

1. RICHIESTE INTEGRATIVE:

Il Giudice, letta la perizia;

...

1) invita l'esperto a redigere nuovo accesso con il custode al fine di prendere visione della "seconda cantina" e relazionare in merito allo stato della medesima;

2) invita l'esperto a chiarire se sia opportuno procedere alla regolarizzazione delle unità di cui al lotto 4 e 5 (ripristino conformità muro e regolarizzazione catastale) prima della messa in vendita degli immobili;

1) ACCESSO SECONDA CANTINA

Il proprietario aveva a suo tempo dichiarato di avere smarrito le chiavi della seconda cantina al catasto fg1283 part 181 sub97. Si è quindi provveduto a sollecitare lo stesso al fine di ritrovarle e dare accesso al locale. In data 27 gennaio 2016 il sig. ██████████ ha dato accesso alla cantina in oggetto. Si sono eseguite alcune fotografie e si è constatato che il locale è in ottime condizioni. Attualmente nella cantina sono depositati alcuni oggetti facilmente rimovibili. Si sono effettuate alcune riprese fotografiche. Nulla cambia rispetto a quanto scritto della perizia originaria.

Foto 1. Corridoio di accesso



Foto 2 Interno cantina



2) CHIARIMENTI IN MERITO ALLA EVENTUALE REGOLARIZZAZIONE DEI DUE IMMOBILI ABUSIVAMENTE COLLEGATI.

Con riferimento ai lotti 4 e 5 (trattasi di due uffici confinanti tra loro) si è rilevata la non conformità, sia edilizia, che catastale, in quanto è stato realizzato un varco (una porta) che collega internamente i due uffici che non è mai stato ne denunciato dal punto di vista edilizio, ne da quello catastale.

Per regolarizzare lo stato degli immobili vi sono due possibilità:

- 1) Eliminare il varco abusivo richiudendolo e riportando la situazione a quella assentita previe le pratiche edilizie del caso.
- 2) Denunciare e regolarizzare la presenza del varco alle autorità comunali per ottenere la conformità edilizia e fare altrettanto con il catasto, fondendo le due particelle catastali in una unica

Prima di illustrare nel dettaglio che oneri comportino le due soluzioni, si devono fare alcune considerazioni in merito alle differenti opportunità.

Nel primo caso i due lotti possono essere venduti separatamente, con maggiori probabilità di vendita.

Nel secondo caso i lotti 4 e 5 devono essere ricondotti ad un unico lotto, con minori probabilità di vendita.

Occorre però considerare che entrambi gli immobili sono attualmente locati.

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano tutti, tranne il lotto 3, locati alla società ██████████ per anni 6 a partire dall'1/8/2024 con un canone di € 28.800 oltre a spese e riscaldamento con aggiornamento in base all'indice ISTAT. Il contratto risulta registrato.

Il pignoramento è avvenuto in data 24/4/2025, il contratto di locazione è quindi antecedente. Il locatario potrebbe non gradire la chiusura della porta di collegamento e potrebbe innescarsi un contenzioso.

1) Attività necessarie per eliminare il varco abusivo richiudendolo e riportando la situazione a quella assentita.

Per ripristinare la regolarità edilizia occorre presentare una CILA (o SCIA) in sanatoria ove si denuncia la presenza del collegamento abusivo e contemporaneamente se ne denuncia la chiusura Occorrerà pagare una sanzione amministrativa di circa €1.000 oltre ai diritti di segreteria (fino a €500)

Per quanto riguarda il catasto non è necessaria alcuna ulteriore pratica. Nel ripristinare la muratura che divideva i due uffici sarà necessario che la muratura rispetti i requisiti di isolamento termico tra due unità ed isolamento acustico. Dovranno quindi essere presentate le relative relazioni. Il costo delle prestazioni professionali si aggira quindi intorno a €2.500 più oneri fiscali.



Il costo per la chiusura con doppia parete isolata ed insonorizzata può arrivare a costare €2.000 più oneri

2) Attività necessarie per conservare il varco abusivo regolarizzando la situazione edilizia e catastale

Per ripristinare la regolarità edilizia e catastale occorre operare una fusione immobiliare. Un varco non può collegare due proprietà diverse (specialmente se i due uffici venissero assegnati a soggetti diversi).

Occorre presentare in comune una CILA in Sanatoria per fusione con relative sanzioni amministrative (circa €1000) oltre ai diritti di segreteria (fino a €500) Trattandosi di uffici occorre presentare una relazione che ne dimostri il requisito di "accessibilità" o di "adattabilità" (a seconda del tipo di attività lavorativa svolta) relativamente al superamento delle barriere architettoniche. Potrebbe (nel caso gli uffici fossero aperti al pubblico, o vi lavorassero portatori di handicap) rendersi necessaria la realizzazione di un bagno per portatori di handicap e dovranno essere verificate ed eventualmente modificate le dimensioni di alcune porte e corridoi. Il Bagno accessibile sarebbe sicuramente obbligatorio se la superficie complessiva superasse i 250m², ma nel nostro caso questo non avviene. Il costo per realizzare le opere è difficilmente prevedibile. Occorre anche una verifica dei requisiti di sicurezza dei percorsi di fuga.

Il costo delle prestazioni professionali si aggira quindi intorno a €3000 più oneri fiscali.

In Catasto occorre presentare una pratica DOCFA per fusione delle due unità. I due subalterni divengono uno solo e la planimetria risulta unica. Le planimetrie saranno modificate anche in base ad eventuali modifiche interne da realizzarsi per il superamento delle barriere architettoniche. Sarà necessario pagare un tributo catastale di €50. L'onorario per il professionista sarà di almeno €1.000+oneri fiscali.

In conclusione, considerando la presenza del contratto di affitto, e degli oneri da sostenere in entrambi i casi, (con o senza porta) per regolarizzare gli immobili, e soprattutto l'incertezza sui costi per un eventuale adeguamento relativo alle barriere architettoniche, per la procedura è più conveniente vendere i lotti 4 e 5 come lotto unico segnalando l'irregolarità edilizia presente all'acquirente lasciando a quest'ultimo la decisione su quale delle due strade intraprendere, soprattutto in funzione del contratto di affitto attualmente in essere.

Ai fini della vendita nulla cambia rispetto alla perizia originaria.

E' sufficiente vendere i lotti 4 e 5 come un unico lotto. La valutazione complessiva è pari alla somma delle due valutazioni dei lotti 4 e 5

data 23/01/26

il tecnico incaricato

Ing. Alessandra Comoglio

