

Ing. Amerigo Berto
Via Solferino e San Martino, 21
46100 – MANTOVA
Tel e Fax 0376/366832
e-MAIL amerigoberto@gmail.com

Mantova, 08.07.2024

OGGETTO: Tribunale di Mantova – Esecuzione Immobiliare n° 1/2024

INTEGRAZIONE PERIZIA DI STIMA

Con la presente per rispondere ai vari punti indicati dal Notaio Augusto Chizzini nel “Rapporto riepilogativo iniziale dell’attività svolta” del 04.07.2024.

- a) **Non risultano descritti i beni comuni non censibili mancando il relativo capitolo “parti comuni”.** I BCNC (beni comuni non censibili), rappresentati dalle aree cortive che circondano i fabbricati, sono stati costituiti in occasione dell’aggiornamento catastale resosi necessario a seguito del sopralluogo dello scrivente. Tali aree risultano sia descritte che contemplate nel conteggio per la formazione del valore del lotto.
Il capitolo “parti comuni” della perizia è da utilizzarsi per la descrizione di quelle parti in comproprietà con altri soggetti, quali ad esempio – tipicamente - i vani scala degli edifici condominiali. Nel caso qui in esame non sono presenti aree in comproprietà.
Il concetto di BCNC catastale è differente, seppur simile, dal concetto di “parti comuni”.
- b) **Non risulta indicato l’annotamento di surroga a margine dell’ipoteca iscritta a Mantova il 01.08.2008 reg. gen. 11639 – Reg. part. 2577.** Si integra la perizia con l’indicazione richiesta.
- c) **Con riferimento al Lotto 1 e più precisamente ... o meno di detti abusi con contestuale costi da sostenere da parte del futuro acquirente.** Premesso che – come per altro già riportato in relazione – che tra i documenti visionati non erano presenti elaborati grafici che ritraessero gli immobili oggetto d’esecuzione ragione per cui non risulta possibile esprimersi compiutamente sull’esistenza o meno di difformità edilizie inerenti la superficie o la volumetria edificata. Per rispondere compiutamente alla richiesta avanzata dal Notaio si ritiene indispensabile l’affidamento ad un tecnico abilitato di un incarico ad hoc poiché trattasi di attività specialistica, che interessa una pluralità di competenze, che va di molto al di là della redazione di una perizia di stima.

Poiché gli abusi edilizi sono intervenuti, con ogni probabilità, a far data dal 2009 (come indicato in perizia) e quindi successivamente all’entrata in vigore delle NTC 2008, del DPR 380/01 e del DM 37/08, per valutare la possibilità di sanare o meno il fabbricato si rende necessario:

- Redigere una “valutazione di sicurezza” ai sensi del paragrafo 8.3 delle NTC 2008 che, a seconda dell’estensione degli interventi, si potrà limitare ai soli elementi modificati abusivamente oppure dovrà estendersi all’intero edificio. (E’ opportuno che



la valutazione di sicurezza sia corredata da una campagna di indagini sulle qualità dei materiali impiegati).

- Ottenere la Dichiarazione di Rispondenza degli impianti modificati (elettrico, idraulico, ecc)

I costi necessari alla sanatoria dell'edificio dipendono fortemente dall'esito delle valutazioni e dichiarazioni su elencate difatti, per fare qualche esempio:

- 1- ove la valutazione di sicurezza fornisse esito positivo, il costo della sanatoria oltre che dalla sanzione amministrativa, sarà dato dal costo della Valutazione di Sicurezza (da redigere a cura di un Ingegnere strutturista) e dal lavoro necessario per la predisposizione ed invio della pratica edilizia al Comune;
- 2- ove la valutazione di sicurezza fornisse esito negativo, si tratterà di capire se risulti più conveniente procedere con la messa in pristino dei luoghi o chiedere, in fase di sanatoria, la realizzazione di interventi strutturali (da progettarsi) per procedere con la messa in sicurezza. La richiesta della realizzazione di interventi/prescrizioni in sede di sanatoria è una novità introdotta dal recente DL Salva Casa; si segnala difatti che all'epoca della consegna della perizia questa possibilità era preclusa. Se – all'epoca della redazione della perizia - l'esito della valutazione di sicurezza fosse stato negativo, l'unica strada percorribile per la sanatoria dell'immobile sarebbe stata la messa in pristino dei luoghi.
- 3- ove l'impianto elettrico fosse conforme al DM 37/08 si può procedere con la redazione della Dichiarazione di Rispondenza da parte di tecnico abilitato impiantista, viceversa si dovrà procedere valutando quali interventi bisogna porre in essere per la messa in sicurezza dell'impianto (in analogia si dovrà operare anche per gli altri impianti presenti e modificati abusivamente)

Da quanto sopra risulta evidente che le indagini e relazioni necessarie per esprimersi correttamente sulla sanabilità (e sui relativi costi) sono molteplici e richiedono una pluralità di competenze; attività che non possono di certo essere svolte in fase di perizia di stima.

Per ultimo si segnala che il DL Salva Casa dovrà essere convertito in legge entro il 28 Agosto 2024 e che ad oggi sono già state presentate 522 proposte di modifica del suddetto DL; va da sé che non disponendo di una normativa chiara non è possibile formulare una stima dei costi per una sanatoria attendibile.

Lo scrivente ha, ad ogni modo, tenuto conto della presenza di abusi edilizi e di impiantistica obsoleta/assente abbattendo il costo totale dell'edificio per un coefficiente pari a $0,9 \times 0,8 = 0,72$ che, per il caso in esame, corrisponde a circa 14.000,00 €.

- d) Con riferimento al Lotto 2, lo scrivente chiede al CTU di formulare una migliore descrizione del bene... vi sono state proposte al riguardo.** Trattasi di un appezzamento di terreno di estensione esigua (circa 155 mq) e, come già descritto in perizia, non è stato possibile accedervi direttamente ma visionarlo solo dal di fuori. Non risulta pertanto possibile aggiungere ulteriori elementi alla descrizione.



In merito alla richiesta di unire il Lotto 2 al Lotto 1, lo scrivente ritiene di aver ben operato difatti:

- Lotto 1 e lotto 2 non sono direttamente collegati e non esiste rapporto di pertinenzialità tra i due;
- Il Lotto 2 rappresenterebbe un “peso” che farebbe diminuire l’appetibilità del Lotto 1.

Il valore intrinseco del lotto 2 o la presenza o meno di offerte non costituiscono elementi rilevanti nella formazione dei lotti.

- e) **Quanto al Lotto 2: al capitolo “Stato di occupazione” risulta indicato libero ma nel precedente capitolo “Stato Conservativo” è indicato: il terreno risulta impropriamente occupato dal confinante.** Si tratta di un refuso di stampa al capitolo “Stato di occupazione” in quanto il terreno risulta impropriamente occupato dal confinante come correttamente indicato e mostrato in fotografia. Si invia la perizia modificata/integrata in tal senso.
- f) **Quanto al Lotto 2: il perito riferisce che “non sussiste corrispondenza catastale” e che “durante il sopralluogo non è stato possibile accedere direttamente all’immobile ma solo visionarlo dall’esterno”.** La scheda planimetrica “originaria”, ovvero quello richiamata nell’atto di pignoramento e reperibile prima dell’inizio delle attività peritali, rappresentava la totalità degli immobili di conseguenza, avendo trovato delle irregolarità all’interno delle abitazioni, era da considerarsi interamente non conforme (quindi anche per quanto riguarda il terreno seppur la sua rappresentazione fosse corretta). In sede di perizia la scheda planimetrica è stata rielaborata proprio per la presenza di difformità all’interno degli immobili. Non sono presenti contraddizioni tra le frasi su riportati.
- g) **Quanto al Lotto 2: come già sopra indicato, il perito riferisce che “il terreno è intercluso e non accessibile direttamente dalla pubblica via”, senza indicare alcuna servitù di passaggio.** Allo scrivente non risulta l’esistenza di alcuna servitù di passaggio.
- 8) **non è stato depositato il Certificato di Destinazione Urbanistica per il terreno di cui al Lotto 2.** Il deposito del CDU è obbligatorio per i terreni di estensione superiore a 5.000 mq (vedi art. 18 – L.n. 47/85). Il terreno in esame ha estensione pari a 155,00 mq. Si è tuttavia proceduto con la richiesta presso il Comune di Gonzaga, documento che invierò appena ricevuto.

Distinti saluti

Ing. Amerigo Berto

