



TRIBUNALE CIVILE di XXXXXX
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. XXXXXXXXXXXX



GIUDICE DELEGATO:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX



ESPERTO:

XXXX



XXXXXXX

XXXXX

VALUTAZIONE di STIMA



Xxxxxxxxxx

XXXXX

tel. xxxx xxxxxxxx

Via Xxxxxxx Xxxxxxxx, n. xxx, 52100 - Xxxxxx -

e-mail :

XXXXXXXX.XXXXX@xx

Pec:

XXXXXXXX.XXXXX @xxxxxxxxxxxxxxxxxx



TRIBUNALE CIVILE DI XXXXXX

All'Ill.ma Xxx XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Giudice DELEGATO

della Esecuzione Immobiliare n. XXXXXXXXXXXXXXXX

- promossa da: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- contro: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

PREMESSO

che con Decreto del giorno xxxxxx E con Decreto del giorno xxxxxx la sottoscritta dott. xxxx. XXXXXXXX XXXXX nata ad Xxxxxx il xxxxxxxxxxxx, iscritta al n. XX dell'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Xxxxxx, iscritta all'Albo degli Xxxxxxxxxx della Provincia di Xxxxxx al n. XXX, con Studio Tecnico in Xxxxxx, Via Xxxxxxx Xxxxxxxx xxx, tel. xxxx/xxxxxxx, fax. xxxx/xxxxxxx, P.i.v.a.: xxxxxxxxxxxxxxxx, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, indirizzo pec: XXXXXXXX.XXXXXX@xxxxxxxxxxxxxxxxx, è stata nominata "Esperto per la Valutazione di Stima dei Beni pignorati" facenti parte dell'attivo immobiliare di cui alla Esecuzione Immobiliare XXXX riunita con la XXXX, e che quindi, successivamente all'affidamento dell'incarico, la scrivente rimette la seguente Relazione.

* * * * *

0. PREMESSA

I Beni di cui alle Esecuzioni nn. XXXXXXXXXXXXXXXX, sono costituiti da:

1. APPARTAMENTO ad uso residenziale, con legnaia separata posta nel resede non esclusivo, Via Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx n. xxx, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

2.1 APPARTAMENTO ad uso residenziale, Via Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx n. xxx XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

2.2 GARAGE posto nel resede non esclusivo, Via Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx n. xxx XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

I Beni oggetto di Valutazione fanno parte di un Fabbricato di civile abitazione, costituito da due Piani fuori terra, comprendente: n. 2 Unità Immobiliari residenziali, una posta al Piano Terra e una posta al Piano Primo oltre ad una Unità Immobiliare non residenziale, ad uso garage.

Le Unità Immobiliari Residenziali, pur con identificazione catastale specifica ed autonomia funzionale ed urbanistica, "comunicano" tramite una scala interna realizzata "sine titolo".

Al fabbricato si può accedere o tramite un cancello pedonale o tramite un cancello carrabile, dalla Strada Casentinese, direttamente nel resede.

Quindi dal resede si accede alla Unità Immobiliare posta al Piano Terra.

Quindi, attraverso una scala esterna, si accede alla Unità Immobiliare posta al Piano Primo.

Al garage ed alla legnaia, posti nella parte tergale del resede, si accede poi dallo stesso resede, che è "in condominio" tra le due Unità Immobiliari, (ALLEGATI FOTOGRAFICO e 5).

L'indirizzo dei Beni è Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nn. XXXXXX: sono state trovate varie numerazioni, nelle Pratiche Edilizie ed in quelle catastali, ma l'anagrafe conferma come corretto i numeri xxx e xxx.

Il resede è "a comune" a tutte le Unità Immobiliari.

* * * * *

1. verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione ex art. 567 c.p.c.** (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice e al creditore procedente i

documenti e gli atti mancanti o inidonei.

- Nella verifica della completezza della documentazione, l'esperto dovrà in particolare verificare:
- la corretta ed esatta individuazione dei beni oggetto della espropriazione in relazione ai dati catastali e dei registri immobiliari;
- i dati catastali effettivamente risultanti e la corrispondenza/non corrispondenza delle certificazioni catastali ai dati indicati nell'atto di pignoramento e le eventuali regolarizzazioni occorrenti;
- le note di trascrizione e i titoli di trasferimento (in particolare l'atto di provenienza) con specifico riferimento ad eventuali servitù o altri vincoli trascritti (ad esempio, regolamento condominiale contrattuale) o ad eventuali iscrizioni ipotecarie successive al pignoramento;
- se sussista o meno la **continuità delle trascrizioni nel ventennio**
- **antecedente al pignoramento:** qualora in particolare non risulti trascritto un atto di accettazione tacita dell'eredità necessario ai fini della continuità delle trascrizioni ai sensi e per gli effetti dell'art. 2650 commi 1 e 2 c.c., l'esperto dovrà segnalare la circostanza al creditore procedente e al giudice, il quale dovrà assegnare al creditore procedente termine per completare la documentazione che attesti la continuità delle trascrizioni, o per depositare un atto introduttivo di un giudizio (con relativa nota di trascrizione) avente ad oggetto l'accertamento della titolarità del diritto di proprietà sull'immobile pignorato, acquistato *mortis causa*;

E' agli atti la Relazione notarile.

E' stata predisposta la documentazione ipo-catastale aggiornata.

*I Beni di cui al **punto 1.)**, sono pervenuti alla Signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per Donazione:*

a) - per "ATTO DI DONAZIONE" XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX in data XXXXXXXXXXXX, Repertorio n. XXXXXX, registrato ad XXXXXX il XXXXXXXXXXX al n. XXXX, Vol. XXX Mod. I, e trascritto presso l'Agenzia del Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di XXXXXX il XXXXXX al n. XXXX di Formalità, (ALLEGATI 2 - 4), per donazione dal padre XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Con tale Atto il Signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, "riservandosene l'usufrutto vita natural durante", dona alla figlia, sig.ra XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, accettante:

..."in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, V. n. XXX, la nuda proprietà su una porzione di fabbricato di civile abitazione e precisamente: quartiere al piano terra composto da quattro vani e servizio igienico, nel N.C.E.U., lo stesso è distinto alla partita XXXX, fg. XX, n. XXX sub. 1".....

...."Il donante dichiara che quanto donato gli spettava ed apparteneva per averlo acquistato, infra maggiore consistenza, con XXXXXXXXXXXX, in data XXXXXXXX, registrato a XXXXXX il XXXXXXXX",

* * * * *

b) I Beni donati sono stati costruiti antecedentemente al giorno XXXXX.

* * * * *

I Beni di cui al **punto 2.)**, sono pervenuti alla Signora XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per Successione:

- Per la quota di $\frac{1}{2}$, per successione in morte del padre XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX avvenuta il XXXXXXXX;

- Per la quota di $\frac{1}{2}$, per successione in morte della madre XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX avvenuta il XXXXXXXX;

- ai fini della continuità delle trascrizioni la procedura ha trascritto gli atti di accettazione tacita dell'eredità sia in morte del padre XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX che della madre

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, rispettivamente il xxxxxx al n. xxxx del particolare la prima, e il xxxxxx al n. xxxx del particolare la seconda (ALLEGATO 4). Oltre alla Trascrizione del xxxxxx n. xxxx del particolare
I Beni erano pervenuti a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX per acquisto con atto xxxxx del xxxxxx.

- L'atto di provenienza è stato trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di XXXXXX al n. xxxxx del particolare, in data xxxxxx. Tale atto inoltre è stato registrato a xxxxxx il xxxxxx al n. xxx Vol. xxx.

- Con tale Atto"i signori XXXXXXXXXXXXXXX, xxxxx, xxxx e XXXXXXXXXXXXXXX vendono, ciascuno per i propri diritti, al signor XXXXXXXXXXX, che accetta e acquista, un fabbricato pigionale in pessime condizioni statiche e di abitabilità, sito in Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Via xxxx, ora via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n. x, con annesso piccolo resede....L'immobile in oggetto è rappresentato al N.C.E.U. del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX alla Partita xxxx, foglio xx, particella xxx, categ. xxx, classe x, vani catastali xx, rendita catastale L. xxx"....

Si allegano Estratto dell'atto di matrimonio, copia dell'atto di provenienza e della relativa Nota (ALLEGATI 1 e 2).

* * * * *

I Beni sono pervenuti xxxx xxxx xxxxxx:

a) - per la quota di $\frac{1}{2}$, per successione in morte del padre XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il xxxx,

- per la quota di $\frac{1}{2}$, per successione in morte della madre XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX avvenuta il xxxxx...

b) Quanto pervenuto per successione era stato acquistato, dal padre xxxx xxxx, infra maggiore consistenza, con xxxxxxxx, in data xxxx, registrato a xxxx il xxxx",

Si allegano le Note relative all'accettazione dell'eredità e copia dell'atto di provenienza (ALLEGATI 2 e 4).

2) provveda quindi subito all'integrazione; in particolare acquisisca, ove non depositati: a) planimetria catastale e planimetria allegata all'ultimo progetto approvato o alla concessione in sanatoria; b) anche se anteriore al ventennio, copia integrale del titolo di provenienza al debitore dell'immobile pignorato;

Relativamente ai Beni di cui al punto 1.) ed al punto 2.)

2.1) - Si è provveduto ad acquisire, relativamente ai Beni di cui al punto 1.) ed al punto 2.), (ALLEGATO 5) :

- a.1) - Estratto di mappa;
- a.2) - Planimetrie;
- a.3) - Visure Storiche.
- a.4) - Documentazione comunale.

* * * * *

3. predisponga l'elenco delle **iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli** (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali) gravanti sul bene **(descrivendole specificamente nel corpo della relazione, ed indicando i soggetti in favore dei quali le iscrizioni sono state prese)** ivi compresi: i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso, i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico, ovvero di natura paesaggistica e simili, atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali e provvedimenti di assegnazione della casa al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (oneri reali, servitù, uso, abitazione, obbligazioni *propter rem* ecc.); indichi l'esistenza sui beni pignorati di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità;

- **BENI DI CUI AL punto 1.):**

- **ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: TRASCRIZIONI**

T.1) - Trascrizione del xxxx n. xxxx del R.P.,

avente per oggetto: Verbale di pignoramento immobili,

-Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Xxxxxx in data xxxx, Rep. xxxx

-Soggetto a favore: - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

-relativamente alla Unità Negoziale 1 per il Diritto di Proprietà, Quota di 1/1;

- *Contro:*

Soggetto n. 1: - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- *relativamente all'Unità Negoziale 1 per il diritto di proprietà, Quota di 1/1;*

- *IMMOBILI* -

Unità Negoziale n. 1: (Immobile n. 1)

XXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (AR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana x Foglio xx Particella xxx Subalterno x

Natura xxx Abitazione di tipo POPOLARE Consistenza 5 vani

Indirizzo Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n civico xx

* * * * *

- *ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: ISCRIZIONI*

I.1) - Iscrizione del xxxx, n. xxxx del generale e n. xxxx del particolare, avente per oggetto:

*Ipoteca Volontaria, Concessione a garanzia di mutuo fondiario, per complessivi € xxxxxxxx di cui
€ xxxxxxxx di capitale,*

- *Soggetto a favore in qualità di CREDITORE ipotecario:*

[illegible]

-relativamente all'Unità Negoziale 1 per il Diritto di Proprietà, Quota di 1/1;

- *Contro:*

Soggetto n. 1: - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- relativamente all'Unità Negoziale 1 per il diritto di proprietà, Quota di 1/1;

Soggetto n. 1: - xxxxxxxx in qualità di Debitore non Datore

- IMMOBILI -

Unità Negoziale n. 1: (Immobile n. 1)

Comune XXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (AR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana x Foglio xx Particella xxx Subalterno x

Natura xx Abitazione di tipo POPOLARE Consistenza 5 vani

Indirizzo Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n civico

* * * * *

BENI DI CUI AL punto 2.):

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI: TRASCRIZIONI

T.1) - Trascrizione del xxxxxx n. xxxx del R.P.,

avente per oggetto: Verbale di pignoramento immobili,

- Ufficiale Giudiziario del Tribunale di XXXXXX in data xxxxxx, Rep. xxxx

- Soggetto a favore: - xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

- relativamente alla Unità Negoziale 1 per il Diritto di Proprietà, Quota di 1/1;

- Contro:

Soggetto n. 1: - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

- relativamente all'Unità Negoziale 1 per il diritto di proprietà, Quota di 1/1;

- IMMOBILI -

Unità Negoziale n. 1: (Immobile n. 1)

Comune XXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (AR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana Foglio xx Particella xxx Subalterno x

Natura xx Abitazione di tipo xxxxxx Consistenza x vani

Indirizzo Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n civico

Unità Negoziale n. 1: (Immobile n. 2)

Comune XXXXXX - XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (AR)

Catasto FABBRICATI

Sezione urbana Foglio xx Particella xxx

Subalterno x

Natura xx Stalle, scuderie, Rimesse, Autorimesse Consistenza xx mq

Indirizzo Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n civico

* * * * *

Si allega copia Nota (ALLEGATO 4).

* * * * *

Ad oggi i costi per la cancellazioni delle Trascrizioni sono pari a € 294 ciascuna, così suddivisi:

ANNOTAZIONE DI CANCELLAZIONE PIGNORAMENTO:

- T91T – Imposta di bollo – euro 59,00;
- T92T – Imposta ipotecaria – euro 200,00;
- T93T – Tassa ipotecaria – euro 35,00.

Tali costi sono comunque da verificare con l'Ufficio competente al momento della effettiva presentazione delle formalità.

Da aggiungere quello della cancellazione della Nota di Iscrizione.

* * * * *

4. accerti l'esistenza di **vincoli o oneri** di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); in particolare, indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, il corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Non esiste condominio.

5. rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto, nonché indichi se 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;

Non sono emersi diritti di questo tipo durante le indagini.

L'immobile è realizzato a confine con le pertinenze della Ferrovia.

Dal resede attraverso una scaletta si accede ad un piccolo "scampolo di terra" di proprietà probabilmente xxxx xxxxxx. L'accesso avviene tramite un cancello che interrompe la ringhiera, che è molto bassa e non a norma.

Ed inoltre l'immobile è posto lungo la xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, Xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx.

6. riferisca dell'esistenza di formalità, vincoli e oneri che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente (tra cui iscrizioni, pignoramenti e altre trascrizioni pregiudizievoli), indicando i costi a ciò necessari; verifichi presso la Cancelleria (Civile) del Tribunale:

- a) l'attuale pendenza delle cause relative a domande trascritte (se risultanti dai RR.II.)
 - b) la data di emissione e il contenuto dell'eventuale provvedimento di assegnazione della casa coniugale al coniuge separato o all'ex-coniuge dell'esecutato che occupa l'immobile (e acquisirne copia);
- più in particolare, per i vincoli che resteranno a carico dell'acquirente:

- le domande giudiziali (indicando se la causa è ancora in corso);
- gli atti di asservimento urbanistico e cessioni di cubatura;
- gli altri pesi o limitazioni d'uso (es. oneri reali, servitù, diritto d'uso e abitazione, assegnazione al coniuge, etc.);

- per i vincoli e oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura e spese della procedura;
- le iscrizioni;
- i pignoramenti ed altre trascrizioni pregiudizievoli
- le difformità urbanistico-catastali;

Le formalità che devono essere cancellate sono le seguenti:

T.1) - Trascrizione del xxxxxxx n. xxxxx del Particolare;

T.1) - Trascrizione del xxxxxxx n. xxxxx del Particolare;

I.1) - Iscrizione del xxxxxxx n. xxxxx del Particolare.

* * * * *

Dalle indagini presso la Cancelleria Civile del Tribunale di Xxxxxx, Dall'ispezione del ruolo generale informatico degli affari civili contenziosi alla data del xxxxxx, non risultano giudizi pendenti nei quali sia parte il soggetto pignorato.

* * * * *

7. descriva l'immobile pignorato, previo necessario accesso all'interno, indicando: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno; caratteristiche interne ed esterne; superficie commerciale in mq; altezza interna utile; esposizione; condizioni di manutenzione; confini (nel caso di terreni); dati catastali attuali; eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni; descriva altresì le vie di accesso (pedonale e carroia) all'immobile.
Qualora si tratti di più immobili pignorati, fornisca la descrizione analitica di ciascuno dei beni compresi nel lotto (un paragrafo per ciascun immobile: appartamento, capannone ecc.);

7.A. DESCRIZIONE BENI di cui al punto 1.)

I Beni di cui all'attivo immobiliare della Esecuzione n. xxxxxxxx, di cui al punto 1.),

sono costituiti da:

- **APPARTAMENTO** ad uso residenziale, con legnaia separata posta nel resede, Via
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n. xxx, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Tali Beni fanno parte di un Fabbricato di civile abitazione, costituito da due Piani fuori terra e due Unità Immobiliari abitative, con piccolo resede condominiale. Il fabbricato, di origini vetuste, necessita di interventi di manutenzione così come il resede e gli annessi, in numero di due, posti sul retro, uno costituito da un garage, ed uno, da una legnaia, "in dotazione" all'appartamento oggetto di Valutazione.

Tale legnaia, è in condizioni assai precarie: infatti essa è costruita in aderenza al "garage", ed ha sia la copertura che le pareti laterali costituite da pannelli di lamiera, (ALLEGATI FOTOGRAFICO e 5).

L'edificio è tinteggiato esternamente con colori chiari. Esso ha "meccanismi di oscuramento" alle finestre di tipo persiane, di colore scuro.

L'appartamento ha finiture vetuste e di scarsa qualità xxxxxxxxxxxx, soprattutto il bagno è ricavato in uno spazio ristretto il cui accesso è garantito tramite un "locale-antibagno" stretto e lungo: è presente una finestra (ALLEGATI FOTOGRAFICO e 5).

Lungo il fronte principale, ed anche sul retro, a Piano Terra, sono stati realizzati due un piccoli ampliamenti condonati: le chiusure sono realizzate in alluminio anodizzato, (ALLEGATO FOTOGRAFICO).

La Unità Immobiliare abitativa si sviluppa al solo livello del Piano Terra

In realtà tale Appartamento è stato collegato all'Appartamento posto al piano superiore: esso infatti è stato abitato dai genitori della Signora xxxx, che, sono stati a lungo malati e bisognosi di cure, tanto che, non sappiamo in che data, ma i due appartamenti sono stati collegati tramite una scala in legno, tutt'oggi esistente (ALLEGATI FOTOGRAFICO).

L'altezza dell'appartamento è inferiore a ml. 2.70, pari a circa ml. 2,55. La scala interna è in materiale ligneo.

La Unità Immobiliare è assai vetusta: è evidente la necessità della esecuzione di opere di manutenzione, oltre che del rifacimento della rete impiantistica, sia in cucina che nel bagno.

Gli impianti dell'edificio sono "a comune" a ciascun appartamento.

Anche l'impianto di riscaldamento è "condominiale".

E' presente un solo servizio igienico, (ALLEGATO FOTOGRAFICO).

Sono stati effettuati vari sopralluoghi, sia internamente che esternamente, presso i Beni oggetto di Stima, per accertarne le specifiche caratteristiche, le condizioni di utilizzo, la localizzazione, per svolgere indagini e verifiche conoscitive, al fine di esprimere una giusta valutazione. Oltre che per effettuare rilievi geometrici per le verifiche catastali e di conformità (ALLEGATO FOTOGRAFICO).

In seguito a ciò si può affermare che il Bene oggetto di Stima nella sua configurazione attuale, risulta composto, al Piano Terra da:

-	ingresso/soggiorno	della superficie di circa	mq.	23,50
-	ingresso sul retro	della superficie di circa	mq.	1,75
-	cucina	della superficie di circa	mq.	12,60
-	antibagno	della superficie di circa	mq.	2,56
-	camera	della superficie di circa	mq.	15,48
-	servizio igienico	della superficie di circa	mq.	2,23
-	servizio igienico	della superficie di circa	mq.	1,23

per una superficie lorda totale dell'appartamento pari a circa 83,5mq...

La legnaia ha una superficie di circa mq.9,50 ed un'altezza di circa ml. 1,90.

* * * * *

7.B IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE BENI:

I Beni alla data odierna, sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e sono così identificati, (ALLEGATO 5):

7.B.1 Foglio xx, p.lla xxx sub. x, Categoria xx, Classe x, Consistenza x Vani,
Superficie Catastale Totale: xx mq., Totale escluse aree scoperte: xx mq., Rendita € xxx,
Strada XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Piano: T.

INTESTAZIONE CATASTALE ATTUALE BENI:

Attualmente tali Beni sono così intestati:

- XXXXXXXX nata a XXXXXXXX il XXXXXXXX,
XXXXXXXXXXZ, proprietà per 1/1;

7.B.2**CONFINI:**

L'appartamento confina su più lati con la restante proprietà di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, di cui al Foglio xx:

- Catasto Fabbricati p.lla xxx sub. x: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- Catasto Fabbricati p.lla xxx sub. x: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; Parti comuni.

7.C ACCESSO:

I Beni oggetto della presente Stima si trovano nel Comune di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Strada XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (ALLEGATI FOTOGRAFICO e 8).

Seguendo la xx-XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, giunti a
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, l'appartamento si trova in destra del senso di percorrenza, poco
dopo la XXXXXXXXXXXXXXX

* * * * *

7.A DESCRIZIONE BENI di cui al punto 2.)

I Beni di cui all'attivo immobiliare della Esecuzione n. xxxxxxxx, di cui al punto 2.),

sono costituiti da:

- **APPARTAMENTO ad uso residenziale**, al Piano Primo di un Edificio Abitativo, posto in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, lungo la XX-XXXXXXXX;
- **Garage** in XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, lungo la XXXXXXXX, nel resede "a comune.

Tali Beni fanno parte di un Fabbricato di civile abitazione, costituito da due Piani fuori terra e due Unità Immobiliari residenziali, con piccolo resede condominiale. Il fabbricato, di origini vetuste, necessita di evidenti interventi di manutenzione così come il resede e gli annessi, questi ultimi presenti in numero di due, posti sul retro del fabbricato, di cui uno, costituito da un garage, collegato alla Abitazione oggetto di Valutazione, ed uno, costituito da una legnaia, collegato ad altra Unità Immobiliare.

Il garage, in condizioni assai precarie, è costruito in aderenza all'edificio residenziale, è solo in parte intonacato e pavimentato in cemento. Il garage ha una copertura in lastre di cemento amianto, che sono da bonificare con tutte le procedure del caso, (ALLEGATI FOTOGRAFICO e 5).

L'edificio è tinteggiato esternamente con colori chiari. Esso ha "meccanismi di oscuramento" alle finestre di tipo persiane, di colore scuro: le persiane sono in condizioni assai precarie e necessitano di manutenzione urgente, se non di sostituzione completa.

L'accesso alla Unità Immobiliare oggetto di Valutazione avviene dalla Strada Casentinese direttamente nel resede. Quindi dal resede, tramite una scala esterna, si accede all'appartamento posto al Piano Primo.

L'appartamento ha finiture vetuste e di scarsa qualità xxxxxxxxxxxnca.

Il bagno in colonna con quello del piano inferiore, è piccolo e vetusto sia per quanto riguarda i sanitari che le rubinetterie in genere.

Sia nel bagno che in quasi tutti i locali sono presenti infiltrazioni provenienti dalla copertura, (ALLEGATI FOTOGRAFICO e 5). Da ciò la necessità di una "ripassata" alla

copertura con la sostituzione dei materiali eventualmente deteriorati o rotti. Se non addirittura il rifacimento della copertura con la posa in opera di idonea coibentazione e isolamento, in linea anche con le vigenti normative sul risparmio energetico degli edifici e sul loro efficientamento.

La Unità Immobiliare abitativa si sviluppa al solo livello del Piano Primo.

In realtà tale Appartamento è stato collegato, con la esecuzione di opere edili, all'Appartamento posto al piano inferiore: esso infatti è stato abitato dai genitori della Signora Meucci, che, sono stati a lungo malati e bisognosi di cure, tanto che, non sappiamo in che data, ma i due appartamenti sono stati collegati tramite una scala in legno, tutt'oggi esistente (ALLEGATO FOTOGRAFICO). Dalla documentazione esistente, presente sia in Comune che in Catasto, sembra che la scala sia stata realizzata successivamente all'anno 1985, non essendo, la stessa, riportata in alcun Elaborato Concessionario.

L'altezza dell'appartamento è superiore a ml. 2.70, pari a circa ml. 2,95.

La scala interna è in materiale ligneo.

La Unità Immobiliare è assai vetusta: è evidente la necessità di predisporre idonee opere di manutenzione, oltre che al rifacimento della rete impiantistica, sia in cucina che nel bagno.

Gli impianti dell'edificio sono "in condominio", nel senso che le due Unità sono sono "impiantisticamente", strettamente collegate.

Anche l'impianto di riscaldamento è condominiale e non funzionante.

E presente un solo servizio igienico, (ALLEGATO FOTOGRAFICO).

Sono stati effettuati vari sopralluoghi, sia internamente che esternamente, presso i Beni oggetto di Stima, per accertarne le specifiche caratteristiche, le condizioni di utilizzo, la localizzazione, per svolgere indagini e verifiche conoscitive, al fine di

esprimere una giusta valutazione. Oltre che per effettuare rilievi geometrici per le verifiche catastali e di conformità (ALLEGATO FOTOGRAFICO).

In seguito a ciò si può affermare che il Bene oggetto di Stima nella sua configurazione attuale, risulta composto, al Piano Primo da:

- | | | | |
|-------------------------|---------------------------|-----|-------|
| - ingresso/disimpegno | della superficie di circa | mq. | 8,87 |
| - pluriuso | della superficie di circa | mq. | 9,65 |
| - cucina/angolo cottura | della superficie di circa | mq. | 8,70 |
| - bagno | della superficie di circa | mq. | 3,31 |
| - camera | della superficie di circa | mq. | 15,50 |
| - soggiorno | della superficie di circa | mq. | 11,20 |

per una superficie lorda totale dell'appartamento pari a circa 76,50 mq...

Il garage ha una superficie di circa mq. 21 ed un'altezza di circa ml. 1,90.

* * * * *

7.B IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE BENI:

I Beni alla data odierna, sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e sono così identificati, (ALLEGATO 5):

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXX) (XX)

Foglio xx Particella xxx

7.B.1, APPARTAMENTO: Classamento:

Rendita: Euro xxxx, Categoria xxxx), Classe 3, Consistenza x vani

Foglio x Particella xxx Subalterno x

Indirizzo: XXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Piano x

Dati di superficie: Totale: xx m2 Totale escluse aree scoperte b): xx m2;

* * * * *

7.B.2 GARAGE: Classamento:

Rendita: Euro xxxx, Categoria xxx), Classe x, Consistenza xx m2

Foglio xx Particella xxx Subalterno x,

Indirizzo: XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Piano T

Dati di superficie: Totale: xx m2

* * * * *

INTESTAZIONE CATASTALE ATTUALE BENI:

Attualmente tali Beni sono così intestati:

1. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX),
nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XX) il xxxxxxxx,
Diritto di: Proprietà per 1/1

* * * * *

7.B.2 CONFINI:

L'appartamento confina su più lati con la restante proprietà di

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, di cui al Foglio xx:

- Catasto Fabbricati p.lla xx sub. x: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX; Parti comuni.

7.C ACCESSO:

I Beni oggetto della presente Stima si trovano nel Comune di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Strada XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (ALLEGATI FOTOGRAFICO e 8).

Seguendo la xxxx XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, partendo da XXXXXX, una volta giunti a
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, l'appartamento si trova in destra del senso di percorrenza, poco
dopo aver superato la xxxxxxx all'incirca a metà del rettilineo. Non c'è assegnazione
delle parti comuni.

E' presente un "garage", basso e con copertura in lastre di amianto.

* * * * *

8. accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini nel caso di terreni) e quella contenuta nel pignoramento, evidenziando, in caso di rilevata difformità:

- se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione;
- se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene;
- se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile; in quest'ultimo caso rappresenti la storia catastale del compendio pignorato;

*La descrizione Attuale dei Beni corrisponde a quella contenuta nel "pignoramento", sia per quanto riguarda i Beni di cui al **punto 1.)**, che per quanto riguarda i beni di cui al **punto 2.)**.*

9. proceda, previa segnalazione al creditore procedente e con richiesta al giudice, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, anche senza il consenso del proprietario;

- **BENI DI CUI AL PUNTO 1).:**

La sagoma del fabbricato non corrisponde esattamentea quanto riportato in mappa.

*La planimetria catastale dei Beni oggetto di valutazione non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi, (**ALLEGATO 5**).*

Le difformità rilevate sono:

- *diversa distribuzione funzionale dell'appartamento con demolizione delle pareti divisorie relative alla zona ingresso-soggiorno;*

- demolizione di una parete divisoria nell'ampliamento esterno al fabbricato.

Ed inoltre, la realizzazione di una scala in legno interna all'appartamento che permette il collegamento con l'appartamento al Piano Primo dell'edificio.

- **BENI DI CUI AL PUNTO 2).:**

La sagoma del fabbricato non corrisponde esattamente a quanto riportato in mappa, (ALLEGATO 5).

La planimetria catastale dei Beni oggetto di valutazione non corrisponde esattamente allo stato dei luoghi, (ALLEGATI 5 E 6).

Si allega lo Schema Distributivo, facendo presente che, in alcuni locali per la presenza di arredi o materiali di vario genere, i rilievi sono stati effettuati con difficoltà (ALLEGATI 5 E 6).

Le difformità rilevate, relativamente all'appartamento, sono costituite da:

- realizzazione di una scala in legno interna all'appartamento che permette il collegamento con l'appartamento al Piano Terra dell'edificio. Per la realizzazione di questo collegamento è stato effettuato il taglio del solaio interpiano.

Le difformità rilevate, relativamente al garage, sono costituite da:

- realizzazione di piccolo vano, utilizzato per l'inserimento della caldaia e di un pilastro. L'interno del garage è solo in piccola parte intonacato.

La caldaia è vecchia e non è funzionante: il locale comunque non è idoneo per essere utilizzato come locale tecnico.

- Al piano Terra, a livello del garage, sotto i servizi igienici degli appartamenti dei piani superiori, si è venuto a creare, un volume di risulta, per differenza di quota, ed è stato ricavato "uno spazio ripostiglio" minuscolo, con accesso da una piccola apertura che sembra una finestra, a due ante, visibile nel prospetto posteriore. L'altezza del vano non permette l'accesso di persone, come è evidente sia dalla posizione che dalla

dimensione della apertura (ALLEGATO 0).

10. indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale, acquisendo, nel caso di terreni, il certificato di destinazione urbanistica;

I Beni oggetto della presente Valutazione si trovano nel Comune di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, (ALLEGATO 3), e sono identificati nel Piano Operativo comunale,
approvato con Deliberazione Consiliare xx del xxxxxx, come:

- Zona xxxx

- La sigla alfanumerica XX rappresenta l'Ambito all'interno del quale si trova il Bene oggetto di Valutazione.

Nel caso attuale l'Ambito è "xx - I tessuti misti residenziali";

- La lettera B individua la Zona territoriale Omogenea in cui si trova il Bene.

- La sigla alfanumerica xx rappresenta la disciplina di intervento a cui sono sottoposti gli edifici con essa identificati.

In particolare abbiamo:

Art. 59 I tessuti misti residenziali (xx)

1. Sono gli edifici e complessi edilizi che lungo la viabilità principale configurano tessuti misti a prevalenza residenziali/commerciali, con rapporto di copertura variabile, come variabili sono le aree reciprocamente occupate dalle funzioni miste presenti. Tali tessuti si distinguono tra le altre cose per la carenza di aree a standard (verde pubblico e parcheggi) e per la presenza, oltre alla destinazione residenziale, di altre funzioni, quali direzionale e piccolo artigianato di servizio, localizzate al piano terra degli edifici.

La Normativa di riferimento per eventuali interventi è quella prevista dall'Art. xx delle NTA del Piano Operativo: "Art. xx – Disciplina di intervento di tipo X (XX), Art. xx Articolazione del territorio urbanizzato; Art. xx I tessuti misti residenziali (XX)"

- Si allegano Estratti P.O. (ALLEGATO 6_1).

* * * * *

11. indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, l'Esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli **abusi** riscontrati. In caso di opere abusive effettui il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, indicando i costi della sanatoria, nonché per l'eventuale ripristino nel caso in cui l'abuso non sia sanabile; dovrà altresì procedere alla 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, alla 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, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

11.0. CONFORMITA' – TITOLI AUTORIZZATIVI :

11.A. DESCRIZIONE BENI DI CUI AL PUNTO 1.)

Lo scrivente, al fine di verificare la conformità dei Beni oggetto della presente Stima, ha effettuato ricerche presso l'Archivio delle Pratiche Edilizie del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, consultando le Pratiche Edilizie e gli allegati Titoli Autorizzativi come di seguito elencati, (ALLEGATO 6).

- *Il fabbricato in cui si trova il Bene oggetto di Valutazione è stato realizzato antecedentemente al giorno xxxx.*

L'unico Titolo Edilizio reperito è costituito dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. xx del xxxx.

Tale Concessione venne rilasciata al Signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX che aveva fatto domanda in data xxxx:

....“La Concessione Edilizia in Sanatoria per la esecuzione di lavori di realizzazione di vetrata e ripostiglio, di un garage e legnaia inoltre cambio di destinazione al piano terra di fabbricato per civile abitazione”....

- **Abitabilità**

Non è stata reperita Certificazione di Abitabilità.

11.1 CONFORMITA' - DIFFORMITA' - SANATORIE - COSTI:

L'Unità Immobiliare oggetto di Valutazione di Stima, allo stato attuale, non corrisponde ai Titoli Edilizi Rilasciati.

Le difformità rilevate sono del tipo:

- a. diversa distribuzione funzionale interna, con l'abbattimento di alcuni divisori;
- b. realizzazione di scala interna di collegamento con il Piano Primo.

Tale difformità si riferisce alla realizzazione di una scala di collegamento tra due appartamenti.

E' da verificare se sono state presentati gli Elaborati progettuali al Genio Civile e se c'è attestato di deposito. Le ricerche effettuate fino non hanno portato alcun risultato.

La Signora xxxxx, non ricorda nemmeno la data della realizzazione dell'intervento strutturale, né tantomeno quale Impresa (se c'è stata un'impresa) lo abbia effettivamente realizzato.

E' da richiedere Accertamento di conformità di cui all'art. 209 L.R. 65/2014. A tale proposito l'art. 182, Accertamento di conformità in Sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità, recita:

1. Ai fini dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 209, per le opere realizzate o in corso di realizzazione nei comuni già classificati sismici in assenza dell'autorizzazione o

dell'attestato di avvenuto deposito, e che risultano conformi alla normativa tecnica, l'interessato trasmette alla struttura regionale competente: a) la richiesta di autorizzazione in sanatoria oppure l'istanza di deposito in sanatoria e la documentazione tecnica relativa alle opere da sanare; b) la certificazione di rispondenza delle opere alla normativa tecnica ed il certificato di collaudo, laddove richiesto dalla normativa medesima.

2. Nei casi di cui al comma 1, la struttura regionale competente rilascia l'autorizzazione in sanatoria entro sessanta giorni dalla data di trasmissione della relativa istanza, oppure l'attestato di avvenuto deposito in sanatoria nei quindici giorni successivi alla medesima data. Oltre che al soggetto interessato, la struttura regionale competente trasmette tali atti al comune ai fini del rilascio del permesso di costruire o

dell'attestazione di conformità in sanatoria, fermo restando quanto previsto al comma 3.

3. Ai fini dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 209, per le opere realizzate, o in corso di realizzazione, nei comuni già classificati sismici in assenza dell'autorizzazione o dell'attestato di avvenuto deposito e che, a seguito del procedimento di cui ai commi 1 e 2, non risultino conformi alla normativa tecnica, il comune respinge l'istanza, oppure, previo accertamento della conformità dell'intervento realizzato alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda, ed ove ritenuto tecnicamente possibile, ordina all'interessato l'adeguamento delle opere alla normativa tecnica nel rispetto della disciplina edilizia ed urbanistica vigente, assegnando un termine congruo per l'esecuzione dei necessari interventi. Decorso inutilmente il termine assegnato, il comune respinge l'istanza di accertamento di conformità in sanatoria.

4. Ove sia stato ordinato, ai sensi del comma 3, l'adeguamento dell'opera alla normativa tecnica, l'interessato presenta alla competente struttura regionale la richiesta di autorizzazione o l'istanza di deposito per le opere di adeguamento necessarie ai fini dell'ottemperanza all'ordinanza ed il relativo progetto. Al termine dei lavori, l'interessato trasmette alla struttura regionale competente

la relativa certificazione di rispondenza e, se richiesto dalla normativa, il certificato di collaudo.

Accertata l'avvenuta ottemperanza all'ordinanza, il Comune rilascia il permesso di costruire o l'attestazione di conformità in sanatoria.

5. Ai fini dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 209, per le opere realizzate nei comuni anteriormente alla classificazione sismica degli stessi, l'interessato trasmette al comune il certificato di idoneità statica, rilasciato dal professionista abilitato. Relativamente a tali opere, gli atti di cui al comma 1, lettere a) e b), non sono presentati.

Da quanto sopra detto, abbiamo che la regolarizzazione delle difformità riscontrate alle lett. **a,b**, può avvenire con "Accertamento di Conformità", di cui all'art. 209 L. 65/2014.

- L'accertamento di conformità è lo strumento attraverso il quale è possibile legittimare interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso o in assenza di Scia o in difformità da essa.

- Presupposto per il rilascio dell'accertamento di conformità in sanatoria, sia esso Permesso in Sanatoria (interventi soggetti a permesso di costruire) che Attestazione di conformità in Sanatoria (interventi soggetti a SCIA), è che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo di realizzazione degli interventi medesimi, che a quella vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria (cosiddetta "doppia conformità").

Presupposto ulteriore è rappresentato, dall'aver costruito manufatti secondo i dettami della Normativa Sismica vigente e/o con la possibilità di regolarizzare gli interventi effettuati come previsto dalla Normativa Regionale.

La regolarizzazione delle difformità riscontrate deve tener presente inoltre il disposto dell'art. 182 comma 2 lett. b), L. R. 10/11/2014 n. 65, relativamente all'Accertamento di conformità in sanatoria di cui all'art. 209, per le opere realizzate nelle

zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità".

Il Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è classificato con grado 2, dall'anno 1982.

...."Il rilascio in sanatoria del Permesso di Costruire è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal Capo I e comunque in misura non inferiore a ... € 1.000,00

Per ciascuna difformità, se ed in quanto realizzate in epoche diverse ed in difformità da più titoli abilitativi e/o in assenza di titoli abilitativi.

* * * * *

Da tener presente anche che le eventuali conseguenze penali che potrebbero scaturire dalla sanatoria che interessa parti strutturali dell'edificio.

A ciò è da aggiungere il pagamento degli oneri se dovuto.

* * * * *

Il tutto comunque è da verificare con l'Ufficio Tecnico Comunale.

* * * * *

11.A. DESCRIZIONE BENI DI CUI AL PUNTO 2.)

La scrivente, al fine di verificare la conformità dei Beni oggetto della presente Stima, ha effettuato ricerche presso l'Archivio delle Pratiche Edilizie del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, consultando le Pratiche Edilizie e gli allegati Titoli Autorizzativi come di seguito descritti, (ALLEGATO 7).

- Il fabbricato in cui si trova il Bene oggetto di Valutazione è stato realizzato antecedentemente al giorno xxxx, (ALLEGATO 9).

L'unico Titolo Edilizio reperito è costituito dalla Concessione Edilizia in Sanatoria n. xx del xxxxxx. (ALLEGATO 7).

Tale Concessione venne rilasciata al Signor XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX che aveva fatto domanda in data xxxxxx:"La Concessione Edilizia in Sanatoria per la esecuzione

di lavori di realizzazione di vetrata e ripostiglio, di un garage e legnaia inoltre cambio di destinazione al piano terra di fabbricato per civile abitazione”....

- **Abitabilità** Non è stata reperita Certificazione di Abitabilità.

11.1 CONFORMITA' - DIFFORMITA' - SANATORIE - COSTI:

L'Unità Immobiliare oggetto di Valutazione di Stima, allo stato attuale, non corrisponde ai Titoli Edilizi Rilasciati.

Le difformità rilevate, relativamente all'appartamento, sono costituite da:

- realizzazione di scala interna di collegamento con il Piano Terra, che permette la comunicazione tra due Unità Immobiliari.

Non sono stati reperiti Elaborati progettuali presentati al Genio Civile e nemmeno Attestato di Deposito.

La Signora xxxx, peraltro non ricorda nemmeno la data della realizzazione dell'intervento strutturale, né tantomeno quale Impresa (se c'è stata un'impresa) lo abbia effettivamente realizzato.

Le difformità rilevate, relativamente al garage, sono costituite da:

- realizzazione di piccolo vano, già utilizzato per l'inserimento della caldaia e di un pilastro. Il garage è solo in piccola parte intonacato.

La caldaia è vecchia e non è funzionante: il locale comunque non è idoneo per essere utilizzato come locale tecnico.

E' da richiedere Accertamento di conformità di cui all'art. 209 L.R. 65/2014. A tale proposito l'art. 182, Accertamento di conformità in Sanatoria per gli interventi realizzati nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità, recita:

1. Ai fini dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 209, per le opere realizzate o in corso di realizzazione nei comuni già classificati sismici in assenza dell'autorizzazione o

dell'attestato di avvenuto deposito, e che risultano conformi alla normativa tecnica, l'interessato trasmette alla struttura regionale competente: a) la richiesta di autorizzazione in sanatoria oppure l'istanza di deposito in sanatoria e la documentazione tecnica relativa alle opere da sanare; b) la certificazione di rispondenza delle opere alla normativa tecnica ed il certificato di collaudo, laddove richiesto dalla normativa medesima.

2. Nei casi di cui al comma 1, la struttura regionale competente rilascia l'autorizzazione in sanatoria entro sessanta giorni dalla data di trasmissione della relativa istanza, oppure l'attestato di avvenuto deposito in sanatoria nei quindici giorni successivi alla medesima data. Oltre che al soggetto interessato, la struttura regionale competente trasmette tali atti al comune ai fini del rilascio del permesso di costruire o

dell'attestazione di conformità in sanatoria, fermo restando quanto previsto al comma 3.

3. Ai fini dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 209, per le opere realizzate, o in corso di realizzazione, nei comuni già classificati sismici in assenza dell'autorizzazione o dell'attestato di avvenuto deposito e che, a seguito del procedimento di cui ai commi 1 e 2, non risultino conformi alla normativa tecnica, il comune respinge l'istanza, oppure, previo accertamento della conformità dell'intervento realizzato alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso che al momento della presentazione della domanda, ed ove ritenuto tecnicamente possibile, ordina all'interessato l'adeguamento delle opere alla normativa tecnica nel rispetto della disciplina edilizia ed urbanistica vigente, assegnando un termine congruo per l'esecuzione dei necessari interventi. Decorso inutilmente il termine assegnato, il comune respinge l'istanza di accertamento di conformità in sanatoria.

4. Ove sia stato ordinato, ai sensi del comma 3, l'adeguamento dell'opera alla normativa tecnica, l'interessato presenta alla competente struttura regionale la richiesta di autorizzazione o l'istanza di deposito per le opere di adeguamento necessarie ai fini dell'ottemperanza all'ordinanza ed il relativo progetto. Al termine dei lavori, l'interessato trasmette alla struttura regionale competente

la relativa certificazione di rispondenza e, se richiesto dalla normativa, il certificato di collaudo.

Accertata l'avvenuta ottemperanza all'ordinanza, il Comune rilascia il permesso di costruire o l'attestazione di conformità in sanatoria.

5. Ai fini dell'accertamento di conformità di cui all'articolo 209, per le opere realizzate nei comuni anteriormente alla classificazione sismica degli stessi, l'interessato trasmette al comune il certificato di idoneità statica, rilasciato dal professionista abilitato. Relativamente a tali opere, gli atti di cui al comma 1, lettere a) e b), non sono presentati.

* * * * *

Da quanto sopra detto, abbiamo che la regolarizzazione delle difformità riscontrate alle lett. **a.b.**, può avvenire con "Accertamento di Conformità", di cui all'art. 209 L. 65/2014 .

- L'accertamento di conformità è lo strumento attraverso il quale è possibile legittimare interventi realizzati in assenza di permesso di costruire o in difformità da esso o in assenza di Scia o in difformità da essa.

- Presupposto per il rilascio dell'accertamento di conformità in sanatoria, sia esso Permesso in Sanatoria (interventi soggetti a permesso di costruire) che Attestazione di conformità in Sanatoria (interventi soggetti a SCIA), è che gli interventi abusivi siano conformi alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al tempo di realizzazione degli interventi medesimi, che a quella vigente al momento della presentazione della domanda di sanatoria (cosiddetta "doppia conformità").

Presupposto ulteriore è rappresentato, dall'aver costruito manufatti secondo i dettami della Normativa Sismica vigente e/o con la possibilità di regolarizzare gli interventi effettuati come previsto dalla Normativa Regionale.

La regolarizzazione delle difformità riscontrate deve tener presente inoltre il disposto dell'art. 182 comma 2 lett. b), L. R. 10/11/2014 n. 65, relativamente all'Accertamento di conformità in sanatoria di cui all'art. 209, per le

opere realizzate nelle zone sismiche e nelle zone a bassa sismicità”.

Qualora ciò non sia possibile si deve corrispondere il pagamento di una sanzione il cui importo viene stabilito direttamente dall'ex-Genio Civile.

Il Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è stato classificato sismico con grado X, con Decreto Ministeriale del XXXX

....“Il rilascio in sanatoria del Permesso di Costruire è subordinato al pagamento, a titolo di oblazione, di una somma pari a quella prevista dal Capo I e comunque in misura non inferiore a ... € 1.000,00

Per ciascuna difformità, se ed in quanto realizzate in epoche diverse ed in difformità da più titoli abilitativi e/o in assenza di titoli abilitativi.

Da tener presente anche le eventuali conseguenze penali che potrebbero scaturire dalla sanatoria che interessa le parti strutturali dell'edificio.

A ciò è da aggiungere il pagamento degli oneri se dovuto.

L'alternativa a quanto sopra detto è la “remissione in pristino” dello stato dei luoghi.

Quindi la richiesta delle relative Autorizzazioni con la predisposizione delle pratiche edilizie necessarie per mettere a norma o comunque per eseguire i lavori necessari a conseguire la Conformità impiantistica sulle due unità immobiliari.

Il tutto comunque è da verificare con l'Ufficio Tecnico Comunale.

12. accerti lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale l'immobile è occupato; ove il bene sia occupato da terzi in base a contratto di affitto o locazione, verifichi la data di registrazione, la scadenza del contratto,

la data di scadenza per l'eventuale disdetta, l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; in caso di beni di natura agricola, e comunque in genere, lo stimatore assumerà informazioni presso il debitore, il terzo occupante, i vicini o le associazioni di categoria, effettuando ricerche presso l'Ufficio del Registro con il nominativo ottenuto attraverso le informazioni assunte;

12.A. DESCRIZIONE BENI DI CUI AL PUNTO 1.)

I Beni oggetto di Valutazione al momento dei sopralluoghi sono risultati "non occupati". Sono comunque del possesso della xxxx XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

12.A. DESCRIZIONE BENI DI CUI AL PUNTO 2.)

I Beni oggetto di Valutazione al momento dei sopralluoghi sono risultati "occupati" xxxx xxxx XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e dalla sua famiglia.

13. allegli, avendone fatto richiesta presso i competenti uffici dello stato civile, il certificato di stato civile o l'estratto per riassunto dell'atto di matrimonio degli esecutati titolari degli immobili pignorati (nel caso in cui non sia noto il Comune in cui è stato contratto il matrimonio, tale luogo sarà desunto dal certificato di matrimonio richiedibile nel Comune di residenza); in caso di convenzioni matrimoniali particolari (non di semplice convenzione di separazione dei beni) acquisisca copia delle stesse presso i competenti uffici;

Si allega: Certificato di Stato di Famiglia ed Estratto per Riassunto dell'Atto di Matrimonio (ALLEGATO 1).

14. ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di **assegnazione della casa coniugale** (verificando se lo stesso è stato trascritto in favore del coniuge assegnatario);

Non è questo il caso.

15. *precisi le caratteristiche degli impianti elettrico, idrico, termico, precisando la loro*

rispondenza alla vigente normativa e, in caso contrario, i costi necessari al loro adeguamento;

Non ci sono Certificazioni di Conformità relative agli impianti allegare alle Pratiche Edilizie.

Gli impianti, attualmente "in condominio", sono in condizioni precarie e sono in gran parte da rifare, anche per permettere l'eventuale uso autonomo di ciascuno dei due appartamenti". Ma soprattutto per mettere a norma degli stessi.

L'impianto di riscaldamento non è funzionante!

16. dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, possibilmente rispettando la tipologia complessiva del bene come originariamente acquistato dal debitore esecutato (appartamento con garage e soffitta; villetta; ecc.) e comunque **evitando eccessive frammentazioni in lotti** (le quali possono anche determinare una perdita di valore del compendio). In ogni caso descriva le vie di accesso (pedonale e carroia) ai lotti (passaggio pedonale e/o carroia sugli altri lotti, o su beni di terzi) **evitando la creazione di lotti interclusi** e redigendo apposita planimetria esplicativa.

Qualora abbia formato più lotti, l'esperto verifichi se gli impianti elettrico, idrico, termico, risultino o meno in comune ai vari lotti; se risultano in comune, indichi le spese necessarie per la loro separazione. All'atto della descrizione dei lotti, l'esperto specifichi nuovamente le tipologie di beni inseriti nei lotti medesimi, oltre che i relativi dati catastali (ad es.: lotto 1: appartamento ubicato in..., identificato..., con terreno ubicato in..., identificato...; ecc.);

E' stato individuato un **"LOTTO UNICO DI VENDITA", che comprende i Beni di cui al punto 1.) e quelli di cui al punto 2.):**

- APPARTAMENTO ad uso residenziale, con legnaia separata posta nel resede non esclusivo, Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n. xxx, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,
- APPARTAMENTO ad uso residenziale, con resede non esclusivo, Via xxxx

xxxxxxx, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- GARAGE posto nel resede non esclusivo, Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n. xx,
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

17. determini il **valore dell'immobile**, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima, considerando lo stato di conservazione dello stesso immobile e come opponibili alla procedura i soli contratti di locazione.

Quanto ai provvedimenti di assegnazione della casa coniugale, l'assegnazione dovrà essere ritenuta opponibile alla procedura solo se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; in questo caso l'immobile verrà valutato tenendo conto che l'immobile resterà nel godimento dell'ex coniuge e dei figli fino al raggiungimento dell'indipendenza economica dell'ultimo dei figli.

Nella determinazione del valore, il perito dovrà procedere al calcolo della superficie dell'immobile (**previ rilievi metrici**), specificando quella commerciale, il valore per metro quadro e il valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Il criterio di Stima adottato per la determinazione del più probabile Valore, è stato quello della Comparazione, applicato al mq. di superficie lorda, con Beni di analoghe caratteristiche, posti in zone limitrofe, tenuto conto della localizzazione, della vicinanza alle principali vie di comunicazione, tenuto conto della presenza, della tipologia e dello stato di conservazione delle sistemazioni esterne, oltre che delle caratteristiche del garage, della legnaia, e delle Unità Immobiliari in genere, nonché della

presenza di amianto da bonificare, oltre che della vetustà e della necessità di manutenzione, sia internamente che esternamente, delle condizioni degli impianti e della necessità di interventi, della presenza della scala interna e della necessità di ripristinare la situazione "quo ante", oltre che delle problematiche sismiche e della possibilità di sanatoria; Il tutto confrontato con la Banca Dati Quotazioni Immobiliari, dell'Agenzia del Territorio, al fine di esprimere una giusta Valutazione, verificato con i Valori di vendita degli appartamenti da parte delle Agenzie Immobiliari locali.

* * * * *

17.A. STIMA COMPARATIVA BENI di cui al punto n. 1.)

A) Considerati i movimenti di mercato, tenuto conto della localizzazione e della accessibilità, della vicinanza delle strade principali, della presenza di servizi, della esposizione, delle caratteristiche dimensionali, tenuto conto del livello delle finiture, dello stato di conservazione e della vetustà, tenuto conto della grandezza dei vani, delle caratteristiche degli impianti e della normativa vigente, delle caratteristiche strutturali, della dotazione, autonomia e qualità impiantistica, tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche di quanto oggetto di valutazione, nonché della possibilità di un utilizzo "sic et simpliciter" dei Beni, dello stato di possesso, tenuto conto di quanto precedentemente relazionato, nonché di tutti i fattori necessari, il tutto confrontato con la Banca Dati Quotazioni Immobiliari, dell'Agenzia del Territorio, al fine di esprimere una giusta Valutazione, (ALLEGATO 7), il tutto riferito al momento attuale, abbiamo la seguente Valutazione:

- VALUTAZIONE Beni di cui al punto 1.):

- APPARTAMENTO ad uso residenziale, con legnaia separata posta nel resede non esclusivo, Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n. xxx, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

- Unità Immobiliare Residenziale, compreso cantina, ripostiglio, resede:

€ (83,50 x 1.100,00) = € 91.850,00

- VALUTAZIONE TOTALE: = € 91.850,00

- ABBATTIMENTO FORFETTARIO, pari al 25%:

Si applica un abbattimento forfettario pari al 25% quale “riduzione del valore di

mercato praticata per l’assenza della garanzia per vizi del bene venduto”. Abbiamo quindi:

€ (91.850,00x 25%) = € 22.962,50.

€ (91.850,00 – 22.962,50) = € 68.887,50.

Si arrotonda tale valore a € 70.000,00.

VALUTAZIONE FINALE “Beni di cui al punto 1.)”:

€ (91.850,00 – 22.962,50) = € 68.887,50.

Si arrotonda tale valore a € 70.000,00.

(diconsi euro settantamila/00), che è il più probabile valore dei Beni facenti di cui al punto 1.), di cui alla Esecuzione Immobiliare xxxxxx, secondo le risultanze della presente Stima.

17.A. STIMA COMPARATIVA BENI di cui al punto n. 2.)

A) Considerati i movimenti di mercato, tenuto conto della localizzazione e della accessibilità, della vicinanza delle strade principali, della presenza di servizi, della esposizione, delle caratteristiche dimensionali, tenuto conto del livello delle finiture, dello stato di conservazione e della vetustà, tenuto conto della grandezza dei vani, delle caratteristiche degli impianti e della normativa vigente, delle caratteristiche strutturali, della dotazione, autonomia e qualità impiantistica, tenuto conto di tutte le caratteristiche estrinseche ed intrinseche di quanto oggetto di valutazione, nonché della possibilità di un utilizzo “sic et simpliciter” dei Beni, dello stato di possesso, tenuto conto di quanto precedentemente relazionato, nonché di tutti i fattori necessari, il tutto confrontato con la Banca Dati Quotazioni Immobiliari, dell’Agenzia del Territorio, al fine di

esprimere una giusta Valutazione, (ALLEGATO 7), il tutto riferito al momento attuale, abbiamo la seguente Valutazione:

- VALUTAZIONE BENI di cui al punto 2.):
- APPARTAMENTO ad uso residenziale, con resede non esclusivo, Via
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n. xxx, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.
- GARAGE posto nel resede non esclusivo, Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n.
170, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

a) Unità Immobiliare Residenziale:

€ (76,50 x 1.050,00) = € 80.325,00

- VALUTAZIONE Totale Appartamento: = € 80.325,00

b) Unità Immobiliare adibita a "garage":

€ (20,00 x 700,00) = € 14.000,00

- VALUTAZIONE "Garage": = € 14.000,00

- VALUTAZIONE TOTALE (a + b): = € 94.325,00

* * * * *

- ABBATTIMENTO FORFETTARIO, pari al 20%:

Si applica un abbattimento forfettario pari al 20% quale "riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto. Abbiamo quindi:

€ (94.325,00 x 20%) = € 18.865,00

€ (94.325,00 - 18.865,00) = € 75.460,00.

Si arrotonda tale valore a € 75.000,00.

VALUTAZIONE FINALE "Beni di cui al punto 2.):

€ (94.325,00 - 18.865,00) = € 75.460,00.

Si arrotonda tale valore a € 75.000,00,

(diconsi euro settantacinquemila/00), che è il più probabile valore dei Beni facenti parte

dei Beni facenti di cui al **punto 2.)**, di cui alla Esecuzione Immobiliare xxxx riunita con la xxxx, secondo le risultanze della presente Stima.

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE FINALE “Beni di cui al **punto 1.)**”:

€ (91.850,00 – 22.962,50) = € 68.887,50.

Si arrotonda tale valore a € 70.000,00.

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE FINALE “Beni di cui al **punto 2.)**”:

€ (94.325,00 – 18.865,00) = € 75.460,00.

Si arrotonda tale valore a € 75.000,00,

VALUTAZIONE FINALE “Beni di cui ai **punti 1 e 2.)**”:

Si arrotonda questo valore a € 150.000,00,

(diconsi euro centocinquantamila/00), che è il più probabile valore dei Beni facenti di cui al **punto 1.)** e al **punto 2.)**, i cui alla Esecuzione Immobiliare xxxx riunita con la xxxx, secondo le risultanze della presente Stima.

* * * * *

ASTE
GIUDIZIARIE®

Relativamente alle Unità Immobiliari oggetto della presente Valutazione di Stima, si evidenziano le principali problematiche riscontrate:

c) Demolizione della scala e rifacimento solaio interpiano:

Un discorso a parte va fatto per la scala di collegamento tra le due Unità Immobiliari presenti nell'Edificio: quella posta al Piano Terra e quella posta al Piano Primo. Nel caso di utilizzo separato ed autonomo delle due Unità Immobiliari sarà necessario ripristinare la parte di solaio che è stata a suo tempo tagliata per permettere la inserimento della scala e, quindi, la comunicazione tra i due appartamenti. E demolire la scala esistente in legno.

Nell'ipotesi invece di “riunione” delle due Unità Immobiliari e di un utilizzo unico

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

delle stesse potrebbe essere invece lasciato il “foro” nel solaio per l'alloggiamento della scala e prevista , o meno, la sostituzione o meno della scala in legno.

Per permettere l'utilizzo separato dei due appartamenti sarà necessario demolire la scala e chiudere il solaio al fine di permettere l'utilizzo separato di entrambi gli appartamenti.

E' evidente come il tutto dipenda dalle scelte distributivo-funzionali, nonché dalla utilizzazione ed uso delle 2 Unità Immobiliari residenziali, oltre che dalle sanatorie eventualmente necessarie e dai loro costi.

c.1. Demolizione della scala e rifacimento solaio interpiano:

- COSTI E PROCEDURE:

- Pratica Edilizia per la realizzazione del solaio, calcoli strutturali;
- Smantellamento scala,
- montaggio ponteggi,
- Rifacimento solaio e pavimentazione del locale,
- smontaggio ponteggio;
- tinteggiatura intradosso solaio.

Per la Esecuzione dei lavori ipotizzati di chiusura solaio, si ipotizza una spesa “a corpo” di importo pari a: € 3.000,00.

I.V.A. esclusa.

d) MESSA A NORMA - SEPARAZIONE E RIFACIMENTO IMPIANTI

Già nell'anno 2020 erano state valutate le problematiche presenti ed i costi necessari per risolverle, mettere a norma gli impianti e rendere autonome le Unità Immobiliari Abitative, facenti parte del “compendio Immobiliare e oggetto di pignoramento.

A seguito dei vari sopralluoghi a suo tempo effettuati alla presenza della Signora

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, dell'impiantista idraulico Sig. xxxxxxxx della Ditta xxxx di xxxx
xxxxxxx oltre che dell'impiantista elettrico, Sig. xxxxxxxx della Ditta xxxxxxxx di
xxxxxxx, è stato possibile riscontrare quanto di seguito riportato.

e) IMPIANTO IDRO-TERMO-SANITARIO:

- l'impianto di riscaldamento è vetusto e non più a norma: L'impianto non è stato
realizzato con materiali e modalità di posa in opera, come prescritto dalle leggi vigenti in
materia di "contenimento dei consumi energetici degli edifici di cui alla ex-legge 10 del 9
gennaio 1991 e ss.mm.ii..

L'impianto in genere, caldaia compresa, non rispetta le più elementari norme di
sicurezza!

- Non è stato reperito il Libretto della caldaia e non c'è traccia delle relative
manutenzioni obbligatorie;

- l'ambiente in cui è posta la caldaia non è idoneo per l'uso;

- la caldaia esistente non è funzionante e non è a norma;

- l'impianto di riscaldamento quindi non è "attivo";

- Le tubazioni dell'impianto idrico e dell'impianto di riscaldamento sono state
poste in opera esternamente all'intradosso del solaio del Piano Terra (**ALLEGATO
FOTOGRAFICO**), ciò costituisce servitù per entrambi gli appartamenti, oltre che da un
punto di vista distributivo e dell'eventuale utilizzo anche dal punto di vista estetico. Le
tubazioni sono "a vista", in particolare, nel corridoio nella zona compresa tra il bagno e la
cucina.

Date le condizioni, la vetustà e le modalità di realizzazione dell'impianto idro-
termo-sanitario si è ipotizzato il rifacimento integrale di tale impianto per entrambi gli
appartamenti.

La scelta effettuata è stata quella del rifacimento integrale con sostituzione della

caldaia e la realizzazione di impianto autonomo per ciascun appartamento, completato fino all'arrivo al punto di allaccio dell'Ente Erogatore.

E' prevista anche la realizzazione di idonea canna fumaria.

Il costo della realizzazione dell'impianto è stato quantificato in € 22.750,00 per entrambi gli appartamenti.

In pratica circa € 11.400,00 per ciascun appartamento, salvo imprevisti.

Sono esclusi i costi per le opere murarie di qualsiasi genere, impianto elettrico, allacciamento Ente Erogatore, nuovi contatori e/o contratti. E l'I.V.A..

f) IMPIANTO ELETTRICO:

Il sopralluogo effettuato con il Sig. Polverini, ha rimarcato in particolare che:

- l'impianto elettrico esistente non è a norma e comunque è unico per entrambi gli appartamenti. Così pure il contatore è unico.

Date le condizioni, la vetustà e le modalità di realizzazione dell'impianto elettrico, la presenza di impianto sotto traccia senza quindi certezza della distribuzione dello stesso il cui tracciato viene evidenziato solo dalle vecchie prese oltre che dalla presenza di vecchie scatole di derivazione presenti nei due appartamenti, la presenza comunque di materiali in genere inadatti e non a norma, hanno obbligato a scegliere una soluzione che prevede:

- la esclusione ed il distacco dell'impianto del Piano Terra dalla globalità dell'impianto in genere e dall'allacciamento all'Ente Erogatore.

Tale distacco, materialmente, avverrà andando a ricercare i collegamenti esistenti tra gli impianti dei due appartamenti all'interno delle vecchie scatole di derivazione presenti soprattutto al Piano Primo: tali collegamenti saranno "slacciati" in maniera tale da escludere completamente qualsiasi utilizzo improprio dell'impianto elettrico.

Fiduciosi di riuscire ad intercettare tutti i collegamenti tra i due appartamenti!

Quindi, successivamente il contatore esistente resterà al servizio dell'appartamento del Piano Primo: per il Piano Terra dovrà essere fatto un nuovo allacciamento.

Il garage e la caldaia saranno alimentati con una nuova linea elettrica collegata al contatore dell'appartamento abitato dalla Signora xxxx.

Successivamente inoltre il Piano Terra, resterà completamente scollegato e privo degli impianti idro-sanitario ed elettrico, da realizzare ex-novo con nuovi tracciati, nuovi allacciamenti e nuovi contatori.

Sono esclusi i costi per le opere murarie di qualsiasi genere e l'I.V.A..

Il costo della realizzazione dell'impianto è stato quantificato in € 850,00 salvo imprevisti.

F) SMALTIMENTO AMIANTO E RIFACIMENTO COPERTURA GARAGE

Abbiamo già fatto menzione della presenza di amianto nella copertura del "garage".

L'amianto o asbesto è un minerale molto diffuso in natura e largamente utilizzato in passato sul territorio nazionale fino a quando, accertata la sua pericolosità per la salute delle persone e per l'ambiente, con la legge n. 257 del 1992 è stato messo al bando. L'amianto diventa pericoloso solo quando le sue fibre si disperdono nell'aria, ossia quando vengono rese disponibili ad essere inalate. La matrice friabile è molto più pericolosa di quella compatta poiché quest'ultima rilascia fibre solo se manipolata con attrezzi meccanici rotanti ad alta velocità o quando va incontro a fenomeni di deterioramento, in particolari condizioni e con il trascorrere del tempo o perché sottoposta all'azione degli agenti atmosferici. Una copertura in cemento amianto in buono stato di conservazione non rappresenta un pericolo per la salute.

Le procedure di rimozione/raccolta e smaltimento di materiali contenenti amianto

devono essere svolte senza che esse stesse costituiscano pericolo per le persone e/o per l'ambiente circostante.

E' quindi necessario che questo tipo di lavoro sia eseguito da Ditta specializzata ed iscritta all'Albo Nazionale delle Imprese Esercenti i Servizi di Smaltimento dei Rifiuti della Categoria (Albo Nazionale Gestori Ambientali) ...Bonifica dei Beni Contenenti Amianto... Il materiale rimosso e smontato va poi conferito in discarica autorizzata allo smaltimento di rifiuti pericolosi.

Sono necessarie pratiche edilizie e Autorizzazioni anche da parte del Servizio Igiene Pubblica della ASL territorialmente competente, comprendenti le modalità di esecuzione del lavoro, l'abbigliamento da utilizzare, modalità di deposito e di trasporto, piano di sicurezza e modalità di trasporto in discarica.

Al riguardo è stato richiesto un preventivo a Ditta specializzata che si allega. (ALLEGATO 8).

L'intervento di rimozione dell'amianto si compone di due fasi:

FASE 1: rimozione smaltimento dell'amianto;

FASE 2: rifacimento manto di copertura.

Per la Esecuzione dei lavori è previsto un importo di: € 6.200,00.

I.V.A. esclusa.

* * * * *

Concludendo abbiamo che, per rendere autonomi gli appartamenti, secondo i preventivi ricevuti, abbiamo i seguenti costi:

PROSPETTO RIEPILOGATIVO:

IMPIANTO IDRO-TERMO-SANITARIO	€	11.400,00
IMPIANTO ELETTRICO	€	450,00
TOTALE	€	11.850,00.

L'importo rivalutato ad agosto 2024 è pari a: € 14.950,00.

Oltre I.V.A..

ASTE
GIUDIZIARIE®
* * * * *ASTE
GIUDIZIARIE®

La esecuzione dei lavori sopra riportati è comunque necessaria per rendere a norma la parte impiantistica degli appartamento, e, in genere, dei Beni oggetto di Valutazione. Sia nell'ottica di un utilizzo unico ed unitario dei Beni ma soprattutto della messa a norma e in sicurezza dei Beni stessi.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Passa attraverso la redazione di pratiche edilizie da predisporre da Tecnico abilitato e da riscontri Autorizzativi con il Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e le normative vigenti con l'approvazione definitiva del Piano Operativo Comunale e la Normativa Tecnica ad esso allegata.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Si ritiene comunque di poter ipotizzare interventi di manutenzione straordinaria.

- Manutenzione Straordinaria

...."E' definita come l'insieme delle opere e delle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che questi non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere, anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari, nonché del carico urbanistico, purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Tali frazionamenti non possono comportare la realizzazione di unità immobiliari ad abitativo di SUA (Superficie utile abitabile/agibile) inferiore a 55 mq. Tale superficie è ridotta a 45 mq di SUA all'interno del Centro Storico del Capoluogo, dei TES e degli edifici di valore storico documentale, delle

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

zone A e dei nuclei An. E' sempre consentito il frazionamento in unità immobiliari di edifici a destinazione industriale e artigianale, senza necessità di variare il presente Regolamento, a condizione che sia mantenuta la medesima destinazione d'uso e che l'intervento non comporti aumento di superficie utile lorda o di volume"....

* * * * *

Il tutto sentito comunque il Tecnico Comunale.

* * * * *

Il Costo per rendere autonomo l'appartamento oggetto di Valutazione, e per la messa a norma impiantistica, oltre per la bonifica dell'amianto, con la esecuzione dei lavori sopradescritti, è pari a circa : € 21.150,00.

* * * * *

18. se l'immobile è pignorato solo pro quota:

- verifichi l'esistenza di eventuali trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli anche sulle quote non pignorate a carico di tutti i comproprietari relativamente ai beni oggetto del giudizio di divisione;
- verifichi se l'immobile sia divisibile in natura e proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi, tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro;
- in caso di terreni, predisponga in allegato alla perizia un'ipotesi di frazionamento, e solo una volta intervenuta l'approvazione da parte del giudice, sentite le parti, proceda alla conseguente pratica, anche senza il consenso del proprietario, allegando i tipi debitamente approvati dall'Ufficio competente;
- se l'immobile non è divisibile proceda alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.; fornisca altresì la valutazione della sola quota, quale mera

frazione del valore stimato per l'intero immobile;

I Beni sono pignorati per l'intero.

19. nel caso di pignoramento della sola nuda proprietà o del solo usufrutto determini il valore del diritto pignorato applicando i coefficienti fiscali al valore stimato dell'intero;

20. nel caso di immobili abusivi e non sanabili indichi il valore del terreno;

Sono allegati sia le planimetrie dei Beni che la documentazione fotografica (ALLEGATO 5 ed ALLEGATO FOTOGRAFICO).

* * * * *

- **RIEPILOGO o DESCRIZIONE FINALE Lotto UNICO-BENI**

- **RIEPILOGO o DESCRIZIONE FINALE Lotto UNICO-BENI di cui al punto 1.)**

1. *APPARTAMENTO ad uso residenziale, con legnaia separata posta nel resede non esclusivo, Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n. xxx, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.*

2. **IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE BENI:**

I Beni alla data odierna, sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e sono così identificati, (ALLEGATO 5):

- *Foglio xx, p.lla xxx sub. x, Categoria xx, Classe x, Consistenza x*

Vani, Superficie Catastale Totale: xx mq., Totale escluse aree scoperte: xx mq.,

Rendita € xxxx, xxxx XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, Piano: T.

INTESTAZIONE CATASTALE ATTUALE BENI:

Attualmente tali Beni sono così intestati:

- *XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX il xxxxxxxx, XXXXXXXXX, proprietà per 1/1;*

3 **CONFINI:**

L'appartamento confina su più lati con la restante proprietà di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, di cui al Foglio xx:

- Catasto Fabbricati p.lla xxx sub. x: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

- Catasto Fabbricati p.lla xxx sub. x: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;

- Parti comuni.

- **RIEPILOGO o DESCRIZIONE FINALE Lotto UNICO-BENI di cui al punto 2.)**

1.1 APPARTAMENTO ad uso residenziale, con resede non esclusivo, Via
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n. xxx, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

1.2 GARAGE posto nel resede non esclusivo, Via XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX n.
xxx, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

2. IDENTIFICAZIONE CATASTALE ATTUALE BENI:

I Beni alla data odierna, sono censiti al Catasto Fabbricati del Comune di
XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e sono così identificati, (ALLEGATO 5):

Particelle corrispondenti al catasto terreni

Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (XXXXXX) (AR)

Foglio xx Particella xx

2.1. APPARTAMENTO: Classamento:

Rendita: Euro xxx, Categoria xxx), Classe x, Consistenza x vani

Foglio xx Particella xxx Subalterno x

Indirizzo: XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Piano X

Dati di superficie: Totale: XX m2 Totale escluse aree scoperte b): XX m2;

2.2. GARAGE: Classamento:

Rendita: Euro XXXX, Categoria XXXX), Classe X, Consistenza XX mX

Foglio XX Particella XX Subalterno X,

Indirizzo: XXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX Piano T

Dati di superficie: Totale: XX m2

* * * * *

2.3. INTESTAZIONE CATASTALE ATTUALE BENI:

Attualmente tali Beni sono così intestati:

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (CF XXXXXXXXXXXXXXXXX),

nata a XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX (AR) il xxxxxx,

Diritto di: Proprietà per 1/1

3. CONFINI:

L'appartamento confina su più lati con la restante proprietà di

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, di cui al Foglio xx:

- Catasto Fabbricati p.lla xx sub. x: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX;
- Parti comuni.

4.2 VALUTAZIONE di STIMA, Beni di cui al punto 1 e 2.):€ 150.000,00.

Xxxxxx 2 Dicembre 2024

In Fede

L'Esperto Stimatore

XXXX XXXXXXXX XXXXX