







Pignoramento		-	€ 294,00	€ 294,00
<b>TOTALE</b>				<b>€ 769,49</b>
Onorari	n° formalità	3	200,00	€ 600,00
<b>TOTALE GENERALE</b>				<b>€ 1.369,49</b>

Si precisa che detto importo sarà quantificato con precisione dall'*Agenzia delle Entrate* all'atto della cancellazione delle suindicate formalità.

*Ndr: elenco sint. delle formalità aggiornato al 02/02/2024 all'Allegato 3.*

### 4.3. Giudizio di conformità urbanistico-edilizia e catastale

#### 4.3.1. Conformità urbanistico edilizia:

A seguito del sopralluogo effettuato sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Piano seminterrato:
  1. Alcune differenze nelle dimensioni interne;
  2. Presenza di una tettoia all'ingresso del garage non rappresentata nelle tavole Comunali;
  3. Locale autorizzato come garage ma utilizzato abusivamente come cucina;
  4. Differenza nelle dimensioni dell'apertura di ingresso al garage;
- Piano terra:
  5. Differenza nelle dimensioni interne dei locali;
  6. Apertura di una finestra del bagno;
  7. Differenza nelle altezze al piano terra.

#### 4.3.2. Conformità catastale:

A seguito del sopralluogo effettuato la planimetria catastale non risulta aggiornata all'ultimo progetto approvato e depositato in Comune.

Tutto ciò ha incidenza sulla rendita catastale dell'immobile che renderà necessaria una pratica di variazione catastale.

Si precisa che non sono state condotte verifiche inerenti ai confini di proprietà del fabbricato, il cui controllo (che presuppone l'incarico di un professionista ad *hoc*) eccede i confini dell'incarico conferito allo Scrivente.

La difformità urbanistica elencata al numero 3 non è regolarizzabile; pertanto, occorrerà ripristinare lo stato legittimo dei luoghi.

Le altre difformità urbanistiche elencate sono regolarizzabili mediante la presentazione di una pratica di *Segnalazione Certificata di Inizio Attività (S.C.I.A.)* per *Accertamento di conformità*, ai sensi dell'art. 17 della L.R. 23/2004.

Rientrando l'abuso nel caso di cui alla lettera a, del comma 3, del succitato articolo, occorrerà corrispondere una somma pari al "*contributo di costruzione in misura doppia ovvero, in caso di esonero, ..., e comunque per un ammontare non inferiore a 2.000 euro*". A parere dello Scrivente in

relazione alle difformità riscontrate, l'oblazione da corrispondere allo Sportello, sarà prevedibilmente la minima, in ragione di € 2.000,00.

Tutte le difformità elencate andranno regolarizzate anche con riferimento alla planimetria catastale; a tal fine occorrerà presentare una pratica di variazione catastale (DOCFA).

Per inciso si specifica che in seguito alla suddetta pratica edilizia, occorrerà fare richiesta del *Certificato di regolarità edilizia e agibilità*.

Spese tecniche - S.C.I.A.: € 4.000,00

Spese tecniche – variazione catastale (DOCFA): € 600,00

Richiesta del C.C.E.A.: € 2.000,00

Oblazione: € 2.000,00

Diritti istruttori e di segreteria: € 600,00

*Oneri totali* € 9.200,00

(eventuale: Si fa presente che la difformità di cui al punto 1, relativa alla variazione di altezza interna, implica la necessità di una verifica inerente alla conformità della pratica strutturale depositata nell'ambito della realizzazione del fabbricato.)

Si precisa che gli importi sopra riportati sono comunque indicativi, possono essere verificati solo a fronte dell'elaborazione di una pratica per la regolarizzazione delle opere in difformità, con contestuale richiesta di sanzionamento e/o oblazione.

La possibilità di regolarizzare le opere abusive e le relative modalità andranno comunque concordate con gli uffici comunali in relazione alle normative ed alle procedure vigenti al momento dell'effettiva regolarizzazione.

Rimane onere della parte interessata all'acquisto eseguire idonee verifiche urbanistiche ed edilizie presso i pubblici uffici e/o con un proprio tecnico libero professionista di fiducia.

La verifica della conformità urbanistica si limita specificatamente alle unità immobiliari oggetto di valutazione, in particolare si precisa che non sono stati eseguiti rilievi e verifiche dell'intero involucro edilizio e/o delle parti comuni.

Relativamente alle pratiche di variazione catastale sarà depositata apposita istanza, onde procedere in merito.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese straordinarie di gestione immobile, già deliberate ma non ancora scadute al momento della perizia:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1 Attuali proprietari:

I Sig.ri xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx risultano essere proprietari dal 20/12/1988 ad oggi in forza di atto di compravendita a firma del Dott. Sante Bernardi







Candida

Il calcolo del valore è effettuato in base alle superfici lorde equivalenti:

Destinazione	Superficie equivalente	Valore unitario	Valore complessivo
Superficie abitativa	97,27	€ 1.800,00	€ 175.086,00
Corte esterna sup. < sup. Ab.	2,47	€ 1.800,00	€ 4.446,00
Autorimessa	16,79	€ 1.800,00	€ 30.222,00
			<b>€ 209.754,00</b>

- Valore corpo:	<b>€ 209.754,00</b>
- Valore accessori:	<b>€ 0,00</b>
- Valore complessivo intero:	<b>€ 209.754,00</b>
- Valore complessivo diritto e quota:	<b>€ 209.754,00</b>

**Riepilogo:**

ID	Immobile	Superficie lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
A	<b>Appartamento ed autorimessa</b>	-	€ 209.754,00	<b>€ 209.754,00</b>

**8.4. Adeguamenti e correzioni della stima**

Abbattimento forfettario del valore per le caratteristiche della vendita coattiva, assenza di garanzie per vizi occulti, al rimborso forfettario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (10%)

€ 20.975,40

**8.5. Prezzo base d'asta del lotto**

Prezzo arrotondato dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova:

**€ 189.000,00**

La presente relazione si compone di pagine 9 oltre agli allegati di seguito elencati:

1. documentazione fotografica;
2. documentazione catastale;
3. documentazione ipotecaria;
4. documentazione anagrafica;
5. attestato di prestazione energetica (A.P.E.);

Il perito  
Geom. Marco Franchini  
(documento firmato digitalmente)