

TRIBUNALE DI CREMONA

**Ufficio Esecuzioni Immobiliari – Procedura Esecutiva
R.G. n.100/2023**

Giudice delegato: G.O.P. Avv. ...

Procedura Esecutiva Immobiliare
promossa da

contro

RAPPORTO DI VALUTAZIONE



Esperto incaricato: ...

iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al



Creditore procedente:

.....
e per essa quale procuratrice speciale

.....
C.F.- P. IVA

Rappresentata dall'Avvocato:

.....
Pec:

Debitore esecutato :

Date del procedimento:

Nomina dell'esperto e conferimento incarico: 18/08/2023

Notifica della nomina all'esperto (tramite pec): 29/08/2023

Giuramento telematico: 04/09/2023

Udienza ex art.569 c.p.c. : 23/02/2024

Termine di deposito del rapporto di valutazione: 23/01/2024

INDICE

- 1. PREMESSE**
- 2. QUESITO POSTO IN SEDE DI CONFERIMENTO INCARICO**
- 3. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE (come da pignoramento)**
- 4. SINTESI DELLE OPERAZIONI PERITALI**
- 5. RISPOSTA AL QUESITO**
 - 5.1. Inquadramento dell'immobile
 - 5.2. Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione
 - 5.3. Stato di possesso e titolarità
 - 5.4. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente
 - 5.5. Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente
 - 5.6. Regolarità edilizia e urbanistica
 - 5.7. Informazioni relative a spese condominiali
 - 5.8. Analisi estimativa
 - 5.9. Riepilogo dei valori di stima
 - 5.10. Rispondenza e regolarità catastale
 - 5.11. Altre incombenze
- 6. CONCLUSIONI**
- 7. SINTESI RAPPORTO DI VALUTAZIONE**
- 8. ELENCO DOCUMENTAZIONE / FILE ALLEGATI**

1. PREMESSE

L'ill.mo Giudice del Tribunale di Cremona, G.O.P. , con provvedimento del 18/08/2023 nominava il sottoscritto geometra :
residente in , iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Cremona al n. , in qualità di esperto nel procedimento per la valutazione dei beni pignorati, disponendo di prestare giuramento tramite la modalità telematica entro il 12/09/2023; con il medesimo provvedimento veniva fissata l'udienza di comparizione delle parti ex art.569 c.p.c. per il giorno 23/02/2024 alle ore 11,30

Il giorno 04/09/2023 il sottoscritto, depositava telematicamente il giuramento, accettando l'incarico.

In sede di incarico, veniva formulato il quesito (integralmente riportato nel capitolo seguente), e veniva altresì nominato come custode dell'immobile, in luogo del debitore, l'Istituto Vendite Giudiziarie di Crema disponendo allo stesso l'immediata presa in carico dell'immobile.

Le attività, elencate nei capitoli seguenti, hanno avuto svolgimento regolare.

2. QUESITO POSTO IN SEDE DI CONFERIMENTO INCARICO

Il Giudice dell'Esecuzione dispone che l'esperto,

prima di ogni altra attività, controlli la completezza della documentazione ex art.567 c.p.c., segnalando immediatamente i documenti mancanti o inidonei; individui i precedenti proprietari nel ventennio ed elenchi ciascun atto di acquisto, con indicazione dei suoi estremi (data, notaio, data e numero di registrazione e trascrizione); nel caso di deposito da parte del creditore dei certificati delle iscrizioni e trascrizioni, anziché della relazione notarile, segnali se nel corso del ventennio anteriore al pignoramento vi siano state successioni per causa di morte non espressamente accettate dagli eredi.

successivamente:

provveda, *esaminati gli atti del procedimento ed eseguita ogni altra operazione ritenuta necessaria, previa comunicazione alle parti a mezzo posta, e-mail o fax, dell'inizio delle operazioni peritali;*

- *a svolgere tutte le attività previste dagli art.568 comma 2 c.p.c. ed a fornire tutte le informazioni indicate nell'art.173-bis disp. att. c.p.c.;*
- *a tenere conto, nella determinazione del valore del compendio pignorato, degli eventuali diritti di terzi sull'immobile in concreto colpito dal vincolo (usufrutto, piena proprietà, nuda proprietà, superficie ecc.);*
- *nel caso si tratti di quota indivisa, a fornire una valutazione della quota, tenendo conto della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise, e verificare, nell'ordine:*
 - a) *Se sia possibile la separazione in natura della quota spettante al debitore;*
 - b) *Se ritenga altrimenti probabile la vendita della quota indivisa ad un prezzo superiore al valore della stessa determinata in termini di frazione dell'intero valore;*
- *nel caso si tratti di bene in regime di comunione legale tra coniugi, fornire comunque la valutazione dell'intero bene, che interamente andrà venduto;*

- a formare, ove opportuno uno o più lotti per la vendita, identificando i nuovi confini tramite apposite tavole esplicative e provvedendo, ove necessario, alla realizzazione del frazionamento, allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- a predisporre l'attestato di prestazione energetica, se assente;
- a verificare l'esatta identificazione catastale dell'immobile, previo accertamento dell'esatta rispondenza dei dati specificati nell'atto di pignoramento con le risultanze catastali, indicando altresì gli ulteriori elementi necessari per l'eventuale emissione del decreto di trasferimento; in caso di irregolarità catastali, provveda alla loro regolarizzazione;
- a verificare la presenza di rifiuti ed a qualificarli come urbani, speciali, urbani pericolosi o speciali pericolosi, nonché a quantificare i costi per il loro eventuale smaltimento

Alleghi alla relazione di stima completo fascicolo fotografico delle aree esterne ed interne del bene, nonché la planimetria del bene, foto aeree o foto satellitari (anche reperibili da Web), la visura catastale attuale, la copia della concessione o licenza edilizia e gli atti di sanatoria e la restante documentazione necessaria, integrando, se del caso, quella predisposta dal creditore

Alleghi altresì le visure catastali, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico

Depositati la perizia in originale, completa dei relativi allegati, unitamente a copia dell'elaborato peritale su supporto cartaceo ad uso del Giudice, inclusi gli allegati;

Provveda alle comunicazioni ex art.173, comma 3 disp.att.c.p.c. ;

Riferisca immediatamente al Giudice circa ogni richiesta di sospensione del corso delle operazioni peritali, informando contestualmente la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del Giudice su ricorso della medesima parte, cui aderiscano tutti gli altri creditori;

Formuli tempestiva istanza di rinvio dell'udienza in caso di impossibilità di osservanza del termine di deposito, provvedendo altresì alla notifica alle parti;

Contatti tempestivamente il custode onde ottenere l'accesso all'immobile, nel caso di eventuali ostacoli

3. IDENTIFICAZIONE IMMOBILE (come da Pignoramento)

Dall'analisi della documentazione depositata nel fascicolo della procedura (Atto di Pignoramento immobiliare e relativa nota di trascrizione, relazione notarile a cura del Dott. Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, istanza di vendita ecc.) si rileva che il compendio immobiliare oggetto della presente esecuzione è il seguente (si riporta la descrizione contenuta nell'atto di Pignoramento, i cui dati essenziali corrispondono a quanto indicato nella nota di trascrizione dello stesso):

“ Dichiaro di voler sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione gli immobili dei quali l'istante società mi fornisce e sottoscrive a mezzo del suo procuratore la descrizione come segue:

INTESTATI A:

_____ per la piena proprietà

IN COMUNE DI VAILATE

Via Ferrari n.15

Fg.6 mapp.162 sub.509 cat.A/3 di vani 2,5

Salvo errori e come meglio in fatto”

4. SINTESI DELLE OPERAZIONI PERITALI

Si riportano di seguito le principali operazioni peritali svolte dal sottoscritto, e precisamente:

- 05/09/2023 - inviata comunicazione inizio operazioni peritali, alla parte creditrice procedente Spett.le " " , tramite pec all'Avv. " " () oltre che al debitore esecutato Sig. " " , tramite lettera raccomandata presso l'indirizzo in atti (vedasi Allegato n.002)
- 05/09/2023 - effettuate presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio provinciale del Territorio, le visure catastali (visure telematiche) richiedendo copia della documentazione (vedi Allegato n.005);
- 09/09/2023 – inviata mail all'Archivio Notarile di Bergamo per la richiesta di copia dell'atto di provenienza (vedasi atti - Allegato n. 007)
- 09/09/2023 – inviata tramite pec all'Agenzia delle Entrate, Ufficio di Crema, la richiesta dell'attestazione circa l'eventuale sussistenza di contratti di locazione relativi all'immobile in oggetto ed eventualmente il rilascio di una copia dello stesso – attestazione rilasciata dallo stesso ufficio con esito negativo (vedasi Allegato n.009)
- 29/09/2023 – inviata pec al Comune di Vailate per la richiesta di accesso agli atti Ufficio Edilizia Privata, onde prendere visione della documentazione urbanistica
- 30/09/2023 – effettuato il primo accesso all'appartamento (previo contatto con il custode I.V.G. di Crema che ha precedentemente effettuato l'accesso forzoso all'immobile); in tale occasione veniva eseguita la presa visione dei luoghi con rilevazione di misure e foto (vedasi fotografie Allegato n.004).
Visione dei luoghi completata con ulteriore accesso in data 18/11/2023

- 21/10/2023 - effettuato l'accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Vailate, dove alla presenza dell'incaricato, prendevo visione delle autorizzazioni edilizie e ritiravo copia della documentazione (vedasi Allegato n.006)
- 08/12/2023 - effettuato l'aggiornamento delle visure ipotecarie presso l'Agenzia delle Entrate, Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo (visure telematiche, vedasi Allegato n.008).
- 15/12/2023: predisposto l'Attestato di Prestazione Energetica dell'appartamento, a cura dell' [redacted] con studio in Capralba (vedasi Allegato n.010)
- E' stata effettuata una accurata indagine di mercato per la rilevazione dei valori di vendita applicati n zona, relativi ad immobili appartenenti al medesimo segmento di mercato, al fine di individuare un numero sufficiente di beni comparabili per l'applicazione del metodo di confronto (MCA)



5. RISPOSTA AL QUESITO

Ad evasione dell'incarico ricevuto, a seguito delle operazioni peritali svolte, esaminati gli atti del procedimento, il sottoscritto procede a dare puntuale risposta ai quesiti posti in sede di udienza, e precisamente:

- a svolgere tutte le attività previste dagli art.568 comma 2 cpc e 173bis disp.att. cpc

L'art. 173 bis dispone :

- *l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali*
- *una sommaria descrizione del bene*

5.1 Inquadramento dell'immobile

Localizzazione

L'immobile sottoposto a pignoramento è ubicato in Comune di VAILATE (prov. di Cremona), Via Ferrari n.15, ed è costituito da:

- Appartamento posto al piano secondo (ultimo piano ex sottotetto), composto da due locali oltre servizi

Detta unità fa parte di un fabbricato che si eleva a tre piani fuori terra, a sua volta facente parte di "edifici di cortina" in fregio alla pubblica via Ferrari nel centro di Vailate, con caratteristiche che rispecchiano il contesto abitativo in cui è inserito: l'appartamento è stato realizzato nell'ambito di un intervento di "recupero del sottotetto" effettuato nel 2001.

Vailate è un comune di circa 4.600 abitanti, con sufficiente presenza di servizi e ben collegato ai comuni limitrofi di maggiori dimensioni: è posto all'estremità Nord-Ovest della provincia di Cremona, al confine con la provincia di Bergamo, e dista circa 50 Km da Cremona (capoluogo di provincia), 15 Km da Crema, 25 Km da Lodi, 10 Km da Treviglio e 60 Km da Bergamo. Altri centri nelle vicinanze: Caravaggio (BG), Misano Gera d'Adda (BG), Capralba, Agnadello.



Immagini satellitari Google Maps



Destinazione e tipologia edilizia

La porzione immobiliare oggetto di esecuzione fa parte di un fabbricato che si eleva a tre piani fuori terra (Terra, Primo e Secondo), inserito all'interno della cortina edilizia in fregio alla Via Ferrari, con ingresso da androne carraio e pedonale in comune con altre proprietà.

Più precisamente si tratta di:

- **appartamento ad uso civile abitazione** posto al piano secondo, composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto.

A detta unità compete la proporzionale quota di comproprietà sulle parti comuni dello stabile di cui fa parte.

L'abitazione è posta al secondo ed ultimo piano, ed è stata realizzata nel 2001 con intervento di "recupero del sottotetto ai fini abitativi": accessibile da scala comune esterna, per un primo tratto da piano T. a piano 1^a e quindi, transitando su ballatoio comune, con altra rampa di scala comune per l'accesso alle due unità al piano 2^a.



Estratto di mappa aggiornato (non in scala) - Foglio 6 mapp.162



Foto edificio da Via Ferrari

Caratteristiche generali dell'immobile

L'immobile, per quanto potuto accertare, presenta le seguenti caratteristiche costruttive:

caratteristiche strutturali

strutture verticali

materiale	mista c.a. muratura
condizioni	discreto

strutture orizzontali (solai)

materiale	latero-cemento
condizioni	discreto

copertura

tipologia	a doppia falda spiovente
condizioni	sufficiente

scala comune o esterna

tipologia	presente
condizioni	a rampa unica sufficiente

balcone / i

assente

componenti edilizie e costruttive

<i>cancello</i>	presente
-----------------	----------

serramenti esterni

tipologia	a doppia anta a battente
materiale	legno
vetro	singolo
protezione	ante cieche
condizioni	scarso

serramenti interni

tipologia	ad anta unica a battente
materiale	legno tamburato
condizioni	sufficiente

manto di copertura

materiale	coppi
condizioni apparenti	sufficiente
isolamento	non rilevabile

<i>pareti esterne</i>	
tipologia	a cassa vuota con isolamento
rivestimento	intonaco tinteggiato
condizioni	sufficiente
<i>pavimentazione esterna</i>	
materiale	cemento
condizioni	sufficiente
<i>pavimentazione interna principale</i>	
materiale	piastrelle ceramiche
condizioni	discreto
<i>pavimentazione interna bagni</i>	
materiale	piastrelle ceramiche
condizioni	discreto
<i>pareti interne</i>	
rivestimento	intonaco tinteggiato
condizioni	sufficiente
<i>pareti bagno e cucina</i>	
rivestimento	in piastrelle ceramiche
condizioni	sufficiente
<i>soffitti</i>	
rivestimento	gesso tinteggiato
condizioni	sufficiente
<i>porta ingresso</i>	
tipologia	ad anta unica a battente
materiale	legno e acciaio
condizioni	sufficiente
<i>scala esterna</i>	
tipologia	presente
materiale	a rampa unica
condizioni	muratura rivestimento in marmo
servoscala	sufficiente
	assente
impianti	
<i>antenna TV</i>	
proprietà	condominiale
tipologia	terrestre
<i>ascensore</i>	assente



<i>citofonico</i>	presente
<i>videocitofonico</i>	assente
<i>proprietà</i>	autonomo
<i>gas</i>	presente
<i>elettrico</i>	presente
<i>tipologia</i>	sottotraccia
<i>fognario</i>	presente
<i>idrico</i>	presente
<i>riscaldamento</i>	presente
<i>tipologia</i>	autonomo
<i>generatore</i>	stagna
<i>distribuzione calore</i>	radiatori a vista
<i>manutenzione</i>	non rilevabile
<i>libretto impianto</i>	non disponibile
<i>prova fumi</i>	non disponibile
<i>condizioni</i>	scarso
<i>condizionamento</i>	assente

Stato manutenzione

In sede di sopralluogo, si è potuto verificare che l'appartamento presenta uno scarso stato di manutenzione e conservazione; lo stesso risulta non abitato e in evidente stato di abbandono (presenti diversi elementi di arredo e vario materiale abbandonato)

Si rileva la presenza di una macchia nel soffitto del locale soggiorno/pranzo che fa presumere una probabile infiltrazione di acqua dalla copertura -si segnala altresì: serramenti esterni in parte danneggiati, varie fessurazioni nelle pareti interne e perimetrali.

Sufficiente lo stato di manutenzione e conservazione dell'edificio e del cotesto in cui sono inserite le unità.

Per ulteriori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica - Allegato n. 004

5.2 Descrizione delle unità immobiliari oggetto di valutazione

Descrizione sintetica dell'immobile

L'unità oggetto della procedura esecutiva è inserita in un fabbricato ubicato nel centro di Vailate (CR) con fronte ed accesso dalla Via Ferrari al civico n.15; l'edificio si eleva a tre piani fuori terra per complessive sei unità, servite da scala esterna comune, ed è parte di un contesto di "edifici di cortina" con ingresso da androne comune a servizio di altri fabbricati posti nei cortili interni.

Più precisamente, la porzione in oggetto è costituita da

- **Appartamento** posto al piano secondo (ultimo piano ex sottotetto) composto da soggiorno/pranzo con angolo cottura, disimpegno, bagno e camera da letto

Epoca di costruzione dell'edificio ante 1967: appartamento realizzato nel 2001 (da recupero del sottotetto ad uso abitativo)

Identificazione catastale

Detta unità risulta attualmente censita all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Territorio, Comune di Vailate, come segue:

- **Foglio 6 mappale 162 sub. 509**, Via Ferrari, piano 1, Cat. A/2, Cl.3, Vani 2,5, Sup. Catastale mq.40, Rendita Euro 167,85

Coerenze, in linea di contorno ed in senso orario, da Nord verso Est ecc.:

ballatoio comune, altra unità (mapp.162 sub.510), vuoto su Via Ferrari, mappale 163.

Consistenza e criterio di misurazione

La superficie lorda è desunta dagli elaborati progettuali reperiti presso il competente ufficio tecnico comunale, dalla documentazione catastale e dalle misure a campione effettuate in loco (le superfici sono indicative e la valutazione si intende comunque a corpo e non a misura).

Per la rilevazione della superficie dell'immobile viene adottato il criterio della SEL (Superficie esterna lorda) che corrisponde all'area lorda dell'unità immobiliare

comprensiva dello spessore delle murature perimetrali esterne (calcolate 1/2 se trattasi di murature a confine con altre proprietà).

Le superfici secondarie vengono moltiplicate per il rispettivo “Rapporto mercantile” che rappresenta il rapporto tra il prezzo unitario (o marginale) di una superficie secondaria generica e il prezzo unitario (o marginale) della superficie principale.

TABELLA CONSISTENZA						
LOTTO	PIANO	DESTINAZIONE	S.E.L. (mq.)	SUP. LORDA (mq.)	Coeff. di ponderazione	Sup.commerciale mq/eq
unico	Secondo	Abitazione	42	42	1,00	42
			Sup.commerciale Abitazione			42
			Sup.comm. Complessiva			42
			Superficie Commerciale totale			42

5.3 Stato di possesso e titolarità

L'art 173 bis dispone:

- lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento

Stato di possesso del bene alla data della valutazione

A seguito di richiesta presentata in data 09/09/2023 presso l'Agenzia delle Entrate Ufficio di Crema, è stata rilasciata specifica attestazione dalla quale emerge che l'esecutato Sig. _____ non è soggetto dante causa partecipante in alcun contratto di locazione immobiliare registrato, riguardante l'immobile in oggetto.

Per ogni ulteriore particolare si fa riferimento alla dichiarazione che si allega al presente rapporto di valutazione (vedasi Allegato n. 009)

In sede di sopralluogo l'immobile risultava non abitato ed in evidente stato di abbandono: presenti elementi di arredo nei vari locali oltre a diverso materiale abbandonato.

Come relazionato dal custode giudiziario I.V.G. Crema, si è reso necessario l'accesso forzoso all'immobile.

Inquadramento della proprietà

Dall'esame della relazione notarile in atti a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone ed a seguito dell'aggiornamento delle visure ipotecarie, effettuate a carico dell'esecutato, emerge che l'abitazione oggetto della procedura è di piena proprietà dell'esecutato

, in forza del seguente atto:

- Atto di compravendita in data 07/02/2006 rep.n.73034/19594 a rogito Notaio Cavallo Antonio, registrato a Treviglio il 15/02/2006 n.599 serie 1T, trascritto a Bergamo in data 17/02/2006 ai nn.9005/5362: il
(in regime di separazione dei beni) acquistava la proprietà dell'immobile dal

Storia ventennale della proprietà

Anteriormente al ventennio la proprietà dell'immobile risultava in capo al Sig.

, in regime di separazione dei beni, per acquisto effettuato in forza dell'atto di compravendita in data 29/11/1999 rep.62103/12057 a rogito Notaio Antonio Cavallo, registrato a Treviglio il 06/12/1999 al n.1602 serie 2V e trascritto a Bergamo il 02/12/1999 nn.47776/34928: vendevano i Sigg.

L'immobile risultava censito al N.C.E.U. con il Foglio 6 mappale 162 sub.13 graffato al mappale 166 sub.6 e al mappale 162 sub.14 (che hanno dato origine all'attuale identificazione con il mappale 162 sub.509).

Nella relazione notarile viene segnalato:

costituzione di fondo patrimoniale del 29/11/1999 repn.62112 Notaio Cavallo Antonio, trascritto a Bergamo il 02/12/1999 nn.47784/34933 a favore

avente ad oggetto l'immobile in Vailate censito al N.C.E.U. con il Foglio 6 mappale 162 sub.13 graffato al mappale 166 sub.6 e mappale 162 sub.14.

Per ulteriori dettagli vedasi Allegato n.007 (atti di provenienza) e Allegato n.008 (ispezioni ipotecarie aggiornate)

5.4 Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

L'art.173 bis dispone

- *L'esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compreso i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico*

Per quanto potuto accertare dall'analisi della documentazione presente nel fascicolo della procedura, nonché sulla base della documentazione reperita nel corso delle operazioni peritali, il bene oggetto di pignoramento non risulta gravato da particolari vincoli ed oneri.

Si rimanda all'atto di provenienza del 07/02/2006 per ogni ulteriore riferimento (vedasi Allegato n.007).

5.5 Formalità, vincoli, oneri non opponibili all'acquirente

L'art.173 bis dispone

- *L'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente*

Dall'esame della relazione notarile in atti e a seguito dell'aggiornamento delle visure ipotecarie effettuato a carico dell'esecutato presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Bergamo (data aggiornamento 07/12/2023), si rileva che il bene è gravato dalle seguenti formalità:

- **Iscrizione contro del 17/02/2006 nn.9029/2299**, ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di finanziamento del 07/02/2006 rep n.73035 Notaio Cavallo Antonio a favore per un capitale mutuato di €.68.000,00 ipoteca iscritta per €. 136.000,00
- **Trascrizione contro del 06/07/2023 nn.38391/26352** - Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE Rep. 1514 del 01/06/2023 ATTO ESECUTIVO CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI,

Per maggiori dettagli vedasi visure ipotecarie - Allegato n.008

L'art.173 dispone

- *La verifica che 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*

Sulla base anche della relazione notarile agli atti, nulla da segnalare oltre a quanto già riferito nei precedenti paragrafi in merito a proprietà, formalità, vincoli ed oneri.

5.6 Regolarità edilizia e urbanistica

L'art.173 bis dispone

- *la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa*

CONFORMITA' EDILIZIA

Dal raffronto fra lo stato di fatto dell'immobile e quanto rappresentato nelle tavole di progetto allegate alle autorizzazioni sopra elencate (con riferimento all'ultima D.I.A. di variante Prot.n.9384 del 12/12/2001) sono state rilevate le seguenti difformità:

- **Conformazione del bagno difforme nella parete a confine con altra unità: ne deriva che la dimensione del locale risulta di poco inferiore alla dimensione minima prevista dal regolamento locale di igiene (superficie minima richiesta per il bagno mq.4,00, sup. stato di fatto mq.3,50 circa)**
- Diversa posizione del lucernario nella zona soggiorno/pranzo
- **La scala esterna di accesso al piano secondo, comune alle due unità ex sottotetto, presenta una larghezza di m. 0,80 che risulta inferiore a m.1,00 come previsto dalle condizioni poste nella Concessione Edilizia rilasciata oltre che dal regolamento locale di igiene**
- Differenza nelle quote del piano secondo, che ha comportato la realizzazione di due gradini posti all'entrata dell'appartamento (non indicati nelle tavole di progetto)

Le difformità sopra evidenziate dovranno essere oggetto di pratica edilizia in SANATORIA: in particolare, le difformità relative al bagno e alla scala esterna comune (entrambe di dimensione inferiore alla minima consentita dal regolamento locale di igiene) dovranno essere sanate con esecuzione di opere di ripristino dei luoghi.

Si quantifica pertanto una somma di €.7.000,00 per le opere di ripristino (considerato anche che il costo relativo alla modifica della scala, essendo comune con altra unità, potrà essere ripartito proporzionalmente in base ai millesimi di proprietà) oltre ad €. 3.000,00 per oneri comunali e spese tecniche da professionista (compreso variazione catastale); **costo complessivo per Sanatoria €. 10.000,00 che verrà dedotto dal Valore di Mercato.**

A titolo indicativo si riportano di seguito la planimetria (non in scala) dello stato di fatto e dello stato autorizzato (ultima DIA di variante) con evidenziate le difformità rilevate

