

TRIBUNALE DI CREMONA

ESECUZIONE IMMOBILIARE n.142/2022 R.G.E.

Procedimento civile promosso da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione: Dott.ssa Simona Fiori
Data conferimento incarico: 24 novembre 2022
Data giuramento: 28 novembre 2022
Bene oggetto dell'esecuzione: Immobile sito in Soresina,
via Matteotti n.15

RELAZIONE TECNICA DELL'AUSILIARIO DEL GIUDICE

[REDACTED]



PERIZIA DI STIMA

(art. 173 bis d.a. c.p.c.)

PREMESSA

Il G.O.P. avv. Simona Fiori del Tribunale di Cremona, ha incaricato lo scrivente geom. Roberto Palù di stimare il valore degli immobili oggetto della procedura sopra indicata.

All'uopo trasmetteva, via Pec in data 24.11.2022, il seguente quesito:

“Il Giudice dell’esecuzione, nella procedura esecutiva RGE 142/2022 vista l’istanza di vendita depositata nell’intestata procedura, preso atto dell’avvenuto deposito della documentazione prescritta dall’art. 567, comma 2 c.p.c.; visto l’art. 569 c.p.c.; visti gli artt. 568 c.p.c. e 161 disp. att. c.p.c., chiamando l’esperto a prestare giuramento telematico mediante sottoscrizione digitale del modello inviato via pec dalla Cancelleria delle esecuzioni ai singoli Ordini\Collegi Professionali o scaricabile dal sito del Tribunale nella sezione “Vendite Giudiziarie”, da depositare telematicamente entro il 08/12/2022, invita l’esperto

- a non formulare istanze di proroga (che saranno prese in considerazione soltanto ove tempestivamente presentate ed in casi di particolare difficoltà di redazione della perizia in relazione alla necessità di sanare eventuali difformità catastali o per altre gravi ragioni che dovranno essere dettagliatamente motivate);
- a rispettare i termini per il deposito dell’elaborato, considerato che il Custode viene contestualmente nominato (v. sotto) e quindi non sussisterà più il problema di non riuscire ad accedere all’immobile;
- a comparire all’udienza ex art. 569 c.p.c. sotto indicata per rendere



spiegazioni, pena la revoca del mandato, qualora non abbia depositato l'elaborato o nel caso in cui abbia presentato richiesta di proroga non evasa dal G.E. in quanto tardiva o non conforme ai criteri di cui sopra; 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;

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 artt. 568, comma 2 c.p.c. e 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 maggiore 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 fra 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'attestazione 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 provvedere alla 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 la visura catastale, il certificato di residenza e lo stato di famiglia storico;



depositi 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.

Svolgimento delle operazioni

Preso atto del termine concesso dal Sig. Giudice per il deposito dell'elaborato peritale, ovvero il 12 aprile corrente anno (corrispondente a 30 giorni prima della successiva udienza, fissata per il 12.05.2023) dopo aver preso visione del fascicolo di causa contenente gli atti storici ed ipotecari senza ravvisare manchevolezze documentali, veniva reperita la documentazione necessaria per l'espletamento dell'incarico, ovvero:

- visura e planimetria catastale = estratti dalla banca dati digitale dell'Agenzia delle Entrate;
- atto di compravendita: rilascio trascrizione del rogito in data 16 maggio 2003, repertorio n.77186/14580, notaio [REDACTED] presso la Conservatoria dell'Agenzia delle Entrate di Cremona in data 25 gennaio 2023;
- certificato di residenza e stato di famiglia del sig. [REDACTED]



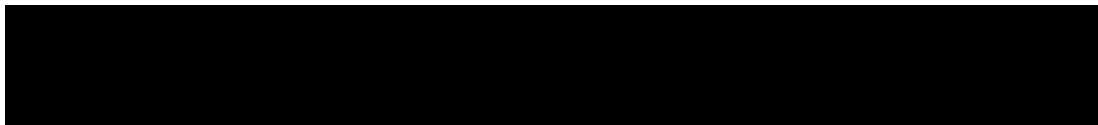
emissione di documento in data 04 aprile 2023, da parte dell'ufficio dell'anagrafe del Comune di Pantigliate (ultima residenza) che dichiara l'irreperibilità dell'esecutato.

Veniva quindi interpellato l'Istituto Vendite Giudiziarie di Cremona, fissando il sopralluogo in data 17 febbraio u.s., durante il quale (alla presenza dell'addetto dell'I.V.G., che si avvaleva di un fabbro per l'accesso) si constatava che l'immobile è disabitato, ancorché parzialmente arredato e occupato da varie e abbondanti masserizie.

Identificazione del bene e sommaria descrizione

Diritto

Ad oggi, è intestato unicamente al sig.:



Bene e ubicazione

Appartamento al piano secondo con annessa cantina al piano terra, in contesto condominiale di vecchia costruzione, a tre piani fuori terra, sito in Soresina, via Matteotti n.15.

Caratteristiche generali del fabbricato

Descrizione

Edificio ad uso residenziale, comprendente quattro alloggi e due cantine (i cui accessi pedonale e carraio avvengono dal civico 15 di via Matteotti) ubicato in posizione semicentrale sud del territorio comunale, nei pressi della stazione ferroviaria e della Strada Provinciale 89.

I prospetti sono intonacati "al civile" e tinteggiati (oggi scoloriti – *foto 1-2-3*). Le strutture portanti verticali sono in muratura ed i solai in latero-



cemento. Le gronde, in laterizio con frontalino in cotto sulla via e in legno verso l'interno, sono dotate di canali in lamiera. Le aperture in facciata, sono protette da persiane in legno (in parte mancanti).

L'edificio, sorto presumibilmente agli inizi del secolo scorso, si presenta esternamente in mediocre stato di conservazione.

All'interno gli alloggi sono raggiungibili tramite scala in cemento armato (accessibile dall'andito carraio coperto) le cui alzate e pedate sono state recentemente rivestite con piastrelle di grés porcellanato.

Tipologia e conformazione del bene oggetto di pignoramento

Il bene de quo, posto al piano secondo, è composto da cucina, due camere da letto, bagno e ingresso\corridoio. La superficie commerciale (ovvero al lordo dei muri) è **78,15** mq. circa. L'altezza netta interna dei locali è m. 3,50.

Nel dettaglio consta di:

- una cucina, di utili netti 09,75 mq. circa;
- una camera da letto matrimoniale, di utili netti 25,65 mq. circa;
- una camera da letto, di utili netti 10,05 mq. circa;
- un bagno, di utili netti 06,10 mq. circa;
- un ingresso\corridoio, di utili netti 12,05 mq. circa.

Finiture interne

Sommariamente le caratteristiche dell'appartamento (del cui stato malconcio si riferirà in seguito) sono le seguenti:

- pavimenti in parquet a mosaico in tutti locali (*foto 12-15*) in cucina e nel servizio igienico, in ceramica (*foto 8-10*);
- rivestimenti del bagno (h.=m. 2,00) e della cucina (h.=m. 1,60) in ceramica



monocottura;

- intonaci del tipo al “civile”, tinteggiati, in tutti i vani;
- serramenti di finestra in legno con vetro semplice, protetti da persiane in legno;
- portoncino d’ingresso ad un battente in legno, cieco;
- porte interne in legno tamburato con specchiatura a vetro;
- servizio igienico dotato di lavabo, bidet, vaso, vasca;
- impianto di riscaldamento “termoautonomo”, con caldaia murale a produzione di acqua calda (*ubicata nel corridoio - foto 15*) e caloriferi in ghisa;
- impianto elettrico, sottotraccia.

Stato di manutenzione

L'alloggio, disabitato da tempo, si trova in pessime condizioni. I serramenti e le persiane sono irrecuperabili, i sanitari del bagno da sostituire, l'impianto di riscaldamento non è funzionante e l'impianto elettrico completamente da normare. In alcuni vani si notano insistenti bagnamenti, frutto di copiose infiltrazioni (*foto 11-13-14, all. A*). Necessita pertanto di un intervento globale, comprendente anche la verifica delle strutture di copertura che, alla vista (*e quindi senza i dovuti e opportuni approfondimenti di tipo specifico*) non consentono di accertarne la solidità, anche alla luce delle sopra citate infiltrazioni d'acqua.

Al piano terra dell'edificio (*lato ovest*) vi è la cantina, pertinenza dell'alloggio. Anch'essa in pessime condizioni, è attualmente inaccessibile stante la quantità di rifiuti (non speciali o pericolosi) accatastati all'interno (*foto 15*). Ha una superficie commerciale di circa mq. 7,85 ed un'altezza



interna di m. 2,15. La porta di accesso è in legno, il pavimento in cemento, le pareti intonacate al civile, non vi sono impianti.

Attestato di Prestazione Energetica (A.P.E.)

Dopo averne accertato la mancanza, si è provveduto a farlo predisporre da professionista abilitato (*allegato L*) che ha classificato l'abitazione in "G" (KWh/mq. anno 497,62).

Inquadramento urbanistico

Attualmente il comparto è allocato nei "tessuti dei nuclei di antica formazione" nel vigente P.G.T. del Comune di Soresina, disciplinato dall'articolo 29 del Piano delle Regole Integrato. In tale ambito sono previsti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione.

Regolarità urbanistica

Titoli urbanistici

Come già accennato in premessa e date le caratteristiche costruttive dell'edificio, si presume che questi risalga ad un'epoca antecedente al 1942, ovvero all'entrata in vigore della Legge n.1150 del 17 agosto 1942, che ha introdotto l'obbligo di licenza per le costruzioni. Relativamente al bene periziando, si è appurato che nell'anno 1979 questi è stato ricavato dal frazionamento in due alloggi dell'originario appartamento. Le opere interne che ne hanno determinato la consistenza, sono state eseguite senza titolo abilitativo ed i relativi lavori, denunciati successivamente (21 giugno 1986) con comunicazione per opere interne ai sensi dell'art. 48 della L.47/85.

Abitabilità e agibilità

Non risulta essere stato rilasciato alcun certificato.



Abusi edilizi

Dal confronto tra quanto rilevato in sede di sopralluogo e gli elaborati grafici allegati alla suddetta comunicazione, si è riscontrata una difformità interna (evidentemente eseguita tempo dopo la già citata pratica del 1986) riguardante il posizionamento di una parete divisoria nel corridoio per la creazione di una camera da letto (*vedasi allegato B*). Tale difformità è stata rilevata anche dal raffronto con la planimetria catastale in possesso.

Relativamente ai summenzionati interventi, non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia presso l'ufficio tecnico comunale.

Sanabilità e costi

A seguito di verifiche si è riscontrata la sanabilità delle descritte opere, le quali possono configurarsi quale mancata comunicazione di inizio lavori asseverata, ai sensi dell'articolo 6 bis, comma 5 del D.P.R. 06.06.2001, n.380.

La suddetta tipologia comporta la presentazione della Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (C.I.L.A.) in sanatoria, che prevede la sanzione pecuniaria pari a **1.000 euro**. A tale importo debbono aggiungersi le spese tecniche per la redazione della pratica edilizia, stimabili in **€. 900,00** omnicomprendenti di IVA e Cassa di Previdenza.

Sommano pertanto **€. 1.900,00**.

Rifiuti

All'interno dell'unità immobiliare sono presenti diversi materiali di tipo urbano da smaltire (*vedasi documentazione fotografica*) quali arredi e materiale vario.

Costo presunto per lo smaltimento **€. 300,00**.



Storia catastale

Dati catastali attuali

Intestazione =

[REDACTED] proprietà per 1/1.

Variazioni classamento

Preso atto della difformità interna di cui sopra, si è provveduto a sostituire la planimetria catastale, la cui pratica è stata approvata dall'Agenzia delle Entrate al numero CR0011319, in data 15.03.2023, registro Ufficiale 0017890.15-03-2023.U. L'aggiornamento ha comportato anche il censimento autonomo della cantina, ritenuta, in osservanza alle recenti vigenti disposizioni catastali, suscettibile di reddito proprio.

Si riportano i nuovi dati:

Classamento =

- foglio 18, mappale 665 sub. 501, viale Matteotti n.15, piano T, cat. C/2, classe 2[^], consistenza mq. 6, R.C.= €. 4,65;
- foglio 18, mappale 665 sub. 502, viale Matteotti n.15, piano 2, cat. A/3, classe 2[^], consistenza vani 3,5, sup. cat. 78 mq., R.C.= €. 151,84.

Osservazioni rispetto ai dati di pignoramento

Dall'atto di pignoramento immobiliare, si evincono i seguenti identificativi:

- foglio 18, mappale 665 sub. 4, viale Matteotti n.15, piano T-2, cat. A/3, classe 2[^], consistenza vani 4, R.C.= €. 173,53.

Per le motivazioni addotte nel precedente capitolo questi non sono più attuali, in quanto sostituiti dai suddetti.



Giudizio di regolarità Docfa

Conforme alla situazione odierna per le ragioni sopra esposte.

Confini

- alloggio al piano secondo:

a nord, beni di cui al mappale 660, sino ai rispettivi appoggi; **ad est**, sottostante via Matteotti; **a sud**, beni di cui al mappale 665/3, a muro comune divisorio; **ad ovest**, prima beni di cui al mappale 665/3, a muro divisorio comune, poi vano scala comune.

- cantina al piano terra:

a nord, prima beni di cui al mappale 660/3, a muro divisorio comune, poi disimpegno comune; **ad est**, disimpegno comune; **a sud** e **ad ovest**, beni di cui al mappale 998, a muro qui compreso.

Stato di possesso

L'alloggio risulta libero.

Residenza proprietario del bene

I Servizi Demografici del Comune di Pantigliate hanno cancellato l'esecutato per irreperibilità in data 22.04.2005, condizione quest'ultima che permane tutt'ora (*vedasi allegato H*).

Valore e vendibilità

Metodo di valutazione

In assenza di notizie relative a compravendite recenti riguardanti beni comparabili con quello oggetto di valutazione, il criterio di stima adottato ai fini della valutazione, si è basato sulla quantificazione di un prezzo medio per metro quadrato, desunto dalle informazioni assunte in loco, nonché dalle peculiarità dell'immobile. Esse si possono così riassumere:



- epoca di costruzione presunta ante 1942 (riferimento Legge 1150) con parziale sistemazione negli anni '70 del secolo scorso;
- pessimo stato di conservazione e necessità di intervento edilizio;
- poca funzionalità della distribuzione interna dei locali;
- dimensioni e contesto condominiale;
- assenza dell'autorimessa per il ricovero di autoveicoli.

Premesso quanto sopra e tenuto conto dell'indagine svolta presso agenzie immobiliari e professionisti della zona, riguardante i valori medi di vendita di appartamenti nuovi di dimensioni correnti come quello oggetto di stima, lo scrivente ha elaborato un calcolo per giungere al più probabile valore.

Si è così assunta quale base di partenza la quotazione "media, a nuovo, per metro quadrato" (€/mq. 1.700,00) delle abitazioni site nel Comune di Soresina, dato confermato anche dal listino F.I.M.A.A. 2022 (Federazione Italiana Mediatori Agenti d'Affari della Confcommercio Cremona) e dagli agenti immobiliari tecnici locali. Si è proceduto quindi ad aggiornare il valore, rapportando la relativa superficie con l'applicazione dei coefficienti di vetustà, manutenzione e destinazione dei locali, secondo la tabella esplicativa sotto riportata.



TABELLA ESPLICATIVA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO
Immobile in Comune di Soresina, Viale Matteotti n.15

ALLOGGIO CON CANTINA

DESTINAZIONE	SUPERFICIE LORDA	€/mq. a corpo a nuovo	COEFFICIENTI						€/mq. derivato	Valore																																
			Destinazione	Superficie ragguagliata	Valutà	Stato	Piano	Appetibilità del bene																																		
PIANO SECONDO																																										
Alloggio	78,15	1.700,00	1,00	78,15	0,50	0,70	1,00	0,50	297,50	€ 23.249,63																																
PIANO TERRA																																										
Cantina	7,85	1.700,00	0,25	1,96	0,50	0,50	1,00	0,50	53,13	€ 417,03																																
<table border="0" style="width:100%"> <tr> <td style="width:20%">Superficie coperta</td> <td style="width:10%">86,00</td> <td style="width:10%">0,00</td> <td style="width:10%">0,00</td> <td style="width:10%">80,11</td> <td style="width:10%">0,00</td> <td style="width:10%">0,00</td> <td style="width:10%">0,00</td> <td style="width:10%">0,00</td> <td style="width:10%">0,00</td> <td style="width:10%">0,00</td> </tr> <tr> <td>Area di pertinenza</td> <td>0,00</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Totale superfici</td> <td>86,00</td> <td></td> <td></td> <td>80,11</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>										Superficie coperta	86,00	0,00	0,00	80,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	Area di pertinenza	0,00										Totale superfici	86,00			80,11						
Superficie coperta	86,00	0,00	0,00	80,11	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00																																
Area di pertinenza	0,00																																									
Totale superfici	86,00			80,11																																						
TOTALE VALORE									€ 23.666,66																																	
ARROTONDATO A									€ 23.700,00																																	

Il valore raggiunto è tuttavia al lordo delle spese di smaltimento dei materiali presenti all'interno dei locali, dei costi di sanatoria e tecnici, così come descritti nel paragrafo "Sanabilità e costi".

Riepilogando quindi avremo =

Valore abitazione con accessorio	=	€ 23.700,00
Smaltimento materiali	=	€ 300,00
Redazione sanatoria, sanzione e spese tecniche	=	€ 1.900,00
<u>STIMA IMMOBILE</u>	=	<u>€ 21.500,00</u>

Giudizio di vendibilità

Con riferimento a quanto riportato nel capitolo concernente la stima, l'immobile oggetto di pignoramento è da considerarsi scarsamente appetibile.

Oneri e dotazioni condominiali

Il bene interessato detiene la proporzionale quota di comproprietà delle parti comuni condominiali.



Vincoli e oneri

Non risultano agli atti.

Individuazione dei precedenti proprietari nel ventennio ed elenco dei relativi atti di compravendita

Elenco proprietari

- anteriormente al ventennio, l'immobile era di proprietà di:

[REDACTED]

- in forza di atto di acquisto stipulato in data 07.11.2001, rep. n.11385/1887 del Notaio [REDACTED] trascritto a Cremona in data 16.11.2001, ai nn.10347/6431 e registrato a Soresina in data 16.11.2001, al n.834, serie 1V, la proprietà veniva trasferita a:

[REDACTED]

- con atto di compravendita stipulato in data 16.05.2003, rep. n.77186/14580 del Notaio [REDACTED] trascritto a Cremona in data 26.05.2003, ai nn.5719/3768, la proprietà veniva trasferita a:

[REDACTED]

[REDACTED] proprietà per 1/1.

Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Fermo restando le formalità a carico dell'esecutato, di cui alla documentazione allegata al fascicolo depositato in Tribunale, non sono emersi altri vincoli e/o oneri riguardanti l'oggetto di stima.

Lotti

Opportunità di divisione in lotti

Le descritte caratteristiche dimensionali e di conformazione del bene



non consentono di ipotizzare la vendita in lotti.

Scheda sintetica del bene

Lotto unico in Comune di Soresina, Via Matteotti n.15, composto da alloggio con cantina, interamente di proprietà di [REDACTED]

L'abitazione, posta al piano secondo, in contesto condominiale, si compone di cucina, due camere da letto, bagno e ingresso\corridoio. La superficie commerciale (ovvero al lordo dei muri) è **78,15** mq. circa.

La cantina al piano terra è di **7,85** mq. circa.

Identificazione e storia catastale

Variazioni

A seguito del rilevamento di variazioni interne, si è provveduto a sostituire la planimetria catastale, la cui pratica è stata approvata e registrata dall'Agenzia delle Entrate al numero CR0011319 in data 15.03.2023. L'aggiornamento, in osservanza alle recenti vigenti disposizioni catastali, ha comportato anche il censimento autonomo della cantina, cui è stata attribuita la categoria C/2.

Pertanto oggi il bene è così allibrato:

Comune di Soresina:

- **foglio 18, mappale 665 sub. 501**, viale Matteotti n.15, piano T, cat. C/2, classe 2[^], consistenza mq. 6, R.C.= €. 4,65;
- **foglio 18, mappale 665 sub. 502**, viale Matteotti n.15, piano 2, cat. A/3, classe 2[^], consistenza vani 3,5, sup. cat. 78 mq., R.C.= €. 151,84.



Intestazione =

[REDACTED]
[REDACTED] proprietà per 1/1.

Classamento =

Osservazioni rispetto ai dati di pignoramento

I dati riportati nell'atto di pignoramento immobiliare sono i seguenti:

- **foglio 18, mappale 665 sub. 4**, viale Matteotti n.15, piano T-2, cat. A/3, classe 2[^], consistenza vani 4, R.C.= €. 173,53.

Gli stessi non sono più attuali, poiché oggetto della variazione sopra citata.

- **alloggio al piano secondo:**

a nord, beni di cui al mappale 660, sino ai rispettivi appoggi; **ad est**, sottostante via Matteotti; **a sud**, beni di cui al mappale 665/3, a muro comune divisorio; **ad ovest**, prima beni di cui al mappale 665/3, a muro divisorio comune, poi vano scala comune.

- **cantina al piano terra:**

a nord, prima beni di cui al mappale 660/3, a muro divisorio comune, poi disimpegno comune; **ad est**, disimpegno comune; **a sud** e **ad ovest**, beni di cui al mappale 998, a muro qui compreso.

Regolarità urbanistica

Titoli urbanistici

Il fabbricato nel quale è ubicato il bene periziando risale ad un'epoca antecedente al 1942. In data 1979, al piano secondo, sono state eseguite senza titolo abilitativo, opere interne per frazionamento di un'unica unità abitativa in due alloggi. I citati lavori, che hanno quindi riguardato la parte interessata dalla stima, sono stati denunciati, in data 21 giugno 1986, con comunicazione



per opere interne ai sensi dell'art. 48 della L.47/'85. Tuttavia, all'atto del sopralluogo, sono state rilevate lievi difformità nell'appartamento rispetto all'elaborato depositato in Comune. Queste concernono il posizionamento di una parete divisoria nel corridoio, con creazione di una camera da letto. L'irregolarità, è sanabile ai sensi dell'articolo 6 bis, comma 5 del D.P.R. 380/2001, con un importo stimato di **€. 1.900,00** (comprensivo di sanzione e spese tecniche).

Abitabilità e agibilità

Non risulta essere stato rilasciato alcun certificato.

Stato di possesso

Alloggio non abitato.

Vincoli e oneri

Non risultano agli atti.

Oneri e dotazioni condominiali

Il bene interessato detiene la proporzionale quota di proprietà delle parti comuni condominiali.

Valore e vendibilità

All'oggetto di stima viene assegnato un valore di **€. 21.500,00**, già detratti i costi per lo smaltimento dei materiali (**€. 300,00**) e la redazione della sanatoria edilizia (sanzione e spese tecniche) determinata (vedi capitolo "sanabilità e costi") in **€. 1.900,00**.

Può essere definito "scarsamente appetibile".

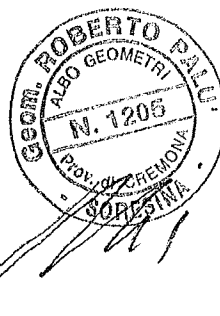
Trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli

Fermo restando le formalità a carico dell'esecutato, di cui alla documentazione allegata al fascicolo depositato in Tribunale, non sono emersi



altri vincoli e/o oneri riguardanti l'oggetto di stima.

Tanto dovevasi relazionare in assolvimento al compito affidatomi.



Soresina, 07 aprile 2023

Allegati:

- ALLEGATO A: Documentazione fotografica;
- ALLEGATO B: Elaborato grafico;
- ALLEGATO C: Aerofotogramma;
- ALLEGATO D: Inquadramento cartografico ed urbanistico;
- ALLEGATO E: Visura e planimetrie catastali;
- ALLEGATO F: Atti amministrativi comunali;
- ALLEGATO G: Atto di compravendita;
- ALLEGATO H: Dichiarazione di irreperibilità;
- ALLEGATO I: Ispezione ipotecaria;
- ALLEGATO L: Attestato di Prestazione Energetica.

