

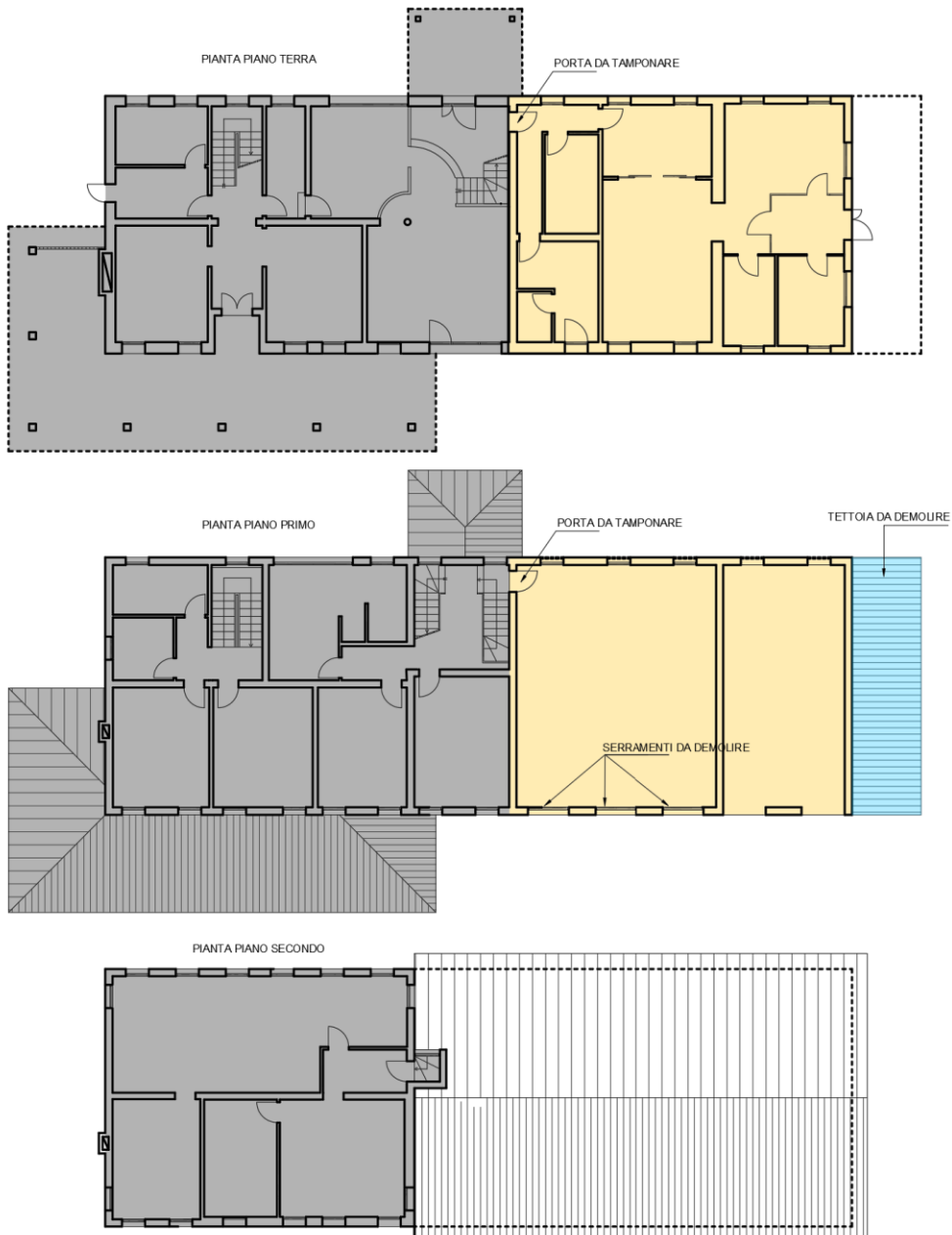
Risposte alle osservazioni

In data 02 settembre 2025 l'avv. Sternini, procuratore del creditore BCC NPLS 2021 S.r.l. ha prodotto una serie di osservazioni e richieste di chiarimenti sulla perizia di stima a cui di seguito si risponde in modo puntuale.

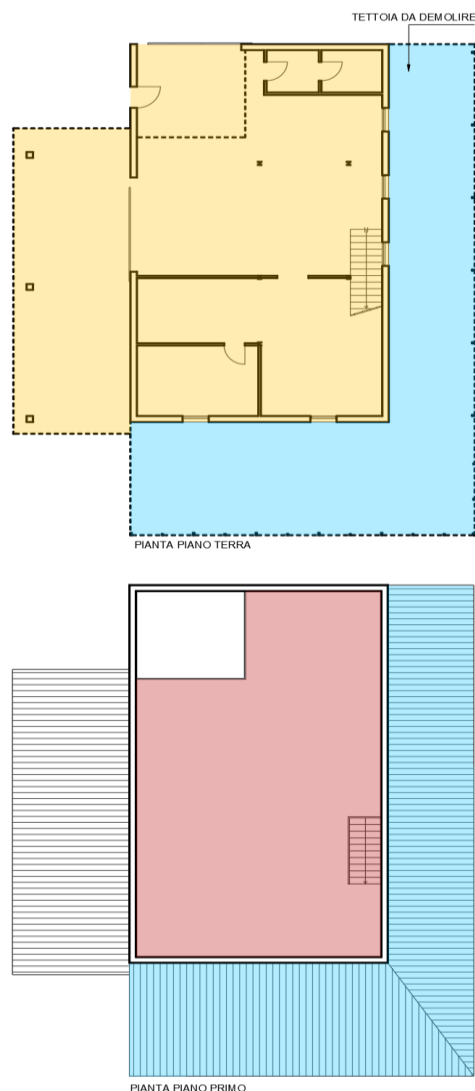
1) Sulla presenza di alcune difformità

Nella perizia viene evidenziata la presenza di difformità distributive e di destinazione, nonché la realizzazione di tettoie non assentite. Non è tuttavia evidenziato quali elementi possano essere regolarizzati e quali difformità invece debbano essere ripristinate allo stato assentito. Si chiede al CTU di specificare (con indicazioni delle superfici) quali siano le porzioni regolari, quali quelle non regolari ma sanabili e quali quelle non regolari e non sanabili

Nelle pagine 6-7-8 della perizia sono descritti i vari immobili e quali sono le porzioni irregolari e le condizioni per la possibilità di ricorrere a sanatoria. Tuttavia, per aiutare la comprensione di quanto già descritto, si allegano i seguenti grafici dell'edificio utilizzato per abitazione ed ufficio:



Le porzioni in colore grigio, con destinazione d'uso abitativa, presentano difformità nella distribuzione interna, nella dimensione del portico verso la strada e in alcuni serramenti. Sono comunque tutte difformità sanabili. Le porzioni in colore giallo, a destinazione agricola, sono collegate all'abitazione con porte interne abusive che vanno tamponate. Al piano terra è stata realizzata una suddivisione con realizzazione di uffici, come indicato nei grafici del rilievo. La distribuzione interna irregolare è sanabile dal punto di vista delle suddivisioni ma la presenza di uffici è consentita solo per un'attività principale di tipo agricolo. In caso contrario si deve mantenere la destinazione originaria di depositi e magazzini agricoli. Sono inoltre state modificate alcune forometrie esterne, comunque sanabili. Al piano primo un locale destinato a fienile è regolare mentre il secondo, collegato all'abitazione e trasformato in salone, deve essere ripristinato alla condizione originaria tamponando il foro porta e demolendo i serramenti finestrati. La tettoia, indicata in colore azzurro, costituisce un ampliamento non autorizzato e può essere sanato solamente se la richiesta al Comune, motivata, proviene da imprenditore agricolo a titolo principale. Il Comune può comunque valutare che i motivi della richiesta non siano fondati. Si ritiene pertanto corretto valutarne la demolizione in sede di stima.



Si esamina poi il fabbricato destinato a deposito agricolo. La porzione in giallo è la porzione regolare, quella in azzurro sono tettoie abusive per cui valgono le stesse considerazioni della tettoia già esaminata in precedenza. La parte in rosso rappresenta il soppalco, che è sanabile solo a seguito di accertamento da parte di tecnico abilitato della stabilità delle strutture realizzate in assenza di autorizzazione.

2) Sullo stato di occupazione degli immobili

Dal punto di vista dello stato occupazionale, il CTU afferma che le porzioni non residenziali sono in uso ad una ditta artigianale senza però specificare il titolo in virtù del quale gli spazi sono occupati. Laddove vi fosse un titolo per l'occupazione resterà da valutare se lo stesso sia o meno ammissibile e sia o meno opponibile. Si chiede al CTU di approfondire tale aspetto, verificando la presenza di eventuali contratti di locazione

Come indicato nel cap. 13 della perizia, la verifica presso l'Agenzia delle Entrate sulla presenza di contratti registrati ed attivi di locazione o comodato ha dato esito negativo. In passato la ditta che attualmente utilizza i locali aveva stipulato un contratto di comodato oneroso con gli esecutati, che tuttavia è scaduto il 30/04/2022 e non rinnovato. L'uso si limitava alla parte uffici situata al piano terra dell'immobile residenziale, al deposito e ad uno spazio scoperto di 100 mq. Si sottolinea che mancava il presupposto della destinazione agricola dell'attività

3) Sulle spese da sostenersi per sanatorie e ripristini

Il CTU applica una decurtazione di € 35.000 per sanatorie e ripristini, senza però specificare in dettaglio i costi da sostenere. Si chiede al CTU un maggior dettaglio delle spese suddivise in costi di sanatoria, spese tecniche, oneri, sanzioni, opere di ripristino e aggiornamenti catastali.

I costi indicati rappresentano una stima di larga massima e vanno definiti nel dettaglio mediante progetti e analisi dettagliate dai tecnici che verranno incaricati della eventuale futura progettazione. Le indicazioni sulla possibilità di poter sanare o meno gli interventi abusivi, come descritto in perizia, dipendono in parte dalle peculiarità della proprietà, in parte da valutazioni tecniche esecutive approfondite che non possono essere eseguite nel corso di una perizia di stima.

In questa fase si possono stimare i seguenti costi di massima per un totale di 35 000 euro:

- Demolizione e smaltimento materiali di risulta delle tettoie: 10 000 euro
- Demolizione e smaltimento tettoia in legno abusiva presso ingresso 2 000 euro
- Demolizione e smaltimento dei serramenti del salone: 1 000 euro
- Demolizione e smaltimento del soppalco del deposito agricolo (supposta la non idoneità strutturale): 8 000 euro
- Tamponamento porte tra parte residenziale e depositi agricoli : 1 000 euro
- Pratiche di sanatoria: 7 000 euro
- Oneri: 3 000 euro
- Costi catastali: 3 000 euro

4) Sulla presenza di impianti fotovoltaici

In perizia è infine segnalata la presenza di due impianti fotovoltaici ma gli stessi non sono inseriti nella valutazione né viene specificato se siano correttamente autorizzati e se l'energia prodotta sia utilizzata da chi occupa i fabbricati o da terzi. Si chiede una specifica anche su detto punto

Durante le visite presso gli immobili non è stato possibile reperire da parte degli esecutati sufficienti informazioni riguardo il fotovoltaico ma si è solamente riscontrata la presenza dei pannelli. Per quanto riguarda l'autorizzazione edilizia, si evidenzia che il fotovoltaico può essere installato in edilizia libera. Si può escludere che l'energia eventualmente prodotta sia utilizzata da terzi e non da chi occupa i fabbricati. Pertanto si segnala la presenza degli impianti ma, vista l'incertezza sull'effettivo funzionamento, si è deciso di non considerarli nella valutazione economica.