorio di Piacenza, le schede catastali dei fabbricati in capo alla Società agricola esecutata ubicati in Comune di Piacenza e in Comune di Gossolengo.

In data 30.09.2020 il CTU ha inoltrato al Comune di Piacenza la richiesta di accesso agli atti relativa ai titoli edilizi rilasciati in capo agli aventi diritto per la costruzione dei fabbricati di cui fa parte l'unità immobiliare A in Loc. La Verza in Comune di Piacenza;

In data 30.09.2020 ha presentato al Comune di Gossolengo la richiesta di accesso agli atti relativa ai titoli edilizi rilasciati in capo agli aventi diritto per gli interventi edilizi sui fabbricati (n°2) di cui fanno parte l'unità immobiliare B in Loc. La Rossia in Comune di Gossolengo;

In data 09.11.2020 si è proceduto ad espletare, congiuntamente con il Custode, sopralluogo alle unità immobiliari B e C ubicate in Loc. La Rossia di Gossolengo consistente in due fabbricati rurali e diversi appezzamenti agricoli.

In quella sede si è proceduto a rilevare la relativa consistenza e l'effettiva coincidenza con quanto risultava dai titoli abilitativi rilasciati.

In data 18.12.2020 il CTU si è recato presso l'unità immobiliare in Piacenza, Strada Bobbiese n° 116 Loc. La Verza ove, alla presenza del Custode e con l'assistenza dell'ausiliare e dell'attuale affittuario del locale, ha proceduto, sulla scorta di quanto rilevato presso il Comune di Piacenza, ad effettuare le misurazioni dei vari locali onde verificarne la congruità rispetto ai titoli abilitativi.

Effettuate le suddette operazioni il sottoscritto, nella qualità di esperto, espone allo Spett.le Giudice Esecutore Dott. Antonino Fazio le proprie conclusioni, redigendo la presente perizia.

### 3. RISPOSTE QUESITI AD EVASIONE DELL'INCARICO

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ha proceduto, preliminarmente, alla verifica della documentazione presentata dal soggetto precedente eseguendo, altresì, acquisizione di atti e documenti in proprio (Ispezioni Ipotecarie aggiornate); pertanto si procede a fornire le risposte ad evasione dell'incarico ricevuto.

#### 3.1 RISPOSTA QUESITO N. 1

*"l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali"*

##### Identificazione bene

I beni oggetto di pignoramento ed esecuzione immobiliare, in capo a ██████████ S.r.l., consistono, in sostanza, in beni immobili ubicati in Comune di Piacenza ed in Comune di Gossolengo.

L'identificazione dei beni pignorati per il diritto di piena proprietà risulta essere la seguente:



A. Comune di Piacenza Loc. La Verza, Strada Bobbiese, 116

**Piena proprietà dell'intero** di unità immobiliari facente parte di un fabbricato in condominio sito in Comune di Piacenza (PC) Loc. La Verza, Strada Bobbiese n°116, edificato su area coperta e scoperta di pertinenza, censita al Catasto Terreni di detto Comune al Foglio 62 mapp. 451 ente urbano di mq 1.160 e precisamente:

- Appartamento ad uso abitativo disposto su tre livelli collegati da scala interna ed esterna, composto da soggiorno con angolo cottura, una camera da letto, studio, bagno, disimpegno e terrazzo al piano rialzato; giardino di pertinenza al piano terra; cantina, lavanderia e disimpegno al piano seminterrato.

Il tutto censito nel Catasto Fabbricati di detto Comune, come segue:

Fg. 62 mapp. 451 subalterno, 5 Strada Bobbiese n°116, piani T-S1, zona censuaria 2, categoria A/2, classe 6, consistenza vani 4, superficie catastale totale 99 mq, superficie catastale escluse aree scoperte 90 mq, rendita catastale € 444.15.

Il compendio immobiliare è, altresì, composto da autorimessa privata al piano seminterrato e costituente pertinenza dell'appartamento sopra descritto, censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Fg. 62 mapp. 451 subalterno 17, Strada Bobbiese n°16, piano S1, zona censuaria 2, categoria C/6, classe 8, consistenza mq 21, superficie catastale totale mq 22, rendita catastale € 111,71 con precisazione che nell'elaborato planimetrico per la dimostrazione grafica dei subalterni, depositato in Catasto, i subalterni:

1 (spazio di manovra, cortile) è indicato come bene non censibile comune a tutti i subalterni del mappale 451;

2 (vano scala, ingresso ballatoio) è individuato come bene censibile comune ai subalterni 4,5,6,7,10,11,12 e 25

Tali beni risultano confinanti, in un sol corpo, con beni di cui ai subb. 2,16,17 e beni di cui ai mapp. 301 e 373 del medesimo foglio.

I beni sopradescritti risultano intestati "██████████ società a responsabilità limitata" con sede in Piacenza C.F. 01425570338, proprietà per 1/1.

B. Comune di Gossolengo (PC) Loc. La Rossia

**Piena proprietà dell'intero** di un complesso immobiliare composto da due fabbricati da cielo a terra con area scoperta di pertinenza e da appezzamenti di terreno nudo siti in Loc. La Rossia della superficie complessiva catastale di ha 3.00.70, così formata:



B1) Fabbricato rurale sito in Loc. La Rossia, disposto su due piani collegati da scala interna composto da un locale ad uso deposito attrezzi, bagno, disimpegno e portici antistante e retrostante, posto al piano terra; deposito occasionale al primo piano; il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Fg. 18 mapp. 687 subalterno 4, località La Rossia, piani T-1, categoria C/2, classe 3, consistenza mq 60, superficie catastale totale mq 71, rendita catastale € 123,95;

B2) Fabbricato rurale sito in Loc. La Rossia disposto su un unico piano composto da locali ad uso deposito attrezzi; il tutto censito al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

F. 18 mapp. 687 subalterno 5, località La Rossia, PT, categoria C/2, classe 2, consistenza mq 61, superficie catastale totale mq 70, rendita catastale € 107,11;

Area scoperta di pertinenza dei fabbricati sopradescritti censita al Catasto Fabbricati di detto Comune come segue:

Fg. 18 mapp. 687 subalterno 1, località La Rossia snc, PT, bene comune non censibile senza reddito, di are 12 centiare 40, ente urbaio senza rendita;

B3) Appezamenti (nove) di nudo terreno agricolo censiti nel Catasto Terreni del Comune di Gossolengo come segue:

- Foglio 18 mappale 2, superficie ha 01.90.40, qualità semin. irrig., classe 2, reddito dominicale € 192,73, reddito agrario € 201,58;
- Foglio 18 mappale 3, superficie ha 00.19.10, qualità bosco misto, classe U, reddito dominicale € 4,93, reddito agrario € 0,59;
- Foglio 18 mappale 4, superficie ha 00.21.00, qualità bosco misto, classe U, reddito dominicale € 5,42, reddito agrario € 0,65;
- Foglio 18 mappale 5, superficie ha 00.15.90, qualità bosco misto, classe U, reddito dominicale € 4,11, reddito agrario € 0,49;
- Foglio 18 mappale 7, superficie ha 00.08.60, qualità bosco misto, classe U, reddito dominicale € 2,22, reddito agrario € 0,27;
- Foglio 18 mappale 8, superficie ha 00.14.00, qualità bosco misto, classe U, reddito dominicale € 3,62, reddito agrario € 0,43;
- Foglio 18 mappale 54, superficie ha 00.12.05, qualità semin. irrig., classe 2, reddito dominicale € 12,20, reddito agrario € 12,76;
- Foglio 18 mapp. 150, superficie ha 00.02.10, qualità pascolo, classe U, reddito dominicale € 0,16, reddito agrario € 0,11;
- Foglio 18 mapp. 152, superficie ha 00.17.55, qualità prato irriguo, classe 1, reddito dominicale € 21,39, reddito agrario € 16,77

\*La superficie complessiva è di ettari 03.00.70 pari a p.p. (pertiche piacentine) 39,46

Tali appezzamenti risultano avere i sottoelencati confini.

- Quanto a quelli di cui al mapp. 2,152 e 150 tra loro contigui, in un sol corpo, con Rio Chiappone e beni di cui alle p.lle 166,14,158,159 del medesimo Foglio;



- Il mapp. 63 con Rio Chiappone e Rio Quindicinazza su più lati.
- mapp. 4 confina con Rio Quindicinazza e Rio Parente su più lati;
- mapp. 5 con Rio Parente e Rio Rivolino su più lati;
- mapp. 7 con Rio S. Antonio e Rio Pusterla su più lati;
- mapp. 8 con Rio Pusterla e Rio degli Orsi su più lati;
- mapp. 54 con p.Illa 64 e Rio Comune su più lati.

I beni di cui sopra sono confinanti, in un sol corpo, con il Rio Rivoltino ed il Rio S. Antonio per più lati.

I beni elencati ai punti B1,B2 e B3 in Comune di Gossolengo risultano nel diritto di piena ed esclusiva (1/1) proprietà ed intestati a “XXXXXXXXXX società a responsabilità limitata” con sede in Piacenza (PC) C.F. 01425570338.

#### C) Comune di Gossolengo (PC) Loc. La Rossia

Quota di 8/24 (ottoventiquattresimi) del diritto di piena proprietà di cinque appezzamenti di nudo terreno siti in Località La Rossia della complessiva superficie catastale di ha 00.78.00 censiti al Catasto Terreni di detto Comune come segue:

- Foglio 14 mapp. 136, superficie ha 00.71.00, qualità semin. Irrig., classe 3, reddito dominicale € 64,17, reddito agrario € 69,67;
- Foglio 14 mapp. 138, superficie ha 00.01.90, qualità bosco misto, classe U, reddito dominicale € 0,49, reddito agrario ha 0,06;
- Foglio 14 mapp. 140, superficie ha 00.02.50, qualità bosco misto, classe U, reddito dominicale € 0,65, reddito agrario € 0,08;
- Foglio 14 mapp. 142, superficie ha 00.01.70, qualità bosco misto, classe U, reddito dominicale € 0,44, reddito agrario € 0,05;
- Foglio 14 mapp. 144, superficie ha 00.00.90, qualità bosco misto, classe U, reddito dominicale € 0,23, reddito agrario € 0,03

Tali appezzamenti risultano avere i sottoelencati confini:

- del mapp. 136: altri mapp. del Foglio 14, Rio Chiappone e mapp. Fg 18;
- del mapp. 138: mapp. 137 del medesimo Foglio 4, Rio Chiappone, Rio Quindicinazzo e mapp. Fg 18;
- del map. 140: Rio Quindicinazzo, mapp. Foglio 18, Rio Parente e altro mapp. Foglio 14;

- del mapp. 142: Rio Parente, mapp. Foglio 18, Rio Rivoltino e altro mapp. Foglio 14;
- del mapp. 144: Rio Rivoltino, mapp. Foglio 18, Rio S. Antonio e altro mapp. Foglio 14

### 3.2 RISPOSTA QUESITO N. 2

*“la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione”*

Come si evince dalla lettura del punto precedente i beni oggetto di stima sono stati distinti in relazione alla loro localizzazione e cioè:

#### **A. Piacenza, Località La Verza, Strada Bobbiese n° 116**

Appartamento con locali accessori, garage e area esterna;

#### **B. Gossolengo, Località La Rossia**

Fabbricati rurali (n.2) con area di pertinenza e terreni agricoli (Propr. 1/1)

#### **C. Gossolengo Località La Rossia**

Terreni agricoli (Propr. 8/24)

La distinzione dei vari beni, inoltre, discende da una logica afferente alla tipologia dei medesimi e alle diverse quote di proprietà relative in capo al soggetto esecutato.

Di seguito una sommaria descrizione.

#### **A) Appartamento con locali accessori, garage ed area esterna in Loc. La Verza (PC) Strada Bobbiese n°116**

Appartamento in palazzina realizzata nel 2004 in fregio alla S.S.n°45, posto in periferia della Frazione La Verza, è composto da superficie abitativa al PR per mq 71 è accessibile tramite scala interna e corridoio comune, è collegato da scala interna a locali accessori (lavanderia e cantina) di mq 9,36 e al garage di mq 22 è accessibile con i mezzi da cortile interno al PS1; collegato all'appartamento tramite scala esterna è presente un'area a giardino privata al PT; tale area risulta, altresì accessibile, tramite cancello-passaggio carraio da strada comune in fregio alla palazzina lato nord.

Lo stato di conservazione è buono.

Le principali caratteristiche costruttive sono:

- struttura in latero-cemento;
- tetto a falde inclinate in tegole;

- intonaci interni al civile, rivestimento bagno in monocottura;
- pavimenti ceramica monocottura;
- serramenti esterni in legno con vetrocamera e persiane in alluminio;
- serramenti interni in legno tamburato e portoncino blindato;
- impianto elettrico a norma;
- impianto riscaldamento con caldaia a gas;
- impianto idrosanitario a gas;
- impianto condizionamento assente,

**B) Fabbricati (n°2) rurali con area di pertinenza e terreno agricolo in Loc. La Rossia in Comune di Gossolengo (propr. 1/1)**

I fabbricati rurali sono inoltre stati distinti in B1 e B2:

B1) Fabbricato rurale Fg 18 mapp. 687 sub 4 (cat. catastale C2 classe 3)

disposto su due piani collegati da scala interna con portici antistanti e retrostanti; la superficie dei locali al PT è di mq 67 mentre la superficie del deposito occasionale al 1° Piano è di mq 53 con h m edia di m 2.00; la superficie dei portici è complessivamente di mq 38.57 (mq 21.17 lato sud e mq 17.40 lato nord).

Sul lato ovest è presente un corpo di fabbrica (in legname e copertura in tegole) non collegato con l'interno della dimensione di mq 14 provvisto di impianto idrico, elettrico e pavimento. Collegato a tale corpo di fabbrica è stato rilevato un ulteriore corpo di fabbrica in legno di recente realizzazione avente caratteristiche di precarietà.

All'attualità il fabbricato, realizzato nella sua pianta originaria a metà degli anni 90' da imprenditore agricolo, a seguito di interventi successivi e rimaneggiamenti, ha visto modificare la destinazione originaria di deposito attrezzi e occasionale.

La costruzione è in muratura di pietrame-mattoni (all'esterno) e al civile (all'interno);

- struttura portante in muratura mista: pietrame e mattoni (esterno) e laterizi (interno);
- struttura orizzontale in cotto-legno;
- intonaci interni al civile e cotto;

- pavimenti in monocottura al PT e tabelle cotto 1P;
- serramenti in legno;
- impianto elettrico presente;
- impianto riscaldamento a legna;
- cucina presente e attrezzata.

All'atto del sopralluogo al PT era rilevabile un locale bagno, la cucina e il soggiorno (con relativi mobili) al PT e la camera al 1P.

L'immobile è in discreto stato conservativo. La congruità urbanistica, secondo l'uso e i titoli autorizzativi, vengono affrontati in otto punti della presente relazione.

### B2) Fabbricato rurale (Fg 18 mapp. 687 sub 5 cat. catastale C/2, classe 2)

su unico piano realizzato, nel suo primo impianto, nel 1998 ed ultimato nella sua versione definitiva, indicativamente, nella prima metà della decade degli anni 2000. All'attualità il fabbricato, ora tamponato sui quattro lati, risulta avere una superficie di circa mq 70 ed è utilizzato per deposito attrezzi. La copertura è mista in lastre di fibra-cemento e coppi con orditura in legno, muratura di tamponamento in latero-cemento, pavimento in battuto di cemento e serramenti di recupero misti in legno-alluminio. Non sono presenti né impianto di riscaldamento né sanitario. L'interno è suddiviso tramite tramezzature in tre locali distinti, adibiti a ricovero-deposito attrezzi. Lo stato conservativo è mediocre.

### B3) Terreno agricolo composto da n° 9 (nove) appezzamenti disposti all'intorno

dei due fabbricati rurali (B1 e B2) alcuni dei quali (mapp. 3,4,5,6,87,7,8,54 Fg 18) risultano contermini ai diversi Rivi che proprio qui prendono origine, tramite diverse derivazioni, dal Rio Comune in destra (a sua volta derivazione del Fiume Trebbia).

La località è denominata "La Colonna", storicamente di straordinaria importanza in quanto viene "misurata" l'acqua che viene dispensata a valle agli "aventi diritto". Un rilievo, quindi, storico.

Da un punto di vista agricolo i terreni sopra elencati hanno un valore connesso alla capacità di produrre legname (derivante da operazioni colturali di manutenzione del patrimonio boschivo) e/o da prodotti spontanei

o di coltivazione di nicchia in quanto la conformazione e l'accessibilità dei terreni rappresentano un forte limite all'uso agricolo, inteso nel senso tradizionale della tecnica.

Sul mapp. 2 Fg 18 negli anni 80 è stato realizzato un invaso avente la finalità di accumulare acqua; allo stato attuale non vi è presenza d'acqua; la sua superficie di fatto rappresenta un fattore negativo in quanto è un limite all'uso agricolo del predetto mappale. (n°).

I mappali 152 e 150 sono incolti in quanto l'esigua superficie e la loro collocazione (contermine all'invaso il mapp. 152 ed in posizione isolata il n° 150), di fatto, rendono antieconomica la messa a coltura.

I terreni a seminativo (mapp. 2 e 54) sono pianeggianti con evidenti irregolarità superficiali derivanti dall'assenza, nel tempo, di lavorazioni con buone pratiche agricole; la fertilità è media, i terreni sono irrigui ed irrigabili.

I terreni a bosco misto (mapp. 3,4,5,7,8) sono governati in modo ordinario dalla proprietà e la qualità del soprassuolo è buona.

- C) Terreno agricolo in Loc. La Rossia di Gossolengo (propr. 8/24) composto da n. 5 (cinque) appezzamenti prossimi e confinanti con i terreni di cui al punto B3; la conduzione è in economia diretta (per la quota spettante di 8/24). Tutti i mappali (mapp. 136, 138, 140, 142, 144 Fg 14) sono di modeste dimensioni e discreta fertilità; il seminativo (mapp. 136 di mq 710) è irriguo e irrigabile mentre la parte a copertura boschiva (mapp. 138, 140, 142, 144 per complessivi mq 700) viene governata in modo ordinario.

### 3.3 RISPOSTA QUESITO N. 3

*“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”*

#### A. Piacenza, Località La Verza (PC), Strada Bobbiese n° 116

Dall'accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso lo Sportello SUAP del Comune di Piacenza è stata riscontrata la seguente documentazione:

- P.d.C. n° 285/2003 rilasciato a “Costruzioni Agricole-Industriali” in Strada Bobbiese Loc. La Verza n° 116. E' il titolo originario che consente la

realizzazione dell'intero intervento (condominio) di cui fa parte l'unità immobiliare in esame.

Dall'analisi dei registri esistenti presso il Comune di Piacenza sono stati individuati altre concessioni o altri titoli (variante n° 519/2004, n° 83/2004, n° 1089/2004 e abitabilità n° 389/2004) che non ha consentito, però, l'individuazione delle relative pratiche e visione dei documenti in essi contenuti.

In pratica è stata rilevata la sussistenza della concessione originaria e nulla più (abitabilità compresa). Dalla verifica planimetrica effettuata in sito dallo scrivente sono state rilevate modeste difformità rispetto al titolo abilitativo originario di concessione.

In particolare al 1°P abitazione nel locale soggiorno non risulta essere stata eseguita la finestratura sul lato ovest (affaccio ballatoio).

In sostanza, non è escluso, ma nemmeno provato, che le lievi difformità riscontrate possano essere state regolarizzate con titoli abilitativi (varianti PdC) successivi all'autorizzazione individuata (PdC 285/2003).

#### B1. Fabbricato rurale Loc. La Rossia (Gossolengo) Fg 18 mapp. 687 sub 4

Relativamente alla regolarità edilizia, dall'accesso agli atti effettuato dallo scrivente presso il SUAP del Comune di Gossolengo, è stata riscontrata la seguente documentazione relativa al sopraelencato fabbricato:

- C.E. n° 66/95 intestata a Cignatta Enio (dante ca usa) Costruzione fabbricato rurale di servizio;
- D.I.A. n° 51/2005 intestata a Gazzola Enrica (ora titolare ██████████ s.r.l.) Sanatoria ristrutturazione (riferita alla C.E. n° 66/95);

Dal confronto tra la verifica planimetrica agli atti, effettuata dallo scrivente rispetto a quanto rilevato in sito, si ritiene che quanto realizzato, nel tempo, possa ritenersi, sostanzialmente, conforme a quanto autorizzato dal Comune di Gossolengo salvo le seguenti considerazioni:

- su lato ovest del fabbricato è stata messa in opera, in tempi recenti (a. 2013?), una costruzione in legname adiacente, su due lati, al fabbricato rurale di cui si tratta. Tale opera, non autorizzata, è da ritenersi abusiva e pertanto da sanare ai fini edilizi.

- altre modeste difformità sono state rilevate, altresì, nel posizionamento delle finestre al 1° lato ovest, nella chiusura di finestra PT lato ovest, tamponamento muro perimetrale lato sud e apertura muro lato nord.

Gli abusi sopra descritti dovranno essere regolarizzati tramite istanza di sanatoria.

E' da segnalare che il fabbricato rurale è a destinazione deposito attrezzi e deposito occasionale; a servizio dell'attività agricola. Il rilievo e l'evidenza delle finiture costruttive, la presenza di impianti, i mobili, servizi, ecc. evidenziano le caratteristiche e la destinazione a civile dell'intero immobile. Per ripristinare la destinazione originaria a rurale, così come autorizzato, è necessario rimuovere quanto sopra citato.

Esaminando, inoltre, il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU -All.E) si rileva che il mapp. 687 Fg 18 è classificato dallo Strumento Urbanistico in vigore nel Comune di Gossolengo (PSC, POC e RUE) quale "Area di valore naturale e ambientale e ricade, pure, nella "zona C" del Parco Regionale Fluviale del Trebbia (istituito con L.R. n° 19 del 4.11.2009).

Le norme che regolano l'attività edilizia nella "zona C" sono qui riportate:

*"Art. 17 - Ambiti di valore naturale e ambientale (AVN) .....*

*7. Il Parco del Trebbia: Tra le AVN rientrano anche le aree a parco, quindi anche il Parco Regionale del Basso Trebbia, disciplinato dalla L.R. 19 4 Novembre 2009. Il Comune di Gossolengo è interessato dalla Zona B, dalla Zona C e dalla Zona Preparco. In attesa dell'approvazione del Piano Territoriale del Parco, per queste zone la L.R 19/2009 prevede:*

*3. Nella zona C di protezione ambientale sono permesse le attività agricole, forestali, zootecniche ed altre attività compatibili con le finalità istitutive del Parco e sono vietate le seguenti attività: a) l'attività venatoria; b) le attività estrattive; c) il sorvolo a bassa quota con mezzi aerei ed elicotteri, fatte salve le operazioni di soccorso ed emergenza; d) il campeggio libero; e) la bonifica delle zone umide; f) la costruzione di nuove opere edilizie non funzionali all'esercizio delle attività agrituristiche e agroforestali compatibili con la valorizzazione dei fini istitutivi del Parco; 4. Nella zona C sono ammesse le seguenti attività: a) l'allevamento zootecnico, se funzionalmente connesso con l'attività agricola ed esclusivamente di tipo non intensivo, nel rispetto delle norme ambientali ed igienico – sanitarie vigenti; b) lo spandimento dei reflui zootecnici, nel rispetto delle norme vigenti in materia; c) sul patrimonio edilizio esistente, gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro scientifico, di restauro e risanamento conservativo nonché quelli di ristrutturazione edilizia secondo le definizioni di cui alle lett. a), b), c), d), f) dell'Allegato alla L.R. n. 31/2002, ivi compresi gli interventi per l'adeguamento alle norme vigenti in materia di eliminazione delle barriere architettoniche, anche con mutamento di destinazione d'uso, fatte salve eventuali disposizioni più restrittive dettate dagli strumenti urbanistici di ciascun Comune; d) nuovi interventi edilizi funzionali all'esercizio delle attività*

*agricole e delle attività connesse alla multifunzionalità delle aziende agricole ed alla differenziazione del reddito, purché compatibili con le finalità istitutive del Parco, qualora se ne dimostri il reale fabbisogno tramite un Piano di sviluppo aziendale, nel rispetto delle norme vigenti degli strumenti urbanistici comunali; e) interventi di manutenzione, ammodernamento ed adeguamento igienico degli impianti tecnologici comunali.”*

Da ultimo, con DIA n° 52/2005 intestata all'esecuta ta è, pure, stato sanato l'intubamento dei canali del Consorzio di Bonifica di Piacenza posti in adiacenza ai fabbricati B1 e B2.

#### B2. Fabbricato rurale Loc.La Rossia (Gossolengo) Fg. 18 mapp. 687 sub 5

Dalla verifica agli atti del Comune di Gossolengo, sono stati individuati i seguenti titoli edilizi riferibili al fabbricato richiamato:

- C.E. n° 29/97 intestata a C [REDACTED] nio (dante ca usa).  
Costruzione locali accessori uso agricolo;
- D.I.A. n° 41/2005 Sanatoria ristrutturazione riferita alla C.E. n° 29/97 intestata a G [REDACTED] (ora G [REDACTED] s.r.l.);
- D.I.A. n° 01/2010. Tamponamento fabbricato accessorio agricolo intestato a Gazzola Enrica (ora [REDACTED] a s.r.l.)

Dal confronto tra la documentazione agli atti su richiamati e la verifica in sito emerge una sostanziale conformità tra quanto autorizzato e quanto realizzato. Per quanto riguarda la regolarità urbanistica, è stato esaminato il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) rilasciato dal Comune di Gossolengo (che si allega) da cui si desume che i terreni distinti al C.T. del medesimo Comune al Fg 18 mapp. 2,3,4,5,7,8,54,150,152,687 e al Fg. 14 mapp. 136,138,140,142,144 sono classificati e normati dallo strumento urbanistico in vigore PSC, POC e RUE secondo le approvazioni riportate nel CDU medesimo.

Il PSC assegna a tutti i terreni sopraelencati la seguente destinazione urbanistica (All.F):

*“Aree di valore naturale e ambientale” interessate da: Parco del Trebbia “Zona C”. Le norme che regolano l’attività nella “zona C” sono riportate all’art. 17.*

Dalla lettura di tali norme si deduce che gli interventi realizzati sul fabbricato B1 e B2 sono da considerarsi urbanisticamente regolari.



### 3.4 RISPOSTA QUESITO N. 4

*“in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell’art. 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”*

Come indicato al punto precedente si è provveduto a verificare la regolarità edilizia, o meno, onde analizzare la possibilità di sanare gli eventuali abusi.

#### A. Appartamento in Località La Verza (PC), Strada Bobbiese n° 116

La difformità edilizia riscontrata consiste in:

- mancata apertura finestra cucina affacciante sul ballatoio

Complessivamente per sanare la modesta irregolarità edilizia riscontrata è richiesta la spesa di € 3.000,00 (spese tecniche e variazioni catastali, sanzione).

#### B1 Fabbricato rurale Loc. La Rossia Fg 18 mapp. 687 sub 4

Le difformità edilizie riscontrate e sanabili sono quelle indicate al punto 3.3 e consistenti in:

- costruzione abusiva in legname su lato ovest del fabbricato rurale di mq
- difformità del posizionamento di aperture su lato sud e ovest del fabbricato.

Per sanare le irregolarità edilizie descritte è richiesta la spesa di € 5.500,00 (spese tecniche e variazioni catastali, sanzione).

### 3.5 RISPOSTA QUESITO N. 5

*“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”*

- Appartamento Località La Verza (PC), Strada Bobbiese n° 116

L’appartamento fa parte del condominio “I Melograni”. Lo scrivente ha preso contatti con l’attuale Amministratore dell’immobile il quale ha fornito il riparto preventivo relativo agli esercizi 2020 e 2021.

Dall’esame dell’elaborato emerge il debito da parte del soggetto esecutato di € 907,58 per l’esercizio 2020 e di € 673,36 (al 31.3.2021) per l’esercizio 2021. Inoltre sussiste un impegno di spesa di € 120 deliberato in sede di assemblea condominiale per verifiche tecniche da parte di professionista. Non sono previste altre spese straordinarie deliberate.

- I fabbricati rurali in Comune di Gossolengo, Loc. La Rossia, B1 e B2, sono condotti e gestiti direttamente.

### 3.6 RISPOSTA QUESITO N. 6

*“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, salvo diversa determinazione ove particolari circostanze lo richiedano, nelle percentuali 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”*

Per la valutazione economica viene adottato il metodo sintetico-comparativo in quanto, a parere dello scrivente, è quello più obiettivo, immediato e direttamente collegato al mercato, punto di riferimento di qualsiasi bene.

Avendo a riferimento il valore unitario con il quale sono stati scambiati beni simili nelle zone in cui ricadono i beni medesimi (A e B), si procederà ad adeguare tale valore in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene considerato.

Per la determinazione dei valori dei vari beni (A, B1, B2, B3 e C) componenti il compendio in esame in capo all'esecutato, è stato considerato, per ogni immobile, l'ubicazione, le caratteristiche costruttive, lo stato di conservazione e manutenzione (vedi par. 3.2), i comodi, la destinazione d'uso (o sua potenziale modifica), l'accessibilità, la vocazione, la potenzialità o, di contro, la "rigidità d'uso", la peculiarità, le valenze ambientali,, i limiti, i vincoli urbanistici e/o fisici e loro eventuali limitazioni d'uso, prendendo altresì a riferimento quotazioni di recenti transazioni o valutazioni immobiliari specialistiche.

La valutazione estimativa di seguito sviluppata considera e suddivide il compendio in vari lotti e più precisamente:

- A. Appartamento Loc. La Verza (PC) Strada Bobbiese n° 116
- B. Fabbricati rurali e terreno agricolo in Loc. La Rossia (Gossolengo) Proprietà 1/1
- C. Terreno agricolo in Loc. La Rossia (Gossolengo) Proprietà 8/24

E' necessario specificare che per quanto riguarda lo stato di possesso dell'appartamento in Loc. La Verza (PC) il medesimo risulta affittato come da contratto d'affitto (All.G) stipulato in data 29.07.2020 (e quindi non opponibile) che si allega.

I terreni e i fabbricati rurali in Loc. La Rossia (Gossolengo) sono nella piena disponibilità dell'esecutato.

Da ultimo una considerazione: la valutazione unitaria dei terreni agricoli (seminativi e boschivi) è la risultante di più fattori quali la parcellizzazione, l'esiguità delle dimensioni unitarie, la presenza di detrattori ambientali (invaso), l'irregolarità superficiale e, di contro, della peculiarità ambientale e naturalistica dell'area.

Di seguito la valutazione.

### LOTTO A

A) Appartamento Loc. La Verza (PC) Strada Bobbiese n° 116 Foglio 62 mapp. 451 sub 5, 17

.Appartamento (nel valore dell'appartamento è compreso il valore dell'area esterna di pertinenza) Fg 62 mapp. 451 sub 5

$$\text{mq } 91 \times \text{€}/\text{mq } 1.100 = \text{€ } 100.000,00 \text{ arr}$$

.Autorimessa Fg 62 mapp. 451 sub 17

$$\text{mq } 23,00 \times \text{€}/\text{mq } 520 = \underline{\text{€ } 12.000,00 \text{ arr}}$$

$$\text{Totale Lotto A} \quad \text{€ } 112.000,00 \text{ arr}$$

#### **Deduzioni valore di stima:**

- 10% del valore (€ 112.000,00) pari ad € 11.200,00 per assenza garanzia vizi occulti, per differenza oneri tributari calcolati su prezzo pieno anziché valori catastali e per la natura esecutiva e non contrattuale della vendita.
  - Come riportato nel par. 3.4 è necessario procedere a sanare alcune difformità edilizie riscontrate. Le spese da sostenere (sanzioni e pratiche edilizie) ammontano  $\text{€ } 3.000,00$
  - Spese condominiali non pagate  $\text{€ } 1.700,00$
- Totale deduzioni(a+b+c)  $\text{€ } 15.900,00$

$$\text{quindi } \text{€ } 112.000,00 - 15.900,00 = \text{€ } 96.100,00$$

### LOTTO B

Fabbricati rurali e terreni agricoli in Loc. La Rossia in Comune di Gossolengo (pr.1/1)

B1) Fabbricato rurale in Loc. La Rossia (Gossolengo)

- deposito Fg 18 mapp. 687 sub 4

$$\text{mq } 108 \times \text{€}/\text{mq } 480,00 = \text{€ } 51.840,00 \text{ arr}$$

B2) Fabbricato rurale in Loc. La Rossia (Gossolengo)

- deposito Fg 16 mapp. 687 sub 5

mq 70 x €/mq 320,00 = € 22.400,00 arr

Il valore dell'area pertinenziale Fg 18 mapp. 687 è compreso nel valore dei fabbricati B1 e B2

B3) Terreno agricolo (propr. 1/1) Fg 18 mapp. 2,3,4,5,7,8,54,150,152

(Ha 03.00.70) p.p. 39.46 x €/p.p. 700 = € 27.622,00

Totale Lotto B (B1 + B2 + B3) = € 101.862,00

### Deduzioni valore di stima

a) 10% del valore Lotto B (€ 101.862,00) pari ad € 10.186,20 per assenza garanzia vizi occulti, per differenza oneri tributari calcolati su prezzo pieno anziché valori catastali e per la natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

b) Come riportato nel par. 3.4 è necessario procedere a sanare alcune difformità edilizie riscontrate. Le opere da sostenere (sanzioni, pratiche edilizie e regolarizzazione catastale) ammontano ad € 5.500,00 per cui il valore del il valore del Lotto B è pari a € 101.862,00 – (€ 10.186,20 + € 5.500,00)= € 86.175,80 € **86.100,00 arr**

### LOTTO C

Terreno agricolo in Loc. La Rossia in Comune di Gossolengo (propr. 8/24) Fg 14 mapp. 136, 138, 140, 142, 144

(Ha 00.78.00) p.p. 10.23 x €/pp 550 x 8/24 = € 2.046,00

**€ 2.000,00 arr.**

Pertanto il valore di stima (mercato) dei lotti A, B, C è pari a:

- **LOTTO A** € **96.100,00**
- **LOTTO B (propr. 1/1)** € **86.100,00**
- **LOTTO C (propr. 8/24)** € **2.000,00**

**Per un totale di € 184.200,00**

**(eurocentoottantaquattromiladuecento/00)**

### 3.7 RISPOSTA QUESITO N. 7

*“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”*

Nel caso di specie non si è in presenza di pignoramento di quota.

### 3.8 RISPOSTA QUESITO N. 8

*“l'identificazione 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”*

Non sono state rilevate eventuali opere da eseguire con urgenza ai vari beni stimati.

### 3.9 RISPOSTA QUESITO N. 9

*“il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio”*

Il Geom. Piana Gianpiero con studio in Piacenza Via Gambarà 2 Tel. 0523/613492 è l'amministratore del Condominio “I Melograni” Loc. La Verza (PC) Strada Bobbiese n° 116.

Gli altri beni sono gestiti direttamente dalla proprietà.

### 3.10 RISPOSTA QUESITO N. 10

*“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 dall'esterno e 2 scatti dall'interno)”*

- Planimetrie catastali Fabbricato A, Fabbricato B1, Fabbricato B2, terreni B3, terreni C;
- Planimetrie calcolo superfici commerciali Fabbricato A, Fabbricato B1, Fabbricato B2;

- Foto n. 38

Chiusa la presente relazione peritale in data 14.04.2021.

La presente perizia e relativi allegati vengono trasmessi, per via telematica, al Tribunale di Piacenza.

Il CTU

(Fabrizio Narboni, dottore agronomo)

### Elenco Allegati

- A** – Documentazione fotografica – Beni A,B,C;
- B** – Planimetrie e calcolo superfici commerciali – Bene A (tav.1) e Bene B.1-B.2 (tav.2);
- C** – Planimetrie catastali – Fabbricati Beni A – B.1 e B.2;
- D** – Estratto di mappa catastale – Terreni Bene B.3;
- E** – CDU (Certificato di destinazione Urbanistica) relativo ai Beni B.1-B.2 e B.3;
- F** – Zonizzazione PSC Comune di Gossolengo e Parco del Trebbia, Beni B.1-B.2 e B.3;
- G** – Contratto di affitto Bene A;

