

COMMITTENTE E COMMESSA:

TRIBUNALE DI PIACENZA



Esecuzione Immobiliare n° 135/2018



promossa da

Cassa di Risparmio in Bologna SpA

contro

[REDACTED] + 2

GIUDICE ESECUTORE: DR. A. FAZIO

RELAZIONE DI PERIZIA TECNICA



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Fabrizio NARBONI, dottore agronomo

Piacenza, 30.09.2019

Dott. Agr. Fabrizio Narboni
Via Piroli, 32 NIVIANO (PC)
P.IVA 01632973039
C.F. NRBFRZ51B06G557P
mailPEC: 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 12.11.2018 dal G.E. Dr. Antonino Fazio quale Consulente Tecnico d'Ufficio nella Esecuzione Immobiliare n° 135/2018, prestava giuramento di rito il giorno 19.11.2018 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 10.01.2019 venivano effettuate le visure catastali presso l'Agenzia del Territorio di Piacenza.

In data 07.02.2019 lo scrivente eseguiva un primo sopralluogo agli immobili ubicati in Località Tornarezza (Ferriere); in quella sede si è eseguita una visita sommaria esterna di vari fabbricati oggetto di pignoramento.

In data 17.04.2019 e 21.07.2019 sono stati eseguiti sopralluoghi a buona parte dei terreni in agro del Comune di Ferriere, di proprietà dell'esecutato.

In data 22.03.2019 si è provveduto a verificare misure e condizioni dell'immobile ubicato in Comune di Piacenza.

Nei giorni 13.03.2019 e 30.04.2019 il CTU ha provveduto a richiedere ed esaminare presso il Comune di Ferriere e presso il Comune di Piacenza i vari titoli edilizi abitativi.

Da ultimo, in data 05.05.2019, sono stati esaminate e verificate caratteristiche e dimensioni di tutti i fabbricati di proprietà dell'esecutato e oggetto di pignoramento ubicati in Loc. Tornarezza del Comune di Ferriere.

Si riferisce, inoltre, che, a seguito di richiesta di proroghe inoltrate al Tribunale di Piacenza in data 03.03.2019 e 31.05.2019, per i motivi in esse elencati, il Giudice Esecutore ha concesso termine per la presentazione della perizia, il 03.10.2019.

Effettuate le suddette operazioni, il sottoscritto, nella qualità di esperto, espone allo Spett.le Dott. A. 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
ASTE GIUDIZIARIE.IT



I beni oggetto di pignoramento ed esecuzione immobiliare, ubicati in Comune di Ferriere, consistono, essenzialmente, in

1. fondo rustico composto da diversi appezzamenti di terreno di varia natura e coltura, con sovrastanti fabbricati di pertinenza, sito in Ferriere Loc. Tornarezza, in capo al Sig. ██████████
2. casa civile abitazione in Ferriere Loc. Tornarezza;
3. fabbricato del tipo *a schiera* sito in Comune di Piacenza, Loc. Montale.

I beni elencati ai punti 2 e 3 sono in capo ai Sigg.ri ██████████ e ██████████

Più analiticamente i beni verranno distinti in unità negoziali (n.3) e più precisamente:

Unità negoziale n. 1

Comune di Ferriere, Località Tornarezza

A. Appezzamenti (n. 73) di terreno di montagna di varia natura e coltura (prati, pascoli, incolti, bosco ceduo, ecc.) formanti più corpi separati, lontani tra di loro e dislocati in ordine sparso, di dimensioni modeste.

I sopradescritti terreni sono censiti al vigente Catasto Terreni del Comune di Ferriere, come di seguito (tabella) elencato;

B. Fabbricati rurali a servizio dell'attività agricola, composti da:

B1) fabbricato adibito ad abitazione di cui al Fg. 46, mapp. 36, composto da cantina, lavanderia e disimpegno al piano seminterrato, cucina al piano terra e n. due camere e servizi al 1° piano confinante coi mapp. 40, 37, 35 del Fg 46 e strada comunale;

B2) fabbricato per attività agricola (agriturismo), in fase di costruzione, di cui al Fg. 46, mapp. 718 sub 1 composto da cantina, caldaia, servizi e camere al piano seminterrato; sala-cucina, wc, terrazze al piano terra e area cortilizia; n. cinque camere con annessi servizi e terrazzi al 1° piano confinante con la strada comunale mapp. 55, 56, 628, 626, 620, 630 del Fg. 46;

B3) costruzione rurale di cui al Fg 46, mapp. 341, adibita a deposito e confinante con strada comunale e con i mapp. 543, 340, 342 Fg. 46;

B4) costruzione rurale di cui al Fg 46, mapp. 455 sub 1, adibita a deposito-portico confinante con stradello e con mapp. 459 e 455 sub 2 Fg 46;

B5) area di pertinenza fabbricati di cui al Fg. 46, mapp. 455, sub 2, della consistenza di mq 368, confinante con mapp. 455 sub 1, mapp. 459 e strada comunale Fg. 46;

B6) costruzione rurale - unità collabente di cui al Fg 46, mapp. 692, confinante con app. 15, 712, 672 e strada comunale Fg. 46;

B7) costruzione rurale - unità collabente di cui al Fg. 63 mapp. 1217 (Loc. Casella) confinanti con mapp. 36, 1215 e 1197 del Fg. 63.

Detti immobili (unità immobiliare n. 1) sono censiti al vigente Catasto Terreni e Fabbricati del Comune di Ferriere in capo, per l'intero, al Sig. ██████████

██████████ nato a Piacenza il 3 agosto 1983 Codice Fiscale ██████████

Unità negoziale n. 2

Comune di Ferriere, Località Tornarezza

C. Fabbricato ad uso casa civile abitazione di cui al Fg. 46, mapp. 672, composto da lavanderia-cantina al piano terra, soggiorno e bagno al 1° piano e da tre camere, servizi e balconi al 2° piano confinante con i mapp. 692, 712, 15 del Fg. 46 e strada comunale.

Unità negoziale n. 3

Comune di Piacenza, Località Montale

D. Porzione di fabbricato ad uso civile abitazione del tipo *a schiera* da cielo a terra, con area di pertinenza, di cui al Fg. 95, mapp. 359 sub 1 composto da cantina e lavanderia al piano seminterrato, cucina-soggiorno e bagno al piano terra, tre camere, bagno e balcone al 1° piano; al piano seminterrato è presente l'autorimessa di cui al Fg. 359 sub 2.

Tale immobile confina con Via Rimini, ragioni ██████████

Gli immobili di cui all'unità negoziale n. 2 e n. 3 sono censiti al vigente Catasto Fabbricati in capo a:

- ██████████ (o ██████████ nato ad Adelfia (BA) il 18.1. 1957, Codice Fiscale ██████████;
- ██████████ nata a Ferriere (PC) l'11.12.1958, Codice Fiscale ██████████

per la quota di ½ ciascuno.

Dati catastali

L'intestazione catastale degli immobili pignorati in capo ai debitori eseguiti è conforme alle risultanze dei Pubblici Registri Immobiliari.

I dati catastali dei beni oggetto di esecuzione e la relativa consistenza risultano corrispondenti ai dati catastali contenuti negli atti di pignoramento e di seguito riportati in tabella:

- Unità negoziale n. 1 Diritto proprietà 1/1

Catasto TERRENI Comune di FERRIERE (PC)

Unità negoziale	Foglio	Particella	Qualità	Superficie Ha are ca	Reddito dominicale	Reddito agrario	Quota Proprietà
1	43	233	bosco ceduo.	00.37.70	0.97	0.39	1/1
1	44	234	semin.	00.05.60	0.49	2.02	1/1
1	44	293	bosco ceduo.	00.11.30	0.29	0.12	1/1
1	44	370	pasc cesp.	00.04.60	0.17	0.07	1/1
1	44	445	semin.	00.04.50	0.40	1.63	1/1
1	46	17	Fabb. rurale	00.00.30	0	0	1/1
1	46	153	Semin.	00.06.00	0.37	1.70	1/1
1	46	166	Pasc. Cesp.	00.06.50	0.23	0.10	1/1
1	46	382	Semin.	00.03.10	0.27	1.12	1/1
1	46	386	Semin.	00.01.80	0.16	0.65	1/1
1	46	416	Semin.	00.02.60	0.23	0.94	1/1
1	46	487	Bosco ceduo	00.02.50	0.06	0.03	1/1
1	46	496	Bosco ceduo	00.02.80	0.07	0.03	1/1
1	46	498	Semin.	00.06.90	0.43	1.96	1/1
1	46	527	Semin.	00.02.50	0.22	0.90	1/1
1	46	529	Semin.	00.02.90	0.25	1.05	1/1



1	61	132	Cast. frutto	00.04.40	0.36	0.09	1/1
1	61	324	Cast. frutto	00.07.50	0.62	0.15	1/1
1	63	26	prato	00.00.21	0.03	0.03	1/1
1	63	184	Pasc. Cesp.	00.01.20	0.04	0.02	1/1
1	63	281	Semin.	00.04.80	0.42	1.74	1/1
1	63	319	Bosco ceduo	00.03.60	0.09	0.04	1/1
1	63	338	Semin.	00.00.83	0.07	0.30	1/1
1	63	345	Incolt. Prod.	00.01.20	0.02	0.01	1/1
1	63	346	Semin.	00.01.40	0.12	0.51	1/1
1	63	401	Semin.	00.03.00	0.26	1.08	1/1
1	63	482	Incolt. Prod.	00.11.20	0.17	0.06	1/1
1	63	484	Pasc. Cesp.	00.05.20	0.19	0.08	1/1
1	63	543	semin	00.05.40	0.47	1.95	1/1
1	63	548	Bosco ceduo	00.01.60	0.04	0.02	1/1
1	43	224	Bosco ceduo	00.02.70	0.07	0.03	1/1
1	43	232	Bosco ceduo	00.60.00	1.55	0.62	1/1
1	44	209	Pasc. Cesp.	00.08.60	0.31	0.13	1/1
1	44	277	Pasc. Cesp.	00.03.40	0.12	0.05	1/1
1	44	283	Pasc. Cesp.	00.03.80	0.41	0.06	1/1
1	44	288	Bosco Ceduo	00.05.80	0.15	0.06	1/1
1	44	366	Bosco Ceduo	00.06.50	0.17	0.07	1/1
1	44	428	Bosco ceduo	00.04.10	0.11	0.04	1/1
1	44	431	Semin.	00.00.66	0.04	0.19	1/1



1	44	508	Vigneto	00.05.40	2.79	2.79	1/1
1	46	225	Semin.	00.30.70	2.70	11.10	1/1
1	46	228	Bosco Ceduo	00.26.30	0.54	0.14	1/1
1	46	232	Bosco Ceduo	00.01.20	0.03	0.01	1/1
1	46	252	Semin.	00.03.70	0.32	1.34	1/1
1	46	278	Semin.	00.12.80	1.12	4.63	1/1
1	46	285	Semin.	00.01.00	0.09	0.36	1/1
1	46	352	Semin.	00.01.50	0.13	0.54	1/1
1	46	558	Bosco Ceduo	00.03.30	0.07	0.02	1/1
1	46	628	Semin.	00.00.07	0.01	0.03	1/1
1	46	630	Area Rurale	00.00.20	0	0	1/1
1	61	212	Cast. Frutto	00.04.50	0.37	0.09	1/1
1	63	364	Semin.	00.02.80	0.25	1.01	1/1
1	63	366	Semin.	00.04.10	0.36	1.88	1/1
1	63	388	Semin.	00.02.80	0.25	0.08	1/1
1	63	442	Semin.	00.05.20	0.46	1.88	1/1
1	63	453	Bosco Ceduo	00.07.50	0.19	0.08	1/1
1	63	545	Bosco Ceduo	00.04.60	0.12	0.05	1/1
1	63	611	Semin.	00.03.20	0.28	1.16	1/1
1	63	612	Semin.	00.02.70	0.24	0.98	1/1
1	63	632	Semin.	00.05.90	0.52	2.13	1/1
1	61	328	Bosco ceduo	00.23.40	0.60	0.24	1/1
1	61	412	Bosco Ceduo	00.08.10	0.21	0.08	1/1
1	61	468	Cast. Frutto	00.05.60	0.46	0.12	1/1
1	63	148	Semin.	00.08.60	0.76	3.11	1/1



1	63	194	Semin.	00.15.30	1.34	5.53	1/1
1	63	206	Semin.	00.06.80	0.60	2.46	1/1
1	63	379	Semin.	00.00.23	0.02	0.08	1/1
1	63	541	Semin.	00.06.50	0.57	2.35	1/1
1	63	732	Semin.	00.08.00	0.70	2.89	1/1
1	63	733	Bosco Ceduo	00.03.00	0.08	0.03	1/1
1	63	798	Semin.	00.04.70	0.60	0.24	1/1
1	63	1138	Semin.	00.01.00	0.09	0.36	1/1
1	64	99	Bosco ceduo	00.56.60	1.46	0.58	1/1

- Unità negoziale n. 1 Diritto proprietà 1/1

Catasto FABBRICATI Comune di FERRIERE

Unità negoziale	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita catastale	Quota Proprietà
1	46	36	-	A/3	2	4,5 vani	120,85	1/1
1	46	341	-	D/10	-	-	48,00	1/1

Unità negoziale	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Quota Proprietà
1	46	692	-	Unità Collabenti	1/1
1	63	1217	-	Unità Collabenti	1/1

Unità negoziale	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita catastale	Quota Proprietà
1	46	455	1	D/10	-	-	58,00	1/1
1	46	718	1	D/10	-	-	2.850,00	1/1



Unità negoziale	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Sup.	Quota Proprietà
1	46	455	2	Area urbana	368 mq.	1/1

- Unità negoziale n. 2 Diritto proprietà ½ ciascuno
Catasto FABBRICATI Comune di FERRIERE

Unità negoziale	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita catastale	Quota Proprietà
2	46	672	-	A/3	4	7 vani	256,68	1/1

- Unità negoziale n. 3 Diritto proprietà ½ ciascuno
Catasto FABBRICATI Comune di PIACENZA

Unità negoziale	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita catastale	Quota Proprietà
3	95	359	1	A/2	6	6,5 vani	721,75	1/1
3	95	359	2	C/6	6	-	123,95	1/1

Diritto reale sottoposto a pignoramento

L'atto di pignoramento risulta trascritto presso l'Ufficio dei Registri Immobiliari di Piacenza in data 06.07.2018 al numero 2488 a favore della "Cassa di Risparmio in Bologna SpA" (CARISBO) con sede in Bologna (C.F.e P.IVA 02089911206) relativamente:

- alla unità negoziale n. 1 per il diritto di proprietà 1/1 (Sig. ██████████)
- alla unità negoziale n. 2 (che comprende pure la n. 3) per il diritto di proprietà 1/1 (1/2 ciascuno i Sigg.ri ██████████ e ██████████)

Provenienza dei beni

La provenienza dei vari beni che compongono le unità negoziali n. 1, 2 e 3 è ben desumibile dalle certificazioni (n.2) notarili, sostitutive del certificato ipo-catastale a firma del Notaio dr. Andrea Zuccarello Marcolini di Messina, agli atti.

3.2 RISPOSTA QUESITO N. 2

"la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione"

Descrizione e consistenza

I beni oggetto di pignoramento, come si evince dalla risposta al Quesito n. 1 (punto 3.1), sono stati distinti in 3 unità negoziali così distinte:

- **Unità negoziale n. 1** - Ferriere Loc. Tornarezza

A. n° 73 appezzamenti agricoli, in agro del Comune di Ferriere, in corpi separati, della superficie complessiva di Ha 5.26.00 Proprietà 1/1

B. Fabbricati rurali e di servizio all'attività agricola:

B1. fabbricato-abitazione (Fg. 46 mapp. 36) della superficie di mq 33,71 al seminterrato, mq 33,71 al piano terra e 33,71 mq al primo piano. Proprietà 1/1;

B2. fabbricato per attività agricola (agriturismo) (Fg. 46 mapp. 718) della superficie di mq 242,37 al piano seminterrato, mq 129,28 al piano terra con portici per mq 119,92, mq 129,28 al primo piano con terrazzi per mq 21,58, al piano terra area cortilizia di mq 373,00. Proprietà 1/1;

B3. costruzione rurale-portico-deposito della superficie di mq. 32, e area esclusiva di mq 188,00 Proprietà 1/1;

B4. costruzione rurale-portico-deposito della superficie di mq. 34 e area esclusiva di mq 8,00 Proprietà 1/1;

B5. area urbana adiacente al deposito-portico di cui al punto 4 per complessivi mq 368. Proprietà 1/1;

B6. costruzione rurale unità collabente sita in Loc. Caselle della superficie di mq 64 circa al piano seminterrato, mq 64 circa al piano terra e mq 64 circa al piano sottotetto, oltre ad area cortilizia di circa mq 30,00. Proprietà 1/1;

B7. costruzione rurale-unità collabente della superficie di mq 26 al piano seminterrato e mq 26 al piano terra e mq 26 al 1° piano oltre ad area cortilizia di circa mq 24,00. Proprietà 1/1.

- **Unità negoziale n. 2** - Comune di Ferriere Loc. Tornarezza

A. fabbricato abitazione della superficie di mq al piano terra, mq al 1° piano e mq al 2° piano. Proprietà 1/1 (1/2 cias cuno).



- **Unità negoziale n. 3** - Comune di Piacenza Località Montale
 - A. fabbricato abitativo della superficie di mq , compresi mq di garage al piano seminterrato, mq al piano terra e mq al 1° Piano; area di pertinenza di mq . Proprietà 1/1 (1/2 ciascuno).

I beni di cui all'**unità negoziale n. 1** fanno parte di un fondo agricolo di proprietà dell'esecutato ██████████ e concesso (a dire del medesimo) in affitto a "La ██████████". Il documento a me mostrato risulta privo di qualsiasi dato identificativo del bene, l'entità del canone, la durata, mancante della data; inoltre non risulta registrato. In sostanza si tratta di una dichiarazione sostitutiva (all. n.).

Si ritiene che tale documento non sia probante in merito al possesso del bene. Eventuali diverse titolarità dovranno essere documentalmente provate.

Descrizione e stato conservativo

Gli immobili che compongono **l'unità negoziale n. 1** hanno le seguenti principali caratteristiche e stato conservativo:

- A. I **n°73 appezzamenti agricoli** sparsi e dislocati lungo il versante sono terreni di montagna di varie colture, dal prato pascolo al bosco e, dal punto di vista agricolo, di scarso valore.

La loro distribuzione, l'ampiezza, l'acclività e la difficoltà di accesso ne rendono difficoltosa ed onerosa la coltivazione.

I boschi sono di due tipi: ceduo non governato (50%) e alto fusto misto (conifere e latifoglie). Alcuni (30%) appezzamenti sono incolti con una metamorfosi lenta verso l'instaurazione del bosco spontaneo.

In sintesi, all'attualità, le uniche colture capaci di esprimere una produzione (e quindi un reddito conseguente) sono il bosco e i prati-pascoli serviti da strade di accesso.

I boschi produttivi rappresentano, circa, il 30% della superficie totale agricola.

- B1. **Fabbricato abitazione** (Fg. 46, mapp. 36) in pietrame, realizzato a fine 800, accessibile da strada pubblica, libero su tre lati, con orto lato sud, ristrutturato internamente agli inizi della seconda decade degli anni 2000 le cui principali caratteristiche tecniche e di finitura sono:

- Struttura portante verticale: in muratura di pietrame;



- Struttura portante orizzontale: in latero-cemento;
- Tetto a falde inclinate: in tegole di cemento;
- Intonaci interni: al civile, rivestimento bagni e cucina con ceramica monocottura;
- Pavimenti: ceramica monocottura;
- Serramenti esterni: legno con vetrocamera;
- Serramenti interni: in legno;
- Porta d'ingresso: In legno;
- Impianto elettrico: sotto traccia, a norma.
- Impianto idrosanitario: sanitari ceramica, caldaia gas acqua calda;
- Impianto di riscaldamento: legna;
- Impianto di condizionamento: assente
- Isolamento termico: assente

Gli allacci alla rete idrica, alla rete fognaria e alla rete gas completano gli impianti.

Il grado di finitura complessivo dell'unità abitativa, è mediocre come pure lo stato di conservazione e manutenzione.

L'edificio è residenza dell'esecutato Sig. [REDACTED]

B2. Fabbricato per attività agricola (agriturismo) tuttora in fase di costruzione su sedime di ex portico-stalla, ubicato all'interno dell'abitato di Tornarezza. E' un edificio autonomo con area cortilizia e di servizio.

Ad oggi è da considerarsi al rustico con uno stato di avanzamento dei lavori (oggi sospesi) del 65-70% rispetto al suo totale completamento; esso è facilmente accessibile da strada comunale e da strada privata.

L'edificio è stato progettato per ospitare una attività di agriturismo con vendita prodotti agricoli e preparazione pasti.

- Struttura portante verticale: in cemento armato;
- Struttura portante orizzontale: in latero-cemento;
- Tetto a falde inclinate: in tegole marsigliesi;
- Tramezzature interne : in laterizi forati;
- Intonaci esterni: assenti;
- Intonaci interni: parzialmente presenti (60% circa);
- Pavimenti: assenti;



- Serramenti esterni: in legno con vetrocamera;
- Serramenti interni: assenti,;
- Porta d'ingresso: In legno.
- Impianto elettrico: parzialmente presente.
- Impianto idrosanitario: parzialmente presente.
- Impianto di riscaldamento: assente,;
- Impianto di condizionamento: assente;
- Isolamento termico: presente.

Sul tetto è presente un impianto fotovoltaico della potenza di 10 kw all'attualità non allacciato alla rete di distribuzione.

(dati forniti dall'esecutato).

B3. costruzione rurale – portico (Fg 46 mapp. 341) adibita a deposito, accessibile da strada pubblica composta da struttura portante in legno, orditura del tetto in legno e tegole in cemento e senza tamponamenti laterali.

Costruzione realizzata negli anni post-bellici, in cattivo stato di conservazione, la cui staticità è critica;

B4. costruzione rurale adibita a portico-deposito (Fg. 46 mapp. 455 sub 1) accessibile da strada pubblica composta da struttura portante in legno, orditura del tetto in legno, tegole in cotto e tamponamento su tre lati.

Costruzione eseguita negli anni '50, in mediocre stato di conservazione, priva di impianti e, staticamente, di carente stabilità;

B5. area urbana (Fg 46 mapp. 455 sub 2) di mq 368 priva di fabbricati;

B6. costruzione rurale-unità collabente (Fg 46 mapp. 692) – Edificio in pietrame in precario stato conservativo, tetto rifatto, solai in legno pericolanti, assenza di impianti, pavimenti e intonaci.

B7. unità collabente ex costruzione rurale (Fg 63 mapp. 1217) Loc.Casella.

Si tratta di un edificio in precario stato conservativo, salvo il tetto recentemente rifatto, con piccola area pertinenziale lato ovest; l'edificio ha muri perimetrali in pietrame e solaio in legno; è sprovvisto di impianti, pavimenti ed intonaci; evidenzia modesti segni di lesioni, sintomatici di assenza di interventi manutentivi.

Il fabbricato di civile abitazione di cui all'**unità negoziale n° 2** (Fg 46 mapp. 672) è ubicato all'interno dell'abitato di Tornarezza ed ha l'accesso su strada pubblica; è

un edificio in muratura di pietrame, recentemente (2003) radicalmente ristrutturato ed ampliato.

Le principali caratteristiche tecniche sono:

- Struttura portante verticale: muratura mista di pietrame;
- Struttura portante orizzontale: in latero-cemento;
- Tetto a falde inclinate: in tegole di cemento;
- Intonaci interni: al civile, rivestimento bagni e cucina in piastrelle;
- Pavimenti: ceramica monocottura, parquet, gres;
- Serramenti esterni: legno-alluminio con vetro camera, scuri in alluminio;
- Serramenti interni: in legno;
- Porta d'ingresso: in legno;
- Impianto elettrico: sotto traccia, a norma.
- Impianto idrosanitario: caldaia gas.
- Impianto di riscaldamento: termosifoni gas, legna.
- Impianto di condizionamento: assente
- Isolamento termico: presente.

Gli allacci alla rete idrica, alla rete fognaria e alla rete gas completano gli impianti.

Il grado di finitura dell'unità abitativa è più che buono, come pure lo stato di conservazione e manutenzione.

L'edificio è residenza dell'esecutata [REDACTED]

Il fabbricato ad uso civile abitazione di cui all'unità negoziale n° 3 è ubicato in Comune di Piacenza, Frazione Montale (Fg 95 mapp. 359).

E' un edificio facente parte di un complesso edilizio "a schiera" realizzato a fine anni '80, che si sviluppa su tre livelli con accesso pedonale e carraio alla pubblica via (Via Rimini).

Le caratteristiche tecniche sono:

- Struttura portante verticale: laterizio e c.a.;
- Struttura portante orizzontale: in latero-cemento;
- Tetto a falde inclinate: in tegole marsigliesi;
- Tramezzature interne: laterizi forati;



- Intonaci esterni: malta cementizia;
- Intonaci interni: malta cementizia, rivestimento bagni e cucina con ceramica monocottura;
- Pavimenti: ceramica monocottura, parquet camere;
- Serramenti esterni: legno con vetro camera, persiane;
- Serramenti interni: legno tamburato;
- Porta d'ingresso: In legn;.
- Impianto elettrico: sotto traccia, a norma;
- Impianto idrosanitario: sanitari ceramica con doccia;
- Impianto di riscaldamento: caldaia autonoma, gas, termosifoni.
- Impianto di condizionamento: presente;
- Isolamento termico: presente.

Gli allacci alla rete idrica, fognaria e gas completano gli impianti.

Il grado di finitura complessiva dell'unità abitativa è più che discreto come pure lo stato di conservazione e manutenzione.

L'edificio è residenza dell'esecutato Sig. [REDACTED]

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"

Dall'esame della documentazione consultata presso il Comune di Ferriere - Servizio Urbanistica - è emerso quanto segue:

- **Unità negoziale n. 1** – Comune di Ferriere (PC)

Relativamente ai fabbricati contraddistinti ai punti B3, B4, B6 e B7 non è stata rilevata alcuna documentazione in quanto la costruzione dei medesimi, all'epoca della loro realizzazione, non richiedeva titoli abilitativi di sorta.

Il fabbricato-abitazione di cui al punto B1 (Fg. 46 mapp. 36) dispone dei seguenti abilitativi:

- SCIA n. 43/2012 modifiche interne non strutturali;



- Agibilità n. 6/2013 del 28.5.2013 prot. n°. 3120 decaduto in quanto non ritirato entro i 60 giorni concessi.

Per quanto attiene il fabbricato per attività agricola, contraddistinto con B2 (Fg. 46 mapp. 718), avente destinazione di tipo agrituristico, agli atti del Comune di Ferriere risultano essere stati emessi i seguenti titoli abilitativi:

- SCIA n° 2988/2013 Ristrutturazione ed ampliamento con cambio destinazione d'uso;
- SCIA n° 2393/2014 Ristrutturazione ed ampliamento con cambio destinazione d'uso.
- Fine lavori parziale in data 17.6.2014.

Il fabbricato è in corso di ultimazione.

- **Unità negoziale n. 2** – Fabbricato-abitazione in Loc. Tornarezza di Ferriere (PC)

Fg. 46 mapp. 672.

Il Comune di Ferriere ha rilasciato ai Sigg.ri [REDACTED] e [REDACTED] i seguenti titoli abilitativi alla costruzione del fabbricato:

- C.E. n° 02/36 del 30.10.2002 Ristrutturazione edilizia;
- Permesso di costruire (variante C.E. n° 02/36) n° 03/44 del 9.1.2004, n° 6075;

Non è stata emessa agibilità.

- **Unità negoziale n. 3** – Fabbricato-abitazione in Loc. Montale (PC)

Fg. 95 mapp. 359 sub 1,2

In data 15.3.2019 il sottoscritto CTU, tramite mail, attivava procedura di accesso agli atti presso il Comune di Piacenza – Servizio Attività Produttive e Edilizia (SUAP) per richiedere documentazione relativa ad eventuale rilascio di abitabilità all'Immobiliare Chiara snc (Impresa esecutrice dell'intero immobile di cui fa parte il fabbricato oggetto di pignoramento, in Via Rimini, 18 (PC); lo scrivente produceva, altresì, alcuni riferimenti delle istanze ritenute utili per, poi, individuare le C.E. rilasciate dal Comune alla medesima Immobiliare.

Tale procedimento si è reso necessario in quanto non è stato possibile individuare, dall'esame cartaceo dei documenti depositati in Comune, elementi utili per individuare la pratica di richiesta di C.E e conseguenti atti autorizzativi.



Lo scrivente, non avendo avuto risposta alla mail di cui sopra ha sollecitato risposta con un'altra mail in data 27.9.2019.

Il SUAP del Comune di Piacenza, tramite sua collaboratrice, ha riscontrato tale mail in data 27.09.2019 riportando che la documentazione richiesta non è disponibile.

Si precisa che in loc. Tornarezza sul foglio 46 mappali 225-226, è presente una costruzione, di carattere provvisorio, utilizzato come deposito attrezzi; autorizzato quale precario dal Comune di Ferriere. Tale autorizzazione risulta scaduta.

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"

Eseguendo il confronto tra i rilievi eseguiti dallo scrivente e i progetti autorizzati non sono emerse difformità di sorta ai fabbricati di cui alle unità negoziali n°1, n°2 e n°3.

Va precisato che per quanto riguarda il fabbricato B2 dell'unità negoziale n° 1 (agriturismo) si evidenzia che il medesimo risulta, ancora, da ultimare e, pertanto, il raffronto tra l'autorizzato e il realizzato è in divenire.

Per quanto riguarda il fabbricato di cui all'unità negoziale n° 3 si precisa che non è stato possibile eseguire il confronto fra l'autorizzato e l'eseguito in quanto, da parte del Comune di Piacenza, non è stata fornita copia dei titoli abilitativi (C.E.) né conformità.

Si precisa l'aderenza tra le schede catastali e quanto rilevato dallo scrivente.

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"

Tutti i fabbricati appartenenti alle unità negoziali n°1, n°2 e n°3 sono edifici autonomi e non facenti parte di condomini; pertanto non ci sono spese deliberate da sostenere, né spese condominiali. Non risultano altri procedimenti giudiziari, oltre al presente in corso sui beni oggetto della presente stima.

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 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 nella zona in cui ricade il bene medesimo, si procederà ad adeguare tale valore in relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene considerato.

Per la determinazione dei valori dei beni componenti le varie unità negoziali è stata considerata, per ogni immobile, l'ubicazione, le caratteristiche, lo stato di conservazione e manutenzione, i c (ved. par. 3.2), i comodi, la destinazione d'uso, l'accessibilità, la vocazione, la potenzialità, l'appetibilità e lo stato di possesso, prendendo altresì a riferimento quotazioni di recenti transazioni e valutazioni immobiliari specialistiche (Osservatorio FIAP), ecc.

Formazione dei lotti

I beni oggetto di pignoramento sono numerosi:

- N. 73 appezzamenti agricoli e 10 fabbricati.

I soggetti destinatari del pignoramento sono tre di cui due in comunione dei beni; le località di ubicazione dei beni sono due.

Da un punto di vista di mera autonomia economica dei beni e conseguente interesse da parte di possibili acquirenti, si ritiene opportuno suddividere i medesimi in quattro lotti.

In sostanza, partendo dalle unità negoziali (n°3), di cui sino ad ora nella presente relazione, si tratta di dividere in due lotti (n° 1 e n° 2) l'unità negoziale n° 1 mentre il Lotto n° 3 coincide con l'unità negoziale n° 2 ed il Lotto n° 4 coincide con l'unità negoziale n° 3.

Ciò in considerazione, pure, della destinazione originaria dei beni.

In sostanza si ha:

- Unità negoziale n. 1
Ferriere Loc.Tornarezza
 - **Lotto n°1** (A.Terreni, B2 Fabbricati per attività agricola-agriturismo)
 - **Lotto n°2** (Fabbricati civili e rurali B1,B3,B4,B5,B6,B7)
- Unità negoziale n. 2
Ferriere Loc.Tornarezza
 - **Lotto n°3** (Casa civile di abitazione)



- Unità negoziale n. 3 **Lotto n°4** (Casa civile di abitazione)
Piacenza, Loc.Montale



Si procede ora alla stima:

Valori di stima

- Unità negoziale n°1 - **LOTTO n°1** (Ferriere Loc. Tornarezza)

Il valore unitario assegnato ai terreni è da ritenersi medio in relazione alla qualità delle colture e della fertilità e allo stato di possesso (liberi).

Il valore unitario assegnato al fabbricato in costruzione tiene conto dello stato di avanzamento dei lavori, dello stato di possesso (libero) e della superficie commerciale risultante.

A) Terreni ha 5.26.00 (pari a p.p. 69) per Euro/p.p. 180 = € 12.500,00

B2) Fabbricati per attività agricola (agriturismo)

mq 415,00* x Euro/mq 560,00 = € 232.400,00**

* compresa superficie area di pertinenza

** compreso impianto fotovoltaico 10 Kw



Totale Lotto n°1 € 244.900,00

Deduzioni valore di stima:

a) 10% del valore (€ 244.900,00) 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

€ 24.490,00

Totale deduzioni € 24.490,00

Pertanto il valore di stima (mercato) del Lotto n° 1 è pari ad € 220.410,00 (€ 244.900,00 - € 24.490,00) arrotondati ad € 220.400,00 (dicomi euro duecentoventimilaquattrocento/00)



- Unità negoziale n°1 - **LOTTO n°2** (Ferriere Loc. Tornarezza)

L'immobile B1 è abitato dal debitore



B1) Fabbricato-abitazione			
mq 76,00* per Euro/mq 340,00	=		€ 25.800,00
*Comprensivo dell'area esterna			
B3) costruzione rurale-portico compresa area esterna			
mq 32,00 a corpo	=		€ 5.000,00
B4) costruzione rurale-portico-deposito con area esclusiva			
mq 34,00 a corpo	=		€ 7.000,00
B5) area urbana			
mq 368 per Euro /mq 540,00	=		€ 2.000,00
B6) fabbricato rurale-unità collabente compresa area esterna			
mq 50,00 per Euro/mq 140,00	=		€ 7.000,00
B7) costruzione rurale, unità collabente, compresa area			
mq 52,00 per Euro/mq 140,00	=		€ 7.300,00
		<u>Totale Lotto n°2</u>	<u>€ 54.100,00</u>

Deduzioni valore di stima:

a) 10% del valore (€ 54.100,00) 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		<u>€ 5.410,00</u>
	<u>Totale deduzioni</u>	€ 5.410,00

Pertanto il valore di stima (mercato) del Lotto n°2 è pari ad € 48.690,00 (€ 54.100,00 - € 5.410,00) arrotondati ad € 48.700,00 (diconsi euro quarantottomilasettecento/00)

- Unità negoziale n°2 - LOTTO n°3 (Ferriere Loc. Tornarezza)

Casa civile abitazione		
mq 157 per Euro /mq 720	=	€ 113.000,00

Deduzioni valore di stima:

a) 10% del valore (€ 113.000,00) 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	<u>€ 11.300,00</u>
<u>Totale deduzioni</u>	€ 11.300,00

Pertanto il valore di stima (mercato) del Lotto n°3 è pari ad € 101.700,00 (€ 113.000,00 - € 11.300,00) (diconsi euro centounomilasettecento/00).

- Unità negoziale n°3 - LOTTO n°4 Piacenza, Loc. Montale

Casa civile a schiera

- Abitazione mq 153 per Euro /mq 1.050	=	€ 160.700,00
- Garage (a corpo) mq 35	=	<u>€ 18.000,00</u>
Totale Lotto n°4	=	€ 178.700,00

Deduzioni valore di stima:

- a) 10% del valore (€ 178.700,00) 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	<u>€ 17.870,00</u>
<u>Totale deduzioni</u>	€ 17.870,00

Pertanto il valore di stima (mercato) del Lotto n°4 è pari ad € 160.830,00 (€ 178.700,00 - € 17.870,00) arrotondati ad € 160.800,00 (diconsi euro centosessantamilaottocento/00).

Il valore complessivo dei quattro lotti è pari ad € 531.600,00 diconsi (eurocinquecentotrentunomilaseicento/00)

1. Lotto n°1	€ 220.400,00
2. Lotto n°2	€ 48.700,00
3. Lotto n°3	€ 101.700,00
4. Lotto n°4	€ <u>160.800,00</u>
Totale	€ 531.600,00



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"

I fabbricati di cui alle varie unità negoziali (n° 1,2,3) sono autonomi e sprovvisti di amministratore condominiale.

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)"

- Foto: Lotti 1,2,3,4
- Planimetrie e calcolo superfici commerciali: Lotti 1,2,3,4
- Planimetrie catastali: Lotti 1,2,3,4



Chiusa la presente relazione peritale in data 30.09.2019.

La presente perizia e relativi allegati viene trasmessa, per via telematica, al Tribunale di Piacenza.

Il CTU

(Fabrizio Narboni, dottore agronomo)



Elenco Allegati

- A – Documentazione fotografica – Lotti n°1,2,3,4;
- B – Planimetrie e calcolo superfici commerciali – Lotti n°1,2,3,4;
- C – Planimetrie catastali - Fabbricati;
- D – Estratti di mappa catastali - Terreni
- E – Dichiarazione sostitutiva di notorietà;
- F – Ispezione ipotecaria Agenzia del Territorio;
- G – Comune di Piacenza accesso agli atti;

