

TRIBUNALE DI PIACENZA

Es.ni Imm. ri n. 25/2008 e n. 50/2008 riunite

G.E. Dr Antonino Fazio

Esecuzioni Immobiliari promosse all'origine da:

MPS GESTIONE CREDITI BANCA SPA con l'Avv. F.

Dalla Giovanna;

BANCA POPOLARE DI VERONA SPA con Avv. G. Betta

con intervento di:

BANCA CREDITO COOP. CARATE BR. con Avv. A.

Desi;

UNICREDIT CORPORATE BANKING SPA con Avv. C.

Benussi;

contro

[REDACTED]

ASTAlegale.net

AGGIORNAMENTO ALLA RELAZIONE
DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
PRESENTATA IL 24 GENNAIO 2009

il C.T.U.

Ing. Paolo Vegezzi

0) PREMESSE

Il sottoscritto **Ing. Paolo Vegezzi**, nato a Podenzano (PC) il 2 ottobre 1955, con studio a Piacenza in Via Santa Franca 60, nominato C.T.U. dal Sig. G.E. **Dr Maurizio Boselli** nelle **esecuzioni immobiliari riunite nr. 50/2008 e 25/2008**, con riferimento alla richiesta del Sig. G.E. **Dr Antonino Fazio**, formulata nell'udienza del 13 novembre 2019, di determinare *“il valore attuale dei beni per cui si procede, avuto riguardo al loro stato e alla tipologia e al costo di eventuali interventi di consolidamento e conservazione”*, facendo riferimento alla relazione peritale redatta in data **24 gennaio 2009**, eseguiti gli accertamenti e gli approfondimenti del caso, espone di seguito i risultati raggiunti.

1) BENI PIGNORATI

I beni pignorati [REDACTED], risultano gli stessi individuati nella precedente relazione e sono catastalmente individuati come segue:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Piozzano:

Foglio 15, Particella 190, Sub 5; Categoria A/8, Classe U, 14 vani, Sup cat. 389,00 Rendita € 1.156,86;

Foglio 15, Particella 190, Sub 6; Categoria C/6, Classe 3, 26 mq, Sup cat. 30,00 Rendita € 64,45;

- al Catasto dei Terreni del Comune di Piozzano:

Foglio	Part.lla	Qualità	Classe	Sup.	redd. Dom.	redd. Agr.
15	105	seminat	4	00.81.00	€ 14,64	€ 31,37
15	165	bosc.mist	2	00.00.10	€ 0,01	€ 0,01
15	166	bosc.mist	2	00.31.00	€ 3,20	€ 0,64
15	170	bosc.mist	2	00.11.70	€ 01,21	€ 0,24

15 172 seminat 4 00.22.00 € 03,98 € 8,52

oggi catastalmente ancora intestati a:

- [REDACTED]

proprietà per 1000/1000.

Gli immobili, costituiti da fabbricato e terreni sono individuati con perimetrazione di colore rosso nello **stralcio planimetrico** catastale del **foglio 15**, trasmesso come **all. 1)** e nelle **planimetrie catastali** del **subalterno 5**, trasmessa come **all. 2)** e **subalterno 6**, trasmessa come **all. 3)**.

2) DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE DEI BENI

Il sottoscritto, eseguito un sopralluogo in data **4 dicembre 2019**, alla presenza della [REDACTED] figlia ed erede legittima del defunto esecutato, e del **Dr Paolo Garetti**, incaricato dall'Istituto Vendite Giudiziarie, espone quanto segue.

Il sottoscritto, in seguito al sopralluogo effettuato, ha potuto rilevare che il fabbricato che comprende le due unità immobiliari sopra individuate risulta in uno stato del tutto differente da quello che aveva rilevato in occasione della precedente visita, eseguita il **22 gennaio 2009**.

I beni in oggetto, posti a Piozzano, in Località Bosana Sopra, Via Canova 14, sono costituiti da un appezzamento di terreno sul quale insiste un fabbricato residenziale costituito da un'abitazione e da un'autorimessa.

Le considerazioni che il sottoscritto esporrà sulla valutazione attuale dei beni in esame riguarderanno sia lo stato attuale dei cespiti, così come rilevati nel corso del sopralluogo, sia l'andamento attuale del mercato immobiliare.

Stato attuale dei cespiti.

I beni, come all'origine, sono costituiti da un terreno di proprietà esclusiva, attraversato, e quindi diviso, da una strada, che serve di collegamento anche ad altri lotti, e da un fabbricato che comprende un'abitazione ed un'autorimessa.

Per una migliore comprensione dei beni in esame il sottoscritto ha ritenuto di sovrapporre, in unico elaborato planimetrico trasmesso come **all. 4)**, la situazione catastale dei beni in esame con quella rilevabile dalla foto aerea tratta dal sito Google Earth.

Da tale elaborato si evince che il terreno di proprietà del Sig. [REDACTED] oggetto della presente esecuzione è attualmente destinato ed utilizzato come segue:

- zona A: area di sedime della villa e giardino recintato;
- zona B: area destinata a strada di accesso alla villa, utilizzata anche per l'accesso ad altre proprietà limitrofe;
- zona C: zona agricola recintata, in gran parte boschiva.

Fabbricato.

Il sottoscritto ha potuto rilevare uno stato di forte degrado del fabbricato in esame sia per quanto riguarda le strutture che gli impianti e gli accessori.

Come evidenziato nella allegata documentazione fotografica **all.5)**, si evidenzia quanto segue:

- Giardino e piscina.

Quello che nel 2009 era un giardino in ottimo stato manutentivo si presenta, oggi, come una selva intricata di arbusti e piante anche ad alto fusto cresciute spontaneamente; la piscina è diventata un acquitrino maleodorante. La recinzione, costituita da rete metallica su pali in ferro, risulta ceduta in più punti.

La situazione è rappresentata **nelle foto n 1, 2, 3, 6, 8, 18, 49, 50, 68, 69, 70, 71, 72 e 73** della documentazione fotografica **all. 5).**

- Lesioni.

Il fabbricato si presenta fortemente lesionato sia negli elementi accessori che nelle strutture principali. Si sono rilevate importanti lesioni nelle murature perimetrali ed interne, nei solai, nei pilastri in laterizio di un portico esterno che minaccia il crollo.

La balconata esterna che affaccia sulla valle, posta di fronte all'ingresso principale, con struttura costituita da un solettone in calcestruzzo armato rivestito in beole, risulta completamente distaccato dal fabbricato, la pavimentazione è attraversata da profonde fessure e crepe larghe fino a 20 cm e gli elementi murari dei parapetti laterali risultano quasi completamente disgregati.

La situazione è rappresentata **nelle foto da n. 10 a n. 43** della documentazione fotografica **all. 5).**

- Degrado generale.

Sono presenti fenomeni diffusi di umidità ascendente nelle murature al piano interrato e terreno con evidente distacco della tinteggiatura e in molti casi anche dell'intonaco.

I serramenti esterni, alcuni privi di vetri, sono fortemente degradati e presentano segni evidenti di scasso da parte di ignoti che, negli anni, sono ripetutamente penetrati nella villa e hanno causato danni agli impianti e agli accessori, nonché ai mobili e a tutti arredi ancora presenti; sono visibili sparsi per la casa, in un assoluto disordine: mobili, materassi, cuscini, capi di abbigliamento, scarpe, libri, riviste, elettrodomestici, ecc.

La situazione è rappresentata **nelle foto da n 44 a n 60** della documentazione fotografica **all. 5).**

Facendo seguito a quanto già riferito nella relazione precedente, nell'anno 1995, sul fabbricato, realizzato nell'anno 1975, era stato eseguito un intervento di consolidamento strutturale, tramite l'infissione nel terreno di micropali in calcestruzzo.

Il grave dissesto rilevato ha spinto il sottoscritto ad accertare l'eventuale presenza in zona di una frana attiva ovvero di un fenomeno franoso quiescente; come evidenziato negli elaborati trasmessi come **all. 6a)** e **all. 6b)** la zona è da considerarsi sismicamente stabile e l'immobile in esame non è interessato da alcun fenomeno dissestivo.

Il fatto che si fosse già intervenuti nell'anno 1995 a consolidare le fondazioni tramite l'infissione di micropali, spinge il sottoscritto a ritenere, accertata l'assenza di fenomeni franosi, che la causa principale dei dissesti rilevati nel fabbricato sia da ricercarsi nella non corretta progettazione ovvero esecuzione del fabbricato.

Il fabbricato è stato costruito su di un versante in forte declivio, probabilmente ricavando il piano di fondazione in parte scavando la montagna verso monte ed in parte riportando il terreno verso valle; situazione questa riconosciuta come causa di fenomeni di assestamenti differenziati con cedimenti del terreno al di sotto dei fabbricati in modo difforme e tale da generare lesioni nelle strutture degli stessi.

A supporto di tale presunzione occorre considerare anche il fatto che all'impianto originale del fabbricato, risalente all'anno 1975, sono stati successivamente aggiunti elementi strutturali nuovi, quali la balconata di ingresso, i portici, parte dell'autorimessa, una cantina, la piscina e che, stante l'attuale stato fessurativo, si può affermare che

tali ampliamenti e/o modifiche non siano stati realizzati nel rispetto delle buone tecniche costruttive.

La caldaia che serviva il complesso risulta inutilizzabile così come il sottoscritto presuma possano trovarsi gli elementi scaldanti costituiti da radiatori in ferro; anche il boiler è completamente inservibile.

Anche la porta basculante dell'autorimessa risulta lesionata e non funzionante.

Da quanto sopra si evince che le lesioni rilevate nel corso del sopralluogo del 2009, allora limitate al muro perimetrale sul fronte est del fabbricato, oggi si sono diffuse e interessano l'intero edificio.

La piscina, rilevata allora dal sottoscritto in buono stato manutentivo è oggi un maleodorante acquitrino, si vedano foto nn 68, 69 e 70, e all'esterno, dove il sottoscritto rilevava nel 2009 che una serie di *manufatti in pietra, laterizio, marmo e sasso costituiti da muretti, scale, parapetti, piazzole, aiuole contribuivano, insieme alla sapiente distribuzione dei prati, dei cespugli, dei fiori e delle essenze arboree di piccolo e di alto fusto a dare all'ampio giardino un aspetto gradevole e di un certo rilievo alla villa* è oggi presente una selva abbandonata costituita da folti arbusti e alberi spontanei, che oggi presentano un notevole sviluppo.

La recinzione del giardino è degradata, ceduta in più punti e il cancello principale di ingresso in legno, dotato di motorizzazione, è parzialmente distrutto, come distrutto risulta un secondo cancello in legno, anche in passato poco utilizzato.

Si rileva che anche lo stradello comune di accesso alla villa risulta sconnesso con presenza di buche, erbacce e rottura diffuso dell'asfalto.



Le situazioni sopra riportate sono meglio definite nella documentazione fotografica **all. 5**).

Andamento del mercato immobiliare.

Nei 10 anni trascorsi da oggi alla data della predente valutazione il mercato immobiliare locale e nazionale ha subito un vero e proprio tracollo delle compravendite; la crisi economica iniziata nell'anno 2008 e protrattasi, aggravandosi, negli anni successivi ha progressivamente portato e sta ancora portando ad una continua ed inarrestabile riduzione dei valori unitari dei beni immobili.

E, ancora, da considerare che l'immobile in questione è immerso nella campagna, lontano dai centri abitati e privo di sistemi di sicurezza e di allarmi attivi e/o passivi, di serramenti blindati, di videocamere, ecc. e che questo risulta fortemente penalizzante per l'appetibilità dell'immobile stante, negli ultimi anni, l'aumentata percezione del pericolo e della propria sicurezza da parte dei possibili acquirenti.

La strada di accesso così come sopra descritta ed individuata di in capo al [REDACTED] [REDACTED] è utilizzata anche da altri fabbricati posti su lotti limitrofi e si trova in pessime condizioni manutentive.

3) CONSISTENZA METRICA DEI BENI

Mantenendo gli stessi criteri assunti nel 2009 per definire la superficie commerciale dei beni ed essendo gli stessi non modificati, in quanto a dimensioni, si confermano le seguenti consistenze:

A) Appartamento.

Superficie commerciale: mq **453,40**

B) Autorimessa.

Superficie commerciale: mq **32,00**

C) Terreni

Il **mappale 190** sul quale insiste il fabbricato occupa una superficie di **1.240 mq**; il resto dei terreni, costituito dai **mappali 105, 165, 166, 170 e 172**, come sopra individuati, copre una superficie complessiva pari a **14.580 mq**.

I terreni di proprietà, ai fini di una loro valutazione, così come sopra già indicato e con riferimento alla tavola **all. 4)**, possono così essere individuati:

- A) - area destinata a sedime del fabbricato e giardino: **mq 10.190**;
- B) - area destinata a sedime stradale e fasce circostanti: **mq 603**;
- C) - terreno boschivo agricolo: **mq 5.027**.

4) UTENZA DEI BENI

L'intero complesso esaminato è oggi non utilizzato ed in stato di abbandono. La strada di accesso versa in pessime condizioni.

5) SITUAZIONE URBANISTICA.

Il fabbricato in esame viene classificato dal PSC come "EDIFICI AGRICOLI NON PIU' DESTINATI ALL'AGRICOLTURA" e, come tale, normato dall'ART. 21 del RUE, si veda **all. 7)**.

Le norme consentono la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione edilizia, la demolizione con ricostruzione con un ampliamento *una tantum* fino ad un massimo di 150 mq di Superficie Utile Lorda (SUL).

6) FORMAZIONE DEL LOTTO

Il sottoscritto conferma che i beni in esame, trattandosi di una villa con relativi accessori, da intendersi come tali anche la strada di accesso individuata con la lettera **B** nella tavola **all. 4)** e il terreno individuato con la lettera **C**, sia da porsi in vendita in unico lotto.

7) STIMA DEL LOTTO

In considerazione dello stato attuale dei beni esaminati ed in particolare:

- delle importanti lesioni rilevate sia alle strutture accessorie esterne che nelle strutture principali murarie, nei solai in laterocemento, nei pilastri in laterizio, nelle strutture in calcestruzzo armato e nei pavimenti;
- dello stato di forte degrado dei serramenti esterni, in particolare delle porte di ingresso che risultano distrutte da incursioni vandalistiche;
- dello stato di vetustà e di abbandono degli impianti e della circostanza che non siano più utilizzati dalla morte del proprietario, risalente al 2012;
- dal degrado delle murature con diffusa presenza di umidità ascendente al piano interrato e terreno con distacco di intonaco;
- della presenza di tracce scure sui paramenti murari esterni determinati da fenomeni di condensa attribuibile alla insufficiente coibentazione delle murature;
- dello stato di abbandono dell'area esterna, della recinzione, del cancello e dei muri di contenimento;
- dello stato precario della strada privata che consente di raggiungere il lotto e di quella che dal cancello principale raggiunge l'abitazione, il sottoscritto ritiene che un eventuale intervento di ristrutturazione del fabbricato in esame non sia da ritenersi conveniente; i costi di consolidamento delle strutture, di rifacimento degli impianti, di coibentazione delle murature e della copertura con relativo, indispensabile, rifacimento della lattoneria, di sistemazione della recinzione, di rifacimento della piscina e del giardino, di sistemazione della strada di accesso renderebbero proibitivo ed

assolutamente non economicamente conveniente il recupero del fabbricato esistente.

In risposta al quesito dell'Ill.mo Sig Giudice che chiedeva di determinare *il valore attuale dei beni per cui si procede, avuto riguardo al loro stato e alla tipologia e al costo di eventuali interventi di consolidamento e conservazione*, il sottoscritto rassegna le seguenti note.

Per consolidare l'immobile e renderlo idoneo e rispondente all'attuale normativa in materia strutturale e sismica, occorrerebbe procedere:

- alla rimozione di tutte le parti strutturali aggiunte nel tempo, fortemente lesionate e con minacce di crollo, costituite dai portici e dalla balconata esterna;
- al consolidamento delle fondazioni delle strutture murarie principali esterne ed interne, con realizzazione di nuove fondazioni, poggianti su pali o micropali infissi nel terreno. Intervento che prevede la demolizione e poi il rifacimento dei marciapiedi esterni e dei pavimenti interni all'abitazione e il rifacimento di tutti gli allacci sia in entrata che in uscita;
- al consolidamento delle strutture murarie e delle pareti verticali lesionate con intervento di apertura delle lesioni e realizzazione di "cuci e scuci" e/o iniezioni di malte espansive. Intervento che prevede la demolizione degli intonaci ed il loro successivo rifacimento; in molti casi da estendersi all'intero paramento interessato dalle lesioni stante la presenza di intonaci bugnati non rappezzabili;
- al consolidamento dei solai attraverso l'apertura delle lesioni e la eventuale posa di tiranti o strutture di rinforzo;

- al rifacimento dei portici e della balconata, nel rispetto delle normative vigenti in materia sismica.

In considerazione dell'estensione del fabbricato e delle caratteristiche dello stesso, il sottoscritto ritiene che per gli interventi sopra evidenziati, pur con una valutazione da intendersi di massima, si possa presumere un impegno di spesa di circa **€ 130.000,00**.

Occorre segnalare che, eseguito il consolidamento di cui sopra, per consentire al fabbricato un riutilizzo ai fini residenziali, occorrerebbe procedere alla realizzazione degli interventi di adeguamento dell'impianto elettrico e di completo rifacimento dell'impianto di riscaldamento. Oggi la richiesta commerciale consiglierebbe anche la installazione di un impianto di condizionamento.

Escludendo il costo dell'impianto di condizionamento in quanto non preesistente, i costi di quelli riferibili ai lavori sopra riportati di adeguamento dell'impianto elettrico e di rifacimento di quello di riscaldamento, comprese le opere di assistenza muraria per le demolizioni ed i ripristini, risultano, sempre di massima, di presumibili **€ 65.000,00**.

Occorre inoltre prevedere il rifacimento dei serramenti esterni, quasi completamente distrutti e la sistemazione di quelli interni, fortemente lesionati; per tali interventi si presume un impegno di spesa di **€ 28.000,00**.

Senza volere procedere al rifacimento del giardino e al ripristino della piscina, che comporterebbero una spesa presumibile di circa € 50.000,00, occorre però prevedere una pulizia dell'area esterna alla casa con rimozione e allontanamento di piante ed arbusti e ad una bonifica della piscina, nonchè ad una sistemazione della rete



metallica esterna con relativi paletti. Per tali interventi si presume un impegno di spesa di € **15.000,00**.

Si ritiene utile segnalare che, eseguiti gli interventi di cui sopra, pur divenendo il bene alienabile, avrebbe difficoltà a trovare un compratore in ragione della scarsa coibenza dell'involucro esterno del fabbricato. Le murature perimetrali, il solaio di copertura e i serramenti sono tali da far riconoscere all'immobile una classe energetica molto ridotta che si traduce in alti costi di gestione con inevitabili difficoltà di controllo dei parametri microclimatici. Questa situazione imporrebbe la realizzazione di un cappotto esterno ed il rifacimento del manto di copertura, con relativa lattoneria e opere accessorie, con un costo presumibile di € **60.000,00**.

Si segnala che il sottoscritto ha potuto accertare che la zona è priva di collettore fognario per la raccolta e lo smaltimento delle acque reflue e che per ottenere l'abitabilità dell'immobile, oggi non presente, è necessario ottenere l'autorizzazione allo scarico delle acque reflue domestiche fuori fognatura, nel rispetto della vigente normativa che prevede la realizzazione del condotto fognario fino all'immissione nella pubblica fognatura esistente, posta a quasi 1 km di distanza su terreni di terzi, ovvero l'installazione di sistemi alternativi di smaltimento, quali i letti percolatori e/o le vasche a fanghi attivati. Il costo prevedibile di tale intervento può essere quantificato in € **26.000,00**.

Con i lavori di cui sopra, di importo complessivo pari a:

- consolidamento: € 130.000,00 +
- impianti: € 65.000,00 +
- serramenti: € 28.000,00 +
- aree esterne: € 15.000,00 +

- isolamento: € 60.000,00 +

- fognatura: € 26.000,00 =

totale: € **324.000,00**

il complesso potrebbe risultare alienabile; per consentire di tornare ad utilizzarlo il sottoscritto evidenzia che andrebbero comunque aggiunti i costi necessari al rifacimento della cucina e quanto meno delle rubinetterie dei servizi, ad una completa ritinteggiatura, alla sistemazione del giardino e alla sistemazione della strada di accesso.

Si evidenzia, ancora, che pur coprendo una superficie di oltre 450 mq, la distribuzione dell'unità immobiliare ad uso di appartamento, risalente ad una concezione architettonica tipica delle ville collinari degli anni '70, risulta oggi ben poco appetibile per eventuali nuovi compratori che, stante la notevole superficie dell'unità e gli investimenti da effettuare, sono portati a pretendere un immobile con caratteristiche tecnicamente più performanti e architettonicamente rispondenti alle nuove esigenze abitative, si pensi solamente alla concezione della cucina e al numero dei servizi igienici.

Il sottoscritto, per quanto sopra esposto, ritiene che il bene finale che si otterrebbe anche realizzando tutte le opere necessarie al consolidamento e alla sistemazione dell'immobile, così come sopra evidenziate, non avrebbe sul mercato immobiliare alcun interesse, pertanto ritiene che, nello stato in cui oggi si trova, al bene in esame si debba riconoscere un valore nullo.

Per quanto dirà nel seguito, il sottoscritto ritiene che l'unico interesse che i beni esaminati possano suscitare, oggi, sul mercato immobiliare sia costituito dalla classificazione urbanistica del lotto e in particolare dalla sua capacità edificatoria.

Seppure con le limitazioni sopra riportate, riferibili alla circostanza che la zona è isolata nelle ore notturne, raggiungibile per mezzo di strada dissestata, con la presenza nelle immediate vicinanze di un maneggio con fabbricati architettonicamente invasivi e molto frequentato nelle ore diurne, si vedano le foto **nn 78 e 79** della documentazione fotografica **all. 5**), il sottoscritto ritiene che il valore dei beni esaminati sia da ricercarsi esclusivamente nella capacità edificatoria riconosciuta urbanisticamente al lotto in esame.

In ragione della circostanza che oggi il bene in esame ha una superficie utile lorda (SUL) pari a **mq 623,92**, come evidenziato nei calcoli sviluppati nell'elaborato planimetrico **all. 8**), e che il PSC, come riportato nell'art 21 del RUE, si veda **all. 7**), consente un aumento di 150 mq di SUL, si ottiene la possibilità di realizzare, in caso di ristrutturazione ovvero di demolizione con ricostruzione, una SUL pari a:

$$\text{mq } (623,92 + 150,00) = \text{mq } 773,92.$$

La forma e l'estensione dell'appezzamento ed in particolare la sua corografia e il suo andamento plano-altimetrico, stante il forte declivio dell'appezzamento, nonostante l'ampia superficie disponibile, non consentono di frazionarlo in più lotti singolarmente edificabili ma impongono la necessità di realizzare un unico fabbricato, nella posizione prossima a quella del fabbricato esistente. Il sottoscritto ritiene che le caratteristiche della zona e la posizione del lotto non consentano di individuare un soggetto che possa essere interessato a realizzare un'unica abitazione di tali dimensioni.

Più facile pensare alla cessione del lotto per la realizzazione di un nuovo complesso da destinarsi a 3/4 nuovi nuclei abitativi. In ragione del fatto che il PSC vigente consente il recupero del volume

edificato sul lotto anche in terreni diversi da quelli in esame, ad una distanza di 100 m dalla sagoma degli edifici esistenti, il bene, ed in particolare la sua capacità edificatoria, potrebbero anche essere acquistato da confinanti che ne avessero interesse.

A fronte, come sopra riportato, di una SUL disponibile di 773,92 mq il sottoscritto ritiene si possa realizzare una superficie commerciale pari al 80% di quella lorda e che quindi sia possibile realizzare un immobile che abbia una superficie commerciale complessiva pari a $\text{mq } 773,92 \times 0,80 = 619,14$, arrotondato a **620,00 mq**

Il CTU ritiene che il prezzo di vendita dei realizzandi immobili, da indagini esperite in loco, debba essere contenuto entro il valore unitario di **€/mq 1.850,00**.

In tale costo devono essere ricompresi tutti gli oneri necessari alla realizzazione della nuova costruzione, compresi quelli di demolizione e smaltimento del fabbricato esistente, di realizzazione del nuovo piano di fondazione e degli allacci e degli scarichi.

Il complesso, per quanto sopra, avrebbe un valore di mercato finale pari a:

$$\text{€ } (620,00 \times 1.850,00) = \text{€ } 1.147.000,00$$

Il sottoscritto ritiene che, oggi, al terreno edificabile così come sopra individuato e descritto, si possa riconoscere un'incidenza, sul valore finale del bene, pari a circa il **22%**; il sottoscritto segnala che tale caratura percentuale aveva raggiunto, prima della crisi iniziata nel 2008, anche valori fino al 33%, corrispondente ad 1/3 della superficie utile realizzata.

Pertanto al bene in esame il sottoscritto, con i criteri di cui sopra, attribuisce un valore di mercato pari a:

$$\text{€ } (1.147.000,00 \times 0,22) = \text{€ } \mathbf{252.340,00}.$$

In tale valore è da intendersi ricompreso il valore del terreno individuato con la lettera “A” nella tavola **all. 4)**, di superficie pari a mq 10.190.

Agli altri appezzamenti individuati rispettivamente con la lettera “B” e con la lettera “C” nella stessa tavola, il sottoscritto attribuisce i seguenti valori.

Terreno B.

Superficie mq 603.

Valore nullo, trattandosi di terreno destinato a sedime stradale di una strada privata pacificamente utilizzata anche da altri proprietari di lotti edificati limitrofi.

Terreno C.

Superficie mq 5.027.

Trattandosi di terreno agricolo, incolto, separato dal resto della proprietà dalla presenza della strada di cui sopra, il sottoscritto attribuisce un valore commerciale di €/mq 3,00 e così per un totale pari a:

€ (5.027 x 3,00) = € 15.081,00.

8) PARTE CONCLUSIVA

Ai beni descritti, posti in **Comune di Piozzano, Località Bosana Sopra, Via Canova 14**, come sopra descritti e individuati:

- al Catasto Fabbricati del Comune di Piozzano:

Foglio 15, Particella 190, Sub 5; Categoria A/8, Classe U, 14 vani, Sup cat. 389,00 Rendita € 1.156,86;

Foglio 15, Particella 190, Sub 6; Categoria C/6, Classe 3, 26 mq, Sup cat. 30,00 Rendita € 64,45;

- al Catasto dei Terreni del Comune di Piozzano:

Foglio Part.IIIa Qualità Classe Sup. redd. Dom. redd. Agr.

15	105	seminat	4	00.81.00	€ 14,64	€ 31,37
15	165	bosc.mist	2	00.00.10	€ 0,01	€ 0,01
15	166	bosc.mist	2	00.31.00	€ 3,20	€ 0,64
15	170	bosc.mist	2	00.11.70	€ 01,21	€ 0,24
15	172	seminat	4	00.22.00	€ 03,98	€ 8,52

ancora intestati a:

- [REDACTED]

deceduto a Rimini il 6 dicembre 2012,

il sottoscritto attribuisce un valore complessivo pari a:

- fabbricato e terreno circostante: € 252.340,00 +

- strada di accesso: € 0,00 +

- terreno agricolo: € 15.081,00 =

e così per un totale pari a: € **267.421,00.**

(euroduecentosessantasettemilaquattrocentoventuno/00)

Il bene viene alienato nello stato di fatto in cui oggi si trova, a corpo e non a misura, con le servitù attive e passive apparenti e non apparenti, come pervenuti e goduti dal debitore con tutto quanto descritto e precisato ai precedenti punti.

Piacenza, 8 gennaio 2020.

IL CTU

Ing. Paolo Vegezzi

ALLEGATI: 1) Stralcio planimetrico catastale;
 2) planimetria catastale sub.5;
 3) planimetria catastale sub.6;
 4) elaborato planimetrico con sovrapposizione;

- 5) documentazione fotografica;
- 6a) carta del dissesto del PTCP;
- 6b) carta geologica Regione Emilia Romagna;
- 7) stralcio di PSC e norme di attuazione;
- 8) elaborato con sviluppo dei calcoli.

