

comunale, è riconosciuta come area Ab 3, ossia ambito di interesse ambientale.

In sede di sanatoria sarebbe stato necessario verificare la doppia conformità del PRGC sia per quello vigente negli anni in cui furono costruite queste strutture, sia per il Piano attuale; inoltre l'art. 26 delle NTA sui bassi fabbricati, riporta che *"...possono essere realizzati (bassi fabbricati) con intervento edilizio diretto su lotti a tutt'oggi edificati, fatta eccezione per gli ambiti Aa, Ab,..."*

Pertanto la CONCLUSIONE fu che non fosse possibile sanare alcuno dei fabbricati, pertanto sarebbe stato necessario richiedere un permesso per procedere alla demolizione degli stessi.

L'Avvocato delegato ha in seguito richiesto un incontro con gli uffici comunali per chiedere di valutare un'altra possibilità, avanzabile dagli aggiudicatari in seguito al Decreto di Trasferimento del Tribunale.

Questa particolare procedura nasce dalla deroga prevista per le procedure esecutive, essendo consentito trasferire beni che presentano in tutto o in parte abusi (artt. 46 comma 5 DPR 380/2001 e 40 comma 5 L. 47/1985), essendo consentito all'aggiudicatario domandare una remissione in termini per la presentazione di una domanda di concessione in sanatoria.

L'aggiudicatario dovrà attivarsi, a propri oneri, cure e spese, depositando la richiesta in sanatoria entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento; tuttavia, l'aggiudicatario deve essere posto nelle condizioni di conoscere gli adempimenti da svolgere sin dall'avviso di vendita.

Qualora l'aggiudicatario lasci decorrere il termine di 120 gg dal decreto senza avanzare richieste, il trasferimento avrà comunque luogo, nello stato di fatto in cui si trova, ma l'aggiudicatario avrà l'onere di ripristinare a proprie spese, lo stato dei luoghi ed è quindi esposto alle possibili conseguenze delle sanzioni ripristinatorie o riparatorie che possono essere comminate.

La richiesta dovrà quindi essere depositata dall'aggiudicatario per:

- immobili costruiti senza licenza
- in difformità della licenza stessa
- in presenza di autorizzazione annullata, decaduta o divenuta inefficace, oppure per cui è in corso un procedimento di annullamento
- aree sottoposte a vincolo, ma occorre il parere favorevole delle amministrazioni preposte a tutelare il vincolo stesso.
- abusi non demolibili o non sanabili che se rimossi possono incidere sulla stabilità del fabbricato regolare (art. 12 L. 47/1985, comma 2)
- gli abusi edilizi compiuti entro il 31/03/2003 possono essere sanati entro i limiti di cui sopra ("doppia conformità"; ragioni del credito precedenti al condono; opere non demolibili se non con pregiudizio) ed in caso di beni che non possono essere demoliti, è possibile una sanatoria con sanzioni pari al doppio del costo di produzione.

Una volta individuata la strada percorribile, è stato chiesto agli Uffici una quantificazione riguardo ai costi che si dovranno sostenere.

Di seguito si illustrano i costi nel caso venga richiesto un unico condono per i lotti 15/1*15/2*15/3*15/4*15/5*15/6*15/6 (prospetto a sinistra) e nel caso si richieda un condono per ognuno dei 6 lotti.

1 condono solo per LOTTO 15	
diritti di segreteria	250,00 €
bolli su domanda e ritiro	32,00 €
oblazione allo Stato - autorimesse	13.900,00 €
Comune autorimesse	425,00 €
oblazione allo stato - magazzino	17.100,00 €
comune magazzino	2.864,79 €
	34.571,79 €
ONERI PROFESSIONALI	
PRATICA CONDONO EDILIZIO	
E IDONEITA' STATICA	5.582,72 €
COMPENSIVO DI ONERI DI LEGGE e PROVE TEC	
TOTALE	40.154,51 €

UN CONDONO PER CIASCUN LOTTO 15/1-2-3-4-5-6-7	
diritti di segreteria	1.750,00 €
bolli su domanda e ritiro	224,00 €
oblazione allo stato	13.900,00 €
comune autorimesse	425,00 €
oblazione allo stato	17.100,00 €
comune magazzino	2.864,79 €
	36.263,79 €
ONERI PROFESSIONALI	
PRATICA CONDONO EDILIZIO	
E IDONEITA' STATICA	28.421,12 €
FRAZIONAMENTO ECC	
PER STRADA E TERRENI	
COMPENSIVO DI ONERI DI LEGGE	
TOTALE	64.684,91 €

STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale dei beni pignorati è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione dei seguenti lotti

LOTTO 15/1

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO 15/1 - AUTORIMESSA Vicoforte (CN) - via San Pietro 15	36,37 mq	400,00 €/mq	€ 14.548,00	100,00%	€ 14.548,00
Valore di stima:					€ 14.548,00

DEPREZZAMENTI

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
diritti di segreteria- bolli su domanda e ritiro PROVVEDIMENTO, oblazione allo stato e al comune	388,00	€
Oneri professionali per PRATICA CONDONO EDILIZIO e PRATICA IDONEITA' STATICA ONERI FISCALI COMPRESI	4.060,00	€

Valore di stima: € 10.100,00

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO : € 10.100,00

LOTTO 15/1 - Garage ubicato a Vicoforte (CN) - via San Pietro, piano terra
il lotto fa parte dell'unità negoziale 1, si tratta di una autorimessa al piano terra a fianco di un appartamento che si sviluppa su più piani e a cui si accede da via san Pietro.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 45, Sub. 6, Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 10.100,00

Si è applicato il valore di € 400,00 al mq.

Per la valutazione dell'immobile è stato possibile adottare il metodo SINTETICO COMPARATIVO, che tiene conto delle recenti compravendite avvenute nella zona relativamente a beni con caratteristiche simili e in tempi relativamente recenti.

Infatti in via san Pietro 10 è stato venduto il lotto 19 con DT 387/2024 un garage di mq. 14 al prezzo di 4.200,00 euro con una pratica di sanatoria in corso.

LOTTO 15/2

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO 15/2 - AUTORIMESSA Vicoforte (CN) - via San Pietro 15	16,04 mq	400,00 €/mq	€ 6.416,00	100,00%	€ 6.416,00
Valore di stima:					€ 6.416,00

DEPREZZAMENTI – condono edilizio

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
diritti di segreteria- bolli su domanda e ritiro PROVVEDIMENTO, oblazione allo stato e al comune	388,00	€
Oneri professionali per PRATICA CONDONO EDILIZIO e PRATICA IDONEITA' STATICA ONERI FISCALI COMPRESI	4.060,00	€

Valore di stima: € 1968,00

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO : € 1.968,00

LOTTO 15/3 - Garage ubicato a Vicoforte (CN) - via San Pietro, piano terra
il lotto fa parte dell'unità negoziale 1, si tratta di una autorimessa al piano terra che si trova tra il lotto 15/1 e del lotto 15/3.

Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 45, Sub. 7 Categoria C6

L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)

Valore di stima del bene: € 1.968,00 . Si è applicato il valore di € 400,00 al mq.

Per la valutazione dell'immobile è stato possibile adottare il metodo SINTETICO COMPARATIVO, che tiene conto delle recenti compravendite avvenute nella zona relativamente a beni con caratteristiche simili e in tempi relativamente recenti.

Infatti in via san Pietro 10 è stato venduto il lotto 19 con DT 387/2024 un garage di mq. 14 al prezzo di 4.200,00 euro con una sanatoria in corso.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO 15/3 - AUTORIMESSA Vicoforte (CN) - via San Pietro 15	16,80 mq	400,00 €/mq	€ 6.720,00	100,00%	€ 6.720,00
Valore di stima:					€ 6.720,00

DEPREZZAMENTI – condono edilizio

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
diritti di segreteria- bolli su domanda e ritiro PROVVEDIMENTO, oblazione allo stato e al comune	388,00	€
Oneri professionali per PRATICA CONDONO EDILIZIO e PRATICA IDONEITA' STATICA ONERI FISCALI COMPRESI	4.060,00	€

Valore di stima: € 2.272,00**VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO : € 2.272,00**

LOTTO 15/3 - Garage ubicato a Vicoforte (CN) - via San Pietro, piano terra il lotto fa parte dell'unità negoziale 1, si tratta di una autorimessa al piano terra che si trova tra il lotto 15/1 e del lotto 15/3.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 45, Sub. 8 Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 2.272,00 . Si è applicato il valore di € 400,00 al mq.

Per la valutazione dell'immobile è stato possibile adottare il metodo SINTETICO COMPARATIVO, che tiene conto delle recenti compravendite avvenute nella zona relativamente a beni con caratteristiche simili e in tempi relativamente recenti.

Infatti in via san Pietro 10 è stato venduto il lotto 19 con DT 387/2024 un garage di mq. 14 al prezzo di 4.200,00 euro con una sanatoria in corso.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO 15/4 - AUTORIMESSA Vicoforte (CN) - via San Pietro 15	20.08 mq	400,00 €/mq	€ 8.032,00	100,00%	€ 8.032,00
Valore di stima:					€ 8.032,00

DEPREZZAMENTI – condono edilizio

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
diritti di segreteria- bolli su domanda e ritiro PROVVEDIMENTO, oblazione allo stato e al comune	388,00	€
Oneri professionali per PRATICA CONDONO EDILIZIO e PRATICA IDONEITA' STATICA ONERI FISCALI COMPRESI	4.060,00	€

Valore di stima: € 3.584,00**VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO : € 3.584,00**

LOTTO 15/4 - Garage ubicato a Vicoforte (CN) - via San Pietro, piano terra il lotto fa parte dell'unità negoziale 1, si tratta di una autorimessa al piano terra che si trova tra il lotto 15/1 e del lotto 15/3.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 45, Sub. 9 Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.584,00.

Per la valutazione dell'immobile è stato possibile adottare il metodo SINTETICO COMPARATIVO, che tiene conto delle recenti compravendite avvenute nella zona relativamente a beni con caratteristiche simili e in tempi relativamente recenti.

Infatti in via san Pietro 10 è stato venduto il lotto 19 con DT 387/2024 un garage di mq. 14 al prezzo di 4.200,00 euro con una sanatoria in corso.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO 15/5 - AUTORIMESSA Vicoforte (CN) - via San Pietro 15	20.08 mq	400,00 €/mq	€ 8.032,00	100,00%	€ 8.032,00
Valore di stima:					€ 8.032,00

DEPREZZAMENTI – condono edilizio

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
diritti di segreteria- bolli su domanda e ritiro PROVVEDIMENTO, oblazione allo stato e al comune	388,00	€
Oneri professionali per PRATICA CONDONO EDILIZIO e PRATICA IDONEITA' STATICA ONERI FISCALI COMPRESI	4.060,00	€

Valore di stima: € 3.584,00**VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO : € 3.584,00**

LOTTO 15/5 - Garage ubicato a Vicoforte (CN) - via San Pietro, piano terra il lotto fa parte dell'unità negoziale 1, si tratta di una autorimessa al piano terra che si trova tra il lotto 15/1 e del lotto 15/3.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 45, Sub. 10 Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 3.584,00.

Per la valutazione dell'immobile è stato possibile adottare il metodo SINTETICO COMPARATIVO, che tiene conto delle recenti compravendite avvenute nella zona relativamente a beni con caratteristiche simili e in tempi relativamente recenti.

Infatti in via san Pietro 10 è stato venduto il lotto 19 con DT 387/2024 un garage di mq. 14 al prezzo di 4.200,00 euro con una sanatoria in corso.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO 15/6 - AUTORIMESSA Vicoforte (CN) - via San Pietro 15	30.28 mq	400,00 €/mq	€ 12.112,00	100,00%	€ 12.112,00
Valore di stima:					€ 12.112,00

DEPREZZAMENTI – condono edilizio

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
diritti di segreteria- bolli su domanda e ritiro PROVVEDIMENTO, oblazione allo stato e al comune	388,00	€
Oneri professionali per PRATICA CONDONO EDILIZIO e PRATICA IDONEITA' STATICA ONERI FISCALI COMPRESI	4.060,00	€

Valore di stima: € 7.664,00**VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO : € 7.664,00**

LOTTO 15/6 - Garage ubicato a Vicoforte (CN) - via San Pietro, piano terra il lotto fa parte dell'unità negoziale 1, si tratta di una autorimessa al piano terra che si trova tra il lotto 15/1 e del lotto 15/6.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 45, Sub. 13 Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 7.664,00.

Per la valutazione dell'immobile è stato possibile adottare il metodo SINTETICO COMPARATIVO, che tiene conto delle recenti compravendite avvenute nella zona relativamente a beni con caratteristiche simili e in tempi relativamente recenti.

Infatti in via san Pietro 10 è stato venduto il lotto 19 con DT 387/2024 un garage di mq. 14 al prezzo di 4.200,00 euro con una sanatoria in corso.



Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
LOTTO 15/6 – magazzino uso residenziale Vicoforte (CN) - via San Pietro 15	116,50 mq	400,00 €/mq	€ 46.600,00	100,00%	€ 46.600,00
Valore di stima:					€ 46.600,00

DEPREZZAMENTI – condono edilizio

Tipologia deprezzamento	Valore	Tipo
diritti di segreteria- bolli su domanda e ritiro PROVVEDIMENTO, oblazione allo stato e al comune	20.247,00	€
Oneri professionali per PRATICA CONDONO EDILIZIO e PRATICA IDONEITA' STATICA ONERI FISCALI COMPRESI	4.060,00	€

Valore di stima: € 22.293,00

VALORE FINALE DI STIMA ARROTONDATO : € 22.290,00

LOTTO 15/6 - Garage ubicato a Vicoforte (CN) - via San Pietro, piano terra il lotto fa parte dell'unità negoziale 1, si tratta di una autorimessa al piano terra che si trova tra il lotto 15/1 e del lotto 15/6.
Identificato al catasto Fabbricati - Fg. 13, Part. 45, Sub. 11 Categoria C6
L'immobile viene posto in vendita per il diritto di Proprietà (1/1)
Valore di stima del bene: € 22.290,00.

Per la valutazione dell'immobile è stato possibile adottare il metodo SINTETICO COMPARATIVO, che tiene conto delle recenti compravendite avvenute nella zona relativamente a beni con caratteristiche simili e in tempi relativamente recenti.

Infatti in via san Pietro 10 è stato venduto il lotto 19 con DT 387/2024 un garage di mq. 14 al prezzo di 4.200,00 euro con una sanatoria in corso.



INTEGRAZIONE



LOTTO 15/1 - PREZZO BASE D'ASTA: € 10.100,00

LOTTO 15/2 - PREZZO BASE D'ASTA: € 1.968,00



LOTTO 15/3 - PREZZO BASE D'ASTA: € 2.272,00

LOTTO 15/4- PREZZO BASE D'ASTA: € 3.584,00

LOTTO 15/5- PREZZO BASE D'ASTA: € 3.584,00



LOTTO 15/6- PREZZO BASE D'ASTA: € 7.664,00

LOTTO 15/7- PREZZO BASE D'ASTA: € 22.290,00



NOTE: Il sottoscritto propone di valutare la vendita dei lotti 15/2 e 15/3 insieme; così come i

