

PROCEDURA DI MEDIAZIONE 50/2023

Promossa da



Nei confronti di



RELAZIONE

Eseguita dal sottoscritto geometra Alberto Sala nato a Castel San Giovanni (PC) il 28/06/1970, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Piacenza al n. 1488, con studio in Comune di Gossolengo (PC), Via Marconi 40, su specifico incarico conferito dalle parti in data 26/07/2023 al fine di rispondere al seguente quesito:

- esaminata la documentazione ipocatastale relativa agli immobili in comproprietà fra le parti e oggetto di mediazione
- alla descrizione materiale ed identificazione catastale dei beni oggetto della procedura;
- alla verifica della regolarità dei beni sotto il profilo urbanistico ed edilizio;
- alla identificazione dei diritti reali sui medesimi con indicazione dell'eventuale esistenza di pesi, vincoli o oneri gravanti sugli stessi e con l'indicazione dello stato di possesso attuale;
- alla valutazione economica dei beni immobili sopraindicati nello stato di fatto in cui si trovano, con identificazione delle caratteristiche costruttive e impiantistiche del fabbricato,

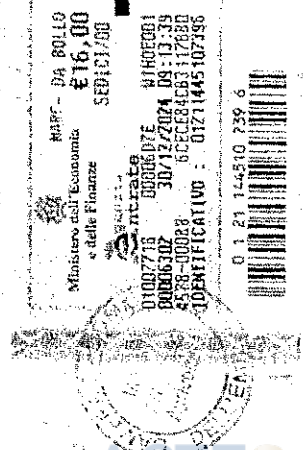
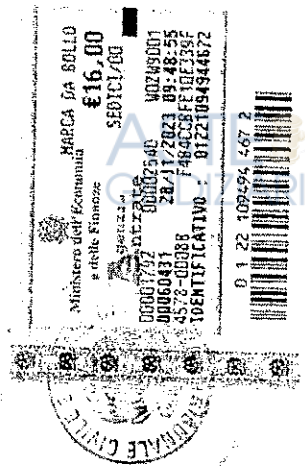
- 1 -

COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

Composto da n° 16
Piacenza, il 24/12/24

facili oltre a
COPIA SOMMA
DELLA AUTOGRAFIA

Il Procuratore Autorizzato M. A. sul n.





quantificazione della superficie commerciale. La valutazione economica dovrà altresì tenere conto delle caratteristiche della zona, dello stato di manutenzione e vetustà della costruzione, dell'andamento del mercato immobiliare del comune di ubicazione degli immobili, del grado di vendibilità e dei potenziali acquirenti;

- alla valutazione di eventuale comoda divisibilità dell'immobile e qualora fattibile specificare gli oneri da sostenere;

- alla verifica di eventuali ulteriori utilizzi o destinazioni di uso previsti dallo strumento urbanistico vigente"

Presso L'Agenzia delle Entrate (sezioni catastali e Conservatoria dei Registri Immobiliari di Piacenza) lo scrivente ha accertato che l'intestazione degli immobili in capo a

[REDACTED]

[REDACTED] è conforme ai passaggi di proprietà nell'ultimo ventennio.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate sugli immobili in oggetto non grava alcuna iscrizione o trascrizione pregiudizievole.

I beni oggetto della presente esecuzione sono pervenuti agli attuali proprietari rispettivamente:

- Beni posti nel Comune di San Giorgio Piacentino (PC):
 - per la quota di piena proprietà di 1/3 ciascuno, per

Atto di Donazione Notario Toscani in data 29/12/1990, repertorio n. 80147 registrato a Piacenza il 18/01/1991 al n. 781 Vol. VI e trascritto a Piacenza il 21/01/1991, Reg. Part. 954, Reg. Gen. 1108 e successive Riunioni di Usufrutto in morte di [REDACTED]

• Beni posti nel Comune di Piacenza:

- per la quota di piena proprietà di 1/9 ciascuno, per successione di [REDACTED]

[REDACTED] ipertasi in data 09/01/2017 e registrata a Piacenza il 27/12/2017 al n. 3118 Vol. 9990, trascritta a Piacenza il 12/03/2018, Reg. Part. 2287, Reg. Gen. 3143;

Presso l'Ufficio Tecnico del Comune di San Giorgio Piacentino (PG), lo scrivente ha accertato che gli immobili siti in Via Patrioti, sono stati edificati in data antecedente al 1942 e successivamente sono stati oggetto delle seguenti pratiche edilizie:

- D.I.A. n. 33/2001 prot. n. 5645/2001 del 01/06/2001 per opere di manutenzione straordinaria;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 176/A1 del 21/04/1990;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 176/A2 del 21/04/1990;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 176/C del 21/04/1990;

- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 176/D1 del 21/04/1990;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 176/D2 del 21/04/1990;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n. 176/D3 del 21/04/1990.

Si precisa che non è stata reperita alcuna tavola grafica allegata alle suddette Concessioni Edilizie in Sanatoria.

[REDACTED]

Lo scrivente ha effettuato i sopralluoghi presso gli immobili oggetto della presente relazione in data 05.09.2023 (San Giorgio Piacentino) ed in data 18.09.2023 ([REDACTED] San Giorgio Piacentino) constatando che trattasi a San Giorgio Piacentino di una villa unifamiliare [REDACTED]

[REDACTED]

All'atto dei suddetti sopralluoghi tutti gli immobili in oggetto risultavano liberi.

DATI CATASTALI

Gli immobili oggetto della presente esecuzione all'Agenzia del Territorio di Piacenza, come risulta dalle visure catastali allegata sotto le lettere "A", "B", "C" e "D" sono attualmente così censiti:

Catasto Fabbricati - Comune di San Giorgio Piacentino

- Fg. 6 - Part. 401 - Sub. 24 - Cat. A/8 - Cl. 1 - Vani 19,5 - R.C. € 1.168,23 - Via Patrioti - Piano S1-T-1-2.

Intestati:

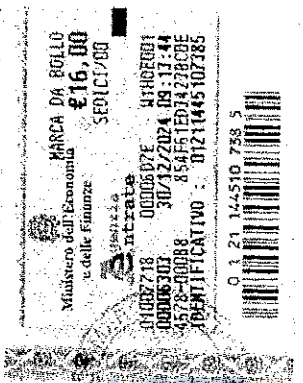
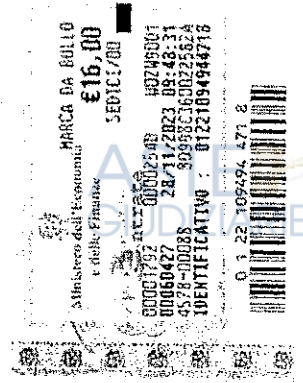
- [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted], proprietà per 1/3;
- [redacted] nata a [redacted] c.f. [redacted], proprietà per 1/3;
- [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted], proprietà per 1/3.

Catasto Fabbricati - Comune di San Giorgio Piacentino

- Fg. 6 - Part. 401 - Sub. 25 - Cat. C/6 - Cl. 1 - mq. 52 - R.C. € 161,13 - Via Patrioti - Piano S1.

Intestati:

- [redacted] proprietà per 1/3;
- [redacted] proprietà per 1/3;
- [redacted] nato a [redacted] c.f. [redacted], proprietà per 1/3.



[REDACTED]

[REDACTED]

• [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà

per 6/9

• [REDACTED] nato a [REDACTED] c.f.

[REDACTED] proprietà per 1/9;

• [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/9;

• [REDACTED] nato a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/9.

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

Intestati:

• [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] c.f. [REDACTED] proprietà

per 6/9

• [REDACTED] nato a [REDACTED] c.f.

[REDACTED] proprietà per 1/9;

• [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/9;

• [REDACTED] nato a [REDACTED] c.f.

[REDACTED] proprietà per 1/9.

Le planimetrie catastali degli immobili sono allegate

rispettivamente sotto le lettere "E", "F", "G" e "H" e gli estratti di mappa sotto le lettere "I" e "L".

Per quanto concerne i beni posti in Comune di San Giorgio Piacentino, esaminati i luoghi, è stato rilevato che la situazione degli stessi risulta difforme.

In particolare la difformità riscontrata riguarda l'autorimessa ed il relativo scivolo di accesso dall'esterno.

Infatti dalla situazione catastale d'impianto si evince che tale autorimessa non esisteva sino al 1996, quando è stata accatastrata.

Per il cambio di destinazione d'uso così come la realizzazione dello scivolo di accesso dall'esterno non risulta presentata alcuna pratica edilizia.

Sicuramente tale opera è stata realizzata antecedentemente all'anno 1996 in quanto la situazione è regolarmente riportata nelle planimetrie catastali attuali che sono state depositate in data 13/04/1996.

Si precisa infine che è possibile sanare la situazione dell'immobile tramite la realizzazione di una pratica comunale in sanatoria.

Per la realizzazione di tale pratica si stima una spesa pari a € 3.500.00 circa.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Gli immobili, come ripetesi, sono siti in Comune di San Giorgio Piacentino (PC), Via Patrioti [REDACTED]

[REDACTED]
Più precisamente in Comune di San Giorgio Piacentino di una
villa unifamillare [REDACTED]

ASTE GIUDIZIARIE® IMMOBILI POSTI IN COMUNE DI SAN GIORGIO PIACENTINO

Gli immobili in oggetto sono situati nel centro abitato del paese
e distano dalla città di Piacenza circa 10 km.

Trattasi di un fabbricato unifamillare costruito attorno al 1930 in
stile liberty di particolare pregio e di notevole superficie.

L'accesso avviene dalla Via Patrioti tramite un cancello carrai
condivisa con la proprietà limitrofa e tramite cancello pedonale
posto sull'angolo tra la via Patrioti e la strada provinciale.

L'area esterna è destinata a giardino, camminamenti e cortile.
Ad oggi la porzione destinata a cortile risulta utilizzata in
condivisione con la proprietà limitrofa di cui sopra.

Risulta "divisa" con elaborato planimetrico del 1996 ma non
risulta individuata la dividente sul posto pertanto, al fine di
individuare fisicamente il confine in oggetto, sarà necessario
procedere con un riconfinamento in contraddittorio sulla base
dell'elaborato planimetrico che si allega alla presente sotto la
lettera "M".

Le facciate sono, come accennato, di particolare pregio e
necessitano di opere di manutenzione riguardanti la
tinteggiatura, l'intonaco ed il cornicione in quanto visibilmente

La superficie commerciale dell'abitazione è pari a mq. 645 circa e quella dell'autorimessa è pari a mq. 64 circa.

Nel complesso gli immobili si trovano attualmente in mediocre stato d'uso e manutenzione necessitando di opere di sistemazione.

[REDACTED]

CRITERI DI VALUTAZIONE

Per quanto concerne la valutazione degli immobili oggetto della presente relazione, lo scrivente, nell'esprimere una valutazione del più probabile valore di mercato ha tenuto conto:

- che trattasi di beni immobili siti in Comune di San Giorgio Piacentino (PC), Via Patrioti e in [REDACTED]

Beni in Comune di San Giorgio Piacentino (PC):

- che trattasi di una villa unifamiliare
- che il fabbricato è stato costruito attorno al 1930 in stile liberty di particolare pregio e di notevole superficie;
- che sono state riscontrate delle difformità rispetto alla situazione comunale dei beni e che le stesse possono essere sanate con una spesa ipotizzata pari a € 3.500,00;
- che gli immobili si trovano in mediocre stato d'uso e manutenzione;
- dell'andamento del mercato immobiliare nell'ultimo periodo di tempo;

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Nella valutazione dei beni immobili il sottoscritto ha seguito oltre che il criterio di raffronto tra i "valori tipici" di immobili consimili in comune commercio, venduti e commercializzati in questo

periodo di tempo, anche determinando il valore in base al costo di "ricostruzione a nuovo" dedotto il degrado di vetustà, mediandone i risultati.

Per le aree di sedime, al servizio dei fabbricati e le parti comuni, lo scrivente ha ritenuto opportuno comprendere il loro valore nella valutazione delle singole unità immobiliari.

In base a quanto sopra esposto lo scrivente ha valutato gli immobili oggetto dell'esecuzione come segue:

Comune di San Giorgio Piacentino (PC)

• Fg. 6 - Map. 401 - Sub. 24	
ABITAZIONE mq. 645 x € 950,00/mq.	€ 612.750,00=
• Fg. 6 - Map. 401 - Sub. 25	
AUTORIMESSA mq. 64 - A corpo	€ 30.000,00=
TOTALE	€ 632.750,00=

(Euro seicentotrentaduemilasettecentocinquanta/00).

[REDACTED]

• [REDACTED]

[REDACTED]

• [REDACTED]

[REDACTED]

TOTALE

[REDACTED]

Per quanto concerne la parte del quesito nella quale si chiede "la valutazione di eventuale comoda divisibilità dell'immobile e qualora fattibile specificare gli oneri da sostenere" lo scrivente

rifiene che, vista la conformazione dello stesso e la sua tipologia, l'eventuale frazionamento in più unità immobiliari, pur essendo fattibile, necessiterebbe la realizzazione di opere particolarmente onerose e pertanto non risulterebbe economicamente conveniente.

Per quanto concerne la parte del quesito nella quale si chiede "la verifica di eventuali ulteriori utilizzi o destinazioni di uso previsti dallo strumento urbanistico vigente" si precisa che l'immobile si trova in "Ambiti Urbani Consolidati - Media densità - Art. 22 - Uso prevalente residenziale".

In tale zona di RUE sono sicuramente consentiti tutti gli usi definiti residenziali. Si riporta pertanto l'art. 158 del Regolamento Edilizio:

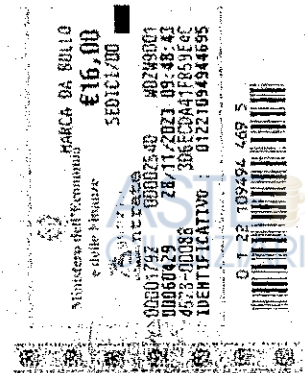
"Art. 158 - Usi residenziali

.01 - Abitazioni private:

questo uso comprende ogni tipo di abitazione privata con i relativi servizi ed accessori, privati e condominiali; ad esso sono assimilati anche i locali per attività lavorative a domicilio e connesse con l'abitazione, purché abbiano un carattere compatibile e non eccedano i 30 mq. o il 30% della Sul.

.02 - Abitazioni collettive:

questo uso comprende ogni tipo di abitazione collettiva a carattere stabile, pubblica o privata: quali i collegi, i convitti, le case protette, le case di riposo, i conventi, con i



relativi servizi comuni complementari, come previsto dalla Dir. Reg. n. 560/1991. Corrisponde alle categorie catastali B/1 e B/7".

Nell'articolo di riferimento (Art. 22) dello strumento urbanistico non si fa menzione degli usi consentiti nella zona interessata.

Sulla base della vigente normativa, si ritiene che si possano indicare come consentiti i seguenti usi: uffici, studi professionali, studi medici, esercizi di vicinato, ecc.... previa analisi della relativa richiesta di cambio di destinazione d'uso da parte dei preposti uffici comunali (al fine di stabilirne la fattibilità in base alla tipologia e alla superficie eventualmente consentita, nonché di stabilirne i relativi oneri).

Si riporta pertanto l'art. 161 del Regolamento Edilizio:

"Art. 161 - Usi terziari diffusi

.01 - Negozi e botteghe:

questo uso comprende i negozi per la vendita al dettaglio (con esclusione delle attrezzature di vendita con Sul > 400 mq.) e le botteghe dell'artigianato di servizio, nonché i piccoli laboratori artigianali (con esclusione del servizio-auto), che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali.

Corrisponde alle categorie catastali C/1 e C/3.

.02 - Pubblici esercizi:

questo uso comprende i locali di ristoro e di ritrovo di ogni tipo, aventi un carattere diffuso, promiscuo e

complementare con gli altri usi urbani-residenziali, con esclusione dei locali di svago ad intenso concorso di pubblico.

Corrisponde alla categoria catastale C/1.

.03 - Uffici e studi:

questo uso comprende gli uffici privati e gli studi professionali e ambulatoriali che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali; con esclusione delle grandi strutture terziarie e di quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico.

Corrisponde alle categorie catastali A/10 e D/5".

Ad espletamento dell'incarico avuto lo scrivente fa presente che la stima degli immobili in oggetto è riferita alla data del 27 novembre 2023.

Quale parte integrante della presente relazione si allegano sotto le lettere:

"A" - Visura catastale;

"B" - Visura catastale;

"C" - Visura catastale;

"D" - Visura catastale;

"E" - Planimetria catastale;

"F" - Planimetria catastale;

"G" - Planimetria catastale;

"H" - Planimetria catastale;