

Tribunale di Piacenza

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 50/2024

Promossa da:

Contro:

Sig. G.E. Dott. Stefano Aldo Tiberti

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

1. Premessa

Lo scrivente, dottore ingegnere Riccardo Rampini, con studio in via Cavour 2, Cortemaggiore (Piacenza), iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Piacenza al n. 1164, in data 30.09.2024 veniva nominato esperto dal Sig. Giudice Esecutore e, in data 14.10.2024 prestava giuramento di rito per via telematica e riceveva l'incarico di rispondere ai seguenti quesiti:

1. l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;
2. la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione e della indicazione di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;
3. la precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 co. II c.c.) con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;
4. 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, il quale dovrà essere allegato alla perizia;
5. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 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;

6. 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;

7. 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, salva 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;

8. 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;

9. l'indicazione 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;

10. il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;

11. 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 dell'esterno e 2 scatti dell'interno);

12. la predisposizione e l'invio al Delegato alla vendita, per ciascun lotto, della relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato digitale pdf; a tal fine, **il perito dovrà consegnare al delegato una versione pdf della perizia ove risultino già oscurati i dati personali del debitore e gli altri dati sensibili;**

Accettato l'incarico ed esaminata la documentazione di causa, lo scrivente procedeva all'acquisizione dei dati necessari per l'espletamento dell'incarico.

2. Operazioni peritali

Lo scrivente ha proceduto nello svolgimento delle necessarie operazioni peritali.

In data 17.10.2024 reperiva per via telematica l'estratto di mappa, le planimetrie e le visure catastali relativi ai beni oggetto di causa.

Prendeva altresì contatto con il Custode Giudiziario al fine di programmare l'accesso all'immobile.

Sentita anche la disponibilità dell'occupante l'immobile, si fissava il sopralluogo presso i beni oggetto di causa per il giorno 11.11.2024 alle ore 9:30.

In data 11.11.2024 alle ore 9:30 lo scrivente eseguiva il sopralluogo presso l'immobile oggetto di causa, alla presenza del Custode Giudiziario e del coniuge di uno dei Debitori. Lo scrivente procedeva nei rilievi geometrici e fotografici dei luoghi.

In data 04.12.2024 contattava l'Ufficio Tecnico del Comune di Caorso e depositava per via telematica richiesta formale di accesso agli atti.

In data 12.01.2025 contattava l'Ufficio Tecnico del Comune di Caorso per avere informazioni in merito alla disponibilità delle pratiche richieste. L'Ufficio forniva disponibilità a partire dal giorno 13.01.2025.

In data 13.01.2025 si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caorso per consultare le pratiche edilizie relative agli immobili oggetto di causa, reperiva copia digitale delle pratiche stesse e si confrontava con il Responsabile dell'Ufficio per verificare la sanabilità di alcune difformità rilevate. Reperiva altresì l'atto di compravendita degli immobili.

In data 20.03.2025 depositava per via telematica la domanda per l'ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica.

In data 03.04.2025 reperiva copia digitale del Certificato di Destinazione Urbanistica.

Eseguiva quindi indagini sulla commerciabilità dei beni, al fine di poterne determinare il più probabile valore di mercato alla data attuale.

Lo scrivente procedeva quindi all'assolvimento dell'incarico rispondendo ai quesiti.

3. Risposte ai quesiti

QUESITO 1

1. l'identificazione del bene comprensiva dei confini e dei dati catastali;

Identificazione catastale

I beni oggetto di causa risultano così censiti al Catasto Fabbricati e al Catasto Terreni del Comune di Caorso (PC) (si vedano anche le visure catastali, le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico e l'estratto di mappa allegati alla presente Relazione).

Catasto Fabbricati

Comune di **Caorso (PC)**

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
36	73	1	A/2	3	13 vani	Totale: 467 m ² Totale escluse aree scoperte: 433 m ²	€ 906,38	Via Torta n. 28, Piano T-1
36	73	2	C/2	1	233 m ²	Totale: 154 m ²	€ 517,44	Via Torta n. 28, Piano T-1

Entrambi intestati a:

- [REDACTED], Proprietà 1/2;
- [REDACTED], Proprietà 1/2.

La categoria catastale A/2 corrisponde alla definizione "Abitazioni di tipo civile", e la categoria C/2 alla definizione "Magazzini e locali di deposito".

Confini

• Foglio 36 - Mappale 73 - Sub 1

L'unità immobiliare confina:

- a Nord: con il foglio 36 mappali 16 e 17;
- a Est: con la Strada Provinciale 30 (via Torta) e con il foglio 36 mappale 73 sub 2;
- a Sud: con il foglio 36 mappale 53;
- a Ovest: con il foglio 36 mappale 18.

• Foglio 36 - Mappale 73 - Sub 2

L'unità immobiliare confina:

- a Nord, Sud e Ovest: con il foglio 36 mappale 73 sub 1;
- a Est: con la Strada Provinciale 30 (via Torta).

QUESITO 2

2. la sommaria descrizione del bene, comprensiva dello stato di conservazione e della indicazione di atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione;

Descrizione del bene e stato di conservazione

I beni oggetto di causa sono costituiti da un'abitazione con relativa area di pertinenza, e da un deposito, entrambi ubicati nel Comune di Caorso (PC), via Torta 28 (Figura 1).

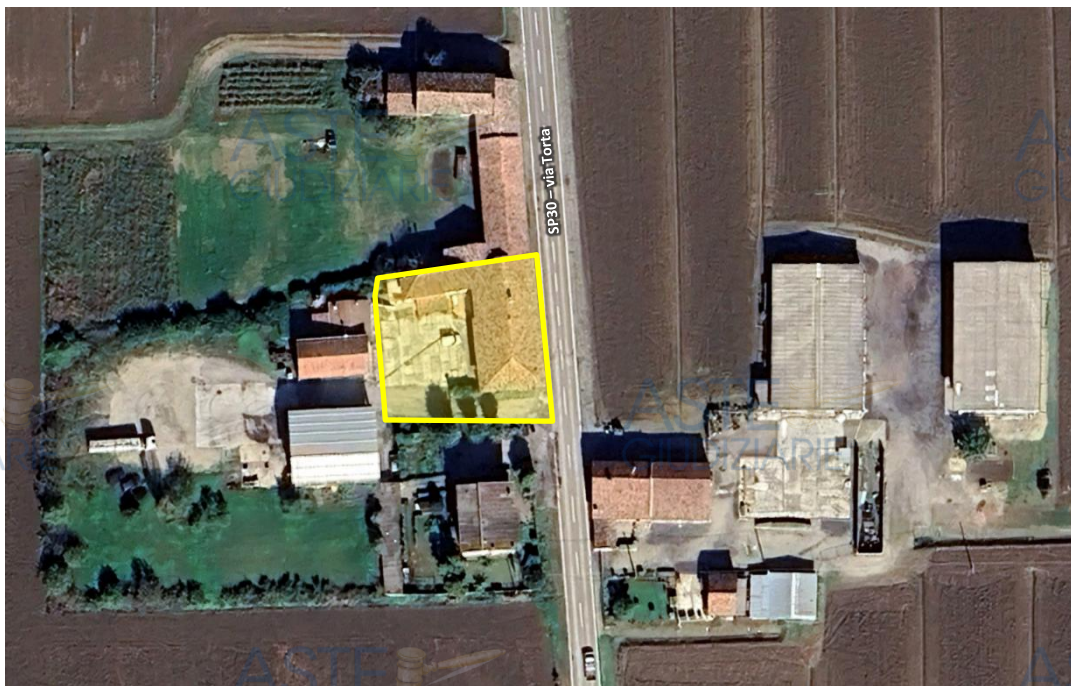


Figura 1 - Foto aerea con evidenziati i beni oggetto di causa

Le due unità immobiliari sono tra loro confinanti e costituiscono, insieme, un unico fabbricato a conformazione a "L" che affaccia sull'area cortilizia antistante (Figura 2).



Figura 2 - Foto dell'intero fabbricato costituito dalle due unità immobiliari oggetto di causa

L'accesso alla proprietà avviene dall'entrata carrabile al civico 28 di via Torta (SP30), che mediante un breve stradello in ghiaia consente di immettersi nell'area cortilizia di pertinenza del mappale 36 sub 1 (Figura 3).



Figura 3 - Fotografia dello stradello in ghiaia che consente l'accesso alla proprietà

Si precisa che sull'area cortilizia di pertinenza dell'abitazione (mappale 73 sub 1) affacciano, oltre agli ingressi della stessa abitazione e del locale deposito (mappale 73 sub 2), anche quelli di altre unità immobiliari, censite al foglio 36 mappale 18 sub 9 e sub 14, non oggetto di causa e intestate ad altra proprietà (Figura 4).

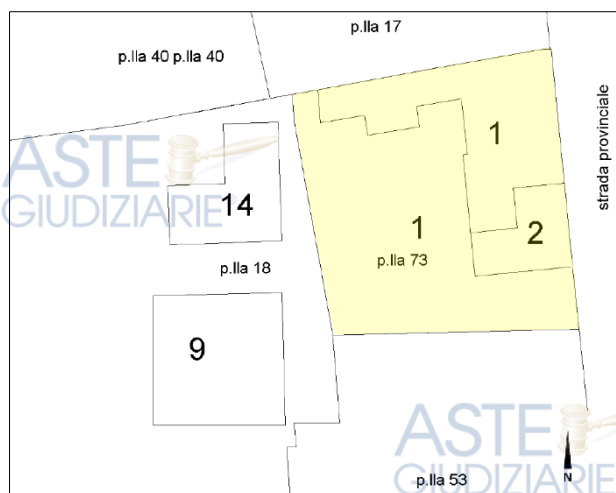


Figura 4 - Stralcio dell'elaborato planimetrico catastale con evidenziati i beni oggetto di causa (particella 73 sub 1 e sub 2)

Gli immobili confinanti, censiti al foglio 36 mappale 18 sub 9 e sub 14, risultano pertanto accessibili dalla strada provinciale mediante il transito sull'area di pertinenza del mappale 73 sub 1. Da quanto è stato possibile accertare, non risultano trascritte servitù di passo. Si vedano anche l'Estratto di Mappa, le Planimetrie Catastali e la Documentazione Fotografica allegati alla presente Relazione.

• Foglio 36 - Mappale 73 - Sub 1 (Abitazione con area di pertinenza)

L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato a uso civile abitazione, articolato su due piani fuori terra (piano terra e primo), con area pertinenziale ad uso esclusivo.

Abitazione

La porzione di fabbricato ad uso abitativo si sviluppa nell'angolo nord-orientale della proprietà, secondo una conformazione a "L". L'intero edificio si sviluppa su due piani fuori terra: piano terra e primo.

Sebbene l'abitazione risulti censita catastalmente come un'unica unità immobiliare, in realtà il bene è composto da due porzioni abitative autonome, prive di collegamento diretto interno (contrariamente a quanto rappresentato in planimetria catastale), dotate ciascuna di ingresso autonomo (Figura 5).

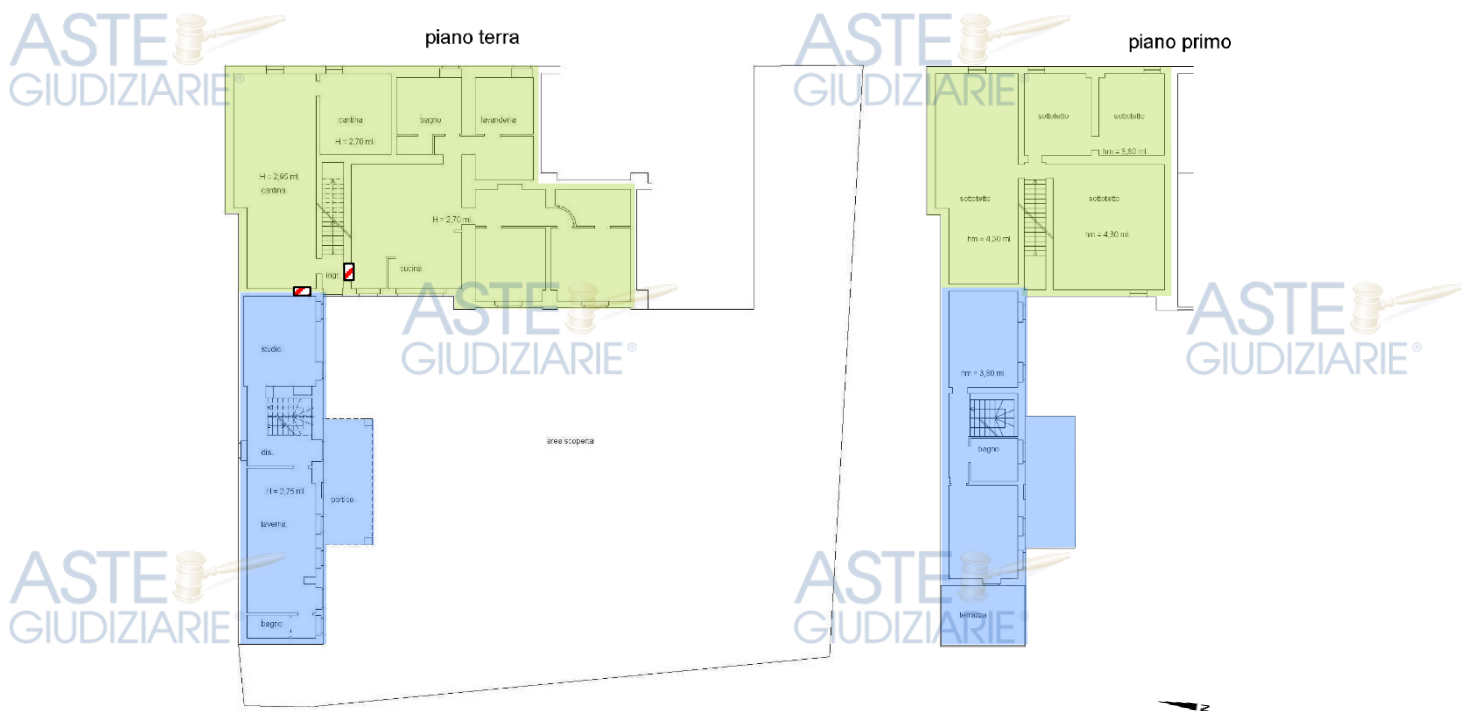


Figura 5 - Stralci della planimetria catastale con evidenziate e due unità abitative autonome (riempimento di colore verde e azzurro), e le aperture di collegamento interne al piano terra inesistenti (tratteggiato rosso)

La **porzione orientale** (evidenziata in Figura 5 in colore verde), è composta, al piano terra, da ingresso, soggiorno con cucina, bagno (dotato di lavabo, wc, bidet, box doccia e vasca idromassaggio), disimpegno, lavanderia (dotata di lavabo, wc e bidet), corridoio, due camere da letto, di cui una dotata di cabina armadio, vano scale e due cantine, di cui una particolarmente ampia.

Al primo piano, si trovano, oltre al vano scale, tre locali sottotetto.

Le principali caratteristiche costruttive della porzione **abitativa** dell'immobile sono le seguenti:

- Strutture portanti: laterizio;
- Facciate esterne: intonacate e tinteggiate in colore bianco;
- Tramezze interne: muratura;
- Soffitto: piano con travi in legno a vista h = 2,70 m (piano terra);
- Pavimenti: piastrelle in cotto;
- Intonaci: pareti intonacate e tinteggiate in vari colori;
- Rivestimenti: piastrelle in ceramica (bagno, lavanderia e angolo cottura);
- Serramenti: in legno con vetro-camera con antoni in legno e inferriate;
- Porta d'ingresso: in legno;
- Porte interne: in legno;
- Impianto elettrico: sottotraccia con contatore unico condiviso con proprietà confinanti e collocato in altro immobile (non è verificata la conformità);
- Impianto idraulico: acqua da pozzo comune condiviso con le proprietà confinanti (non è verificata la conformità);
- Impianto gas: metano da rete comunale (non è verificata la conformità);

- Rete fognaria: fossa di tipo Imhoff con convogliamento alla rete di scarico esistente nella rete esistente in loco, dotata impianto di depurazione mediante letti assorbenti;
- Impianto di riscaldamento: caldaia con produzione acqua calda, camino in soggiorno (non è verificata la conformità);
- Elementi riscaldanti: radiatori metallici;
- Impianto acqua sanitaria: presente (non è verificata la conformità);
- Riscaldamento acqua sanitaria: caldaia con produzione acqua calda (non è verificata la conformità);
- Impianto di condizionamento: presente (non è verificata la conformità);
- Impianto antifurto: assente;
- Impianto video di sicurezza: assente;
- Grado di finitura: buono;
- Stato di conservazione: buono.

Al momento del sopralluogo, i locali apparivano in buono stato di conservazione.

Si rilevavano alcune tracce di umidità sul muro del disimpegno tra bagno e locale lavanderia e sul muro del corridoio che dalla cucina conduce alle camere da letto.

Nella parte abitativa, si rilevava l'assenza della porta di collegamento con il vano scale e la cantina. L'accesso ai locali pertinenziali avviene quindi unicamente dall'ingresso esterno ubicato a fianco di quello dell'abitazione.

Al momento del sopralluogo, i locali si presentavano arredati e occupati da uno dei debitori con il proprio coniuge.

Le principali caratteristiche costruttive delle porzioni a **cantina e sottotetto** dell'immobile sono le seguenti:

- Strutture portanti: laterizio;
- Tramezze interne: muratura;
- Soffitto: piano con travi in legno a vista h = 2,90 m (cantina); a falde inclinate, h_M = 3,80 m (sottotetto);
- Pavimenti: laterizio;
- Intonaci: pareti intonacate e in parte tinteggiate in vari colori;
- Rivestimenti: nessuno;
- Serramenti: in legno con vetro singolo e antoni in legno;
- Porta d'ingresso: in legno;
- Porte interne: in legno;
- Impianto elettrico: fuori traccia (non è verificata la conformità);
- Impianto gas: assente;
- Impianto di riscaldamento: assente;
- Impianto acqua sanitaria: assente;
- Grado di finitura: mediocre;
- Stato di conservazione: mediocre.



I locali cantina risultano in mediocre stato di conservazione e con finiture di bassa qualità. I muri presentano evidenti e diffuse macchie di umidità, con parziale distacco d'intonaco. In corrispondenza del muro occidentale della cantina, si rilevava l'assenza dell'apertura di collegamento con la porzione abitativa settentrionale.

Al momento del sopralluogo, i locali cantina risultavano occupati da materiale vario.

Il vano scale e i locali sottotetto risultano anch'essi in mediocre stato di conservazione e con finiture di bassa qualità. I locali sottotetto presentano alcune tracce di umidità e tracce di infiltrazioni di pioggia. Alcune finestre risultano danneggiate.

Al momento del sopralluogo, i locali sottotetto risultavano parzialmente occupati da materiale vario.

La **superficie lorda** dell'intera **porzione orientale** dell'immobile è pari a circa **391 mq**.

La **porzione settentrionale** dell'immobile (evidenziata in Figura 5 in colore azzurro), è composta, al piano terra, da ingresso, disimpegno, vano scale, sala da pranzo con angolo cottura, bagno (dotato di lavabo, wc, bidet, e predisposizione per box doccia), e soggiorno, oltre a un portico esterno in corrispondenza dell'ingresso principale.

Al primo piano, si trovano, oltre al vano scale, un bagno (dotato di lavabo, wc, bidet e box doccia) e due camere da letto, di cui una dotata di terrazza di superficie pari a circa 14 mq.

Le principali caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti:

- Strutture portanti: laterizio;
- Facciate esterne: intonacate e tinteggiate in colore bianco;
- Tramezze interne: muratura;
- Soffitto: piano, h = 2,75 m (piano terra); in legno a falde inclinate, h_M = 3,80 m (primo piano);
- Pavimenti: piastrelle in ceramica, scala in granito;
- Intonaci: pareti intonacate e tinteggiate in vari colori (piano terra);
- Rivestimenti: piastrelle in ceramica (bagni e angolo cottura);
- Serramenti: in legno con vetro-camera e persiane in legno (inferriate al piano terra);
- Porta d'ingresso: in legno;
- Porte interne: in legno;
- Impianto elettrico: sottotraccia con contatore unico condiviso con proprietà confinanti e collocato in altro immobile (non è verificata la conformità);
- Impianto idraulico: acqua da pozzo comune condiviso con le proprietà confinanti (non è verificata la conformità);
- Impianto gas: metano da rete comunale (non è verificata la conformità);
- Rete fognaria: fossa di tipo Imhoff con convogliamento alla rete di scarico esistente nella rete esistente in loco, dotata impianto di depurazione mediante letti assorbenti;
- Impianto di riscaldamento: caldaia con produzione acqua calda collocata nella porzione abitativa orientale, camino (sala da pranzo) (non è verificata la conformità);
- Elementi riscaldanti: radiatori metallici;
- Impianto acqua sanitaria: presente (non è verificata la conformità);

- Riscaldamento acqua sanitaria: caldaia con produzione acqua calda collocata nella porzione abitativa orientale (non è verificata la conformità);
- Impianto di condizionamento: presente (non è verificata la conformità);
- Impianto antifurto: assente;
- Impianto video di sicurezza: assente;
- Grado di finitura: buono;
- Stato di conservazione: buono.

Al momento del sopralluogo, i locali apparivano in buono stato di conservazione. Gli ambienti si presentavano arredati e liberi da occupanti.

Come indicato, si segnala che l'impianto elettrico è ad oggi connesso a un contatore unico condiviso con le proprietà confinanti e collocato in altro immobile. Inoltre, la fornitura idrica avviene tramite un pozzo comune condiviso con le proprietà confinanti.

La **superficie lorda** della **porzione settentrionale** è pari a circa **184 mq.**

Area cortilizia di pertinenza

L'area di pertinenza, interamente pianeggiante e carrabile, ha una conformazione a "L" (Figura 6), ed è costituita da una porzione più orientale, che funge da viale d'accesso alla proprietà, pavimentata in ghiaia (Figura 3), e da una porzione più nord-occidentale, prospiciente i fabbricati, pavimentata in lastre di calcestruzzo (Figura 2).

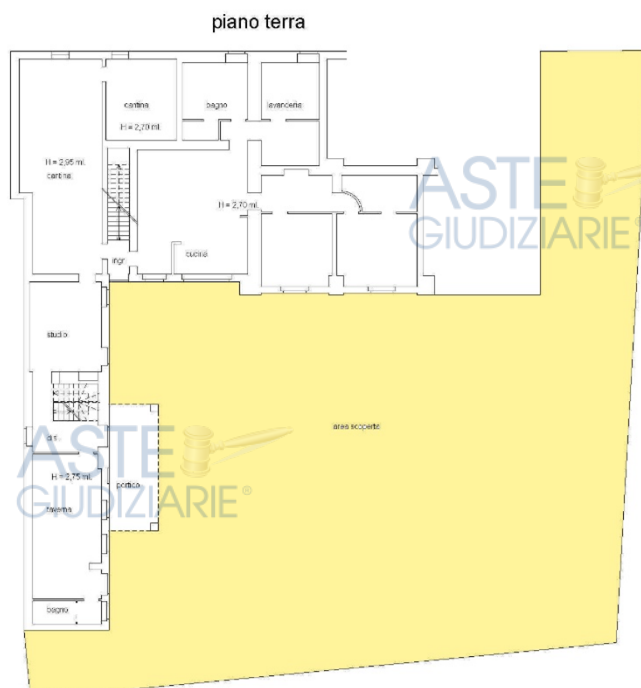


Figura 6 - Stralcio della planimetria catastale con evidenziata l'area cortilizia di pertinenza dell'unità immobiliare in esame

La superficie scoperta dell'area cortilizia di pertinenza dell'unità immobiliare in esame è pari a circa **610 mq.**

La **superficie commerciale** dell'intera unità immobiliare, tenuto conto dell'effettiva destinazione dei locali, risulta pari a circa **570 mq.**

• Foglio 36 - Mappale 73 - Sub 2 (Locali deposito)

L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato articolato su due piani fuori terra (piano terra e primo) destinata a locali deposito.

L'immobile si sviluppa lungo la prosecuzione meridionale della porzione abitativa orientale, con la quale confina sia al piano terra che al primo piano.

Il piano terra è composto da due vani destinati a deposito, mentre il primo piano ospita una legnaia (Figura 7).



Figura 7 - Stralcio della planimetria catastale dell'unità immobiliare in esame

L'accesso alla porzione al piano terra avviene direttamente dall'area cortilizia di pertinenza dell'unità immobiliare censita al foglio 36, mappale 73, sub 1 (già parte del compendio di stima), tramite un'ampia apertura carrabile (Figura 8).



Figura 8 - Fotografia dell'ingresso al piano terra dell'unità immobiliare in esame

L'accesso al primo piano è invece consentito solo dall'esterno mediante l'uso di una scala a pioli¹.

Le principali caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti:

- | | |
|-----------------------|--|
| - Strutture portanti: | laterizio; |
| - Facciate esterne: | intonacate e tinteggiate in colore bianco; |
| - Tramezze interne: | muratura; |

¹ Per motivi di sicurezza non è stato possibile visionare gli ambienti al primo piano.

- Soffitto: piano h = 3,10 / 2,60 m (piano terra), tetto a falde inclinate a vista (primo piano);
- Pavimenti: battuto in cemento (piano terra);
- Intonaci: pareti in parte intonacate (piano terra);
- Rivestimenti: nessuno;
- Serramenti: in metallo con vetro singolo;
- Porta d'ingresso: in metallo e vetro con apertura a libro (L = 3,15 m) (piano terra);
- Porte interne: nessuna;
- Impianto elettrico: fuori traccia in canaline (non è verificata la conformità);
- Impianto idraulico: assente;
- Impianto gas: assente;
- Impianto di riscaldamento: assente;
- Grado di finitura: discreto;
- Stato di conservazione: mediocre.

Al momento del sopralluogo, i locali risultavano in mediocre stato di conservazione e con finiture di bassa qualità. I muri presentano evidenti e diffuse macchie di umidità, con parziale distacco d'intonaco.

La **superficie commerciale** dell'intera unità immobiliare è pari a circa **154 mq.**

Vincoli

Non risultano atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione, come anche confermato dalla Relazione Notarile agli atti di causa.

QUESITO 3

3. la precisazione dello stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato (locazione, leasing, comodato o altro, verificando, in caso di provenienza successoria l'eventuale esistenza di diritto di abitazione a favore del coniuge superstite ex art. 540 co. II c.c.) con particolare riferimento all'esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento, in tale ipotesi verificando data di registrazione, data di scadenza finale del contratto, data di scadenza per l'eventuale disdetta, data di rilascio fissata o stato della causa eventualmente in corso per il rilascio;

Al momento del sopralluogo, entrambe le unità immobiliari risultavano utilizzate dai debitori. Relativamente all'unità immobiliare censita al foglio 36, mappale 73, sub 1, la **porzione orientale** è occupata da uno dei debitori con il proprio coniuge. La **porzione settentrionale** risulta invece libera da occupanti.

QUESITO 4

4. 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, il quale dovrà essere allegato alla perizia;



- Foglio 36 - Mappale 73 - Sub 1 (Abitazione con area di pertinenza)
- Foglio 36 - Mappale 73 - Sub 2 (Locali deposito)

REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione dei fabbricati che comprendono le unità immobiliari oggetto di causa è stata realizzata in data antecedente al 1° settembre 1967, come dichiarato nell'atto di compravendita del 06 marzo 1995 e nelle pratiche edilizie relative agli immobili (allegati alla presente Relazione).

Successivamente, i beni sono stati oggetto di Concessione Edilizia n. 33/96, prot. n. 5020, rilasciata in data 30 luglio 1996 per "Ristrutturazione edilizia di una casa ex colonica", quindi di Concessione Edilizia n. 49/98, prot. n. 7836, rilasciata in data 29 settembre 1998 per "Ristrutturazione edilizia di ex casa colonica" (variante).

Gli immobili sono quindi stati oggetto di Concessione Edilizia n. 36/2000, rilasciata in data 14 luglio 2000 per "Ristrutturazione fabbricato e cambio di destinazione d'uso", quindi di DIA n. 1097/04, prot. n. 7880, rilasciata in data 13 settembre 2004 per "Interventi di manutenzione straordinaria" sulla copertura e di Comunicazione per "Interventi di manutenzione ordinaria" n. 3015/2007 prot. n. 6712 del 23 luglio 2007

Infine, gli immobili sono stati oggetto di CILA n. 09/2019, prot. n. 1517 del 22 febbraio 2019, per "accorpamento di due unità abitative in un'unica abitazione". La Fine Lavori risulta attestata in data 19/04/2019, con asseverazione di conformità delle opere al progetto.

In sede di sopralluogo si sono rilevate alcune **difformità**.

In particolare, contrariamente a quanto previsto dalla CILA n. 09/2019, non si rileva alcun accorpamento delle due unità abitative, le quali rimangono ad oggi autonome e prive di collegamenti diretti interni.

Risulta infatti assente la prevista apertura di collegamento al piano terra tra il vano "cantina" della porzione orientale e la "camera" della porzione abitativa occidentale, così come anche l'apertura di collegamento tra soggiorno e vano scale della porzione orientale (Figura 9).



Figura 9 - Stralcio della planimetria di progetto allegata alla CILA n. 09/2019 con evidenziate le due aperture non realizzate (cerchi con linea tratteggiata rossa)

Si rileva inoltre una differente ubicazione della finestra al piano terra del locale "lavanderia", oltre a minori discordanze relative alla maggiore dimensione dell'apertura di collegamento tra i due vani cantina al piano terra, la mancata rappresentazione dell'apertura verso il sottoscala nella cantina al piano terra e la diversa conformazione del raccordo circolare tra cabina armadio e disimpegno al piano terra.

Per quanto concerne l'immobile a deposito, si rilevano alcune discordanze dimensionali degli ambienti e delle aperture.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. n. 3697 del 03.04.2025 (allegato alla presente Relazione) attesta che gli strumenti urbanistici in vigore classificano i suddetti immobili come segue:

- P.S.C.: Foglio 36 mappale 73 = *Ambito ad alta vocazione produttiva agricola (art. 84 PSC)*
- R.U.E.: Foglio 36 mappale 73 = *APA - Aree ad alta vocazione Produttiva Agricola (art. 63 RUE), parte Fascia rispetto stradale (art. 74 RUE)*

REGOLARITÀ CATASTALE

Come già evidenziato, sebbene l'abitazione risulti censita catastalmente come un'unica unità immobiliare, in realtà il bene è composto da due porzioni abitative autonome, prive di collegamento diretto interno, contrariamente a quanto rappresentato in planimetria catastale, dotate ciascuna di ingresso autonomo (Figura 5).

QUESITO 5

5. In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 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;

REGOLARITÀ EDILIZIA

Come verificato presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Caorso, le difformità rilevate risultano sanabili mediante la presentazione di una C.I.L.A. per messa in pristino al titolo rilasciato per opere non eseguite, oppure, in alternativa, in una C.I.L.A. per separazione delle due unità abitative.

Per ognuna delle due opzioni, si stima un costo, comprensivo di spese tecniche e diritti di segreteria, pari a **€ 2.000,00** (euro **Duemila/00**).

REGOLARITÀ CATASTALE

Nel caso in cui la sanatoria edilizia consistesse nella messa in pristino della situazione autorizzata (ossia la fusione delle due porzioni in unica unità abitativa), allora la situazione catastale risulterebbe conforme.

Se invece l'intervento di sanatoria edilizia consistesse nella separazione delle due unità abitative, allora si presenterebbe la necessità di procedere mediante una denuncia di variazione catastale presso la competente Agenzia del Territorio. I costi per la regolarizzazione catastale, comprensivi di spese tecniche, vengono stimati pari a **€ 1.000,00** (euro **Mille/00**).

COSTO TOTALE

L'ammontare totale delle spese per la regolarizzazione edilizia e catastale risulta pari a (€ 2.000,00 + € 1.000,00) = **€ 3.000,00** (euro **Tremila/00**).

QUESITO 6

6. 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;

Gli immobili oggetto di causa non fanno parte di un condominio, pertanto l'informazione non risulta necessaria.

QUESITO 7

7. 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, salva 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;

LOTTO 1

- **Foglio 36 - Mappale 73 - Sub 1** (Abitazione con area di pertinenza)
- **Foglio 36 - Mappale 73 - Sub 2** (Locali deposito)

Il lotto è costituito dall'unità immobiliare censita al **Foglio 36, Mappale 73, Sub 1** e dall'unità immobiliare censita al **Foglio 36, Mappale 73, Sub 2**.

Come evidenziato in risposta al Quesito n. 2, trattasi di un'un'abitazione con relativa area di pertinenza, e da un deposito, entrambi ubicati nel Comune di Caorso (PC), via Torta 28.

Si precisa che, per quanto l'immobile destinato a deposito costituisca unità autonoma, si ritiene che il bene possa risultare d'interesse soprattutto a servizio dell'unità abitativa già oggetto di stima.

La **superficie commerciale** del lotto risulta pari a (570 mq + 154 mq) = **724 mq**.

Sulla scorta di quanto sopra esposto, espletate le opportune ricerche di mercato, in ragione:

- dell'ubicazione del bene nel territorio;
- della collocazione del bene rispetto alla rete viaria principale;
- dell'ubicazione del bene nel territorio del Comune di Caorso;
- delle caratteristiche di accesso alla proprietà;
- dell'epoca di costruzione degli immobili;
- dello stato di conservazione degli immobili;

- della distribuzione degli ambienti interni;
- della possibilità di separare l'abitazione in due unità immobiliari distinte;
- del livello di finiture interne;
- delle tipologie e delle caratteristiche degli impianti a servizio degli immobili;
- della presenza di area cortilizia ad uso esclusivo;
- della presenza di locali cantina ad uso esclusivo di pertinenza dell'abitazione;
- delle dimensioni e caratteristiche degli ambienti;
- della presenza di un deposito in parte convertibile in autorimessa;
- dell'appetibilità del bene sul mercato;

il valore può essere così di seguito espresso:

Valore del bene	a corpo	€ 420.000,00
-----------------	---------	---------------------

equivalente ad un valore unitario per superficie commerciale pari a circa **€ 580/mq.**

CORREZIONI DI STIMA

1) Oneri di regolarizzazione urbanistica

Come evidenziato in risposta al Quesito 5, l'ammontare delle spese per la regolarizzazione edilizia e catastale risulta pari a (€ 2.000,00 + € 1.000,00) = **€ 3.000,00** (euro **Tremila/00**).

2) Stato d'uso e di manutenzione

Non si ritengono necessarie correzioni per lo stato d'uso e di manutenzione.

3) Stato di possesso

Non sono necessarie correzioni per lo stato di possesso degli immobili.

4) Vincoli e oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo

Non sono necessarie correzioni per oneri giuridici non eliminabili nel corso del processo esecutivo.

5) Spese condominiali insolute

Non trattandosi di condominio, non sono necessarie correzioni per le spese condominiale insolute.

6) Riduzione del valore di mercato

In ragione della natura esecutiva della vendita e dell'assenza di garanzia per vizi occulti, il valore del lotto viene ridotto del 10% sul valore iniziale di stima.

Tenuto conto, inoltre, che l'accesso all'area cortilizia viene utilizzato anche da altre proprietà, che l'impianto elettrico risulta ad oggi connesso a un unico contatore condiviso con le proprietà confinanti e collocato in altro immobile, e che la fornitura idrica avviene tramite un pozzo comune condiviso con le proprietà confinanti, il valore del lotto viene ulteriormente ridotto del 10% sul valore iniziale di stima, così per una riduzione totale pari al 20% sul valore iniziale di stima.

Pertanto, il valore di stima dell'intero lotto, al netto delle correzioni, risulta pari a:

Valore di stima iniziale

1) Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 420.000,00
2) Stato d'uso e di manutenzione	-€ 3.000,00
3) Stato di possesso	€ 0,00
4) Vincoli e oneri giuridici non eliminabili	€ 0,00
5) Spese condominiali insolute	€ 0,00
6) Riduzione del valore di mercato (20% stima iniziale)	-€ 84.000,00
Valore di Stima Finale dell'Immobile	€ 333.000,00

A seguito delle considerazioni sopra riportate, lo scrivente attribuisce all'intero lotto in esame, nello stato di fatto in cui si trova, il valore di **€ 333.000,00 (euro Trecentotrentatremila/00)**.

QUESITO 8

8. 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 in esame, l'esecuzione immobiliare non ha per oggetto una quota indivisa, bensì l'intera proprietà del compendio immobiliare, pertanto il parere non risulta necessario.

QUESITO 9

9. l'indicazione 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;

A parere dello scrivente, da quanto è stato possibile riscontrare durante il sopralluogo, non si evidenzia la necessità di effettuare interventi di manutenzione urgenti per il ripristino di funzionalità compromessa o per evitare la compromissione della funzionalità stessa.

QUESITO 10

10. il nominativo e recapito dell'Amministratore condominiale, qualora il bene oggetto di stima faccia parte di un edificio in condominio;

I beni non fanno parte di un condominio, pertanto l'informazione non risulta necessaria.

QUESITI 11 - 12

11. 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 dell'esterno e 2 scatti dell'interno);



12. la predisposizione e l'invio al Delegato alla vendita, per ciascun lotto, della relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato digitale pdf; a tal fine, **il perito dovrà consegnare al delegato una versione pdf della perizia ove risultino già oscurati i dati personali del debitore e gli altri dati sensibili;**

Il sottoscritto ha predisposto quanto richiesto secondo le indicazioni fornite.

Per quanto concerne i file contenenti la Relazione Peritale e i relativi allegati, questi sono stati depositati tramite piattaforma informatica ministeriale secondo le disposizioni relative al Processo Civile Telematico.

Cortemaggiore, lì 7 aprile 2025.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Dott. Ing. Riccardo Rampini

ALLEGATI

1. Documentazione Fotografica
2. Visure Catastali
3. Estratto di Mappa Catastale
4. Planimetrie Catastali
5. Elaborato Planimetrico Catastale
6. Certificato di Destinazione Urbanistica
7. Pratiche Edilizie
8. Atto di Compravendita