

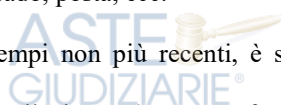


SCHEMA RIASSUNTIVO PER LA PUBBLICITA'



ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 12/2020 DEL R.G.E.

Lotto I - prezzo base d'asta € 42.350,00 (Quarantaduemilatrecentocinquanta/00)			
Ubicazione:	Cortemilia (AT) - Via Dante Alighieri n. 85		
Diritto Reale:	Proprietà	Quota:	1/1
Tipologia immobile:	<p>Fabbricato ad uso Abitazione</p> <p>Identificato al Catasto Fabbricati</p> <p>-F. 22 particella n. 174 sub. 7 - Cat C/2 cl. 1 Cons. 6 mq</p> <p>R.C. € 8,99 - piano T</p> <p>-F. 22 particella n. 486 sub. 4 (graffato F. 22 n. 174 sub. 6) - Cat A/4 cl. 3 Cons. 3,5 vani R.C. € 169,91 – piano 1°</p>		
Coerenze:	Considerate in un sol corpo, vuoto su Via Dante Alighieri, vano scala comune ed altri fabbricati in aderenza.		
Provenienza:	Atto di compravendita Rogito Dott. Not. Stefano CORINO del 19/02/2010 rep. n. 108.370 racc. n. 15.000, l'esecutato ha acquistato in proprietà esclusiva l'immobile sito in Cortemilia (CN), Via Dante Alighieri n. 85		
Stato conservativo:	NORMALE		
Descrizione:	<p>Lo scrivente precisa che la descrizione è riferita alla situazione reale rilevata in loco, alla quale sarà allegata una esaustiva documentazione fotografica ed il verbale di sopralluogo.</p> <p>L'appartamento oggetto di Esecuzione Immobiliare, posto al piano primo, è facente parte di un fabbricato composto da più unità abitative che si eleva a tre piani fuori terra, privo di interrato (tipica casa stecca piemontese riconvertita con fronte principale sulla pubblica via) avente accesso da Via Dante Alighieri, zona completamente urbanizzata e servita da negozi e infrastrutture, quali scuole di vario grado, posta, ecc.</p> <p>Al corpo di fabbrica principale, in tempi non più recenti, è stato aggiunto un corpo in aggetto sul fronte posteriore, (lato cortile interno), avente funzione di servizio igienico, contestualmente è stato ampliato il ballatoio sbarco scala, e spostato da un fronte all'altro del cortile, il ballatoio / passerella per il collegamento al terrazzo coperto.</p>		



	<p>Fronte principale con affaccio sulla pubblica via perfettamente in linea con il filo edilizio degli altri fabbricati, in aderenza per due lati, affacciato su cortili privati per il quarto prospetto.</p> <p>Struttura portante verticale in muratura portante, solai orizzontamenti in latero cemento, copertura a 2 falde, con orditura in legno e copertura in coppi. La copertura della terrazza presenta struttura in legno metallo con sovrastanti pannelli in fibrocemento amianto.</p> <p>La facciate (prospetti) risultano intonacate e tinteggiate. La facciata principale in ottimo stato, la facciata secondaria presenta segni di degrado, ammaloramento sin dal livello del piano primo.</p> <p>Tutte le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate, si riscontrano fenomeni di umidità e di infiltrazioni.</p> <p>In fase di sopralluogo, l'appartamento si presenta con le seguenti caratteristiche: le pavimentazioni della cucina e del soggiorno risultano in graniglia (originale iniziale), e come tali sono rimaste, la pavimentazione della camera da letto in quadrotti di parquet; il bagno in corpo emergente (piano primo) composto con lavandino, wc e doccia, risulta essere malamente utilizzato e non funzionante.</p> <p>Gli infissi esterni in legno, causa l'assenza di manutenzione presentano gravi segni di deterioramento, mentre le porte interne sono in discreto stato di manutenzione.</p> <p>Allo stato attuale l'impianto elettrico sottotraccia alla del sopralluogo risultava funzionate, ma lo stesso non rispecchia le normative di riferimento vigenti, mentre l'impianto idrico e termico non risultano funzionanti a causa della risoluzione dei contratti di fornitura per mancato pagamento dei servizi.</p> <p>Stato di conservazione dell'appartamento non è ottimale, al limite della vivibilità soprattutto per il non funzionamento dei servizi igienici e del riscaldamento (caldaia non funzionante).</p> <p>Inoltre la tettoia a copertura del terrazzo prospiciente, risulta realizzata in amianto.</p>
Immobile libero / occupato:	L'immobile in fase di sopralluogo risulta occupato dall'esecutato, attualmente lo stesso risulta libero.
Vendita soggetta IVA:	no
Vincoli e servitù:	Il fabbricato in cui è presente l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare, seppur composto da più unità immobiliari, non costituisce condominio, pertanto ad oggi non

	<p>risultano vincoli o diritti trascritti, pertanto gli immobili vengono venduti nello stato di fatto e di diritto in cui oggi si trovano, così come pervenuti all'esecutato.</p>
<p>Attestato di prestazione energetica (A.P.E.):</p>	<p>Lo scrivente ha prodotto l'Attestato di prestazione Energetica (A.P.E.) è allegato alla presente relazione ed, ai sensi D.Lgs n. 192 art. 6 comma 5, che ha come scadenza il 31/01/2035.</p>
<p>Osservazioni:</p>	<p>Il sottoscritto perito, in data 16/09/2024, al fine di verificarne la regolarità edilizia, ha effettuato la ricerca della documentazione relativa all'immobile oggetto di esecuzione, prendendo visione degli atti dall'archivio dell'ufficio tecnico del comune di Cortemilia (CN).</p> <p>Allo stato attuale l'unico provvedimento autorizzativo presente relativo al fabbricato in oggetto, risulta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Denuncia di Inizio Attività protocollo 4863 del 24 luglio 2008 per interventi manutenzione straordinaria e restauro conservativo della facciata. (non viene evidenziata la consistenza planimetrica dei piani). <p>A seguito delle verifiche effettuate in fase di sopralluogo e della documentazione in proprio possesso, allo stato attuale l'unica situazione nella quali viene rappresentato l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è nella planimetria depositata in data 24/11/1955.</p> <p>Tale documento è da intendersi come elemento indiziari e non probatorio; di fatti per consolidata giurisprudenza, "i dati catastali non possono ritenersi, neppure dal punto di vista topografico, fonte di prova certa della situazione di fatto esistente sul piano immobiliare, rappresentando l'accatastamento un adempimento di tipo fiscale-tributario che fa stato ad altri fini, senza assurgere a strumento idoneo, al di là di un mero valore indiziaro, ad evidenziare la reale consistenza degli immobili interessati e la relativa conformità alla disciplina urbanistico-edilizia" Cons. di Stato n. 631/2015, n. 666/2013, n. 1631/2004, Cass. Civ. 22298/2010; Cass. Pen. 38044/2008; TAR Salerno n. 525/2023; TAR Catania n. 2860/2022; TAR Milano n. 1195/2015; TAR Firenze n. 1149/2019; TAR Napoli n. 1901/2021, n. 1750/2020).</p> <p>Come si evince dalla planimetria di riferimento storico utilizzata, in fase di sopralluogo si riscontrano difformità edilizie, più precisamente: il servizio igienico ad oggi addossato direttamente all'appartamento, ed il ballatoio di collegamento alla tettoia realizzato sulla</p>

parte opposta, opere eseguite successivamente al 1955 considerate anche le tipologie dei materiali con cui sono state eseguite le opere.

Il sottoscritto C.T.U. a seguito di un confronto con il responsabile dell'Ufficio Tecnico allo stato attuale risulta difficoltoso poter sanare l'immobile in oggetto in quanto secondo le Norme tecniche di Attuazione utilizzate dal P.R.G.C. Vigente, in Centro Storico non è consentibile un aumento di volume realizzato al di fuori della sagoma esistente del fabbricato e pertanto il servizio igienico risulterebbe non sanabile.

La sanatoria edilizia (prevista negli articoli 36 e 37 del D.P.R. 380/2001) prevede che sia predisposta una dichiarazione di doppia conformità firmata dal tecnico abilitato, con il quale certifichi con opportuna documentazione grafica che le difformità riscontrate siano conformi oltre ai parametri utilizzati nel Permesso di Costruire dell'epoca, anche ai parametri attuali dell'area.

Un caso particolare riguarda tutte quelle sanatorie in cui l'abuso provoca un aumento di superficie o di volumetria che rientra all'interno della tolleranza del 2% prevista già dall'articolo 34 comma 2/ter del D.P.R. 380/2001 e confermata nel recente aggiornamento dello stesso testo unico: in tal caso non si configura alcun illecito edilizio ma si tratta di semplici tolleranze costruttive.

Quando l'ampliamento di SUL, Volume, altezza o altri parametri edilizio/urbanistici è superiore al 2% di tolleranza, invece, si è in presenza di un vero e proprio abuso edilizio da sanare per il quale si deve verificare altresì la rispondenza ai parametri urbanistici del piano regolare per quella zona, oltre a dover pagare il doppio degli oneri dovuti.

Il tutto sempre fatte salve le discipline in materia di distanza tra fabbricati (vedere il piano regolatore o il Codice Civile) o qualunque altro diritto di terzi. Soprattutto per quest'ultimo motivo è molto importante fare particolare attenzione non solo all'andamento delle pareti e delle finestre, ma anche verificare la posizione degli immobili all'interno per evitare sorprese circa la traslazione all'interno del lotto rispetto alle condizioni di progetto.

Nel nostro caso specifico, gli abusi riscontrati, nello specifico per quanto riguarda il bagno, non rientra nei parametri delle tolleranze costruttive sopraindicate, e l'applicazione di una Fiscalizzazione Edilizia non è consentita in quanto la demolizione del manufatto (wc) non altera la staticità del fabbricato.

Per quanto riguarda il ballatoio, sia la parte prospiciente al vano scala condominiale e sia la parte di collegamento alla tettoia coperta oltre ad essere realizzati in difformità (più grandi rispetto a quello indicato nella planimetria del 1955) sarebbe opportuno un'autorizzazione da parte degli altri "condomini" in quanto realizzato su parte comune, ed essendo opere di valenza strutturale è necessaria una Denuncia Postuma delle strutture in c.a.

Dal punto di vista tecnico il ripristino dei luoghi avrebbe un costo significativo ed inoltre sarebbe con la rimozione del servizio igienico è opportuno realizzarne un altro all'interno del fabbricato riducendo e modificando in modo significativo la disposizione interna dei locali.

Dal punto di vista estimativo si ipotizza un costo di demolizione e di ripristino dell'area adiacente al wc di circa € 15.000,00. Per quanto i costi relativi alla Sanatoria Edilizia del Ballatoio, e del balcone realizzati in difformità senza nessun titolo edilizio, secondo l'articolo 36-bis D.P.R. 380/01 variano tra i 516,00 e i 5.164,00 in base al tipo di abuso. Dal punto di vista cautelativo si stima il massimo delle Sanzioni che comunque saranno a descrizione del tecnico Comunale in fase di istruttoria al momento della presentazione della pratica edilizia.

Oltre alle spese di ripristino e delle Sanzioni bisognerà tenere conto delle spese professionali.