

TRIBUNALE DI ALESSANDRIA

*** * ***

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO INCARICATO

Esecuzione Immobiliare R.G. Es. Imm. 123/2024

promossa da:

creditore: Banco BPM S.P.A. - (Società Di Capitali),

con l'avv. Zavanone Andrea

contro:

debitore: [REDACTED]

Giudice: Dott. Michele Delli Paoli

*** **

L'ill.mo Signor Giudice Dott. Michele Delli Paoli ha disposto l'esecuzione di una Consulenza Tecnica d'Ufficio (Perizia di Stima) conferendone l'incarico in data **23 maggio 2024** allo scrivente ing. Matteo Maiocchi di Tortona, nominato esperto per la stima del compendio immobiliare pignorato, sul quesito così formulato:

“Esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione scritta a mezzo raccomandata con ricevuta di ritorno o posta elettronica certificata al debitore, al creditore procedente ed a quelli intervenuti, nonché ai comproprietari della data e del luogo di inizio delle operazioni di stima;

autorizzato sin d'ora l'esperto ad accedere ad ogni documento concernente gli immobili pignorati, ivi compresi i documenti relativi a rapporti di locazione, in possesso del Comune, dell'Ufficio del Registro, della Conservatoria dei Registri Immobiliari, dell'Ufficio del Territorio o del Condominio, ed a estrarne copia, non trovando applicazione, nel caso di specie, i limiti di cui al D. Lgs. 196/2003 sulla tutela delle persone e di altri soggetti rispetto al trattamento dei dati personali; autorizzato, altresì, il Perito a richiedere al Comune competente certificato storico di residenza relativo a qualsiasi occupante dell'immobile pignorato;

l'esperto:

a) controlli, prima di ogni attività, la completezza dei documenti di cui all'art. 567, 2° comma, c.p.c., segnalando immediatamente al Giudice quelli mancanti o inidonei;



b) rediga, previo accesso, altresì, all'immobile, una relazione di stima attenendosi, per la valutazione del bene, ai criteri e alle riduzioni previste dall'art. 568 c.p.c., come modificato dal d.l. n. 83/2015 e fornendo le informazioni ed effettuando tutti gli accertamenti prescritti dall'art. 173bis disp. Att. c.p.c., come da ultimo modificato dal D.L. n. 83/15, il cui testo per comodità viene qui riportato:

Art. 173-bis.

(Contenuto della relazione di stima e compiti dell'esperto).

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;*
- 2) una sommaria descrizione del bene;*
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;*
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;*
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;*
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;*
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 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'articolo 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;*
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;*



9) *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...*”

In particolare:

1. *"Proceda alla esatta individuazione dei beni pignorati sulla base della nota di trascrizione del pignoramento che ha dato inizio alla procedura; riferisca della regolarità o meno della trascrizione stessa rispetto ai titoli di proprietà "*
2. *"Indichi il titolo di acquisto della proprietà e altro diritto sugli immobili pignorati in capo al debitore esecutato verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; Dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi"*
3. *"Verifichi l'accatastamento degli immobili pignorati e se la indicazione dei dati catastali corrisponde a quella attuale; qualora i dati fossero variati nei venti anni antecedenti la trascrizione del pignoramento indichi quali fossero detti dati nel periodo predetto; occorrendo provveda alla eventuale regolarizzazione dell'accatastamento, anche in relazione alla L. 1249/39 acquisendo la relativa scheda ovvero predisponendola, se mancante"*
4. *"Provveda, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla correzione o alla redazione della planimetria medesima"*
5. *"Nell'ipotesi di comunione di beni, dica chi siano i comproprietari e se i beni siano o meno divisibili in natura, indicando la spesa necessaria ed evidenziando la perdita o l'acquisto di valore commerciale"*
6. *"Esaminati gli stati ipotecari, elenchi i pesi gravanti sugli immobili (iscrizioni ipotecarie e trascrizioni pregiudizievoli) indicando, per ciascuna iscrizione e trascrizione, gli estremi di identificazione della formalità (data, numero, beneficiario e importo garantito) e i beni pignorati interessati (se tutti o solo alcuni e in tal caso quali) e precisando, per le servitù attive e passive, il relativo contenuto"*
7. *"Indichi, nell'ipotesi di pluralità di beni, se sia opportuna la vendita di un solo lotto o di più lotti; descriva quindi, per ciascun lotto, natura e consistenza dei beni precisando i singoli dati catastali, le relative iscrizioni ipotecarie e quant'altro occorrente per procedere alla redazione del decreto di trasferimento e per la cancellazione delle formalità pregiudizievoli; dica se, ai fini del successivo trasferimento, gli immobili necessitano di frazionamento catastale e provveda, sentito il Giudice ed il Creditore procedente, all'eventuale frazionamento medesimo in relazione ai lotti proposti"*



8. *“Esprima il valore attribuito a ciascun lotto e ad ogni singolo bene compreso nel lotto medesimo, in conformità ai criteri e alle riduzioni previste dall’art. 568 c.p.c. come modificato dal D.L. 83/15 sopra citato”*
9. *“Proceda a rilievi fotografici del bene anche eventualmente da utilizzare nella pubblicità sulla stampa quotidiana o su manifesti, che dovrà essere espletata prima della vendita”*
10. *“Al solo fine del successivo inserimento nell’avviso pubblicitario predisponga una breve scheda contenente, in modo sintetico, per ciascun lotto, i dati necessari per l’avviso di vendita: ubicazione, natura, consistenza, tipologia e collocazione dei beni, descrizione catastale, servitù attive e passive, diritti reali gravanti sull’immobile e trascritti, occupazione dell’immobile da parte di persone diverse dal proprietario ed il relativo titolo, eventuale presenza di abusi edilizi”*
11. *“Allegghi inoltre alla propria relazione almeno due fotografie esterne e due fotografie interne di ciascun bene nonché la relativa planimetria, due copie cartacee della bozza della ordinanza e dell’avviso di vendita, e le giustificazioni di spese (ricevute fiscali, specifica spese postali e di viaggio etc.);*
12. *“Provveda a depositare presso la Cancelleria del Giudice dell’esecuzione una copia cartacea di cortesia della relazione peritale completa dei relativi allegati”;*
13. *“Formuli, ove assolutamente necessario, tempestiva istanza di proroga, in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito; la mancata osservanza del termine originario, o di quello prorogato, comporterà le conseguenze di legge circa la determinazione delle vacanze e degli onorari, nonché l’applicazione delle sanzioni previste dal c.p.c.”;*
14. *“Dica l’Esperto, inoltre, se l’immobile oggetto di pignoramento rientri fra quelli per cui è prevista la certificazione energetica ex D.L.vo 19.8.2005 n. 192, come modificato dal D.L.vo 29.12.2006, n. 311 ed ulteriori eventuali modifiche, nonché ex lege Regione Piemonte n. 13 del 28.5.2007, ove già esistente detta certificazione e relativo attestato acquisendo i relativi documenti”;*
15. *“Verifichi, ancora, l’Esperto lo stato dell’immobile in relazione a quanto previsto dal D.M. 22.1.2008, n. 37 Ministero dello sviluppo economico, pubblicato sulla G.U. n. 61 del 12.3.2008, acquisendo, ove già esistente, la relativa documentazione.”*

Il C.T.U., dopo il giuramento di rito e dopo aver esaminato tutti gli atti in causa, dava corso al mandato conferitogli che si è concretizzato nelle attività di seguito illustrate:

- a) in data 31 maggio 2024, veniva effettuato un primo sopralluogo presso lo stabile oggetto di perizia, sito in Sale via De Gasperi, 8 congiuntamente con il custode dei beni avv. Patrizia Tuis.

In tale occasione non è stato possibile accedere ai luoghi in quanto la proprietà



era assente.

- b) In data 21 giugno 2024, veniva effettuato un secondo sopralluogo presso lo stabile oggetto di perizia, sito in Sale via De Gasperi, 8 congiuntamente con il custode dei beni avv. Patrizia Tuis.

All'incontro era presente la signora Pierangela Taverna, proprietaria dell'immobile.

In tale occasione, si è preso contatti con la proprietà concordando un futuro sopralluogo più approfondito da effettuarsi una volta verificata la documentazione tecnica relativa all'immobile reperita presso il Comune di Sale.

- c) In data 27 giugno 2024, mezzo PEC si è inoltrato al Comune di Sale richiesta di accesso agli atti relativa alla documentazione tecnica riguardante il fabbricato oggetto di perizia.
- d) In data 30 agosto 2024 si è potuta visionare la documentazione depositata presso il comune di Sale, i relativi progetti e le autorizzazioni presenti c/o gli uffici comunali.
- e) In data 16 settembre 2024 si è quindi effettuata una visita di sopralluogo presso i luoghi oggetto di perizia per verificare la conformità dei fabbricati con quanto reperito presso gli uffici comunali e presso gli archivi dell'agenzia del territorio. All'incontro era presente la signora Pierangela Taverna, proprietaria dell'immobile. Nell'incontro il C.T.U., dopo aver dato lettura del mandato ricevuto dal signor Giudice, ha dato corso alle operazioni peritali. L'attività consisteva in una accurata ricognizione dei luoghi con verifiche a campione sulle dimensioni dei locali, rilievo delle difformità riscontrate e ripresa di viste fotografiche (*vedi All. A*).
- f) In data 16 settembre 2024 è stata inviata mezzo PEC al Comune di Sale richiesta relativa alla variazione dell'indirizzo in cui sono ubicati gli immobili oggetto di perizia.
- g) In data 26 novembre 2024 il Comune di Sale, mezzo PEC, ha inviato comunicazione relativa alla variazione di indirizzo a far data dal 10/10/1978 (*vedi All. B*).

Quanto sopra premesso il sottoscritto C.T.U. poteva appurare quanto segue:

PREMESSA:

Relativamente al quesito aggiuntivo presente sul verbale di nomina: "Incarica altresì l'esperto di verificare se i beni immobili pignorati siano stati realizzati in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche, secondo il disposto dell'art. 1 co. 376 l. 178/2020" si evidenzia che i beni immobili pignorati non sono stati realizzati in regime di edilizia



residenziale pubblica convenzionata e agevolata finanziati in tutto o in parte con risorse pubbliche.

1. INDIVIDUAZIONE DEI BENI PIGNORATI

I beni pignorati oggetto di perizia consistono in un fabbricato abitativo unifamiliare con annesso locale deposito e box auto siti nel comune di Sale in Via De Gasperi 8, censiti a catasto fabbricati:

- *foglio 19, mappale 359 e mappale 100 sub.1, graffiati – Fabbricato abitativo e locale deposito;*
- *foglio 19, mappale 100, sub. 2 – box auto.*

Si precisa che l'indirizzo dello stabile inizialmente censito in via Madonnina 49/a è variato a far data dal 10/10/1978 in Via De Gasperi 8, così come da comunicazione del Comune di Sale allegata alla presente. *(vedi All. B)*

1.1 Fabbricato Abitativo

L'immobile abitativo, ubicato in Via De Gasperi 8 (già Via Madonnina 49/a), si compone di un appartamento di 7 vani posto in villa unifamiliare di 2 piani fuori terra, costruita nella seconda metà degli anni '60.

L'appartamento, situato al primo piano dell'edificio, si articola in:

- *n. 1 tinello-cucina (Sup. Calpestabile = 24,6 mq);*
- *n. 1 camera da letto matrimoniale (Sup. Calpestabile = 16,5 mq);*
- *n. 1 camera da letto matrimoniale (Sup. Calpestabile = 20,3 mq);*
- *n. 1 bagno finestrato (Sup. Calpestabile = 5,95 mq);*
- *n. 1 soggiorno (Sup. Calpestabile = 21,65 mq);*

il tutto disimpegnato mediante un atrio *(Sup. Calpestabile = 10,3 mq)*.

La Superficie Lorda Calpestabile dell'Unità Immobiliare in oggetto risulta pertanto essere di 99,30 mq.

L'appartamento dispone anche di locali accessori posti al piano terra collegati all'appartamento da scala interna.

I locali accessori sono: locale caldaia *(Sup. Calpestabile = 4,8 mq)*, ripostiglio adibito a tavernetta *(Sup. Calpestabile = 59,3 mq)* al cui interno sono stati ricavati un bagno cieco, una piccola cantina, un angolo cottura e una zona comune adibita a tavernetta oltre a un ingresso comune *(Sup. Calpestabile = 7,6 mq)*.

- Le finiture interne sono così riassumibili: pareti finite ad intonaco civile tinteggiato; pavimentazioni dell'abitazione in marmo ad esclusione del bagno



dove risultano finite con piastrelle di ceramica; rivestimento del locale cucina e del bagno in piastrelle di ceramica;

- I locali posti al piano terra, ad esclusione dell'ingresso, realizzato come l'abitazione con pavimento in marmo, risultano avere pavimentazione rivestita in piastrelle di ceramica.
- I serramenti in legno verniciati tinta avorio al piano primo, tinta legno al piano terra e porte in legno tamburato sempre tinta legno con pannello centrale in vetro smerigliato.
- I servizi igienici al piano primo sono forniti di wc, bidet, lavabo e vasca, tutti in vetro china.
- I servizi igienici al piano terra sono forniti di wc, bidet, lavabo e box doccia, tutti in vetro china.
- L'impianto elettrico è realizzato sotto traccia mentre l'impianto di riscaldamento centralizzato, ha corpi scaldanti in ghisa.
- L'impianto di riscaldamento è integrato dalla presenza di numero 3 stufe a pellet posizionate una al piano terra all'interno del locale ripostiglio adibito a tavernetta, una seconda al piano intermedio della scala interna principale e una terza a servizio del locale adibito a soggiorno.
- La struttura portante è di tipo misto e composta in parte da strutture in cemento armato (fondazioni, travi e pilastri) e in parte in muratura portante in calcestruzzo e laterizio. I solai sono stati realizzati in laterocemento. La finitura esterna è realizzata in intonaco con in alcuni punti delle inserzioni realizzate in piastrelle tipo Klinker.
- La copertura dello stabile a due falde è realizzata con soletta in cemento, con manto di copertura in pannelli di fibrocemento.
- Lo stato generale di conservazione dell'abitazione in questione è buono. La possibilità di utilizzo della stessa è tuttavia subordinata alla realizzazione di alcuni interventi di manutenzione riguardanti quantomeno l'adeguamento, ai sensi della vigente normativa, dell'impianto elettrico, di riscaldamento, di adduzione del gas da cucina, la tinteggiatura dei locali e, non necessario ma comunque auspicabile, il rifacimento del servizio igienico posto al primo piano. Particolare attenzione andrà posta sul rifacimento del manto di copertura realizzato in fibrocemento che, per anno di edificazione e per stessa ammissione dell'attuale proprietaria è altamente probabile sia stato realizzato in eternit.
- Esternamente al fabbricato, costruita in aderenza a porzione della parete OVEST è presente una tettoia lignea di dimensioni in pianta 4,00 x 4,80 m e altezza 2,50 m circa. Si evidenzia che relativamente a tale manufatto non sono state trovate evidenze autorizzative presso gli uffici comunali. La stessa non è presente sulle planimetrie catastali attuali.



- All'atto della redazione della presente perizia di stima non si dispone di un Attestato di Prestazione Energetica (APE) che indichi le caratteristiche energetiche dell'immobile. Tuttavia considerato l'anno di costruzione dell'edificio in cui l'appartamento è situato, le caratteristiche degli infissi installati e della stratigrafia delle strutture disperdenti (pavimenti, soffitti, pareti perimetrali) si valuta che la classe energetica dell'edificio sia quantificabile come "bassa" (F o G) e che quindi non si possa utilizzare tale caratteristica come elemento migliorativo del valore dell'edificio.

1.2 Box Auto

Inserito nel volume del fabbricato abitativo, sempre ubicato in Via De Gasperi 8 (già Via Madonnina 49/a), è presente un box auto ricavato in porzione dei locali al piano terra e avente accesso dal cortile di pertinenza all'abitazione situato sul lato SUD. Il box auto con superficie catastale di 16 mq ha un'altezza interna pari a m 2,50 presenta pareti interne intonacate e pavimentazione in piastrelle di ceramica. Il locale è dotato di impianto elettrico con canaline a vista. L'accesso ai veicoli è consentito da un portellone metallico a due ante, con apertura manuale, situato sul fronte sud mentre un secondo accesso è costituito da una porta situata sul lato EST e collegante il box direttamente con l'ingresso al piano terra del fabbricato.

1.3 Locale Deposito

Situato nel cortile di pertinenza dell'abitazione, sul lato SUD del lotto edificatorio e costruito a confine con la proprietà situata a SUD, è presente un locale di 50 mq circa attualmente adibito a magazzino / ripostiglio. Il locale presenta struttura portante mista in muratura portante e cemento armato (travi e pilastri).

La copertura presenta struttura portante lignea e manto di copertura realizzato in tegole.

Internamente le pareti non presentano rivestimento e si presentano al grezzo, mentre esternamente l'intero fabbricato risulta intonacato.

L'accesso principale proveniente dal cortile (lato EST del fabbricato) è costituito da un portellone metallico, con apertura manuale dotato di due ante. Il fabbricato presenta inoltre altri due accessi pedonali) situati sul suo lato NORD e sul suo lato OVEST.

L'altezza minima del locale è pari a 3,80 m mentre l'altezza massima è pari a 4,75 m misurata sotto il colmo.

Si precisa che relativamente a detto fabbricato, attualmente adibito a deposito / ripostiglio, non è stata reperita documentazione alcuna presso l'ufficio tecnico comunale. Attualmente il locale risulta quindi abusivo.

Catastalmente il fabbricato è invece inserito sulla stessa planimetria dell'abitazione sebbene riporti l'errata denominazione di "portico".



2. ELEMENTI CATASTALI

Gli immobili oggetto di esecuzione immobiliare, di proprietà del [REDACTED] [REDACTED] per l'intero (100%), [REDACTED] (C.F.: [REDACTED]), sono censiti all'Agenzia del Territorio di Alessandria, sezione Catasto Fabbricati del Comune di Sale (AL), come segue:

FG 19 - MAPP 100 - SUB 1 graffato MAPP 359 - Via Madonnina n. 49a - Piano: T-1 - CAT. A/2 - CL. 3 - cons. vani 7 - R.C. € 596,51

FG 19 - MAPP 100 - SUB 2 - Via Madonnina n.49a - CAT. C/6 – Piano: T - CL. 2 - cons. mq 16 - R.C. € 39,66

3. PROPRIETA' POSSESSO GRAVAMI

3.1 Proprietà

Concordanza tra le scritture catastali e trascrizione dei pubblici registri relativamente alla proprietà dell'immobile in capo alla signora Taverna Pierangela.

Per le risultanze dei registri immobiliari si rimanda all'apposito capitolo mentre per la posizione catastale si allegano le visure storiche del fabbricato abitativo e del locale box. (vedi All. C)

3.2 Possesso Locazioni

La famiglia dell'esecutata è residente nell'abitazione oggetto di esecuzione immobiliare, occupata con i consueti arredi al pari delle pertinenze.

3.3 Gravami

Non si segnalano diritti reali limitati di godimento gravanti sui beni.

4. VOLTURAZIONE E ALLINEAMENTO CATASTALE

Si segnala che l'indirizzo è rimasto invariato rispetto alla modifica apportata dal Comune nell'anno 1978 e andrà quindi variato attraverso invio di foglio di osservazione all'Agenzia del Territorio.

Si segnala altresì che, rispetto alle planimetrie catastali attualmente reperibili, sono presenti le seguenti difformità che andranno regolarizzate mediante pratica catastale di aggiornamento e ove necessario nuovo accatastamento, successive alla regolarizzazione edilizia in sanatoria:

Fabbricato abitativo

Piano terra: presenza di locale bagno, locale cantina e angolo cottura realizzati nella volumetria del locale denominato "ripostiglio". (vedi All. D)



Piano terra: presenza sul fronte OVEST di tettoia in aderenza all'abitazione da inserire in planimetria all'atto della presentazione del DOCFA di aggiornamento. (vedi All. D)

Piano primo: eliminazione di tramezzatura interna di separazione tra cucina e tinello e creazione di unico locale (vedi All. D).

Locale deposito

Il fabbricato, attualmente adibito a locale deposito, sebbene presente sulla planimetria catastale dell'abitazione e nominato "portico", non presenta pratiche edilizie e provvedimenti autorizzativi in Comune. È quindi da ritenersi abusivo.

Il fabbricato andrà quindi stralciato dalla planimetria catastale del fabbricato abitativo e, se sanabile, andrà accatastato come edificio indipendente.

5. ISCRIZIONE E TRASCRIZIONI

Si allega ispezione ipotecaria che conferma quanto relazionato nella Certificazione Notarile del 17/05/2024 a firma del Notaio Dott. Antonio Trotta senza ulteriori variazioni fino alla data del 12/12/2024. (vedi All. F)

6. POSIZIONE URBANISTICO EDILIZIA

6.1 Pratiche edilizie

Con istanza del 27/06/2024 (vedi All. E) lo scrivente ha richiesto al Comune di Sale informazione sull'edificazione e sulle successive pratiche edilizie presentate dei fabbricati oggetto di esecuzione immobiliare.

Dall'accesso presso l'Ufficio Tecnico Comunale compiuto in data 30/08/2024 è emerso che i fabbricati in oggetto sono stati oggetto delle seguenti richieste e autorizzazioni edilizie:

- a) 04/03/1965 – domanda per costruzione fabbricato abitativo
- b) 12/03/1965 – rilascio licenza per l'esecuzione dei lavori
- c) 25/07/1966 – dichiarazione di agibilità
- d) 26/03/1993 – richiesta di concessione edilizia per modifica di prospetto esterno con trasformazione di finestra in porta finestra.
- e) 04/05/1993 – concessione edilizia per modifica di prospetto esterno con trasformazione di finestra in porta finestra.

6.2 Irregolarità Edilizie

Per accertare eventuali abusi edilizi sono state comparate le opere realizzate con la licenza edilizia del 12/03/1965 e con la concessione edilizia del 26/03/1993, con l'odierno stato dei luoghi.



Dalle verifiche effettuate scaturisce quanto segue:

- Il locale denominato “portico” sulla planimetria catastale del fabbricato abitativo (Foglio 19 particella 100 sub.1 e 359 graffate) non compare in nessun provvedimento edilizio autorizzativo. Il locale non è presente nel progetto originario del 1965 e non compare in altre pratiche edilizie successive presenti negli archivi comunali. È pertanto da ritenersi abusivo.
- La tettoia lignea esterna posta sul lato ovest del fabbricato non compare in nessun provvedimento edilizio reperito negli archivi comunali. È pertanto da considerarsi abusiva.
- Al piano terra del fabbricato abitativo, il locale denominato “ripostiglio” sulla planimetria catastale è stato in realtà adibito a tavernetta per quanto non sussistano le condizioni di abitabilità per i locali (altezza interna). Sono state create delle tramezzature che hanno permesso di ricavare un bagno cieco e una cantina oltre a un angolo cottura. Tali locali compaiono nel progetto presentato nel 1993 per la trasformazione di finestra in porta finestra ma non sono stati reperiti negli archivi comunali provvedimenti edilizi precedenti che ne autorizzassero l’edificazione. Sono pertanto da considerarsi abusivi.
- I locali tinello e la cucina posti al primo piano sono stati collegati eliminando la porta e demolendo parte dell’esistente tramezzatura.

6.3 Rimedi e sanatorie

Autorizzazioni edilizie

Ai sensi della normativa richiamabile per i casi in specie, le piccole opere abusive messe in atto sono sanabili ai sensi dell’art. 37 del D.P.R. 06/06/2001 n.380 riguardante gli interventi eseguiti in assenza della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) e accertamento di conformità”.

La SCIA in sanatoria comporta una sanzione pecuniaria pari a € 1’032,00.

Tuttavia, essendo presente tra gli abusi accertati un manufatto (locale deposito) costituente superficie coperta e volume realizzato, sanabile con un Permesso di Costruire in Sanatoria ai sensi dell’art. 36 del D.P.R. 06/06/2001 n.380, tale pratica potrà comprendere al suo interno le modifiche sopra descritte.

Le difformità da sanare sono le seguenti:

Locale deposito:

Il locale deposito potrebbe essere sanabile inquadrandolo come autorimessa costruita a confine. L’altezza del fabbricato, superiore a 2,70 metri richiederà preventivamente l’assenso della proprietà confinante in assenza del quale il fabbricato non potrà essere sanabile. Stante l’acquisizione di questo requisito fondamentale, il fabbricato potrebbe essere sanato con una sanzione di circa 1’200,00 €.



Tettoia lignea esterna:

La tettoia lignea potrebbe essere sanabile inquadrandola come ampliamento ex novo del fabbricato abitativo. Stante il valore dell'opera considerato modesto si reputa che il manufatto potrebbe essere sanato con una sanzione di 1'032,00 €.

Difformità interne:

Le difformità interne, consistono essenzialmente nella realizzazione di tramezzature atte a generare una diversa distribuzione degli spazi interni. Al piano terra, la creazione di una cantina, di un angolo cottura e di un bagno possono essere sanabili per quanto non permettano di rendere abitabili i locali a causa dell'altezza interna degli stessi. Al primo piano si evidenzia la sola rimozione della tramezzatura tra tinello e cucina. Tali difformità potranno essere sanate con una sanzione pari a 1'032,00 € considerando il valore contenuto delle opere eseguite.

Le spese tecniche per la regolarizzazione edilizia sono quantificabili in € 3'500,00 per il Permesso di Costruire in sanatoria e € 3'500,00 per le pratiche strutturali. Ad esse si aggiungeranno € 100,00 come oneri comunali per la presentazione del Permesso di Costruire in Sanatoria.

Si evidenzia che solo, previa presentazione della pratica in sanatoria, la Commissione Edilizia può dare certezze sulla sanabilità o meno delle opere.

Pratiche catastali

Relativamente alle pratiche catastali, successive alle regolarizzazioni edilizie sarà necessario procedere come segue.

Stante la possibilità di sanare il locale deposito come autorimessa, lo stesso dovrà essere accatastato ex novo come categoria C/6 stralciandolo dalla scheda catastale del fabbricato abitativo.

Lo stesso fabbricato abitativo dovrà essere soggetto di una variazione catastale che comprenda tutte le modifiche di distribuzione degli spazi interni effettuate in difformità, unitamente alla tettoia lignea che dovrà anche essere aggiunta in mappa.

Si precisa che, nel caso si decidesse di mantenere l'attuale distribuzione interna del piano terra (nello specifico con la presenza di una cucina) sarà necessario frazionare l'originale unità (Foglio 19 particella 100 sub.1 e 359 graffate) in due nuove unità a sé stante.

Le spese tecniche per le pratiche catastali si quantificano in 1'200,00 € per la pratica Tipo Mappale e 1'800,00 € per le pratiche DOCFA.



Agli importi di cui sopra occorrerà aggiungere i costi vivi quantificabili in 259,00 €.

Occorre inoltre considerare, per tutte le spese tecniche prospettate, gli oneri fiscali dovuti (IVA, Contributo Cassa ecc.)

7. VERIFICA DELLA DOCUMENTAZIONE PRESCRITTIVA

7.1 Completa o incompleta documentazione

Il 2° comma dell'art. 567 c.p.c. prescrive che alle istanze di esecuzione immobiliare venga allegata la seguente documentazione: 1) estratto del catasto; 2) certificati delle iscrizioni e delle trascrizioni ai Registri Immobiliari.

Dalla documentazione reperibile sul fascicolo telematico risultano:

- 1) Estratto mappa catastale: PRESENTE
- 2) Certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari: PRESENTE

La documentazione depositata è pertanto da considerarsi completa.

7.2 Rispetto dei termini delle produzioni

L'istanza per la vendita in esame è stata consegnata in data 07/05/2024 mentre il deposito dei documenti è avvenuto in data 17/05/2024 ovvero 10 giorni successivamente. Poiché l'art. 567 c.p.c. prescrive un periodo massimo di 120 giorni il termine è stato rispettato.

8. STIMA DI BENI

8.1 Criteri di stima

Nella determinazione del valore dei beni si è adottata una comparazione tra i valori di compravendita reperiti da professionisti del settore immobiliare, con riferimento alle più recenti contrattazioni di compravendita di beni simili nella zona interessata. Il valore viene quindi determinato applicando alle superfici commerciali di ogni porzione omogenea di immobile i parametri medi di mercato che normalmente si realizzano nella zona interessata, tenendo conto della destinazione d'uso, della posizione rispetto alla rete viaria principale, dello stato di conservazione, delle caratteristiche architettoniche, delle tipologie costruttive.

I dati tecnici nel seguito riportati sono desunti dalle planimetrie catastali dell'immobile verificate in loco dallo scrivente con controlli a campione, ricavando i dati necessari.

Ciò premesso, la stima dell'immobile, può essere così effettuata:

- Valutazione La Torre Immobiliare (Villa + box): 740 €/mq
- Valutazione Universo Immobiliare (Villa + box): 500 €/mq
- Valutazione Domus Immobiliare (Villa + box): 760 €/mq
- Valutazione Agenzia delle Entrate (media II semestre 2023) per Ville e Villini:



580 – 860 €/mq

- Valutazione Agenzia delle Entrate (media II semestre 2023) per Box: 620 – 810 €/mq

Lo scrivente ritiene pertanto di poter quantificare un valore al metro quadro pari alla media dei valori minimo e massimo forniti dall'Agenzia delle Entrate (Villa: 720 €/mq – Box: 715 €/mq). Tale valore, sebbene mediamente inferiore a quello delle agenzie immobiliari a parere dello scrivente risulta più corretto anche in considerazione del fatto che lo stabile richiederà interventi di ristrutturazione per i nuovi proprietari.

8.2 Consistenze

Abitazione unifamiliare:

Piano	Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Commerciale (mq)
Terra	Portico Deposito	55,0	0,25	13,75
Terra	Portico abitazione	13,5	0,5	6,75
Terra	Ingresso	7,63	0,5	3,82
Terra	Ripostiglio	67,7	0,5	33,85
Terra	Loc. Caldaia	6,9	0,5	3,45
Terra	Scala	9,6	0,5	4,8
Primo	Camera Letto	20,5	1,0	20,5
Primo	Camera Letto	24,0	1,0	24,0
Primo	Soggiorno	26,4	1,0	26,4
Primo	Cucina / Tinello	30,4	1,0	30,4
Primo	Bagno	7,27	1,0	7,27
Primo	Disimpegno	11,3	0,5	5,65
Primo	Balcone	10,1	0,25	2,53
Superficie Totale Commerciale				184

Box:

Piano	Destinazione	Sup. Lorda (mq)	Coeff.	Sup. Commerciale
Terra	Box	19,5	0,6	11,7
Superficie Totale Commerciale				12



8.3 Vendita con o senza incombenti

Titolarità: correttamente intestata sia catastalmente che nei pubblici registri. Non necessita quindi di pre-allineamenti.

Possesso: i beni sono occupati dal nucleo familiare dell'esecutata e quindi liberi da contratti o impegni verso terzi.

Edilizie: l'aggiudicatario dovrà presentare domanda di permesso in sanatoria entro centoventi giorni dalla notifica del decreto emesso dalla autorità giudiziaria. Tuttavia si consiglia di provvedere a tutte le regolarizzazioni edilizie preliminarmente alla vendita.

Catasto: la regolarizzazione catastale sarà necessaria successivamente alla sanatoria edilizia. Anche nel caso in cui si decidesse di riportare i luoghi allo stato autorizzato, quindi demolendo o eliminando gli abusi, sarà comunque necessario modificare l'indirizzo dei beni sui documenti catastali.

APE: il fabbricato abitativo necessita di un Attestato di Prestazione Energetica attualmente non presente.

Impianti: gli impianti presenti sono antecedenti l'entrata in vigore della legge n.46 del 1990 non richiedono quindi Dichiarazione di Conformità.

Lo scrivente, soprattutto per ragioni di sicurezza, reputa di dover consigliare all'acquirente di far verificare tutti gli impianti facendo emettere regolare Dichiarazione di Rispondenza.

L'impianto di riscaldamento a gas dovrà essere verificato con regolare prova fumi e regolarizzazione del catasto impianti.

8.4 Stima

Abitazione

Superficie Commerciale = 184 mq
 $720 (\text{€/mq}) * 184,00 (\text{mq}) = 132'480,00 \text{ €}$

Box

Superficie Commerciale = 12,00 mq
 $715 (\text{€/mq}) * 12,00 (\text{mq}) = 8'580,00 \text{ €}$

Valutazione Villa + Box = $(132'480,00 + 8'580,00) \text{ €} = 141'060,00 \text{ €}$

SCHEMA RIASSUNTIVO

Valore di stima beni	141'060,00 €
Sanzioni per abusi edilizi	- 3'500,00 €
Pratiche Edilizie in Sanatoria	- 8'881,60 €



Oneri pratiche edilizie	- 100,00 €
Pratiche catastali	- 3'806,40 €
Oneri pratiche catastali	- 259,00 €

VALORE DI STIMA NETTO 124'513,00 €

8.5 Vendita in blocco o a lotti

A parere dello scrivente la vendita degli immobili deve avvenire in blocco in quanto, sebbene tecnicamente separabili, gli stabili condividerebbero l'accesso carraio e il cortile di manovra. Inoltre si valuta che la vendita separata abbasserebbe il valore dell'abitazione venduta come lotto unico

9. PUBBLICAZIONE

9.1 Dati tecnici per il bando d'asta

In comune di Sale, Via De Gasperi 8, abitazione unifamiliare (villa) composta al piano primo da: cucina/tinello, bagno, n.2 camere da letto e soggiorno, al piano terra da locali di pertinenza: ripostiglio, cantina, bagno, locale caldaia. Box auto interno alla volumetria del fabbricato abitativo e fabbricato indipendente adibito a locale deposito.

Il tutto così censito a Catasto Fabbricati:

FG 19 - MAPP 100 - SUB 1 graffato MAPP 359 - Via Madonnina n. 49a - Piano: T-1 - CAT. A/2 - CL. 3 - cons. vani 7 - R.C. € 596,51

FG 19 - MAPP 100 - SUB 2 - Via Madonnina n.49a - CAT. C/6 – Piano: T - CL. 2 - cons. mq 16 - R.C. € 39,66

I beni sono liberi da diritti di terzi derivanti da contratti di locazione o titoli. I beni sono gravati da abusi edilizi (modifiche alle tramezzature interne, realizzazione del fabbricato indipendente adibito a deposito e tettoia lignea esterna senza autorizzazioni edilizie).

9.2 Notifica alle parti

La presente viene inviata via PEC alle parti.

Tortona, lì 12 dicembre 2024

IL C.T.U.
ing. Matteo Maiocchi



ALLEGATI:

- **Alleg. “A”**: Documentazione fotografica;
- **Alleg. “B”**: Variazione indirizzo;
- **Alleg. “C”**: Visure storiche;
- **Alleg. “D”**: Diffformità;
- **Alleg. “E”**: Richiesta accesso agli atti.
- **Alleg. “F”**: Ispezione ipotecaria al 12/12/2024

