

Tribunale di Piacenza

Procedura Esecutiva Immobiliare **R.G. 94/2022**

Promossa da:

CRÉDIT AGRICOLE ITALIA S.P.A.

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 12.03.2024 veniva nominato esperto dal Sig. Giudice Esecutore e, in data 21.03.2024 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 22.03.2024 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 nominato al fine di programmare l'accesso all'immobile.



In data 02.04.2024 contattava il debitore e il Custode Giudiziario e fissava il sopralluogo presso gli immobili oggetto di causa per il giorno 05.04.2024 alle ore 9:45.

In data 05.04.2024 alle ore 9:45 lo scrivente eseguiva il sopralluogo presso l'immobile oggetto di causa, alla presenza del Custode Giudiziario e del debitore. Lo scrivente procedeva nei rilievi geometrici e fotografici dei luoghi.

A seguito del sopralluogo, analizzate alcune pratiche edilizie già reperite, e rilevate alcune difformità, prendeva contatti con l'Ufficio Tecnico del Comune di Carpaneto Piacentino.

In data 10.05.2024 depositava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carpaneto Piacentino formale richiesta di accesso agli atti.

In data 13.05.2024 depositava istanza di proroga di 90 giorni.

In data 15.05.2024 il Sig. G.E. concedeva la proroga.

In data 20.05.2024 depositava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carpaneto Piacentino formale richiesta per l'ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica.

In data 22.05.2024 si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carpaneto Piacentino al fine di reperire ed esaminare le pratiche edilizie relative ai beni oggetto di causa.

In data 29.05.2024 si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carpaneto Piacentino e con il Responsabile dell'Ufficio, analizzava le pratiche disponibili e reperiva informazioni relative alla sanabilità delle difformità rilevate.

In data 05.06.2024 reperiva il Certificato di Destinazione Urbanistica.

In data 24.06.2024 si recava nuovamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Carpaneto Piacentino al fine di esaminare con un Responsabile una ulteriore pratica edilizia relativa ai beni oggetto di causa.

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 del comune di Carpaneto Piacentino (si vedano anche le visure catastale, le planimetrie catastali, l'elaborato planimetrico, l'elenco dei subalterni e l'estratto di mappa catastale allegati alla presente Relazione).

Catasto Fabbricati

Comune di Carpaneto Piacentino (PC)

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
47	330	2	A/3	5	8 vani	Totale: 294 m ² Totale escluse aree scoperte: 286 m ²	€ 454,48	Frazione Magnano Belvedere n. 10 Piano S1 - T-1
47	330	3	C/6	2	34 m ²	Totale: 39 m ²	€ 71,99	Frazione Magnano Belvedere n. 10 Piano T

Intestato a:

. [REDACTED], Proprietà
1000/1000.

La categoria catastale A/3 corrisponde alla definizione "Abitazioni di tipo economico", e la categoria C/6 alla definizione "Stalle, scuderie, rimesse ed autorimesse" (nella fattispecie, trattasi di autorimessa).

Si precisa che, come riportato nell'elaborato planimetrico, nell'elenco dei subalterni e nella relativa visura catastale (allegati alla presente Relazione), risulta di pertinenza del compendio anche il bene censito catastalmente al **foglio 47, mappale 330 sub 1** "Bene comune non censibile - cortile e area comune ai sub 2 e 3", corrispondente all'area a giardino circostante i fabbricati oggetto di stima (Figura 1).

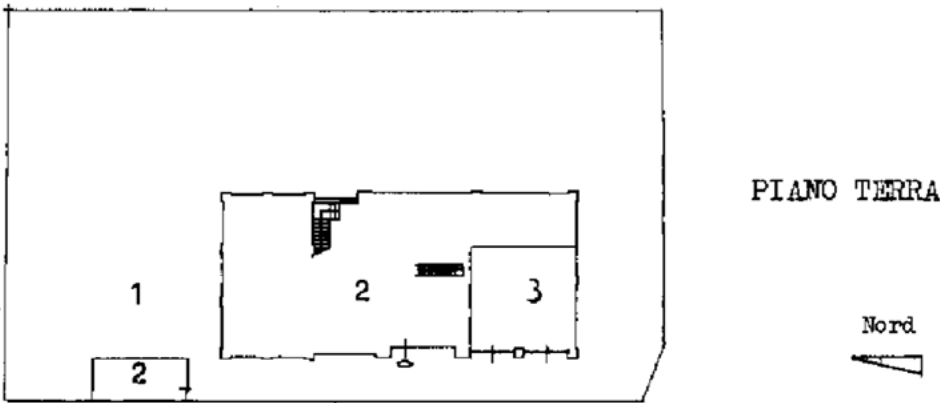


Figura 1 - Stralcio dell'Elaborato Planimetrico (piano terra) nel quale viene identificato graficamente il subalterno 1



Catasto Terreni

Comune di Carpaneto Piacentino (PC)

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie			Reddito	
				ha	are	ca	Dominicale	Agrario
47	330	ENTE URBANO	-	-	10	39	-	-

Confini

• Foglio 47 - Mappale 330 (intero mappale)

L'unità immobiliare confina:

- a Nord e a Est: con il foglio 47 mappale 104;
- a Sud: con il foglio 47 mappale 104 e mappale 357;
- a Ovest: con il foglio 47 mappale 357.

• Foglio 47 - Mappale 330 - Sub. 2

L'unità immobiliare confina:

Abitazione

- a Nord, a Est e a Ovest: con il foglio 47 mappale 330 sub 1 (area cortilizia di pertinenza);
- a Sud: con il foglio 47 mappale 330 sub 3 (altro immobile oggetto di causa) e sub 1 (area cortilizia di pertinenza).

Locale deposito

- a Nord, a Est e a Sud: con il foglio 47 mappale 330 sub 1 (area cortilizia di pertinenza);
- a Ovest: con il foglio 47 mappale 357.

• Foglio 47 - Mappale 330 - Sub. 3

L'unità immobiliare confina:

- a Nord e a Est: con il foglio 47 mappale 330 sub 2 (altro immobile oggetto di causa);
- a Sud e a Ovest: con il foglio 47 mappale 330 sub 1 (area cortilizia di pertinenza).

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

Il bene oggetto di causa è costituito da un fabbricato indipendente, comprendente un'abitazione, dotata di locale di pertinenza ubicato in corpo di fabbrica separato, e un'autorimessa, oltre ad area cortilizia ad uso esclusivo, il tutto ubicato nel Carpaneto Piacentino, frazione Rezzano, località Belvedere (Figura 2).



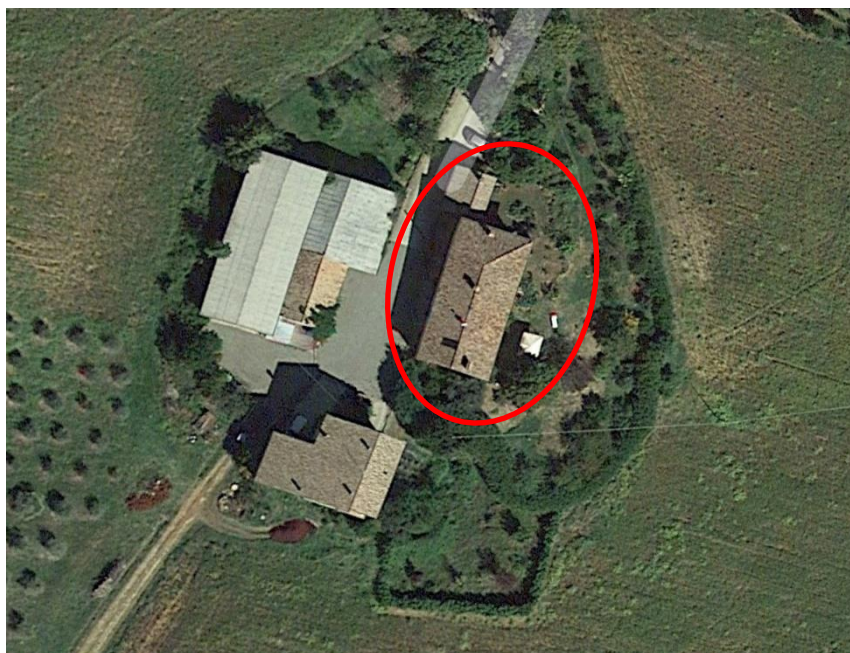


Figura 2 - Foto aerea con evidenziati gli immobili oggetto di causa

I beni si trovano collocati nelle prime colline del Comune di Carpaneto Piacentino, a una quota di circa 230 m s.l.m., al di sopra di un pendio dal quale è possibile godere di un'ampia visuale sul territorio circostante.

Gli immobili sono raggiungibili percorrendo uno stradello in ghiaia di lunghezza pari a circa 600 m che si dirama dalla S.P. 14, in prossimità del cimitero della frazione di Rezzano, fino all'agglomerato di fabbricati che comprende anche i beni oggetto di causa (Figura 3).

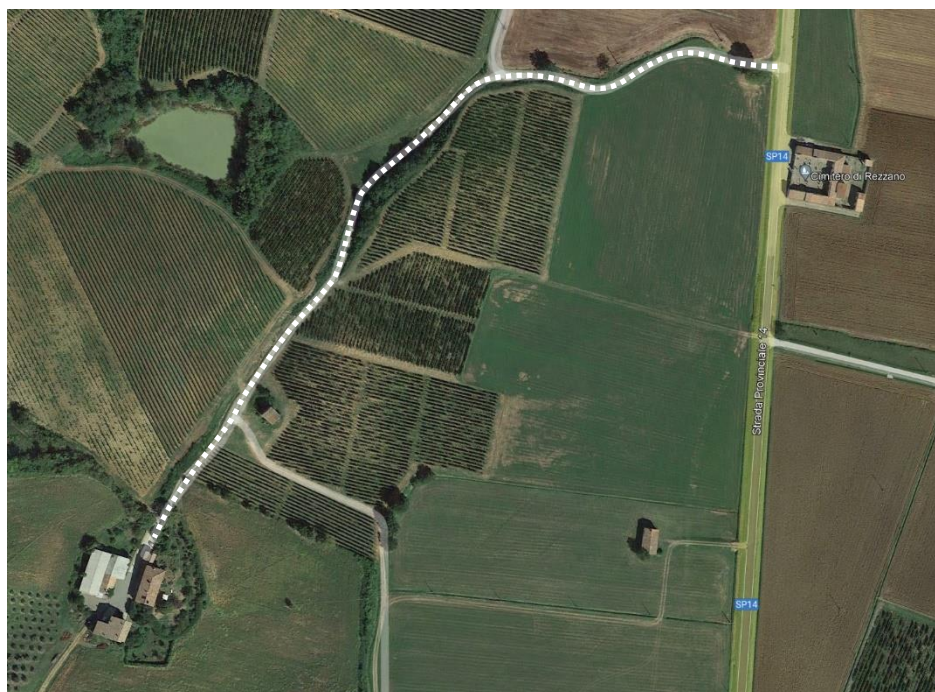


Figura 3 – Foto aerea con indicato lo stradello che dalla S.P. 14 conduce agli immobili oggetto di causa (linea tratteggiata)

Lo stradello conduce direttamente all'area cortilizia identificata catastalmente al foglio 47 mappale 357, non facente parte dei beni oggetto di causa e intestata, oltre che alla debitrice, anche ad altri soggetti¹.

¹ Si veda la visura storica catastale allegata alla presente Relazione.



L'accesso all'area avviene attraverso un cancello carrabile ad apertura automatica, a cui segue un breve tratto pavimentato in leggera salita che conduce all'area cortilizia in ghiaia sulla quale affacciano sia gli immobili in esame, sia altri fabbricati di altra proprietà (Figura 4).



Figura 4 - Foto dell'ingresso all'area cortilizia sulla quale affacciano anche gli immobili oggetto di causa (foto a sinistra: vista verso nord; foto a destra: vista verso sud)

Dal cortile è possibile accedere sia alla porzione abitativa del fabbricato, sia all'autorimessa, oltre che ai locali di pertinenza dell'abitazione collocati in corpo di fabbrica separato.

• Foglio 47 - Mappale 330 - Sub. 2 (Abitazione)

L'unità immobiliare è costituita dalla porzione abitativa, con le relative pertinenze, inclusa nel corpo di fabbrica principale (il quale comprende anche l'autorimessa identificata con il mappale 330 sub. 3), oltre a un locale deposito di pertinenza ubicato in corpo di fabbrica separato.

Abitazione

La porzione abitativa è costituita da due piani fuori terra (terra e primo) e da un piano interrato.

L'accesso principale all'abitazione avviene dal cortile, mediante l'ingresso collocato al piano terra, dotato di porta in legno.





Figura 5 - Fotografia del corpo di fabbrica principale sul lato che affaccia al cortile d'ingresso

Al piano terra, l'abitazione è composta da ingresso, bagno (dotato di lavabo, ampio box doccia, bidet e wc), soggiorno (dotato di uscita sul retro del fabbricato), sala da pranzo, ampia taverna (identificata in planimetria catastale come "cantina"), cucina abitabile e lavanderia.

Al primo piano, l'abitazione è composta da ampio disimpegno (dotato di terrazza che affaccia sul retro del fabbricato), bagno (dotato di lavabo, vasca idromassaggio, bidet e wc), camera da letto matrimoniale, altra camera, ampia terrazza che affaccia sul fronte del fabbricato, e da locale stireria/guardaroba e studio (ricavati all'interno dell'ambiente identificato in planimetria catastale come "legnaia").

Al piano interrato si trova la cantina, raggiungibile mediante scala interna al fabbricato, che occupa unicamente la porzione di edificio al di sotto dei locali cucina e sala da pranzo. La cantina è composta da due locali, ciascuno dotato di finestra. Nel vano collocato più a nord è presente un pozzo, con imboccatura circondata da vera in cotto e protetta da copertura in vetro.

Le principali caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti:

- Strutture portanti: pietra, laterizio, legno
- Facciate esterne: muratura a vista, parzialmente intonacate e tinteggiate in colore giallo
- Tramezze interne: muratura
- Soffitto:
 - piano terra: piano, $h = 2,75$ m; a voltine (taverna), $h = 2,65$ m
 - primo piano: inclinato con travi in legno a vista $h_m = 3,20$ m
 - piano interrato: a volta, $h_{max} = 2,00$ m
- Pavimenti: piastrelle in gres, ceramica e cotto
- Intonaci: pareti in muratura a vista e muri intonacati e tinteggiati in vari colori
- Rivestimenti: piastrelle in ceramica nei bagni;
- Serramenti: in legno con vetrocamera e antoni in legno
- Porta d'ingresso: in legno
- Porte interne: in legno



- Impianto elettrico: sottotraccia (non è verificata la conformità)
- Impianto idraulico: da pozzo (non è verificata la conformità)
- Impianto gas: bombola GPL collocata su terreno confinante di altra proprietà (non è verificata la conformità)
- Impianto di riscaldamento: caldaia a pellet (non è verificata la conformità)
- Elementi riscaldanti: termosifoni
- Impianto acqua sanitaria: presente (non è verificata la conformità)
- Riscaldamento acqua sanitaria: boiler GPL (non è verificata la conformità)
- Impianto di condizionamento: presente al primo piano (camera da letto e studio)
- Pannelli solari/fotovoltaici: pannello solare per acqua calda
- Impianto antifurto: predisposto ma non funzionante
- Grado di finitura: ottimo
- Stato di conservazione: buono

Al momento del sopralluogo, i locali apparivano con finiture di buona qualità, privi di tracce di umidità e muffe. Nonostante i locali si presentassero, in generale, in ottime condizioni d'uso, si rilevava la presenza di alcune fessurazioni in vari ambienti sia del piano terra, sia del primo piano, soprattutto in corrispondenza della porzione più meridionale del fabbricato.

Relativamente al piano terra, si rilevava che il locale identificato in planimetria catastale come "cantina", risulta in realtà adibito ad ampia taverna.

Al piano primo, il locale identificato in planimetria catastale come "legnaia" risulta in realtà suddiviso in due ambienti di pari dimensioni, mediante la presenza di una parete divisoria, dotata di apertura, che corre al centro in direzione nord-sud. I due locali così ricavati, risultano destinati rispettivamente a stenditoio/guardaroba nella porzione più a est, e a studio nella porzione più a ovest (Figura 6).

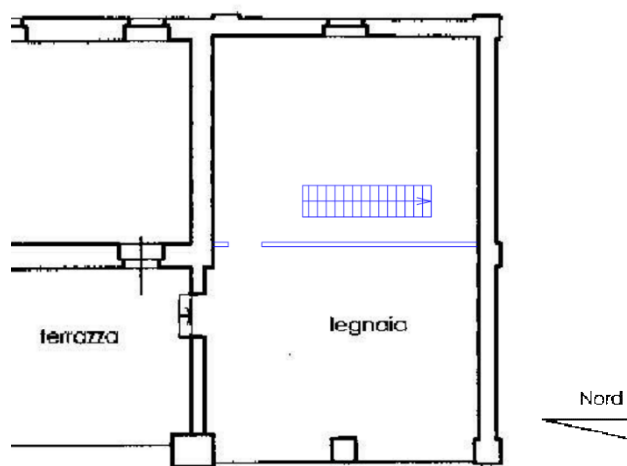


Figura 6 – Stralcio della planimetria catastale del primo piano, con rappresentato il locale identificato catastalmente come "legnaia", e raffigurate la parete divisoria e la scala a rampa unica che conduce al piano terra

Nel locale stenditoio/guardaroba è presente, inoltre, una scala in cotto, a rampa unica che dal primo piano conduce al piano terra, in un disimpegno ricavato nell'autorimessa sottostante (sub 3), che si ricollega a quello già individuato graficamente nella planimetria catastale dell'abitazione, che conduce ai locali lavanderia e cucina (Figura 7).



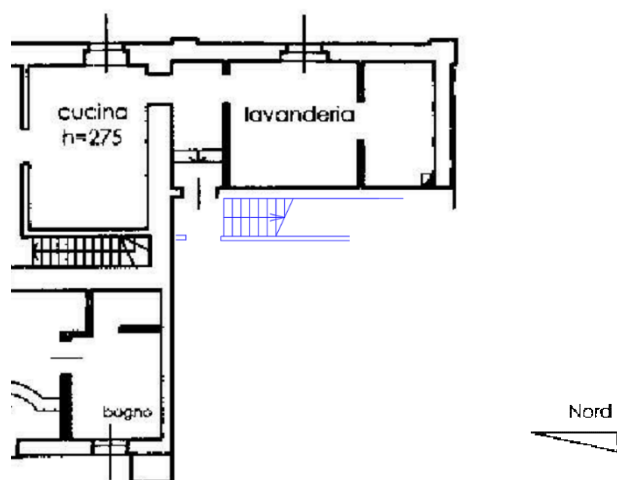


Figura 7 - Stralcio della planimetria catastale del piano terra, con raffigurata la scala a rampa unica che conduce al primo piano

Al momento del sopralluogo, tutti i locali si presentavano arredati e occupati dalla debitrice.

La **superficie lorda** dell'abitazione è pari a circa **430 mq**, di cui circa 170 mq relativi alla porzione al piano terra, circa 220 mq relativi alla porzione al primo piano e 40 mq alla porzione al piano interrato.

Locali deposito

I locali deposito di pertinenza dell'abitazione sono collocati in un edificio separato, ubicato in prossimità dello spigolo nord-occidentale del corpo di fabbrica principale.

Il fabbricato è composto da due vani affiancati entrambi destinati a deposito, e dotati ciascuno di accesso autonomo che affaccia verso un portico orientato a est, sotto il quale trova collocazione anche un forno in laterizio.

Le principali caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti:

- Strutture portanti: laterizio, legno
- Facciate esterne: intonacate e tinteggiate in colore giallo, con pilastri in muratura a vista
- Tramezze interne: muratura
- Soffitto: inclinato con travi in legno a vista $h_{\min} = 2,10$ m; $h_{\max} = 3,00$ m
- Pavimenti: in pietra e laterizio
- Intonaci: presenti con tinteggiatura colore bianco
- Rivestimenti: piastrelle in ceramica zona lavabo
- Serramenti: in legno con vetrocamera
- Porta d'ingresso: in legno
- Porte interne: nessuna
- Impianto elettrico: sottotraccia (non è verificata la conformità)
- Impianto idraulico: lavabo ubicato nel locale più a sud (non è verificata la conformità)
- Impianto gas: nessuno
- Impianto di riscaldamento: nessuno
- Elementi riscaldanti: nessuno



- Impianto antifurto: predisposto ma non funzionante
- Grado di finitura: buono
- Stato di conservazione: buono

In sede di sopralluogo si rilevava che le dimensioni e la conformazione del fabbricato esistente risultano differenti e maggiori rispetto a quanto rappresentato graficamente in planimetria catastale (Figura 8).

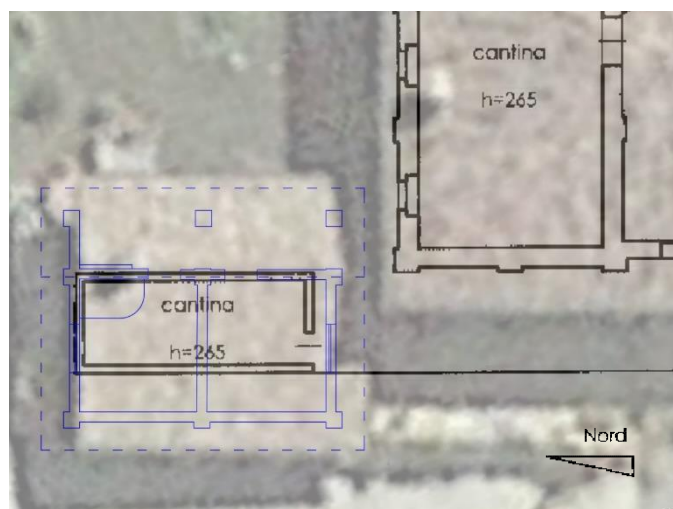


Figura 8 - Sovrapposizione tra foto aerea e planimetria catastale con individuato graficamente il nuovo locale deposito

In particolare, i due vani costituenti l'edificio risultano estendersi verso ovest (in direzione del cortile d'ingresso), mentre sul lato est, in corrispondenza degli accessi ai due locali, è presente un portico dotato di pilastri in laterizio (Figura 9 – si veda anche la documentazione fotografica allegata alla presente Relazione).



Figura 9 - Fotografia del locale deposito

Il fabbricato risulta provvisto anche di forno a legna (con relativa canna fumaria e comignolo) ubicato in corrispondenza del vano settentrionale.

Al momento del sopralluogo, il locale risultava adibito a deposito.



La **superficie lorda** del fabbricato è pari a circa **25 mq**, a cui si aggiungono a circa 17 mq di portico sul lato est.

La **superficie commerciale** dell'intera unità immobiliare (comprensiva del giardino) è pari a circa **450 mq**.

• **Foglio 47 - Mappale 330 - Sub. 3 (Autorimessa)**

L'unità immobiliare è costituita da un'autorimessa doppia facente parte del corpo di fabbrica principale, nel quale trova collocazione anche la parte abitativa già oggetto di causa.

L'autorimessa, costituita internamente da un unico ambiente indiviso, è dotata di due aperture carrabili, ciascuna dotata di portone sezionale ad apertura elettrica, che affacciano sull'area cortilizia.

L'unità immobiliare presenta anche nell'angolo sud-orientale un vano adibito a locale tecnico.

Le principali caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti:

- | | |
|------------------------------|---|
| - Strutture portanti: | laterizio |
| - Facciate esterne: | intonacate e tinteggiate in colore giallo, con pilastri in muratura a vista |
| - Tramezze interne: | muratura |
| - Soffitto: | piano, h = 2,60 m |
| - Pavimenti: | mattonelle in ceramica |
| - Intonaci: | presenti con tinteggiatura colore arancione |
| - Rivestimenti: | piastrelle a mosaico nel locale tecnico |
| - Serramenti: | in metallo |
| - Porta carrabile: | doppia, ciascuna con portone sezionale motorizzato scorrevole a soffitto |
| - Porta d'ingresso esterna: | nessuna |
| - Porte interne: | porta tagliafuoco |
| - Impianto elettrico: | sottotraccia (non è verificata la conformità) |
| - Impianto idraulico: | nessuno |
| - Impianto gas: | nessuno |
| - Impianto di riscaldamento: | nessuno |
| - Elementi riscaldanti: | nessuno |
| - Impianto antifurto: | predisposto ma non funzionante |
| - Grado di finitura: | ottimo |
| - Stato di conservazione: | buono |

Come già evidenziato precedentemente, durante il sopralluogo, si rilevava che nella porzione più orientale dell'autorimessa è stata ricavata una scala a rampa unica che dal piano terra conduce al primo piano (Figura 10).

Al di sotto della rampa di scala, in prossimità del locale tecnico, è stato ricavato inoltre un piccolo sottoscala.

Nonostante i locali si presentassero, in generale, in ottime condizioni d'uso, anche in questi ambienti si rilevava la presenza di alcune fessurazioni, collocate principalmente in prossimità del locale tecnico.



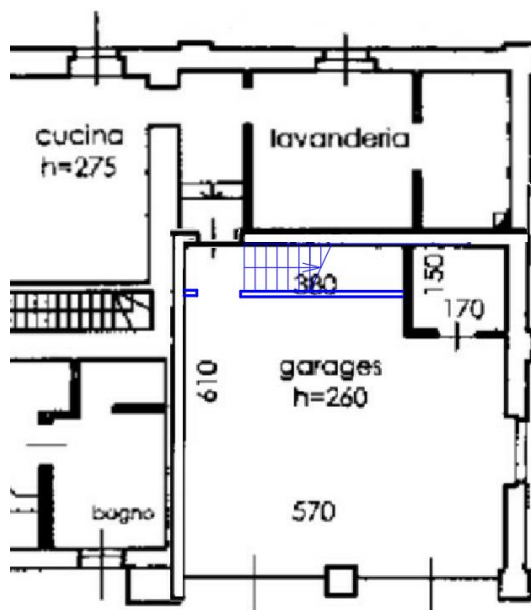


Figura 10 - Stralcio planimetrico dell'autorimessa con rappresentata la scala che dal piano terra conduce al primo piano

Al momento del sopralluogo, l'unità immobiliare risultava utilizzata e adibita ad autorimessa.

La **superficie catastale** dell'unità immobiliare è pari a **39 mq.**

• Foglio 47 - Mappale 330 - Sub. 1 (Area pertinenziale)

L'unità immobiliare in esame costituisce bene comune non censibile e, come già evidenziato, corrisponde all'area comune ai subalterni 2 e 3 (entrambi oggetto di stima).

L'area, destinata a giardino, presenta catastalmente una conformazione rettangolare, che non risulta però delineata materialmente sul posto. La superficie a verde che circonda i beni oggetto di causa si estende, quindi, senza soluzione di continuità, interessando anche parte del confinante mappale 104, intestato ad altri soggetti (Figura 11).



Figura 11 - Ortofoto sovrapposta all'estratto di mappa catastale dalla quale si rileva l'effettiva conformazione dell'area a giardino



La superficie lorda dell'area è pari a 1.039 mq, mentre quella al netto dei fabbricati è pari a circa **805 mq**.

Vincoli

Non risultano atti di asservimento urbanistici, cessioni di cubatura, eventuali limiti all'edificabilità, vincoli per ragioni storico-artistiche o diritti di prelazione, ad eccezione di quanto riportato nell'atto di compravendita del Notaio del notaio Massimo Toscani del 11 marzo 2004 repertorio n. 126932, trascritto presso l'Agenzia del Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Piacenza in data 25 marzo 2004 ai nn. 4913/3616 che riporta:

"il bene in oggetto:

- 1) gode, per destinazione del buon padre di famiglia, del diritto di passaggio pedonale e carraio con ogni mezzo, e a minore danno, al fine di accedere e recedere dalla pubblica Via, gravante la strada privata già esistente su porzione del mappale 104 del fol. 47 del Catasto Terreni di Carpaneto Piacentino (PC) ed il cortile privato costituente parte del mappale 105¹ del fol. 47 del Catasto Terreni di Carpaneto Piacentino (PC), mappali entrambi di residua proprietà della parte venditrice;*
- 2) gode del diritto di allaccio al pozzo esistente sul lato nord del mappale 104 del fol. 47 del Catasto Terreni di Carpaneto Piacentino (PC) di residua proprietà della parte venditrice, con obbligo di partecipare alle spese di manutenzione;*
- 3) gode del diritto di convogliare gli scarichi e le acque bianche nei canali aziendali;*
- 4) gode del diritto di attraversamento con tutti i servizi tecnologici, ed anche per vantaggio futuro, dell'area cortilizia di residua proprietà della parte venditrice censita con il mappale 105 del fol. 47 del Catasto Terreni di Carpaneto Piacentino (PC), con l'obbligo di ripristino;*
- 5) gode del diritto di modificare, previo regolare provvedimento autorizzativo ed anche in deroga alle distanze legali e quelle previste dalla normativa urbanistica, tutte le facciate del fabbricato, di aprire finestre e nuove porte, e di cambiare l'attuale destinazione d'uso in tutto o in parte."*

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, l'immobile risultava occupato dalla Debitrice.

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;

¹ Oggi corrispondente all'area censita al foglio 47 mappale 357 (si veda la visura storica catastale allegata alla presente Relazione).



REGOLARITÀ EDILIZIA

Il fabbricato che comprende le unità immobiliare oggetto di causa è stato realizzato in data anteriore al 1° settembre 1967, come dichiarato anche nell'atto di compravendita del 11 marzo 2004.

Successivamente, i beni sono stati oggetto di concessione in sanatoria n. 306/86 rilasciata in data 02 ottobre 1991 per *“diverse aperture portico, costruzione di tettoia uso legnaia, ampliamento abitazione in difformità”*.

Gli immobili sono quindi stati oggetto di opere di ristrutturazione tramite D.I.A. n. 28/04 del 13.05.2004 e successiva D.I.A. per variante in corso d'opera n. 41/07, Prot. n. 4947 del 11.04.2007. La fine dei lavori risulta attestata in data 14.05.2007.

In sede di sopralluogo si sono rilevate alcune difformità.

Al piano terra si rileva innanzitutto la presenza della scala a rampa unica che, da uno spazio ricavato nel locale autorimessa, conduce al primo piano (Figura 10).

Sempre al piano terra, si individuano inoltre alcune discrepanze, di modesta entità, riguardanti la diversa collocazione della porta che dalla sala da pranzo conduce alla cucina e l'assenza del muro divisorio del box doccia del bagno.

Al primo piano, oltre alla già evidenziata scala a rampa unica che dal piano terra conduce al locale identificato catastalmente come “legnaia”, si rileva che quest'ultimo locale risulta in realtà separato in due ambienti da una parete divisoria, e destinato in locale stenditoio/guardaroba nella porzione più a est, e in studio nella porzione più a ovest (Figura 6).

Si rileva inoltre una discrepanza nelle dimensioni delle finestre dello studio, oltre che l'assenza dell'apertura che dalla camera da letto conduce alla terrazza, e l'assenza della paretina divisoria in prossimità dei sanitari del bagno.

Relativamente al locale deposito di pertinenza, in corpo di fabbrica separato, come già evidenziato, se ne rileva l'ampliamento, con la realizzazione dell'antistante portico (Figura 8 e Figura 9).

Gli interventi edilizi in difformità che hanno interessato la porzione abitativa, la porzione destinata ad autorimessa, e il locale deposito in corpo di fabbrica separato, risultano eseguiti in assenza di titolo abilitativo.

CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. n. 0007566/2024 del 05.06.2024 (allegato alla presente Relazione) attesta che gli strumenti urbanistici in vigore classificano i suddetti immobili come segue:

- nel Piano Strutturale Comunale (PSC) vigente dal 23.05.2007, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 22 del 11.04.2007 esecutiva ai sensi di legge, come **“AMBITI AGRICOLI DI RILIEVO PAESAGGISTICO – ARP 1”** regolati dall'articolo 99 del PSC;
- nel Regolamento Urbanistico Edilizio (RUE) vigente dal 23.05.2007, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 24 del 11.04.2007 esecutiva ai sensi di legge, come **“ZONE AGRICOLE NORMALI”** regolate dall'articolo 50 all'art. 67 delle N.T.A. – Parte urbanistica di POC e RUE.

REGOLARITÀ CATASTALE

Dal confronto tra le planimetrie catastali dell'unità immobiliare in esame e lo stato dei luoghi si rilevano sostanzialmente le stesse difformità già evidenziate per la regolarità edilizia.



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 con il responsabile dell'Ufficio Assetto Territoriale, Urbanistica ed Ambiente del Carpaneto Piacentino, le difformità urbanistiche rilevate risultano solo in parte sanabili.

In modo particolare, le difformità rilevate per la porzione abitativa e l'autorimessa, possono essere sanate mediante la presentazione di S.C.I.A. in sanatoria, con costo pari a € 8.000,00 al netto di spese tecniche e diritti di segreteria, così per un costo stimato pari a € 9.500,00.

Per quanto concerne le opere che hanno interessato il locale deposito in corpo di fabbrica separato (volume aggiuntivo, realizzazione della canna fumaria del forno, nonché dell'antistante porticato), queste non possono essere sanate.

Si rende pertanto necessaria la demolizione dell'attuale fabbricato, eventualmente anche in modo parziale, purché l'intervento comporti la messa in pristino del precedente volume.

Nell'ipotesi di demolizione totale del fabbricato si stima un costo, compreso di trasporto e smaltimento macerie, pari a € 8.000,00.

In alternativa, come indicato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del Carpaneto Piacentino, è possibile convertire il fabbricato in copertura per parcheggio auto (compatibilmente con le quote altimetriche dello stradello d'accesso), oppure in pergolato, in ogni caso prevedendo la rimozione della canna fumaria del forno.

Gli oneri per la regolarizzazione edilizia risultano pertanto pari a (€ 9.500,00 + € 8.000,00) = **€ 17.500,00**.

REGOLARITÀ CATASTALE

Le difformità rilevate necessitano di una denuncia di variazione catastale presso la competente Agenzia del Territorio per entrambe le unità immobiliari. I costi per la regolarizzazione catastale, comprensivi di spese tecniche, vengono stimati pari a **€ 1.500,00**.

COSTO TOTALE

L'ammontare totale delle spese per la regolarizzazione edilizia e catastale risulta pari a (€ 17.500,00 + € 1.500,00) = **€ 19.000,00**.

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;

Il bene non fa 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 47 - Mappale 330 - Sub. 2** (Abitazione)
- **Foglio 47 - Mappale 330 - Sub. 3** (Autorimessa)
- **Foglio 47 - Mappale 330 - Sub. 1** (Bene comune non censibile)

Il lotto è costituito dall'unità immobiliare oggetto di causa, censita al **Foglio 47, Mappale 330, Subalterno 2** e dall'unità censita al **Foglio 47, Mappale 330, Subalterno 2** (oltre all'area di pertinenza, bene comune non censibile, censita al Foglio 47, Mappale 330, Subalterno 1).

Come evidenziato in risposta al Quesito n. 2, trattasi di fabbricato indipendente, comprendente un'abitazione, dotata di locale di pertinenza ubicato in corpo di fabbrica separato, e un'autorimessa, oltre ad area cortilizia ad uso esclusivo, il tutto ubicato nel Carpaneto Piacentino, frazione Rezzano, località Belvedere.

Si precisa che, per quanto l'autorimessa costituisca unità immobiliare 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 circa **490 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 Carpaneto Piacentino;
- dell'ubicazione del bene nella località Belvedere;
- delle caratteristiche di accesso alla proprietà;
- della presenza di area cortilizia di accesso intestata anche ad altri soggetti;
- dell'esistenza di diritto di passaggio pedonale e carraio su tale area;
- dell'esistenza di diritto di allaccio al pozzo esistente ubicato sul foglio 47 mappale 104;
- dell'esistenza degli altri diritti già elencati in risposta al Quesito n. 2;
- dell'epoca di costruzione degli immobili;
- dell'epoca di ristrutturazione degli immobili;
- dello stato di conservazione degli immobili;
- della distribuzione degli ambienti interni;
- del livello di finiture interne;
- delle tipologie e delle caratteristiche degli impianti a servizio degli immobili;
- dell'ubicazione dei vani al piano terra e al primo piano del fabbricato;
- della presenza della cantina al piano interrato;



- della presenza di locali di pertinenza direttamente comunicanti con l'abitazione;
- della presenza del locale deposito in corpo di fabbrica separato;
- delle caratteristiche dei locali di pertinenza;
- della presenza di doppia autorimessa;
- della presenza di area cortilizia di pertinenza a giardino ad uso esclusivo;
- dell'appetibilità del bene sul mercato;

il valore può essere così di seguito espresso:

Valore del bene	a corpo	€ 530.000,00
-----------------	---------	--------------

equivalente ad un valore unitario per superficie commerciale pari a circa € 1.082/mq.

CORREZIONI DI STIMA

1) Oneri di regolarizzazione urbanistica

Come evidenziato in risposta al Quesito 5, gli oneri per la regolarizzazione edilizia risultano pari a € 17.500,00, mentre gli oneri per la regolarizzazione catastale risultano pari a € 1.500,00, così per un totale pari a € 19.000,00.

2) Stato d'uso e di manutenzione

Nonostante durante il sopralluogo gli immobili si presentassero in ottime condizioni d'uso, si rilevava la presenza di alcune fessurazioni in vari ambienti sia del piano terra, sia del primo piano, soprattutto in corrispondenza della porzione più meridionale del fabbricato.

Per la presenza di tali fessurazioni, di cui si dirà maggiormente in risposta al Quesito 9, si ritiene applicare una **riduzione** del valore pari a € 26.000,00.

3) Stato di possesso

Non si ritengono necessarie correzioni per lo stato di possesso.

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

Come evidenziato in risposta al Quesito 6, il bene non fa parte di un condominio, pertanto non sono presenti spese condominiali insolute.

6) Riduzione del valore di mercato

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

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



Valore di stima iniziale	€ 530.000,00
1) Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	-€ 19.000,00
2) Stato d'uso e di manutenzione	-€ 26.000,00
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 (10% stima iniziale)	-€ 53.000,00
Valore di Stima Finale dell'Immobile	€ 432.000,00

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 **€ 432.000,00 (euro Quattrocentotrentaduemila/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.

Tuttavia, come già evidenziato, il corpo di fabbrica principale risulta interessato da alcune fessurazioni, ubicate in diversi ambienti sia del piano terra, sia del primo piano, soprattutto in corrispondenza della porzione più meridionale del fabbricato (si veda la documentazione fotografica allegata alla presente Relazione).

Per quanto concerne le fessure più evidenti, individuate in corrispondenza dei locali tecnici, lavanderia e autorimessa al piano terra, la causa della loro presenza potrebbe attribuirsi ai carichi generati dalla soletta rampante della scala di collegamento che conduce al soprastante locale stenditoio/guardaroba.

Altre fessure paiono derivare invece da deformazioni e movimenti differenziali tra gli elementi murari le pareti divisorie e i solai.

Sebbene, a una prima analisi, le varie lesioni non sembrano costituire elemento di rischio per la stabilità dell'edificio, si ritiene comunque opportuna una verifica volta a identificarne le effettive cause, e a valutare in modo più approfondito la loro rilevanza ai fini statici e di sicurezza, eventualmente anche con un monitoraggio dell'evoluzione del quadro fessurativo nel tempo.



L'individuazione delle eventuali opere necessarie per la risoluzione e/o la mitigazione del problema, così come l'entità dei relativi costi, potranno essere determinati solo a seguito dall'esito delle indagini.

Ai fini di consentire comunque la previsione di una spesa per un eventuale intervento di rinforzo e ripristino delle parti dell'edificio, si è considerata una riduzione del valore di stima per lo "Stato d'uso e di manutenzione" pari a € 26.000,00, corrispondente alla somma stimata necessaria per il consolidamento della porzione di struttura maggiormente interessata dalle fessure, nonché per il ripristino, anche estetico, delle varie le parti lesionate.

QUESITO 10

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

Come evidenziato in risposta al Quesito 6, il bene non fa 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 05 luglio 2024.

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
6. Certificato di Destinazione Urbanistica
7. Pratiche Edilizie

