

TRIBUNALE DI PIACENZA

Es. Imm. nr. 45/2024

- G.E. Dr.ssa M. R. Sciorpa -

- Custode Giudiziario IS.VE.GI. Parma -

ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Con provvedimento in data 01/08/2024, l'Ill.ma G.E. Dott.ssa Evelina Iaquinti incaricava il sottoscritto Ing. Stefano Daturi, nato a Piacenza il 19 dicembre 1961, con studio in Piacenza - V. 1° Maggio nc. 8, Esperto nell'esecuzione immobiliare di cui in epigrafe.

L'Esperto prestava giuramento di rito il 02/08/2024, con l'assunzione dell'incarico segnatamente al quesito allegato in calce al decreto di nomina e rinvio all'udienza del 29/01/2025.

L'Esperto:

-rilevato che la relazione notarile consegnatagli, sostitutiva della documentazione ipocatastale, risulta completa e idonea,

-esaminato l'atto di pignoramento,

-eseguiti i rilievi necessari, le opportune misurazioni e le debite calcolazioni,

-esperite le visure catastali,

-svolte le indagini presso gli Uffici Tecnici dei Comuni competenti in ordine alla ubicazione dei beni,

-esperite le visure presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Piacenza (ex Conservatoria PP.RR.II.),

espone all'Ill.ma G.E. Dr.ssa M. R. Scurpa le proprie conclusioni redigendo la seguente relazione, consistente in:

- Art. 1 -
(Identificazione del bene, dati catastali, quote pignorate, corrispondenza delle certificazioni catastali con i dati indicati nell'atto di pignoramento, confini, provenienza e passaggi di proprietà nel ventennio)

I beni oggetto della vendita, siti nel **COMUNE DI GRAGNANO TREBBIENSE (PC)**, Via **Roma snc** e censiti come segue:

Catasto Fabbricati

- 1) - fgl. 24, part. 108, sub. 8, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 4,5 vani, R.C. € 395,09, Via Roma snc, piano T-1; dati di superficie: totale 110 mq; totale escluso aree scoperte 103 mq
- 2) - fgl. 24, part. 108, sub. 9, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 24 mq, R.C. € 106,60, Via Roma snc, piano T; dati di superficie: totale 27 mq

sono oggetto di un verbale di pignoramento immobiliare, la cui nota è trascritta presso i S.P.I. di Piacenza, in data 21/05/2024, nn. 7044/5496, atto UNEP Tribunale di Piacenza rep. 809 del 10/04/2024,

contro:

[REDACTED], per la quota di 1/2 della P.P. dei beni di cui ai punti 1) e 2)

[REDACTED], per la quota di 1/2 della P.P. dei beni di cui ai punti 1) e 2)

a favore di:

[REDACTED], per la quota intera (1/1) della P.P. dei beni di cui ai punti 1) e 2).

Al Catasto Fabbricati del Comune di Gragnano Trebbiense (PC), entrambi i beni pignorati di

Atti di provenienza - Passaggi di proprietà nel ventennio

A far data 08/10/2024, i beni pignorati risultano intestati a [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/2 della P.P. e [REDACTED]
[REDACTED], per la quota di 1/2 della P.P., come si
evince dalla seguente cronistoria:

a) in forza di atto di compravendita del 29/10/2009, rep. n. 105800/21534, Notaio Amedeo Fantigrossi già in Castel San Giovanni (PC), trascritto il 13/11/2009 a Piacenza ai nn. 16887/10681, da potere di: [REDACTED]

Contestualmente, i sigg. [REDACTED] acquistano, in regime di comunione legale dei beni, dalla ditta [REDACTED], la complessiva quota di 1/6 della piena proprietà, ciascuno per la quota di 1/12, i beni censiti al C.F. del Comune di Gragnano Trebbiense al fgl. 24, partt. 636 e 633/2 e al C.T. del Comune di Gragnano Trebbiense al fgl. 24, part. 636 (Ente Urbano di 2 are, 35 centiare) e fgl. 24, part. 633 (Ente Urbano di 70 centiare).

b) [REDACTED], la relativa quota di 1/1 della P.P. degli immobili pervenne in forza di atto di compravendita del 26/09/2007, rep. n. 102508/19731, Notaio Amedeo Fantigrossi già in Castel San Giovanni (PC), trascritto il 05/10/2007 a Piacenza ai nn. 16511/10037, da potere di: [REDACTED] il 17/01/1958, CF

[REDACTED], CF
[REDACTED], CF
[REDACTED], CF
[REDACTED], CF
[REDACTED].

c) con atto di divisione del 06/05/1991, rep. 16369 Notaio Mariarosaria Fiengo in Piacenza, trascritto a Piacenza il 05/06/1991 ai nn. 5866/4792, [REDACTED], [REDACTED], [REDACTED] e [REDACTED], si sono attribuiti ciascuno la quota di 1/12 della P.P. e [REDACTED] la quota di 8/12 della P.P. degli immobili, da comproprietà con, tra gli altri, di [REDACTED] [REDACTED].

d) A [REDACTED], la quota ciascuno di 3/12 della P.P. e a [REDACTED] la quota di 24/72 della P.P. dei beni in oggetto, pervenne per atto di

compravendita del 03/03/1978, Notaio Alberto Vullo, rep. 43609, trascritto a Piacenza il 07/03/1978 ai nn. 1968/1680, successivamente rettificato con atto del 07/02/1990, Notaio Mariarosaria Fiengo in Piacenza, rep. 12807, trascritto a Piacenza il 23/02/1990 ai nn. 1940/1631, da potere di [REDACTED]

[REDACTED]. La suddetta formalità per rettificare l'identificazione catastale riportata nell'atto Notaio Vullo in data 03/03/78, rep. 43609, tali beni sono censiti al C.T. del Comune di Gragnano Trebbiense (PC) alla partita 113, fgl. 24, mapp. 169 fabbricato rurale senza redditi, mapp. 108 (già 108/a) fabbricato rurale di are 7.00 senza redditi, mapp. 109 (già 109/a) di are 47.00.

Nel ventennio risulta rispettata la continuità delle trascrizioni.

- Art. 2 -

(Descrizione sommaria, Consistenza metrica dei beni, Stato di conservazione)

Descrizione sommaria

Trattasi di villetta a schiera posta in posizione d'angolo di un piccolo complesso residenziale, sito in Comune di Gragnano Trebbiense (PC), loc. Casaliggio, Via Roma snc, con autorimessa, il tutto in unico corpo di fabbrica di un complesso composto da nr. quattro villette a schiera.

Casaliggio è una frazione di circa 500 abitanti del Comune di Gragnano Trebbiense sito in Provincia di Piacenza, ed è posto a circa 2 km a sud da quest'ultimo. La frazione è caratterizzata dalla presenza di residenze e di qualche piccola attività artigianale. Il Comune di Gragnano Trebbiense invece conta circa 4.600 abitanti, ed è posto a 82 m s.l.m. sulla sponda sinistra del torrente Trebbia. Nel Comune sono presenti tutti i servizi essenziali e le scuole di 1° grado, mentre quelle di 2° grado sono a Piacenza distante circa 14 km in direzione nord. Il Comune di Gragnano e la frazione di Casaliggio sono collegati mediante servizio delle corriere (SETA) sia a Piacenza, sia a tutti gli altri Comuni della Val Trebbia e della Val Tidone. A Piacenza, è presente lo svincolo autostradale A1 Milano-Napoli e A21 Brescia-Piacenza-Torino.

L'immobile pignorato si trova nella zona est del centro abitato della frazione, in posizione arretrata rispetto a Via Roma, nelle immediate vicinanze della Chiesa Parrocchiale di San Giovanni Battista. Il traffico è locale e la disponibilità di parcheggi pubblici è scarsa.



Fot. N. 1: Vista dall'alto (estratto da Google maps)

Come accennato in precedenza, il complesso residenziale, con pianta rettangolare, è composto da nr. 4 villette a schiera tutte disposte su due livelli, frutto di un recupero a fini abitativi di un edificio agricolo pre-esistente. La villetta in oggetto, priva di numero civico, è posta a sud rispetto al complesso di cui fa parte ed occupa in larghezza tutto il fabbricato, da est a ovest, e quindi è esposta su tre lati.

La struttura verticale è in parte in muratura e parte in calcestruzzo armato con tamponamenti perimetrali in muratura in blocchi di laterizio semipieno, strato d'isolamento termico e contro-pareti in laterizio forato sp. cm 8; il solaio intermedio è in latero-cemento e la copertura è a doppia falda inclinata in legno. Gli sporti di gronda sono in legno e le lattonerie sono in lamiera di rame.

Al piano primo, lato ovest, si trovano i balconi aventi struttura in calcestruzzo armato tinteggiato; sul lato est si trovano invece i terrazzi. Sia i balconi che i terrazzi sono dotati di parapetti in ferro a disegno semplice verniciato.

Le facciate sono rifinite in parte in mattoni faccia a vista con motivi ornamentali "a gelosia", in parte in pietra ed altre ad intonaco tinteggiato.

Gli ingressi pedonali di tutte le unità immobiliari facenti parte del complesso sono posti a ovest su strada privata, mentre gli ingressi alle autorimesse sono posti a est sempre con accesso da strada privata.

Sul lato ovest, le villette sono dotate di piccole aree esterne private completamente recintate

con inferriate a disegno semplice posti su cordoli in blocchi di cemento faccia a vista e separate tra loro da recinzione in rete metallica. Il cancelletto d'ingresso anch'esso in ferro è posto tra due pilastri in blocchi di cemento faccia a vista su cui sono posti il citofono e l'armadietto ENEL.



Fot. N. 2: Vista Ovest – ingresso all'unità abitativa



Fot. N. 3: Vista Est – ingresso all'autorimessa

Le strade private sono tutte pavimentate con masselli autobloccanti in cemento colorato, mentre la strada di collegamento con Via Roma è inghiaiaata.



Fot. N. 4: Strada di collegamento con Via Roma

Il complesso è collegato alla rete fognaria comunale ed è allacciato alla rete di gas metano i cui contatori si trovano al piano terra lungo la parete ovest.

1) Unità abitativa - Villetta a schiera (sub. 8) – Piano T-1°

L'unità immobiliare è così composta: al piano terra, da ingresso su soggiorno con angolo cottura, bagno e scala di collegamento al piano primo; al piano 1°, disimpegno, due camere da letto, bagno, ripostiglio, balcone e terrazzo.

Al piano terra, è inoltre presente un'area esterna esclusiva posta innanzi alla porta d'ingresso alla villetta. L'area ha i percorsi pedonali pavimentati con beole di serizzo posate ad "opus incertum", mentre il resto dell'area è priva di pavimentazione.

Tutto si presenta perfettamente agibile, rifinito in ogni sua parte con materiali risalenti all'epoca della costruzione, di medio capitolato per l'epoca, e in discreto stato manutentivo. I serramenti sono in legno mordenzato tinta noce, con vetrocamera termoisolante e persiane in alluminio a due ante colore verde acqua. Le porte interne sono in legno tamburato con pannello cieco laccato grigio; L'ingresso avviene da porta finestra dotata di serratura e protetta esternamente da persiana a due ante anch'essa con serratura. I pavimenti di tutti i locali e della scala sono in gres ceramico porcellanato aventi medesima fattura. Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati al civile. I soffitti del piano 1° mansardato seguono le pendenze delle falde di copertura con travi e travetti in legno lamellare e perline in legno a vista.

Nel soggiorno è presente una canna fumaria per eventuale camino o stufa a pellet.

Il balcone e il terrazzo hanno pavimenti in gres antigelivo di piccolo formato delimitati lungo il perimetro da elementi in pietra serizzo dotati di gocciolatoio. Le soglie delle porte finestre sono anch'esse in pietra serizzo. L'acqua meteorica raccolta dal terrazzo viene lasciata scolare in apposita canale collegata al pluviale di scarico. Si segnala che il pluviale, in prossimità del punto di raccordo con la canale, risulta fortemente degradato.

Il bagno posto al piano terra è dotato di w.c., lavabo, piatto doccia e attacco/scarico lavatrice, è privo di finestra ed è dotato di ventilazione meccanica.

Il bagno posto al piano 1° è invece dotato di w.c., bidet, lavabo e doccia, ed è finestrato. Le pareti dei bagni sono parzialmente rivestite in piastrelle di ceramica fino ad un'altezza di circa 1,00 m.



Fot. N. 5: Soggiorno con angolo cottura – P. Terra



Fot. N. 6: Angolo cottura e scala di collegamento al piano 1°



Fot. N. 7: Bagno – P. terra

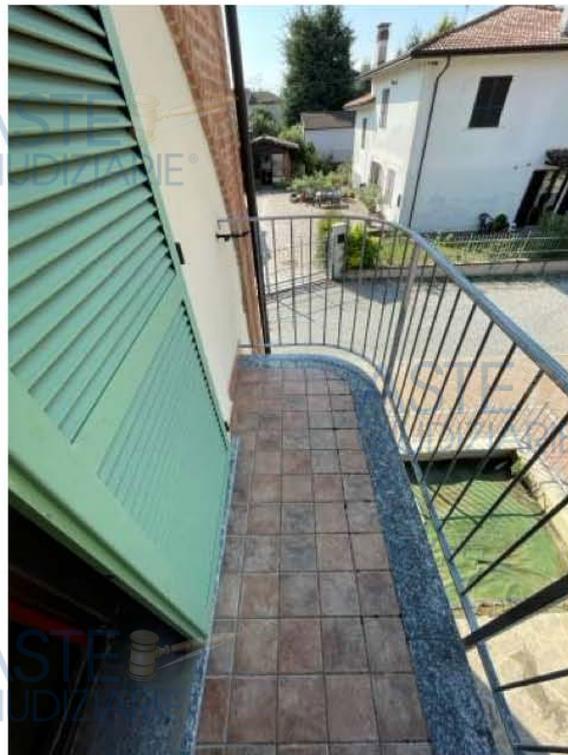
Tutti i locali presenti al piano terra hanno altezza interna 2,70 m.

Tutti i locali presenti al piano 1° hanno altezza interna media > 2,70 m (misurata sotto perlina).

I rapporti aeroilluminanti prescritti dal Regolamento Edilizio sono tutti rispettati.



Fot. N. 8: Camera "1" - P. 1°



Fot. N. 9: Balcone - Camera "1" - P. 1°

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fot. N. 10: Camera "2" - P. 1°

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fot. N. 11: Balcone - Camera "2" - P. 1°

ASTE
GIUDIZIARIE®



Fot. N. 12: Bagno – P. 1°



Fot. N. 13: Bagno – P. 1°

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo con corpi scaldanti "a radiatori" tipo a colonne in acciaio, alimentato da una caldaia a gas metano, a tiraggio forzato, avente anche funzione di produrre l'acqua calda sanitaria. L'impianto di riscaldamento è dotato di termostato ambiente posto al piano terra.

La caldaia è posta al piano 1° e incassata nel muro perimetrale prospiciente il terrazzo, protetta da coperchio areato in lamiera.



Fot. N. 14: Caldaia

I bagni sono dotati di scaldavivande in acciaio.

Gli impianti termoidraulico ed elettrico sono tutti dotati di dichiarazione di conformità.

L'unità immobiliare non è dotata di climatizzazione estiva.



Fot. N. 15: Ripostiglio – P. 1°

2) Box - Villetta a schiera (sub. 9) – P. Terra

Trattasi di un unico locale posto al piano terra con ingresso sul lato est della villetta, avente pianta irregolare di dim. circa 4,20m (lunghezza) * 5,20m (larghezza), oltre una scuffa di circa 0,70m (profondità) * 2,12m (larghezza).

L'autorimessa è collegata all'unità abitativa mediante una porta REI 60' posta in adiacenza all'angolo cottura, ha altezza interna di 2,70 m ed è dotata di portone sezionale in alluminio colorato coibentato, dim. 4,20m * H 2,30m, a movimento manuale ma predisposto per l'automazione.

Il locale è pavimentato con piastrelle di gres ceramico con pareti e soffitti intonacati e tinteggiati al civile, è dotato d'impianto elettrico e di finestra sul lato sud.

Da Via Roma, il box si raggiunge: prima attraversando la strada comune inghiaiaata e poi, attraverso l'area comune pavimentata fino a raggiungere il lato est della villetta dove sono posti tutti gli accessi alle autorimesse del complesso di villette (vedi anche foto n. 3 e 4).



Fot. N. 16: Strada d'accesso all'autorimessa

L'accesso alle autovetture è agevole grazie all'abbondante spazio di manovra antistante il portone e alle generose dimensioni del portone stesso.



Fot. N. 17: Autorimessa



Fot. N. 18: Autorimessa con evidenziata la finestra

Consistenze

Sulla scorta delle misurazioni eseguite durante il sopralluogo e, per quanto non misurato direttamente, di quanto riportato negli elaborati grafici progettuali e nelle planimetrie catastali, la superficie coperta delle unità immobiliari oggetto di stima misurano: quanto all'unità abitativa, circa 105 mq (scala interna conteggiata una volta), oltre all'area esterna di circa 22mq e al balcone e il terrazzo di 14 mq; quanto all'autorimessa, circa 27 mq. Le superfici così calcolate sono al lordo dei muri interni ed esterni e di metà delle murature di confine con altre proprietà o spazi comuni.

- Art. 3 -

(Stato di possesso, titoli di occupazione, diritti di abitazione)

Alla data del sopralluogo, eseguito il 20/09/2024, i beni in oggetto risultano occupati dagli esecutati.

L'accesso è stato eseguito congiuntamente al Custode nella procedura, Sigg. Tinelli Matteo e Matteo Tridapalli per conto dell' IS.VE.GI Parma; era presente il sig. [REDACTED].

Dallo Stato di Famiglia/Certificato di Residenza (Allegato n. 1) emessi dal Comune di Gragnano Trebbiense (PC) in data 18/10/2024, l'esecutato [REDACTED] risulta risiedere in [REDACTED], mentre l'esecutata [REDACTED] risulta risiedere in [REDACTED].

- Art. 4 -

(Formalità, vincoli, oneri che resteranno a carico dell'acquirente, pesi e limitazioni d'uso)

Spese condominiali - aree comuni

I beni in oggetto non fanno parte di un complesso immobiliare in condominio ufficialmente costituito e quindi non c'è amministratore.

Le spese di gestione delle parti comuni, vengono di volta in volta ripartite tra gli interessati in base alle necessità. In riferimento alle parti comuni, non risultano spese insolute a carico dell'immobile in questione.

I beni saranno venduti con la relativa e proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni ed indivisibili dell'intero fabbricato ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile.

Servitù

Il complesso immobiliare di cui fanno parte i beni oggetto della vendita, gode del diritto di passaggio pedonale e carraio sullo stradello censito al C.T. del Comune di Gragnano Trebbiense al fgl. 24, part. 440, così e come pattuito nell'atto a ministero Notaio Dott.ssa Mariarosaria Fiengo in data 06/05/1991, rep. 16389/1802, registrato a Piacenza il 27/05/1991 al n. 1961 e trascritto a Piacenza il 05/06/1991 ai nn. 5866/4792; successivamente integrato con atto di costituzione di servitù di passaggio di condutture di servizi tecnologici a firma Notaio Dott. Amedeo Fantigrossi in data 06/04/2009, rep. 105021/21084, trascritto a Piacenza il 14/05/2009 ai nn.7171/4705.

Ai beni in oggetto compete la quota di 1/12 per le spese di manutenzione ordinaria e straordinaria del predetto stradello.

Con atto di compravendita in data 29/10/2009 a firma Notaio Dott. Amedeo Fantigrossi, rep. 105800/21534, viene inoltre costituita a titolo gratuito a favore dei beni in oggetto, servitù di passaggio pedonale e carraio sulla porzione di area cortilizia di proprietà della società venditrice (██████████) distinta al C.T. del Comune di Gragnano Trebbiense al fgl. 24, part. 638 di ha 00.00.45 – Ente Urbano senza reddito. Valore della servitù ai fini fiscali : € 100,00 (cento//00 euro).

Regime patrimoniale

Dall' Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio (Allegato n. 1) rilasciato dal Comune di Podenzano (PC) in data 18/10/2024, gli esecutati risultano essersi coniugati nel Comune di Podenzano in data 25/07/2008. Non risulta alcuna annotazione rispetto al regime

patrimoniale.

Altri pesi o limitazioni d'uso

Nel ventennio antecedente alla trascrizione del pignoramento non risultano trascritti titoli di godimento, diritti di abitazione del coniuge superstite ex art. 540 2° comma, vincoli di inedificabilità, vincoli di carattere storico-artistico, domande giudiziali, atti d'asservimento urbanistico, cessioni di cubatura, diritti di prelazione ne altri pesi o limitazioni d'uso, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, diritto d'uso e abitazione ulteriori rispetto a quelli precedentemente descritti.

- Art. 5 -

(Formalità, vincoli, oneri che saranno cancellati dalla procedura o che risulteranno non opponibili all'acquirente e costi per la loro cancellazione)

Vincoli ed oneri giuridici:

- TRASCRIZIONI:

pignoramento immobiliare, atto UNEP Tribunale di Piacenza rep. 809 del 10/04/2024, trascritto presso i S.P.I. di Piacenza, in data 21/05/2024 ai nn 7044/5496, contro:
[REDACTED], a favore di: [REDACTED]

Il pignoramento grava sui beni in Comune di Gagnano Trebbiense (PC), per la complessiva quota intera della P.P. dei beni di cui al CF fgl. 24, part. 108, subb. 8 e 9.

- ISCRIZIONI:

Ipoteca volontaria, iscritta a Piacenza in data 13/11/2009, ai nn. 16889/3297, di € 177.000,00 comprensivo di capitale, spese e interessi di mora derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 110.000,00, durata 20 anni, giusto atto Notaio Amedeo Fantigrossi, in data 29/10/2009, rep. 105801/21535, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], per la quota di 1/2 della P.P. e [REDACTED], per la quota di 1/2 della P.P..

L'ipoteca grava sui beni in Comune di Gagnano Trebbiense (PC) per la complessiva quota intera della P.P. dei beni di cui al CF fgl. 24, part. 108, subb. 8 e 9.

Costi di cancellazione:

I costi di cancellazione delle suddette iscrizioni/trascrizioni, ammontano complessivamente a € **329,00**, salvo diversa liquidazione dell'Agazia del territorio S.P.I. di Piacenza.

- Art. 6 -

(Regolarità edilizia ed urbanistica dei beni, agibilità, costi per sanatorie o regolarizzazioni catastali)

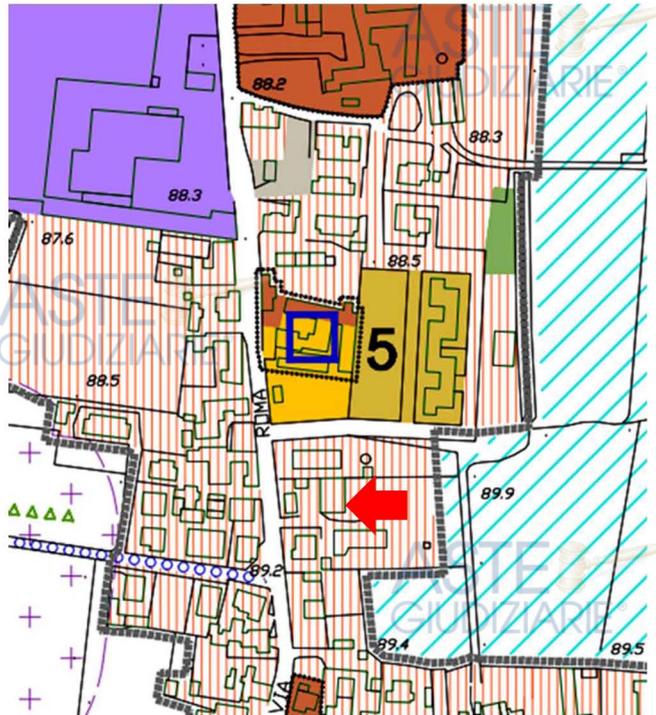
Classificazione urbanistica:

In base al PSC vigente del Comune di Gragnano Trebbiense (PC), Tav. PSC 3.1, i beni pignorati ricadono in "Tessuto urbanizzato prevalentemente residenziale".

In base al PSC/RUE vigente del Comune di Gragnano Trebbiense (PC), Tav. PSC 3.2 e Tav. RUE 3.2.2 Tessuti Urbani - Casaliggio, i beni pignorati ricadono in "AMBITI URBANI CONSOLIDATI" - "Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità dei centri frazionali" regolati dall' art. 35 RUE.

Si allega Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Gragnano Trebbiense (PC) l' 11/11/2024 (Allegato n. 3).

Nel seguito si riportano gli estratti della Tav. RUE 3.2.2 e dell'art. 35/RUE della disciplina urbanistica:



(Estratto Tav. 3.2.2 RUE)



Tessuti prevalentemente residenziale a bassa densità dei centri frazionali - art.35

Tessuto a prevalente destinazione residenziale localizzato nei centri frazionali minori, caratterizzato da edifici mono - bifamiliari al centro del lotto, cresciuti in modo addizionale a ridosso della viabilità di crinale, senza disegno unitario e con limitata dotazione di servizi.

(Estratto Legenda Tav. 3.2.2 RUE)

Art.35 Tessuto prevalentemente residenziale a bassa densità dei centri frazionali

1. Caratteri

Tessuto a prevalente destinazione residenziale localizzato nei centri frazionali minori, caratterizzato da edifici mono - bifamiliari al centro del lotto, cresciuti in modo addizionale a ridosso della viabilità di crinale, senza disegno unitario e con limitata dotazione di servizi

Interventi edilizi

Nuova costruzione su lotto libero = $U_f = 0,5 \text{ mq/mq}$;

Demolizione e ricostruzione = $U_f = 0,5 \text{ mq/mq}$

Intervento sull'esistente (con eventuale ampliamento) = $U_f = 0,5 \text{ mq/mq}$

Normativa funzionale

Usi previsti: U1, U2 (escluso U2.3, U2.4, U2.10, U2.12) ed escluso anche U3.12

Indici urbanistico - ecologici e altezze

$I_p = 50\%$

$A = 2 \text{ alberi}/100 \text{ mq}$

$Ar = 2 \text{ arbusti}/100 \text{ mq}$

$H = 10 \text{ m}$

Distanze: riferimento al successivo art. 39

Prescrizioni specifiche

i colori impiegati nella tinteggiatura degli edifici dovranno essere indicativamente riconducibili a quelli riportati nella specifica tabella allegata al Regolamento Urbanistico Edilizio.

(Estratto regolamento urbanistico ed edilizio)

Regolarità edilizia ed Agibilità:

Dalle ispezioni presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Gragnano Trebbiense (PC), risultano depositati i seguenti atti, di cui si allegano gli estratti (Allegato n. 4):

- **Permesso di Costruire n. 22/2007**, rilasciata dal Comune di Gragnano Trebb.se (PC) in data 21/11/07, per "Ristrutturazione edilizia con cambio di destinazione d'uso di fabbricato esistente", richiedente Costruzioni Quadrifoglio srl. Inizio lavori il 15/12/07 – prot. 8292 del 15/12/07.

- **D.I.A. n. 50/2008**, rilasciata dal Comune di Gragnano Trebb.se (PC) – prot. 5849 del 12/09/08, per "variante a permesso di costruire n. 22/07 del 21/11/07", richiedente [REDACTED]. Fine lavori parziale del 08/10/09 – prot. 6627 del 09/10/09

- **Attestazione di Agibilità e Conformità Edilizia Parziale**, rilasciato dal Comune di Gragnano Trebb.se (PC) 12/10/2009, su richiesta della ditta [REDACTED] – prot. 6628 del 09/10/09.

Il CTU segnala quanto segue: il volume del corpo di fabbrica, dell'insieme delle 4 villette,

misura circa mc 1750 e quindi rispetta il volume pre-esistente l'intervento di recupero (mc 1811,02) dichiarato dal progettista nello stato di fatto pre-progettuale.

L'intervento edilizio autorizzato con PdC 22/07 prevedeva il recupero di un edificio ad uso agricolo di lunghezza 21,75 m e larghezza 13,20 m, con cambio di destinazione d'uso ad abitazione, realizzando due unità immobiliari su due livelli: il piano terra occupante l'intera superficie esistente, mentre il piano 1° di lungh. 21,75 m e largh. 10,20 m, i balconi a sbalzo (fuori sagoma) e i terrazzi entro la sagoma dell'edificio. In relazione al progetto, vennero calcolati e pagati gli oneri di cui alla L. 10/77 (costo di costruzione) e gli oneri d'urbanizzazione per complessivi € 14.131,66.

Con la variante DIA 50/08 si dichiarava di eseguire quattro unità immobiliari su due livelli: il piano terra ad occupare tutta la superficie disponibile mentre il piano 1° di lungh. 21,75 m e largh. 10,15 oltre balconi fuori a sbalzo e terrazzi entro la sagoma.

Lo stato di fatto rileva che sono state eseguite quattro unità immobiliari su due livelli: il piano terra misura in pianta 21,75 m * 13,20 m, mentre il piano primo misura in pianta 21,75 m * 11,40 m, balconi a sbalzo (fuori sagoma) e terrazzi entro sagoma.

A parere di chi scrive, con la nuova distribuzione prevista nella variante e nello stato di fatto, si sono modificate in aumento le superfici utili e quelle accessorie dell'intero complesso edilizio e in proporzione (circa 25%) quelle della villetta in questione. Ciò comporterebbe un ricalcolo degli oneri sia del costo di costruzione sia di urbanizzazione e relativo pagamento dell'eventuale conguaglio, che agli atti non risulta essere stato eseguito.

Per quanto riguarda l'abitazione (sub. 8), si segnala **la non corrispondenza tra lo stato di fatto e lo stato di progetto autorizzato con i titoli edilizi di cui sopra.**

Al piano terra si rileva una diversa distribuzione degli spazi con il bagno parzialmente ricavato nel sottoscala e il soggiorno/angolo cottura più allungato ad "invadere" il sub. 9. Inoltre, l'area esterna esclusiva antistante non è indicata in progetto.

Per quanto riguarda l'autorimessa (sub. 9), si segnala **la non corrispondenza tra lo stato di fatto e lo stato di progetto autorizzato con i titoli edilizi di cui sopra.**

Trattasi di irregolarità riferibile alle dimensioni in pianta e all'altezza del locale, oltre che alla presenza di una finestra sul lato sud. In riferimento all'altezza interna si segnala che questa misura 2,70 m in luogo di 2,45 m previsto in progetto; ne consegue che oggi la superficie occupata dall'autorimessa ricade nel computo della Superficie Utile e non in quello della Superficie Accessoria con risvolti sul calcolo degli Oneri di Urbanizzazione e del Costo di Costruzione.

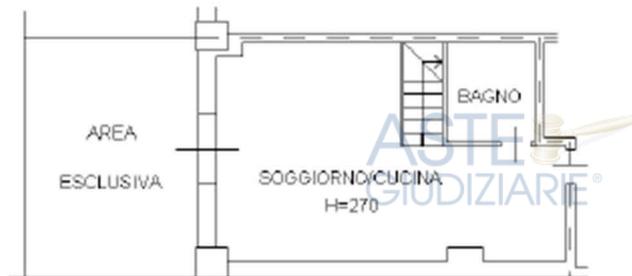
L'apertura della finestra, invece, pur non essendo stata indicata in progetto, risultava già esistente prima dell'intervento di recupero e pertanto a parere dello scrivente è da ritenersi legittima.

Le difformità edilizie di cui sopra, trattandosi di "interventi eseguiti in parziale difformità dal titolo edilizio", possono essere regolarizzate con SCIA ai sensi della L.R. 23/2004, art. 17 e il pagamento delle sanzioni previste dalla stessa legge, art. 17.

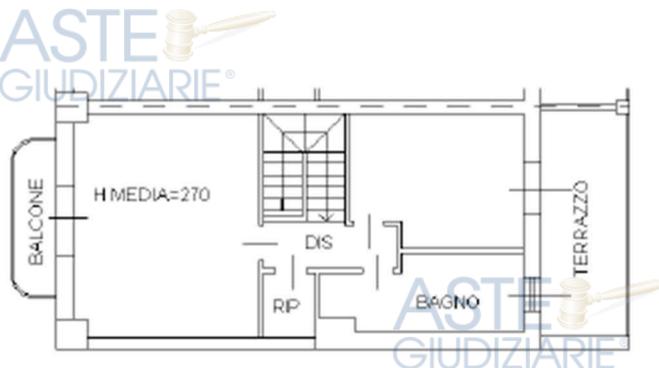
Per sanare le difformità riscontrate solo sull'unità oggetto di vendita, le spese tecniche per SCIA in sanatoria e nuova SCEA (segnalazione certificata di conformità edilizia e agibilità) ammontano a circa € 3.000,00, compreso oneri contributivi, fiscali e diritti di segreteria comunali; a ciò occorre sommare l'importo corrispondente al Contributo di Costruzione (U1+U2+QCC) di circa € 2.600,00, **per complessivi € 5.600,00.**

Regolarità catastale:

Per quanto riguarda l'abitazione (sub. 8), si segnala la sostanziale conformità dello stato di fatto del bene con la planimetria catastale risalente al 01/10/2009.



(Estratto Planimetria catastale sub. 8 - P. Terra)



(Estratto Planimetria catastale sub. 8 - P. 1°)

Per quanto riguarda l'autorimessa (sub. 9), l'Esperto segnala la non conformità dello

stato di fatto del bene con la planimetria catastale risalente al 01/10/2009.

Si riscontra la non conformità dell'altezza (2,70m in luogo di 2,50m) e la presenza della finestra sul lato sud non rappresentata sulla planimetria catastale.



(Estratto Planimetria catastale sub. 9)

Le sopra descritte difformità sono riportate nell'elaborato grafico (Allegato n. 5).
Si allegano, inoltre: visure, estratto di mappa e schede catastali (Allegato n. 2).

Le irregolarità catastali sono regolarizzabili con denuncia di variazione e aggiornamento della scheda catastale del fgl. 24, mapp. 108, sub. 9. Il costo della regolarizzazione ammonta a circa € 250,00 + oneri fiscali e contributivi, oltre i diritti catastali di € 50,00, per un **totale di circa 370,00 (trecentosettanta/00 euro).**

Conformità degli impianti:

Gli impianti (elettrico e termo-sanitario) sono conformi alle norme vigenti all'epoca della loro realizzazione **e sono dotati delle rispettive dichiarazioni di conformità/rispondenza.**

L'immobile è dotato di Attestato di Prestazione Energetica (APE) n. 01263-34355-2009 redatta dal Geom. Antonio Quero, da cui risulta una Classe Energetica "E".

Si terrà conto dello stato degli impianti come sopra descritto, nell'attribuire il valore di mercato unitario ai beni oggetto della procedura.

- Art. 7 -

(Formazione e valutazione estimativa dei lotti)

Formazione dei lotti

Il sottoscritto Esperto:

- rilevata sul materiale cartaceo la consistenza metrica dei beni oggetto di pignoramento,



- eseguite le misurazioni in loco,

- constatato che i beni pignorati riguardano quote nella loro interezza,

- considerato lo stato dei luoghi e la situazione urbanistica e catastale dei beni descritta in precedenza,

ritiene che, per favorirne la commercializzazione e per non penalizzare il valore dei singoli beni, i beni devono essere venduti in lotto unico.

LOTTO N.1: compendio immobiliare costituito dalla **quota intera della piena proprietà** dei beni in Comune di Gragnano Trebbiense (PC), Via Roma snc, censiti come segue:

Catasto Fabbricati

1) - fgl. 24, part. 108, sub. 8, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 4,5 vani, R.C. € 395,09, Via Roma snc, piano T-1;

2) - fgl. 24, part. 108, sub. 9, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 24 mq, R.C. € 106,60, Via Roma snc, piano T;

Il tutto come descritto nel precedente art. 2 e riassunto come segue:

Villetta a schiera, in posizione d'angolo, così composta: al piano terra da soggiorno con angolo cottura e bagno, scala di collegamento al piano superiore e area esterna esclusiva; al piano 1° da disimpegno, due camere da letto, bagno, ripostiglio, balcone e terrazzo.

Autorimessa, in corpo unico con l'unità abitativa, posta al piano terra e composta da un unico vano.

La superficie commerciale, comprensiva delle murature interne ed esterne, e di metà delle murature di confine con altre proprietà, calcolata come somma delle singole superfici ragguagliate per tener conto delle loro destinazioni d'uso utilizzando opportuni coefficienti correttivi:

Villetta a schiera con autorimessa

Vani principali:	105,00 mq * 1,00 =	105,00 mq
Balcone/Terrazzo:	14,00 mq * 0,50 =	7,00 mq
Area esterna P.T.:	22,00 mq * 0.10 =	2,20 mq

Autorimessa: $27,00 \text{ mq} * 0,50 = \frac{13,50 \text{ mq}}{127,70 \text{ mq}}$

In base ai criteri e alle calcolazioni sopra esposte, il compendio immobiliare costituente il Lotto oggetto di vendita, ha superficie commerciale complessiva di mq 127,70, arrotondato per difetto a 127,00 mq.

Stima dei lotti

Il sottoscritto Esperto:

-in ordine alla determinazione del valore in comune commercio dei beni che formano la consistenza dei lotti,

-effettuate indagini nelle zone interessate per quanto attiene la contrattazione di compravendite di immobili simili a quelli oggetto di stima,

-considerata l'ubicazione della zona in cui si trovano i beni,

-tenuto conto che i beni vengono valutati nella loro interezza,

-tenuto conto della conformazione, del grado di finitura, delle dotazioni impiantistiche e del loro stato di conservazione,

-avendo avuto riscontro con fonti di informazione come l'Osservatorio Immobiliare Piacenza e Provincia 2024 - Fiaip per "Case e Ville in buono stato - valore medio", l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio - anno 2023/2° sem. - Fascia/zona: Extraurbana/RIMANENTE PARTE DEL TERRITORIO CON FRAZIONI E FABBRICATI SPARSI per "Ville e Villini in stato conservativo normale-valori medio",

determina il valore di mercato dei beni adottando il metodo comparativo-sintetico che, ove possibile, si ritiene il metodo più obiettivo ed immediato, in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato che, in ultima analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene.

Il valore di vendita giudiziaria sarà ricavato dal valore di mercato tenuto conto:

-degli adeguamenti e correzioni di stima per: costi delle regolarizzazioni urbanistiche e catastali compreso di spese tecniche; stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso;

vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo; eventuali spese condominiali insolute negli ultimi due esercizi approvati.

-dell' abbattimento forfetario di circa il **10%** rispetto al valore venale di mercato dei beni per effetto 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 e che, pertanto, verrà nel seguito distinto il prezzo di stima dal minor prezzo suggerito per la vendita.

LOTTO N.1:

compendio immobiliare costituito dalla **quota intera della piena proprietà** dei beni in Comune di Gragnano Trebbiense (PC), Via Roma snc, censiti come segue:

Catasto Fabbricati

1) - fgl. 24, part. 108, sub. 8, Cat. A/2, Cl. 3, Cons. 4,5 vani, R.C. € 395,09, Via Roma snc, piano T-1;

2) - fgl. 24, part. 108, sub. 9, Cat. C/6, Cl. 4, Cons. 24 mq, R.C. € 106,60, Via Roma snc, piano T;

come innanzi descritto ed avente superficie commerciale, al lordo dei muri, **di circa 125,00 mq.**

Comparativi: la ricerca sui canali commerciali online ha portato a valori medi di circa €/mq 1000,00 riferiti ad immobili semindipendenti in buono stato di manutenzione, di età comparabile ai beni in oggetto o ristrutturati nel medesimo periodo. Tenendo conto che i prezzi indicati sui mezzi online sono tendenzialmente più alti di quelli di mercato di almeno il 5-10%, del confronto circa lo stato di conservazione, delle dotazioni impiantistiche dei beni comparativi con quelli oggetto di vendita, si ritiene di dover abbattere i valori di almeno il 10% e quindi €/mq 900,00.

Banche dati: i valori FIAIP, portano a valori medi di €/mq 950,00 e così pure quelli OMI portano a valori medi di €/mq 975,00.

Valore unitario medio stimato: $((900,00 + 950,00 + 975,00)/3) = \text{€/mq } 940,00$
arrotondato per difetto

DESCRIZIONE	Sup. (m ²)	€/m ²	Valore (€)
Villa a schiera con autorimessa	127,00	940,00	119.380,00
VALORE DI MERCATO DELLA QUOTA INTERA DI P.P. arrotondato			119.000,00
Spese di regolarizzazione delle difformità – arrotondati		(-)	6.000,00
Stato d'uso e manutenzione (-) ricompreso nella stima			0,00
Stato di possesso (-)			0,00
Spese condominiali insolute (-)			0,00
Vincoli ed oneri giuridici non eliminabili nel corso della procedura			0,00
Valore di mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova (valore arrotondato per difetto)			113.000,00
Riduzione forfetaria: -10%			101.700,00
Spese di canc.ne delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: (-)			329,00
Riduzione per arrotondamento (-)			371,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova			101.000,00

Diconsi centounomila//00 euro.

- Art. 8 -

(Trattamento fiscale)

Il C.T.U. rileva che il trasferimento dei beni pignorati al compratore, non comporta il pagamento dell'IVA da parte dell'aggiudicatario, non trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dagli esecutati. Il trasferimento è soggetto a Imposta di Registro.

- Art. 9 -

(comoda divisibilità della quota spettante al debitore)

Nel caso di cui trattasi, l'esecuzione immobiliare ha per oggetto la quota intera di piena proprietà.

- Art. 10 -

(opere urgenti per consentire la funzionalità dei beni e relativi costi)

I beni sono fruibili e funzionali, pertanto non sono necessarie opere urgenti per consentirne la funzionalità.

- Art. 11 -
(nominativo e recapito dell'amministratore condominiale)

Non è presente l'Amministratore condominiale.

L'Esperto ringrazia per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento, porge doverosi ossequi.

Chiusa in Piacenza, lì 04/12/2024

L'Esperto
Ing. Stefano Daturi

Allegati:

1- Estratti Ufficio Anagrafe

2- Estratto di mappa, visure e planimetrie catastali

3- Certificato di Destinazione Urbanistica – Estratti PSC, RUE

4- Estratti pratiche edilizie

5- Planimetrie stato di fatto con difformità

6- Reperto fotografico