

**Tribunale di Piacenza**

Procedura Esecutiva Immobiliare R.G. 109/2023

Promossa da:  
[REDACTED]Contro:  
[REDACTED]**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 18.03.2024 veniva nominato esperto dal Sig. Giudice Esecutore e, in data 26.03.2024 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. 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 06.05.2024 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 07.05.2024 contattava il debitore e il Custode Giudiziario e fissava il sopralluogo presso gli immobili oggetto di causa per il giorno 14.05.2024 alle ore 18:00.

In data 14.05.2024 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.

In data 17.05.2024 eseguiva la ricerca telematica delle pratiche edilizie e depositava per via telematica la domanda per l'ottenimento del Certificato di Destinazione Urbanistica.

In data 20.05.2024 depositava formale richiesta di accesso agli atti per l'ottenimento delle scansioni delle pratiche edilizie individuate relative ai beni oggetto di causa.

In data 31.05.2024 reperiva copia digitale del Certificato di Destinazione Urbanistica.

In data 12.06.2024 reperiva copia digitale delle pratiche relative ai beni oggetto di causa. Depositava altresì Istanza di Proroga.

In data 26.06.2024, a seguito dell'analisi delle pratiche edilizie rilevava alcune difformità. Prendeva quindi contatti con l'Ufficio Servizio Edilizia e SUAP del Comune di Piacenza al fine di verificare la sanabilità delle difformità rilevate e stimare i relativi costi di sanatoria. Stante la concomitanza con manifestazioni cittadine in corso che coinvolgevano anche il personale degli Uffici, l'organico risultava sottodimensionato e per alcuni giorni temporaneamente non disponibile.

In data 09.07.2024 prendeva contatti con l'Ufficio Servizio Edilizia e SUAP del Comune di Piacenza e nell'individuare il nominativo del gestore della pratica, veniva informato che questi risultava in pensione e che sarebbe stato necessario rivolgersi a un altro referente.

In data 16.07.2024 reperiva il nominativo dell'attuale gestore della pratica. Lo stesso giorno contattava il gestore della pratica chiedendo di fissare un appuntamento per la verifica della conformità edilizia degli immobili oggetto di causa.

In data 17.07.2024 riceveva conferma dell'appuntamento presso l'Ufficio Servizio Edilizia e SUAP del Comune di Piacenza, che veniva fissato per il giorno 29.07.2024 alle ore 16:00.

In data 29.07.2024 si recava presso l'Ufficio Servizio Edilizia e SUAP del Comune di Piacenza e con il Referente della pratica verificava le difformità rilevate e le prime indicazioni relative ai costi di sanatoria. Il Referente si riservava di svolgere alcune ulteriori verifiche relative al fabbricato destinato ad autorimessa.

In data 06.08.2024 contattava il Referente dell'Ufficio Servizio Edilizia e SUAP del Comune di Piacenza al fine di ricevere aggiornamenti ma, a causa di impegni, la verifica veniva posticipata di alcune settimane.

In data 04.09.2024 contattava il Referente dell'Ufficio Servizio Edilizia e SUAP del Comune di Piacenza e reperiva le ultime informazioni utili relative alla sanabilità delle difformità rilevate e ai necessari costi di sanatoria.

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.



**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 Piacenza (si vedano anche le visure catastali, le planimetrie catastali e l'estratto di mappa allegati alla presente Relazione).

**Catasto Fabbricati**

Comune di Piacenza (PC)

Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita	Indirizzo
5	1565 1566	- -	A/3	3	9 vani	Totale: 175 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 168 m <sup>2</sup>	€ 464,81	Via Alessandro Marenghi n. 11-13 Piano T-1
5	148	1	C/6	6	12 m <sup>2</sup>	Totale: 19 m <sup>2</sup>	€ 46,48	Strada di Mortizza n. 72 Piano T

Entrambi intestati a:

. \_\_\_\_\_, nato in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_;

. \_\_\_\_\_, nata in \_\_\_\_\_ il \_\_\_\_\_, C.F. \_\_\_\_\_, Proprietà 1/2 in regime di comunione dei beni con \_\_\_\_\_.

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 rileva che il Codice Fiscale del Debitore \_\_\_\_\_ riportato in visura catastale ( \_\_\_\_\_ ) differisce da quello presente sull'Atto di Pignoramento ( \_\_\_\_\_ ). In particolare, si rileva una differenza nel codice identificativo del Paese estero di nascita: \_\_\_\_\_, rispetto a \_\_\_\_\_, oltre naturalmente al carattere finale di controllo. Tale differenza non è presente invece per la Debitrice \_\_\_\_\_.

**Catasto Terreni**

Comune di Piacenza (PC)

Foglio	Mappale	Qualità	Classe	Superficie		Reddito	
				ha	are ca	Dominicale	Agrario
5	1565	ENTE URBANO	-	-	01 40	-	-
5	1566	ENTE URBANO	-	-	00 20	-	-
5	148	ENTE URBANO	-	-	00 20	-	-

**Confini**

- Foglio 5 - Mappale 1565 - graffato con Mappale 1566

L'unità immobiliare identificata con il mappale 1565 confina:

- a Nord: con il foglio 5 mappale 154;

- a Est: con il foglio 5 mappali 157 e 165 (stradello comune);
- a Sud: con il foglio 5 mappale 149 (corte comune);
- a Ovest: con il foglio 5 mappale 143.

L'unità immobiliare identificata con il mappale 1566 (area di pertinenza) confina:

- a Nord e a Est: con il foglio 5 mappale 160;
- a Sud e a Ovest: con il foglio 5 mappale 165 (stradello comune).

#### • Foglio 5 - Mappale 148 - Sub. 1

L'unità immobiliare confina:

- a Nord, a Est e a Ovest: con il foglio 5 mappale 149 (corte comune);
- a Sud: con strada pubblica (via Alessandro Marenghi).

#### 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 una porzione di fabbricato indipendente, comprendente un'abitazione con relative pertinenze, area cortilizia ad uso esclusivo e area separata a orto ad uso esclusivo, e da un'autorimessa ubicati nel Comune di Piacenza, Frazione Mortizza (Figura 1).



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

Gli immobili sono raggiungibili dalla strada pubblica (via Alessandro Marenghi) accedendo alla corte comune sulla quale affacciano gli ingressi dell'abitazione e dell'autorimessa oggetto di causa, oltre a immobili di altra proprietà.

La parte retrostante il fabbricato con la relativa area cortilizia, così come l'area di pertinenza ad uso esclusivo ad orto (mappale 1566), sono raggiungibili anche mediante lo stradello comune sterrato che, provenendo da nord dalla Strada di Mortizza, entra nell'agglomerato costeggiando i vari fabbricati (si vedano anche l'Estratto di Mappa, le Planimetrie Catastali e la Documentazione Fotografica allegati alla presente Relazione).

• **Foglio 5 - Mappale 1565 - graffato con Mappale 1566 (Abitazione con pertinenze)**

L'unità immobiliare è costituita da una porzione di fabbricato indipendente comprendente un'abitazione con relative pertinenze, un'area cortilizia ad uso esclusivo e un'area separata a orto ad uso esclusivo.

### Abitazione

L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra (piano terra e primo). L'accesso principale all'abitazione avviene dalla corte comune (foglio 5 mappale 149) mediante l'ingresso collocato al piano terra, coperto da piccola tettoia (Figura 2).



Figura 2 - Fotografia della facciata d'ingresso principale dell'abitazione

È altresì possibile accedere all'abitazione dall'area cortilizia ad uso esclusivo posteriore, raggiungibile mediante lo stradello comune sterrato che costeggia i fabbricati retrostanti.

Al piano terra, l'abitazione è composta da soggiorno, cucina, vano scala, camera da letto, disimpegno e bagno (dotato di lavabo, wc e piatto doccia).

Al primo piano, l'abitazione è composta da vano scala, disimpegno, tre camere da letto e un bagno (dotato di lavabo, wc, bidet e ampia vasca a idromassaggio).

Le principali caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti:

- Strutture portanti: laterizio, calcestruzzo armato;
- Copertura: fabbricato principale: tetto a due falde con copertura in coppi;

- porzione disimpegno e bagno al piano terra: tetto a una falda con copertura in coppi;
- Facciate esterne: intonacate e tinteggiate in colore giallo;
  - Tramezze interne: muratura;
  - Soffitto: piano terra: piano, h = 2,90 m;  
primo piano: piano, h = 3,00 m;
  - Pavimenti: piastrelle in ceramica, listoni in legno;
  - Intonaci: pareti intonacate e tinteggiate in vari colori;
  - Rivestimenti: piano terra: piastrelle in ceramica per cucina e bagno;  
primo piano: piastrelle in ceramica per bagno;
  - Serramenti: in alluminio con vetro singolo; persiane 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: metano da rete comunale (non è verificata la conformità);
  - Rete fognaria: assente (fossa biologica ubicata nel cortile);
  - Impianto di riscaldamento: stufe a pellet: una al piano terra e due al primo piano (non è verificata la conformità);
  - Elementi riscaldanti: nessuno;
  - Impianto acqua sanitaria: presente (non è verificata la conformità);
  - Riscaldamento acqua sanitaria: boiler elettrico;
  - Impianto di condizionamento: presente (non è verificata la conformità);
  - Impianto antifurto: assente;
  - Impianto video di sicurezza: assente;
  - Grado di finitura: discreto;
  - Stato di conservazione: discreto.

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

Sia gli ambienti al piano terra, sia quelli al primo piano, mostravano segni di recenti interventi edilizi non portati a termine, con alcune carenze di finiture e di impianti. Due porte interne al primo piano risultavano in parte sfondate e, una delle due, priva di maniglia. Non si rilevavano significative tracce di umidità. I coppi della porzione destinata a disimpegno e bagno al piano terra risultavano coperti di muschio e in parte danneggiati.

I locali si presentavano arredati e occupati dai debitori e dai relativi famigliari.

La **superficie lorda** dell'abitazione è pari a circa **154 mq**, di cui circa **84 mq** relativi alla porzione al piano terra e circa **70 mq** relativi alla porzione al primo piano.

**Locali deposito**

I locali deposito di pertinenza dell'abitazione si trovano ubicati nella porzione di fabbricato più settentrionale della proprietà. L'edificio è composto da due vani al piano terra, ciascuno dotato di ingresso autonomo che affaccia sull'area cortilizia ad uso esclusivo, e da un unico vano al primo piano, soprastante i precedenti, non direttamente accessibile (Figura 3).



Figura 3 - Fotografia dalla porzione di edificio destinata a locali deposito

Le principali caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti:

- Strutture portanti: laterizio;
- Copertura: tetto a due falde con copertura in coppi;
- Facciate esterne: in mattoni a vista;
- Tramezze interne: muratura;
- Soffitto: piano terra: piano, h = 2,80 m;  
primo piano: non accessibile;
- Pavimenti: in cotto;
- Intonaci: pareti intonacate e tinteggiate in bianco;
- Rivestimenti: nessuno;
- Serramenti: in legno con vetri in parte rotti o mancanti;
- Porte d'ingresso: in legno;
- Porte interne: nessuna;
- Impianto elettrico: fuori traccia in canaline (non è verificata la conformità);
- Impianto idraulico: assente;
- Impianto gas: assente;
- Impianto di riscaldamento: assente;
- Elementi riscaldanti: nessuno;
- Impianto acqua sanitaria: assente;



- Riscaldamento acqua sanitaria: assente;
- Impianto di condizionamento: assente;
- Impianto antifurto: assente;
- Impianto video di sicurezza: assente;
- Grado di finitura: mediocre;
- Stato di conservazione: mediocre.

Al momento del sopralluogo, i locali deposito apparivano in mediocre stato di conservazione. I serramenti delle finestre risultavano deteriorati e con vetri rotti o mancanti. Per motivi di sicurezza non è stato possibile accedere né visionare i locali al primo piano.

I locali deposito risultavano occupati da materiale vario.

La superficie lorda totale (piano terra e primo) dei locali deposito è pari a circa 60 mq.

#### Portico

Il portico è costituito da un piccolo spazio ubicato sul lato ovest della proprietà, tra il vano del piano terra destinato a bagno e il locale deposito. La copertura è costituita dal prolungamento del tetto del bagno, che va così a costituire anche elemento di riparo all'ingresso al piano terra del locale deposito più occidentale (Figura 4).



Figura 4 - Fotografia del portico

Il manto di copertura del portico è in coppi in laterizio, alcuni dei quali risultavano danneggiati.

La superficie lorda del portico è pari a circa 5 mq.

#### Area cortilizia

L'area cortilizia ad uso esclusivo si estende sul retro del fabbricato principale ed è costituita da un'area a conformazione rettangolare, compresa tra l'abitazione e i locali deposito, pavimentata in calcestruzzo.



Sull'area cortilizia affacciano l'ingresso secondario all'abitazione (che conduce al disimpegno al piano terra), gli accessi ai locali deposito, e il collegamento con lo stradello comune, confinante anche con l'altra porzione di area ad uso esclusivo destinata a orto (mappale 1566).

La **superficie** dell'area cortilizia è pari a circa **49 mq.**

#### Area a orto (mappale 1566)

L'area ad uso esclusivo identificata catastalmente al foglio 5 mappale 1566 (graffato al mappale 1565), è costituita da una porzione di terreno a conformazione quadrangolare destinata a orto.

L'area si trova ubicata nella porzione nord-orientale della proprietà, separata da essa dallo stradello comune che da nord percorre l'agglomerato di fabbricati, costeggiandoli (foglio 5 mappale 165).

Il terreno è delimitato da una recinzione con rete metallica, dotata di cancello d'ingresso.

Al momento del sopralluogo, l'area risultava occupata da vegetazione e materiale vario.

La **superficie** dell'area a orto è pari a circa **20 mq.**

La **superficie commerciale** dell'intera unità immobiliare è pari a circa **175 mq.**

#### • Foglio 5 - Mappale 148 - Sub. 1 (Autorimessa)

L'unità immobiliare è costituita da un fabbricato indipendente, composto da un unico vano al piano terra, destinato ad autorimessa.

L'accesso all'immobile avviene, tramite un'apertura carrabile, dalla corte comune (censita catastalmente al foglio 5 mappale 149) antistante anche l'ingresso principale dell'abitazione oggetto di causa (Figura 5).



Figura 5 - Fotografia del fabbricato destinato ad autorimessa

Le principali caratteristiche costruttive dell'immobile sono le seguenti:

- |                       |   |
|-----------------------|---|
| - Strutture portanti: | laterizio;                                |
| - Copertura:          | tetto a una falda con copertura in coppi; |
| - Facciate esterne:   | intonacate;                               |
| - Tramezze interne:   | nessuna;                                  |

- Soffitto: piano, h = 3,10 m;
- Pavimenti: mattonelle a scaglie di marmo;
- Intonaci: pareti intonacate;
- Rivestimenti: nessuno;
- Serramenti: nessuno;
- Porte d'ingresso: apertura carrabile (L = 2,20 m) dotata di saracinesca non funzionante;
- Porte interne: nessuna;
- Impianto elettrico: assente;
- Impianto idraulico: assente;
- Impianto gas: assente;
- Impianto di riscaldamento: assente;
- Elementi riscaldanti: nessuno;
- Impianto antifurto: assente;
- Impianto video di sicurezza: assente;
- Grado di finitura: mediocre;
- Stato di conservazione: mediocre.

Le dimensioni interne del locale sono pari a circa 3,45 m di larghezza per 4,10 di lunghezza.

Al momento del sopralluogo, l'immobile appariva in mediocre stato di conservazione. Sia le facciate interne, sia quelle esterne, mostravano segni di deterioramento dell'intonaco e della preesistente tinteggiatura. La serranda d'ingresso risultava non funzionante. Si rilevava l'esistenza di una precedente apertura carrabile collocata sul lato meridionale, ora chiusa mediante tamponatura.

Al momento del sopralluogo, l'autorimessa risultava occupata da materiale vario.

La **superficie commerciale** dell'unità immobiliare è pari a circa **19 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, l'immobile risultava abitato dai debitori e dai relativi famigliari.

## 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 5 - Mappale 1565 - graffato con Mappale 1566 (Abitazione con pertinenze)

**REGOLARITÀ EDILIZIA**

La costruzione dei fabbricati è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967, come dichiarato anche nell'atto di compravendita (allegato alla presente Relazione), ad esclusione della porzione al piano terra dell'abitazione adibita a disimpegno e bagno, realizzata in forza dell'Autorizzazione Edilizia n. 39/A0 del 01.02.2000 per "Progetto di costruzione di nuova veranda".

L'immobile è quindi stato oggetto di opere di ristrutturazione mediante D.I.A. n. 1607/2005 del 03.10.2005, la cui fine dei lavori risulta attestata in data 11.06.2007.

Con riferimento alle planimetrie relative alla D.I.A. n. 1607/2005, in sede di sopralluogo si sono rilevate alcune difformità.

Al piano terra si rileva la presenza di due spalle di supporto a sostegno della trave esistente in corrispondenza della mezzeria dal soggiorno, l'errata rappresentazione grafica dell'apertura a est dell'ingresso come porta anziché finestra, l'assenza della seconda finestra (più orientale) della camera da letto, la non corrispondenza delle prime pedate della rampa di scale che sale al primo piano, alcune differenze nella larghezza della aperture del locale disimpegno e bagno, la mancata rappresentazione grafica dell'esistente finestra che affaccia sul lato sud (cortile) del locale ripostiglio più occidentale e dell'esistente finestra che affaccia sul lato est (stradello) del locale ripostiglio più orientale (sebbene i locali a ripostiglio/legnaia siano graficamente indicati con la dicitura "Rimangono invariati").

Al primo piano si rilevano differenze nel tratto finale della rampa di scala, nel muro e nella parete ad esso adiacenti, e nell'ubicazione della parete tra disimpegno e camera da letto settentrionale. Si rilevano inoltre l'assenza dell'apertura del vano ripostiglio, differenze nelle dimensioni delle finestre delle camere da letto meridionali, e l'errata rappresentazione grafica delle due finestre della legnaia (sebbene i locali a ripostiglio/legnaia siano graficamente indicati con la dicitura "Rimangono invariati").

**REGOLARITÀ CATASTALE**

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, si rilevano lievi differenze nelle dimensioni e nell'ubicazione di alcune aperture.

Tali incongruenze non costituiscono fonte di variazione catastale (non comportano infatti alcuna variazione di rendita, di superficie utile, di numero di vani, della loro funzionalità, ecc.) e non necessitano pertanto di essere regolarizzate, fatta salva l'opportunità dei soggetti interessati di richiedere comunque l'aggiornamento della planimetria catastale.

**CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. Gen. n. 0081817-2024 del 30.05.2024 (allegato alla presente Relazione), attesta che gli strumenti urbanistici in vigore classificano gli immobili come segue:

- **Foglio 5 Mappali 1565 e 1566:** "INSEDIAMENTI DI CARATTERE STORICO-RURALE" art. 70 del RUE

### REGOLARITÀ EDILIZIA

La costruzione del fabbricato in esame è stata realizzata in data anteriore al 1° settembre 1967, come dichiarato anche nell'atto di compravendita e documentato nella planimetria catastale storica, precedente all'attuale, risalente al 16.11.1939 (allegata alla presente Relazione).

A seguito di ricerche svolte con il Referente dell'Ufficio Servizio Edilizia e SUAP del Comune di Piacenza, non è stato possibile reperire il titolo che ha autorizzato la costruzione del fabbricato.

Dato atto però:

- che l'esistenza del fabbricato risulta documentata già nella planimetria catastale redatta nel 1939, sebbene con indicazioni di un vano cucina al piano terra e un vano soffitto al primo piano, oltre a piccola scala;
- che, con riferimento alle norme attuali, il fabbricato, che non ha subito variazioni di sagoma, non può più essere considerato idoneo alla permanenza stabile di persone;
- che il fabbricato risulta convertito in autorimessa almeno dal 23.10.2003, anno di compilazione della planimetria catastale attuale più aggiornata;
- che, rispetto alla rappresentazione grafica catastale precedente, e come verificato anche dal sopralluogo, le differenze riguardano il tamponamento dell'apertura sul lato sud e la foratura di quella carrabile sul lato nord, con variazione dei prospetti;

dalle analisi svolte con il Referente dell'Ufficio Servizio Edilizia e SUAP del Comune di Piacenza, le difformità rilevate sussistono, ma possono essere equiparate a una "modifica di prospetti su edificio esistente".

### REGOLARITÀ CATASTALE

Dal confronto tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi, si rilevano differenze nelle dimensioni e nelle altezze interne del locale.

### CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Il Certificato di Destinazione Urbanistica Prot. Gen. n. 0081817-2024 del 30.05.2024 (allegato alla presente Relazione), attesta che gli strumenti urbanistici in vigore classificano l'immobile come segue:

- **Foglio 5 Mappale 148 sub 1: "INSEDIAMENTI DI CARATTERE STORICO-RURALE"** art. 70 del RUE

### 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;

- Foglio 5 - Mappale 1565 - graffato con Mappale 1566 (Abitazione con pertinenze)
- Foglio 5 - Mappale 148 - Sub. 1 (Autorimessa)

#### REGOLARITÀ EDILIZIA

Come verificato con il Referente dell'Ufficio Servizio Edilizia e SUAP del Comune di Piacenza, le difformità rilevate per entrambe le unità immobiliari oggetto di causa possono essere sanate mediante la presentazione di un'unica pratica di S.C.I.A. in sanatoria, con una sanzione pari a € 1.000,00 per ciascuna unità immobiliare, ossia € 2.000,00 totali, al netto di spese tecniche e diritti di segreteria, così per un costo totale stimato in € 4.500,00 (euro **Quattromilacinquecento/00**).

#### REGOLARITÀ CATASTALE

Le difformità rilevate necessitano di 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 € 500,00 (euro **Cinquecento/00**).

#### COSTO TOTALE

L'ammontare totale delle spese per la regolarizzazione edilizia e catastale risulta pari a (€ 4.500,00 + € 500,00) = € 5.000,00 (euro **Cinquemila/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 5 - Mappale 1565 - graffato con Mappale 1566 (Abitazione con pertinenze)
- Foglio 5 - Mappale 148 - Sub. 1 (Autorimessa)

Il lotto è costituito dall'unità immobiliare censita al **Foglio 5, Mappale 1565 graffato con Mappale 1566** e dall'unità immobiliare censita al **Foglio 5, Mappale 148 Sub. 1**.

Come evidenziato in risposta al Quesito n. 2, trattasi di una porzione di fabbricato indipendente, comprendente un'abitazione con relative pertinenze, area cortilizia ad uso esclusivo e area separata a orto ad uso esclusivo, e da un'autorimessa, ubicati nel Comune di Piacenza, Frazione Mortizza.

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 (175 mq + 19 mq) = **194 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 Piacenza;
- dell'ubicazione del bene nella frazione di Mortizza;
- delle caratteristiche di accesso alla proprietà;
- dell'epoca di costruzione 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;
- delle caratteristiche dei locali deposito e del portico di pertinenza;
- della presenza di autorimessa;
- delle dimensioni e caratteristiche dell'autorimessa;
- della presenza di area cortilizia di pertinenza ad uso esclusivo;
- della presenza di area ad orto di pertinenza ad uso esclusivo;
- dell'appetibilità del bene sul mercato;

il valore può essere così di seguito espresso:

Valore del bene	a corpo	<b>€ 89.000,00</b>
-----------------	---------	--------------------

equivalente ad un valore unitario per superficie commerciale pari a circa **€ 459/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 € 4.500,00, mentre gli oneri per la regolarizzazione catastale risultano pari a € 500,00, così per un totale pari a **€ 5.000,00**.

### 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 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.

**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:**

<b>Valore di stima iniziale</b>	<b>€ 89.000,00</b>
1) Oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	-€ 5.000,00
2) Stato d'uso e di manutenzione	€ 0,00
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)	-€ 8.900,00
<b>Valore di Stima Finale dell'Immobile</b>	<b>€ 75.100,00</b>
<b>Arrotondato in</b>	<b>€ 75.000,00</b>

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 **€ 75.000,00 (euro Settantacinquemila/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;

Come evidenziato in risposta al Quesito 6, il bene non fa parte di un condominio.

## 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, per ciascun lotto, di 2 cd-rom comprendenti ciascuno la relazione peritale così come sopra indicata e la documentazione (fotografie ed eventuali altri allegati) in formato pdf. Uno dei due cd-rom sarà consegnato al professionista delegato delle operazioni di vendita; 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 10 settembre 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. Certificato di Destinazione Urbanistica
6. Pratiche Edilizie
7. Atto di Compravendita

