ESECUZIONE IMMOBILIARE

n. 50/2021

[redacted]

contro

[redacted]

PERIZIA

Data: 13-07- 2022

IL PERITO

[redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INDICE

1 Proprietà, provenienza
2 Ubicazione e inquadramento dei beni oggetto di esecuzione
3 Descrizione
4 Impianti
5 Certificazione energetica
6 Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli alla data attuale
7 Altri vincoli e oneri
8 Formalità non opponibili
9 Identificazione catastale, nel pignoramento, all'attualità
10 Destinazione urbanistica
11 Conformità edilizia
12 Stato dell'immobile
13 Suddivisione in lotti
14 Stima
15 Determinazione valore di mercato
16 Valore ricercato
17 Valore quota pignorata
18 Unitarietà del lotto formato
19 Riepilogo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

[redacted]

nell'esecuzione immobiliare promossa da [redacted]

previoesame dei documenti agli atti, verificatane la completezza, aggiornati gli stessi con successive ricerche presso l'Agenzia del Territorio, esperite le indagini presso l'Ufficio Edilizia Privata e Urbanistica del Comune territorialmente competente, in ordine alla conformità attuale, svolti i dovuti sopralluoghi per accertare la consistenza, lo stato di manutenzione, l'ubicazione e la rispondenza dell'immobile alla documentazione catastale, assunte le necessarie informazioni, è nella condizione di esporre quanto di seguito riportato;

1. PROPRIETA' E PROVENIENZA

Quanto pignorato appartiene in proprietà per la quota 1/1 al [redacted]

per successione della madre [redacted], come da dichiarazione presentata all'ufficio del Regis[redacted]

e successivo atto di divisione del notaio [redacted]

[redacted] *causa, aveva acquistato l'immobile nella sua originale consistenza con atto* [redacted]

2. Ubicazione e inquadramento dei beni oggetto di esecuzione

La consistenza pignorata è costituita da:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-**appartamento di civile abitazione** con corte esclusiva (piccola porzione antistante il fabbricato), e cantina in separato volume, ubicato sul resede posteriore del corpo di fabbrica principale, in Arezzo via Mogadiscio n.15,

Il tutto inserito in una palazzina condominiale che comprende anche un secondo appartamento di altrui proprieta' e diviso da quest'ultimo da cielo e terra . - L'appartamento pignorato ha l'ingresso dal civ. 15 di Via Mogadiscio mediante il disimpegno interno, a comune, da cui si accede alle n.2 unità immobiliari abitative insistenti sul medesimo corpo di fabbrica; la U.I. è articolata su tre livelli e si compone:

-al Piano terra trovasi: il corridoio, che diparte dall'ingresso a comune, il foro predisposto per l'installazione di una scala a chiocciola, mai installata per l'accesso alla zona notte del Piano Primo, il soggiorno/camino, un w.c. doccia (mai completato, pur se in uso) e la cucina (attualmente da camera da letto); il soggiorno/camino e collegato con la cucina da un'ampia apertura a giorno.- L'apertura della cucina permette l'accesso alla zonetta pertinenziale interposta tra il fabbricato e la Via Mogadiscio.-

-al piano primo, a cui, il CTU insede di sopraluogo vi ha potuto accedere a mezzo scala a pioli posta sul foro del 1° solaio , e ciò per la mancata installazione della prevista scala a chiocciola (come rappresentato nella planimetria catastale depositata agli atti del territorio), trovasi:

il corridoio che disimpegna n.2 camere da letto asservite rispettivamente da wc./doccia e da w.c/doccia di ridotte dimensioni.-

-al piano secondo trovasi: la soffitta soprastante, di altezza ridotta, accessibile da apposita botola;

La unita' immobiliare è corredata inoltre da cantina, in separato corpo di fabbrica oltre il piccolo resede scoperto residenziale esclusivo, nonché dai proporzionali diritti di comproprietà su tutte le parti comuni.

[redacted]

L'ubicazione del fabbricato, pur essendo ubicata alla periferia della citta' di Arezzo è buona, in quanto è prossima al centro della citta' ed è quindi vicina ai centri commerciali e ai servizi.-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. Descrizione

a. Tipologia strutturale

a. Il fabbricato risulta realizzato in muratura con le caratteristiche costruttive dei villini unifamiliari costruiti prima degli anni 1940, quindi grandi murature per i muri perimetrali e setti portanti interni realizzati con murature di mattoni e malta di calce ad una testa; gli orizzontamenti per la quasi totalità sono in travi d'acciaio e laterizio intonacato.- La copertura è solida in quanto oggetto di recente rifacimento.-

-La copertura del fabbricato, è a padiglione con gronde piane di tavelle di laterizio, intonacate, sostenute da mensole di cemento prefabbricate e contornata da canali di gronda e discendenti in lamierino di rame.-

b. Finiture esterne fabbricato

-Le facciate del fabbricato sono intonacate e tinteggiate con tempere da esterno color bianco avorio, corredate da persiane tipo alla fiorentina verniciate in color marrone testa di moro.- Le forature sono contornate da stipiti e davanzali prefabbricati di cemento; il sottogronda è arricchito da una cornicione in rilievo in cemento.-

Le terrazze risultano realizzate in c.a. con la particolarità che quella fronte strada è sostenta e arricchita da n.2 mensole di cemento sagomate.- il fabbricato è inoltre corredato di balza intonacata di color grigio e ha marciapiedi piastrellati.-

Le ringhiera delle terrazza anteriore, di semplice disegno, è in ferro lavorato e verniciato, mentre quella posteriore (che interessa la prop.tà pignorata) risulta non pavimentata e sprovvista di ringhiera di protezione.-

Il portoncino d'accesso al vano condominiale, a due ante, con sopraluce,è in legno color noce bruno, completo di cerniere, chiusura a tre punti, serratura e pomoli.-

Esternamente le finestre ed i finestroni sono chiusi con persiane tipo alla fiorentina , in legno verniciate color marrone "testa di moro"; le finestre, con scuri interni complete di telaio, controtelaio , vetri, cerniere, e chiusure sono in legno, verniciate color bianco.-

Riassumendo la consistenza pignorata comprende *l'appartamento, la cantina e* la pertinenza esclusiva, oltre tutti i diritti sulle parti condominiali.-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

b. Finiture interne unità abitativa

il frazionamento del fabbricato, in origine costituito da una unità residenziale abitativa ha consentito la realizzazione di n.2 distinti appartamenti, divisi tra loro da cielo e terra ma che conservano in comune l'area scoperta e l'androne d'ingresso a cui si affacciano i rispettivi ingressi.-

il CTU ha potuto ispezionare solo la porzione esecutata, la cantina di proprietà, l'androne d'ingresso a comune e l'esterno per cui è in grado di riferire che:

l'unità abitativa pignorata e realizzata con il frazionamento della maggior consistenza risulta ancora e per la quasi totalità con le opere e impianti da completare, in particolare si presenta:

-incompleta di opere murarie per la mancata realizzazione di parte dei solai del piano terra in corrispondenza del corridoio e w.c./doccia;

-incompleta per la mancata realizzazione della quasi totalità dei pavimenti, massetto di sottopavimento e rivestimenti; mancato completamento degli intonaci interni, in parte da ritoccare e per mancanza della rasatura e/o colletta a finire: totalità del Piano primo , e al Piano terra il foro scala, il corridoio, l'ingresso a comune, il w.c./doccia e tutte le parti di recente architravatura (la suddivisione dell'originaria consistenza in n.2 u.i.).-

- Mancato e insufficiente completamento degli impianti elettrico, idraulico, riscaldamento e gas (impianti connessi alla modifica e derivanti dal frazionamento dell'originaria proprietà in due appartamenti); all' attualità (giorno del sopraluogo) il fabbricato, pur nelle condizioni descritte (ambienti non finiti, in abbandono ed in precarie condizioni igienico sanitarie) e con il W.c.Doccia rialzato alla quota del pavimento con "pancali" di legno (senza solaio, pavimenti e rivestimenti) risultava abitato dall'esecutato e dalla di lui compagna.-Risulta quindi allacciato alla rete enel e al pubblico acquedotto.-

Giudizio complessivo

Il giudizio complessivo dell'immobile, è modesto in quanto alla data del sopraluogo (presente [redacted] i. pignorata risultava:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

-incompleta di opere murarie, di parte degli impianti e priva delle finiture che caratterizzano la vivibilità dei locali d'abitazione; in sostanza i lavori di divisione e trasformazione dell'unità immobiliare non sono mai stati completati; il piano primo oltre che da completare in tutto non è agibile per la mancanza della scala d'accesso

Per quanto riguarda la struttura non si ravvedono lesioni e/o vizi in genere –

L'ubicazione, prossima alla loc. S.Marco, è periferica e ben asservita dai servizi.

4. Impianti

Dal sopraluogo è emerso lo stato totale di abbandono dei lavori, iniziati con la ristrutturazione (quella che ha consentito la trasformazione della villetta unifamiliare in n.2 appartamenti) e mai portati a completamento); si evidenzia la mancanza della installazione della caldaia, per l'alimentazione dell'impianto di riscaldamento e servizi.-

L'acqua calda per il w.c./ doccia del p.terra (unico allacciato alla rete idrica, è garantita da uno scaldabagno elettrico; le tubature dell'acqua sono esterne, volanti e non incassate nelle murature (risultano precarie o meglio provvisorie).-

Precario e da finire è anche l'impianto elettrico, anche se funzionanante per i locali del P.terra.-

5. Certificazione energetica

Per l'unità abitativa non è stato rinvenuto alcun l' Attestato di Prestazione Energetica.-

6. Elenco iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli alla data attuale:

Il bene è libero da trascrizioni pregiudizievoli, da iscrizioni ipotecarie, da privilegi, eccetto le seguenti formalità:

- **TRASCRIZIONE** del verbale pignoramento immobili dei beni esecutati di cui alla nota [redacted]

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: VALENTINI DAVID Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 20f1d56cf42a739f6b075a654276449e4

7. Altri vincoli e oneri

Nei beni oggetto di perizia non si riscontrano altri gravami, tra cui vincoli di natura edificatoria, di carattere storico-artistico, paesaggistica, asservimento urbanistico, matrimoniali, diritti di godimento, diritti demaniali, usi civici, ecc.

8. Formalità non opponibili

Le formalità gravanti sulle unità immobiliari in oggetto rientrano tra quelle che andranno incontro alla cancellazione nel momento in cui avverrà la vendita dei beni, affrancandoli così da ogni gravame riportato nei pubblici registri.

Il costo dell'affrancazione, indipendentemente da quello presumibile e oggi stimato, sarà quello valutato dall'Agenzia del Territorio nel momento in cui la richiesta di cancellazione verrà depositata all'Ufficio stesso, unitamente alla sentenza d'assegnazione del bene esecutato.-

9. Costi per la cancellazione delle formalità da porre a carico della massa

I costi per la cancellazione delle formalità presenti, che vengono quantificate come segue:

-verbale pignoramento: (200,00+59,00+35,00)= Prima detrazione **€. 329,00–**

10. Identificazione catastale – identificazione nel pignoramento

Identificazione catastale

L'appartamento, la cantina, e l'area esclusiva pertinenziale sono rappresentati al **Catasto fabbricati del Comune di Arezzo:**

- Sez. Urbana A - foglio 123 - particella 112 - sub. 8, con aggraffata p.lla 423 sub. 6 – categoria A/3 - classe 6 consistenza 6,5 vani - rendita euro 637,82 (appartamento con cantina e resede esclusivo) – Via Mogadiscio n.15, piani T-1-2.-
- L'unità abitativa,come sopra rappresentata, ha proporzionale diritto sul resede comune che dipartendo dalla via Mogadiscio e consente l'accesso alla cantina della stessa proprietà.-

9.1. Identificazione nel pignoramento

Non si riscontrano né errori, né imprecisioni.-

9.2. Identificazione all'attualità

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'intestazione catastale della proprietà E' CORRETTA.-

Per le difformità, come accertato dal CTU, l'aggiudicatario, avrà la possibilità di presentare istanza di sanatoria *in virtù del disposto dell'art.46, comma 5 del DPR 380/2001 e art. 40, comma 6 L.47/85, entro 120/GG. dall'aggiudicazione.-*

11. Destinazione urbanistica

La destinazione dell'immobile è residenziale.-

Per il vigente P.O. il fabbricato ricade in zona "mixitè urbana".

12. Conformità edilizia

L' accesso all'ARCHIVIO URBANISTICO del Comune di Arezzo, eseguito in data 17-03-2022 con la presa visione dei titoli autorizzativi ci permette di asserire che il fabbricatorisulta essere stata edificato prima dell'anno 1940; successivamente si riscontrano i seguenti titoli:

-Concessione Edilizia n.80 del 28-01-1993 per ristrutturazione edilizia;

-Denuncia di Inizio Attivita'prot. 33916 del 17-03-2008 (pratica edilizia n. 931/2008) per opere di manutenzione straordinaria;

-Denuncia di Inizio Attivita'prot. 42688 del 08-04-2009 (pratica edilizia n. 1267/2009) per opere di manutenzione straordinaria;

Che in data 18-05-2022, dopo il sopraluogo presen[redacted] [redacted] diuvato dal collaboratore di Ufficio ha accuratamente preso le misure e le canneggiate del fabbricato; successivamente, considerata la totale discordanza tra lo stato autorizzato e lo stato realizzato, ha restituito le misure in piante ed in sezione dell'alloggio e le ha confrontate con gli elaborati grafici di progetto presenti e rilevati dall'archivio urbanistico del Comune di Arezzo; dal confronto ha è emerso che l'appartamento, pignorato è frutto di un intervento difforme rispetto ai titoli autorizzativi: in sostanza in una palazzina unifamiliare vi sono stati realizzati n. 2 appartamenti dotati di indipendenza e autonomia senza autorizzazioni né da parte del GENIO CIVILE né da

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*parte del Comune di Arezzo;*cio' premesso l'appartamento pignorato dovra' essere assoggettato a Sanatoria Edilizia.-

In data 30-10-2018, il CTU. dopo aver eseguito un ulteriore accesso agli atti, dopo i confronti con Il Tecnico responsabile dell'Ufficio Urbanistica del Comune, con l'Ing. Strutturista collaboratoree una verificadei parametri urbanistici ha accertato che è possibile percorrere la Sanatoria delle difformità riscontrate; le stesse urbanisticamente sono sanabili , esistendo la doppia conformità.- Ciò premesso necessita presentare:

-La Richiesta al Genio Civile di Arezzo per l'ottenimento della SANATORIA STRUTTURALE, redatta da Ing. Strutturista, con allegati progetto, calcoli e verifiche per l'adeguamento alle norme vigenti di quanto modificato;

- ISTANZA di ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' ai sensi dell'art.209 della LR. 65/2014, al Comune di Arezzo, finalizzata all'ottenimento della SANATORIA EDILIZIA AI FINI URBANISTICI

In particolare risultano essere realizzati sull'appartamento esecutato, in assenza di titoloautorizzativo le seguenti opere:

-divisione da cielo e terra della primaria consistenza del fabbricato, che era costituita da un unico appartamento, con demolizione della scala interna che, in origine, collegava il piano terra al piano primo, con interventi sulle pareti portanti interne (nuove forature); -riposizionamento dei solai del piano primo in corrispondenza dell'originaria scala demolita.-

-solai per il rifacimento/rialzamento del calpestio piano terra;

-realizzazione di tramezzature in forati di foglio per la divisione tra i due appartamenti e per la costituzione dei servizi igienici sanitari.-

-realizzazione di foro sul solaio per il posizionamento di scala a chiocciola per l'accesso al piano primo della porzione esecutata.-

Per quanto attiene l'appartamento non esecutato, anch'esso frutto del medesimo frazionamento, il CTU. avendolo trovato chiuso non vi ha potuto accedere, ma per quanto ha potuto vedere versa nelle medesime condizioni: mai finito e con opere da completare; lo

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

stesso differisce, rispetto a quello esecutato, come si evince dal catastale, *che si ritiene fedele allarealizzazione*, per il posizionamento della scala interna d'accesso al piano primo e per la diversa disposizione degli ambienti.-

13. Stato dell'immobile

L'immobile attualmente è occupato dall'esecutato che lo abita con la sua compagna.-

14. Suddivisione in lotti

Nel caso specifico non possono essere formati lotti distinti per la vendita; il bene pignorato è costituito da un unico appartamento, per altro non divisibile.-

14. Stima

14.1. Criterio adottato

Il criterio di stima da cui partire è il valore di mercato, intendendo per lo stesso il prezzo di mercato come punto di incontro tra la domanda e l'offerta in regime di libera concorrenza, sempre tenendo presente il principio dell'ordinarietà.

Tale principio asserisce che, per una data destinazione e un dato criterio di stima, il più probabile valore di stima di un bene è il valore medio della distribuzione statistica normale dei valori di stima. Tuttavia ai fini della valutazione questa definizione non tiene conto delle circostanze proprie della stima, alla quale fanno capo le ragioni e le finalità per cui tale valutazione viene richiesta. Infatti nel caso specifico tale assunto non può essere verificato, in quanto la vendita avverrà comunque e i potenziali acquirenti agiranno consapevolmente.

Si dovrebbe parlare comparativamente di un valore "diverso", avente natura appetibile per un potenziale acquirente in regime di vendita coattiva. In sintesi il valore del bene ricercato può essere estrapolato decurtando una certa entità, pari al 15% che tiene conto del regime effettivo di vendita, dal valore di mercato calcolato con i principi ordinari di stima.

14.2. Procedimento di stima

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si applicherà il procedimento di stima sintetico o diretto, svolto confrontando il bene in oggetto, presunto finito e abitabile, con un insieme di beni simili, contrattati di recente, di prezzo noti, ricadenti nel medesimo segmento di mercato. Tale metodo è una comparazione che pone le caratteristiche tecnico-economiche come paragone, attuabile al verificarsi:

A) dell'esistenza nella zona di altri fabbricati simili per condizioni intrinseche (relative agli elementi distintivi e ai particolari specifici dell'immobile considerato) ed estrinseche (attinenti il contesto territoriale e ambientale dell'immobile);

A) della conoscenza dei recenti e normali valori di compravendita per tale fascia di mercato;

Si determinerà prima il più probabile *valore di mercato* del fabbricato considerato nella condizione finita (con tutte le opere e impianti completati e a norma di legge) e d'abitabilità, quindi in condizioni di ordinarietà, al quale andranno poi eseguite le eventuali *aggiunte o detrazioni* per riportare l'immobile nelle reali condizioni in cui lo stesso si trova oggi, al momento della stima.-

Trattandosi di un piccolo condominio appare doveroso precisare l'aspetto del valore trovato, comprende sia quello della proprietà esclusiva, sia quello della relativa quota di diritto sulla proprietà comune.

14.3. Determinazione del valore di mercato

Il Tecnico Estimatore, conoscitore del mercato immobiliare e delle difficoltà che il settore sta attraversando, per comparazione con fabbricati simili, di recente trattazione sulla stessa piazza, aventi similari caratteristiche e similare consistenza, fatti i confronti, i calcoli e le dovute proporzioni, tenuto conto dell'ubicazione, della tipologia costruttiva, della vetustà e dell'architettura del manufatto stabilisce in:

- €. 1.400,00/MQ. la quotazione al mq. della superficie commerciale espressa dalla unità residenziale in oggetto.-

-LA SUPERFICIE COMMERCIALE VENDIBILE, dell'appartamento parte da una accurata misurazione delle superfici reali della unità residenziale precisando che:

La superficie abitabile, corrisponde alla superficie lorda di pavimento (S.l.p.) dell'appartamento con le murature interne ed esterne (con il computo delle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

murature esterne fino ad un max. di cm.50 e delle murature divisorie con altre u.i. per ½ del loro spessore).-

Le *superfici accessorie* comprendono le *cantine* ed i locali non collegati con la residenza, i *locali tecnici*, garage e *box* .-

Le superfici collegate: quelle collegate direttamente con la residenza quali: verande e mansarde.-

Le superficidiornamento includono:

a.- i terrazzi, i lastrici solari, le logge, il portico;

b.- l'area esterna esclusiva destinata a giardino (*da considerare e valutare caso per caso*).-

La consistenza commerciale di un immobile, pertanto, equivale alla somma di dette superfici, le quali partecipano in base ai rispettivi rapporti mercantili.-

Si riassumono le superfici (S.l.p.) in mq. delle u.i. oggetto di stima:

PIANO	*S. abitazione*	*S.accessorie*	*S.collegate*	*S.ornamento*	*destinazione*
P.no terra	51,70	13,50			Abit. -cantina
P.no Primo	50,50			2,28	Abit - terrazzo
Totale	**101,50**	**13,50**		**2,28**	

I coefficienti di merito, per il calcolo del **SCV** (superficie commerciale vendibile)

Individuati e ponderati dal C.T.U. sono i seguenti:

Superficie vani abitabili + accessori diretti: coeff. 1,00

Superfici accessorie: -garage, box coeff.0,50/0,30

-posto auto coperto coeff. 0,50/0,25

-cantina, vani tecnici coeff. 0,50/0,25

- soffitte non abitabili coeff. 0,25/0,15

Superfici collegate: - mansarde coeff. 0,75/0,35

Sup. ornamento: -Terrazze, balconi,verande,portici coeff. 0,25

Superficie: giardini esclusivi della u.i.-

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Si ottiene così la superficie commerciale vendibile, (**SCV**) in funzione dei rispettivi prodotti:

mq. 101,50 x 1,00 + mq. 13.50 x 0,50 + mq. 2,28 x 0,25 =mq. 108,82 =

= arr.to a **mq. 109,00 di SUPERFICIE COMMMERCIALE VENDIBILE**

Ciò premesso il VALORE DI MERCATO DELL' IMMOBILE, vale:

- Appartamento, garage e pertinenze: mq. 109,00x €/mq.1.400,00= ***€. 152.600,00.-***

14.4. Determinazione aggiunte

Non sono presenti condizioni che possano portare a stimare aggiunte al valore ordinario.-

14.5 Determinazione detrazioni **(tutte per il completamento delle opere connesse alla ristrutturazione del fabbricato esecutato e realizzato in assenza dei titoli autorizzativi + i costi per la Sanatoria strutturale e per la sanatoria Urbanistica.-**

1.-Costi per l'ottenimento dell'autorizzazione Edilizia in *Sanatoria* conseguenti le difformità realizzate in *assenza dei* titoli autorizzativi sia per le modifiche strutturali che per le modifiche a livello Urbanistico:

-Pratica autorizzativa,a Sanatoria, al Genio Civile .redatta da *Ing.Strutturista*,per l'adeguamento alle norme sismiche delle opere abusivamente realizzate previa verifica, calcoli, progetto d'intervento, e collaudo finale:..... €. 4.000,00

-spese Istruttoria Genio Civile n.2 M.b.x16,00+n.2M.b.x €.2,00 .... €. 36,00

-Spese da rimborsare a operaio specializzato, per la esecuzione di Saggi sull'opera difforme e successivo ripristino: h.6x€. 28,00 ..... €. 168.00

Prima detrazione **€. 4.204,00.-**

2) Costi per l'ottenimento della *Sanatoria Urbanistica al Comune di*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Arezzo per le difformità edilizie riscontrate:

-Pratica Edilizia in Sanatoria ai sensi dell'art. 209, L. R. 65/2014 del 10-11-2014, redatta da Professionista comprensiva degli accessi al Comune di competenza, dei rilievi , della restituzione dello stato di fatto, progetti della sanatoria (stato preesistente, stato variato, stato Sovrapposto, verifica della doppia conformità, rispetto parametri Urbanistici, compilazione istanze e modelli, rel. Tecnicae rel.fotografica, fine lavori ecc. ..... €. 4.500,00

-Oneri conc. Urb.1^= mc.361,50 x 3,65 = €. 1.282,97+

-Oneri Conc. Urb.2^= mc.361,50 x10,01 = €. 3.618,61+

-C.C. = €./mc.2,21x 361,90 = €. 799.79+

sommano ..... =€. 5.743,34

(ai sensi dell'art.36, comma 2 DPE 380/2001) è dovuto e si paga il doppio, degli oneri concessori: 2x€. 5.743,34= ..... €. 11.486,68

-versamento D.S. (da €. 10.330,00 a €. 25.832,00).....€. 316,00

-Anticipi per bolli Mb. 2x€. 16,00..... €. 32,00

-costi per aumentare la capacità portante delle strutture modificate per la realizzazione delle opere edili necessarie per di frazionamento in n.2 unità immobiliari;

come proposto dall'Ing. Strutturista, al quale si è posto il problema, si preventiva il rinforzo delle sole pareti portanti modificate, con intonaci speciali costituiti da geomalta strutturale M15, "Keracol " su reti di fibra di vetro resistente e aramide, sulle due facce, per il rinforzo e miglioramento antisismico ..... €. 14.500,00

-costi complementari, demolizioni, raccordi e ripristini di opere murarie connesse all'adeguamento sismico

€. 14.500,00 x15%= ..... €. 2.175,00

seconda detrazione **€. 33.009,68**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3.-per completamento solai del piano terra, su W.c., corridoio,
e ingresso, con cupolex, gettati in opera con calcestruzzo C25/28
e interposta res d.8 a20"x20"..... €. 930,00
-massetto di sottopavimento per locali non pavimentati e terrazza.... €. 2.300,00
-pavimenti (escluso cucina e soggiorno P.T già pavimentati), in opera
compreso la fornitura la messa a colla e la stuccatura delle fughe..... €. 2.800,00
-rivestimenti pareti per 2 wc./doccia e parete cucina..... €. 1.650,00
-riattamento pertinenza (cantina) con completamento demolizione
del tramezzo in foglio, riprese intonaco e tinteggiatura in corrispon-
denza della facciata e intonaco deumidificante alle pareti interne..... €. 2.200,00
-acquisto e installazione ringhiera metallica per terrazza in ferro,
di semplice disegno, in opera verniciata ..... €. 800,00

terza detrazione **€. 10.680,00**

4.- Impianti

-completamento, revisione e messa a norma dell'impianto elettrico .....€. 2.500,00
- ristrutturazione impianto di riscaldamento esistente con riutilizzo
dei caloriferi esistenti, con nuove tubature, attacchi ed integrazione
dei corpi scaldanti mancanti, quindi tappi niples e valvole di intercet-
zione termostatiche ai caloriferi ..... €. 4.000,00
-Installazione di caldaia murale a condensazione "Ferroli" da kW
18/20 e canna fumaria condotta a tetto, idonea per la produzione
di ACS con allaccio a contatore del pubblico metano .....€. 2.200,00

- Impianto idraulico acqua calda e fredda per n.2 w.c. doccia
e cucina con installazione di tubature, scarichi , collettori
di derivazione e di intercettazione, compreso il montaggio
dei pezzi speciali e delle rubinetterie conteggiate a parte ..... €. 4.200,00
-Fornitura di pezzi speciali per n.2 wc./doccia e la cucina ..... €. 1.200,00
-opere da intonachino per le riprese del sottofondo (arriccio)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e la stesura della colletta (grassello di calce della Fassa Bartolo)

per le pareti interne .....€. 1.200,00

-rifacimento della pittura interna con tempere traspiranti e

antimuffa, compreso ritocchi ..... €. 1.625,00

-acquisto e posizione in opera di scala a chiocciola su struttura

metallica con pedate e alzate di legno e corrimano ..... €. 2.500,00

-acquisto e posizione in opera di porte interne mancanti e/o da

sostituire ..... €. 1.200,00

quarta detrazione ..... **€. 20.625,00**

Somma presunta delle detrazioni: .....**€ 68.518,68**

15. Valore di mercato

Il più probabile valore di mercato del bene è dato:

Valore di mercato = Valore normale + aggiunte – detrazioni:

€ 152.600,00+ 0 – € . 68.518,68= €. 84.081,32 **= arr. €. 84.081,00**

16. Valore ricercato

Si procede a decurtare il valore di mercato di un 15% per adeguarlo a quello ricercato:

€ 84.081,00 - 15% = € 71.468,85

Arrotondato a **Euro 71.500,00**.- In lettere Euro settantunomilacinquecento/00;

17. Valore quota pignorata

Il **valore di stimaricercato**, è il valore dei beni pignorati.-

18. Unitarietà del lotto formato

Si esprime compiutamente il giudizio di unitarietà del lotto formato.

19. RIEPILOGO

Quota di piena proprietà su:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- Immobile residenziale, ubicato in Comune di Arezzo, via Mogadiscio n. 15, costituita da unità abitativa terra tetto e giardinetto esclusivo, con cantina in separato volume, unitamente a tutti i diritti sulle parti comuni del fabbricato stesso.-

La superficie lorda commerciale, non finita e con opere ed impianti da completare e mettere a norma (poco più dello stato rustico) è di mq. 109,00; l'appartamento è composto da cucina, soggiorno, w.c./doccia, corridoio, che diparte dall'ingresso a comune, e il foro/nicchia per l'installazione della scala a chiocciola per l'accesso al P.Primo; al Piano primo trovasi n.2 camere da letto e n. 2 w.c./doccia oltre il dis. notte; al piano secondo troviamo la soffitta accessibile da botola presente nel corridoio notte.-

Identificazione catastale

L'appartamento, la cantina, e l'area esclusiva pertinenziale sono rappresentati al

Catasto fabbricati del Comune di Arezzo:

- *Sez. Urbana A - foglio 123 - particella 112 - sub. 8, con aggraffata p.lla 423 sub. 6 – categoria A/3 - classe 6 consistenza 6,5 vani - rendita euro 637,82 (appartamento con cantina e resede esclusivo) – Via Mogadiscio n.15, piani T-1-2.-*

VALORE IMMOBILE €. 71.500,00-

[redacted]

Il Perito

[redacted]

ALLEGATI:

-visure ;

-planimetrie immobile/mappa;

-fotografie;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009