

1.1 - Quantificazione costi da considerare per la presente procedura.

Qui di seguito, per l'immobile periziato sarà fatta una breve descrizione degli impianti presenti e delle problematiche riscontrate. Inoltre saranno stimati, in questa fase, i costi per la loro verifica e adeguamento e per la risoluzione delle problematiche riscontrate. Tali costi sono solo indicativi in quanto i reali costi possono essere determinati solo con studi e analisi approfondite che esulano dall'ambito della procedura esecutiva. A seguito della richiesta fatta alle parti dallo scrivente in data 28/10/2018 con cui si chiedeva tra l'altro le dichiarazioni di conformità degli impianti presenti nell'immobile periziato, a cui non è stato dato riscontro, lo stesso valuterà nel prosieguo i costi per il rilascio delle relative dichiarazioni di conformità.

Per l'IMMOBILE Corpo A sono stati evidenziati i seguenti aspetti e i relativi costi da contabilizzare:

- Impianto elettrico: è costituito da più punti luce installati in ogni ambiente, da prese da 220 volt e un quadro elettrico dotato di interruttori magnetotermici differenziali e di interruttori magnetotermici.

Le linee elettriche di alimentazione sono del tipo incassate nella muratura. Pertanto l'impianto visivamente sembra essere protetto contro i contatti diretti ed indiretti.

In base all'analisi visiva dello scrivente, tale impianto sembra essere in buono stato di manutenzione, ma deve comunque essere oggetto di una accurata analisi in modo da verificare la sua rispondenza alla vigente normativa.

La verifica dell'impianto elettrico, è stimato in questa fase in un importo pari a **€ 700,00 esclusa Iva**, ivi compresa l'emissione della relativa dichiarazione di conformità da parte di ditta all'uopo specializzata e/o DIRI (Dichiarazione di Rispondenza) redatta da un professionista, in base al D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008.

- Impianto idrico-sanitario: è costituito dalle tubazioni di acqua calda e fredda che servono i due bagni e la cucina. Ciascuno dei due bagni contiene i seguenti apparecchi igienico-sanitari del tipo porcellanato: lavabo con colonna, bidet, vaso con cassetta e doccia. Le parti a vista dell'impianto sono in buono stato di manutenzione.

L'impianto fognario è costituito dalle diverse condotte di scarico che collegano i vari pezzi igienico-sanitari presenti alla colonna fognaria principale.

Il costo necessario per la verifica dell'impianto idrico-sanitario-fognario, può essere stimato in un importo minimo di **€ 700,00 esclusa Iva**, ivi compresa l'emissione della relativa dichiarazione di conformità da parte di ditta all'uopo specializzata e/o DIRI (Dichiarazione di Rispondenza) redatta da un professionista,

in base al D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008.

Impianto termico: Esistenza di una caldaia a metano. E' inoltre presente un impianto termico a fluido costituito da radiatori e tubazione del rame. Le parti a vista dell'impianto sono in buono stato di manutenzione.

Il costo necessario per la verifica dell'impianto termico, può essere stimato in un importo minimo di **€ 600,00 esclusa Iva**, ivi compresa l'emissione della relativa dichiarazione di conformità da parte di ditta all'uopo specializzata e/o DIRI (Dichiarazione di Rispondenza) redatta da un professionista, in base al D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008.

- Impianto del gas: è costituito da tubazioni in acciaio in cui scorre il gas metano. Le parti a vista dell'impianto sono in buono stato di manutenzione. Il costo necessario per la verifica dell'impianto della rete del gas, può essere stimato in un importo minimo di **€ 700,00 esclusa Iva**, ivi compresa l'emissione della relativa dichiarazione di conformità da parte di ditta all'uopo specializzata e/o DIRI (Dichiarazione di Rispondenza) redatta da un professionista, in base al D.M. n. 37 del 22 gennaio 2008.
- Ulteriori interventi da effettuare
- Poiché sono state rilevate delle difformità catastali a livello del piano seminterrato è necessario rappresentare la planimetria catastale per l'intero immobile. Gli ulteriori costi da considerare sono quelli necessari per presentare la nuova pratica catastale pari a complessivi € 650,00 escluso IVA. Le relative spese tecniche sono pari a € 590,00 e gli oneri catastali pari a € 60,00.
- Inoltre è stata accertata l'assenza del certificato di agibilità. Le spese tecniche per il rilascio del certificato di agibilità sono pari a € 600,00. Gli oneri amministrativi per il rilascio del certificato di agibilità sono pari a € 83,65. Inoltre bisogna effettuare il collaudo statico della struttura che non è stato mai redatto ai sensi del D.M. 18/01/2018 delle Infrastrutture e dei Trasporti. Le spese tecniche per il rilascio del collaudo statico delle strutture è pari a € 3.000,00, esclusa IVA.

In definitiva le spese tecniche complessive sono pari a:

- QUANTIFICAZIONE COSTI DA CONSIDERARE PER IMMOBILI PERIZIATI – ALLEGATO 8 - (Doc. 8.3)

IMMOBILE CORPO A	
SPESE TECNICHE PER TIPOLOGIA PRATICA	IMPORTO
CATASTALE	€ 590,00
AGIBILITA'	€ 600,00
CARTIFICATO DI IDONEITA' STATICA	€ 3.000,00
SPESE TECNICHE DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE.	€ 4.190,00

Inoltre gli oneri amministrativi complessivi sono pari a:

IMMOBILE CORPO A	
ONERI AMMINISTRATIVI PER TIPOLOGIA PRATICA	IMPORTO
CATASTALE	€ 60,00
AGIBILITA'	€ 83,65
ONERI AMMINISTRATIVI DI REGOLARIZZAZIONE URBANISTICA E CATASTALE.	€ 143,65

Infine vi sono i costi per la verifica dei diversi impianti presenti che sono pari a:

IMMOBILE CORPO A	
COSTI PER LA VERIFICA DEI DIVERSI IMPIANTI	IMPORTO
VERIFICA IMPIANTO ELETTRICO	€ 700,00
VERIFICA IMPIANTO IDRICO-FOGNARIO	€ 700,00
VERIFICA IMPIANTO TERMICO	€ 600,00
VERIFICA IMPIANTO DEL GAS	€ 700,00
COSTI COMPLESSIVI VERIFICA IMPIANTI IMMOBILE.	€ 2.700,00

1.2– Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati o regolarizzati al momento della vendita a cura della presente procedura.

Per la cancellazione delle ipoteche volontarie è necessario pagare, per ciascuna di esse, € 35,00 per taxa ipotecaria.

Mentre per la cancellazione degli altri atti come: Ordinanze di sequestro conservativo, Decreto di ammissione concordato preventivo, Sentenza dichiarativa di Fallimento e Pignoramento è necessario provvedere al pagamento per ognuno di essi dell'importo complessivo di € 294,00, di cui € 200,00 per imposta ipotecaria.

Qui di seguito si indicheranno in maniera sintetica i dati dei vincoli e degli oneri giuridici su di esso presenti, le quote di trascrizione, le quote realmente gravanti e i costi per la loro rimozione.

N.	Tipologia Formalità	Data Trascrizione	Importo Complessivo	Importo da Considerare	A favore	Contro	Immobile Oggetto della Formalità.	Quota Immobile Oggetto della Formalità.	Quota Immobile Realmente Gravata dalla Formalità	Costo rimozione Formalità
1	Ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo fondiario	22/02/2010	€ 150.000,00	-			CORPO A	100%	100%	€ 35,00
2	Pignoramento	27/07/2018	-	-			CORPO A	100%	66,66%	€ 294,00
COSTO TOTALE CANCELLAZIONE FORMALITA'										€ 329,00

Complessivamente è quindi necessario provvedere alla corresponsione dell'importo di € 329,00, così come riportato nella tabella riassuntiva innanzi riportata. E' parere dello scrivente che questa spesa debba essere posta a carico dell'acquirente.

Tali costi riguardano tutti gli immobili eseguiti, ma vengono per semplicità contabilizzati solo per l'IMMOBILE Corpo A.

Con quanto sopra menzionato lo scrivente Perito ritiene di aver assolto il compito affidatogli.

Matera, li 22.12.2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

(Ing. Valentino RUZZI)