
Tribunale di Belluno
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

N° Gen. Rep. **89/2019**
data udienza ex art. 569 c.p.c.:

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. FEDERICO MONTALTO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Lotti

001 - Palazzina con garage

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

Esperto alla stima: Dott. Giorgio Balzan
Codice fiscale: BLZGRG58M08A757V
Studio in: via Brigata Marche 6 - 32100 Belluno
Telefono: 0437932503
Email: g.balzan@libero.it
Pec: g.balzan@epap.conafpec.it



Beni in **Longarone (BL)**
Località/Frazione **Provagna**
via Provagna 2

Lotto: 001 - Palazzina con garage

1. Quota e tipologia del diritto

Corpo: Palazzina con appartamento uni familiare

1/1 [REDACTED] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [REDACTED] - Residenza: [REDACTED] - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: [REDACTED]

2. Dati Catastali

Corpo: Palazzina con appartamento uni familiare

Categoria: Abitazione di tipo popolare [A4]

Dati catastali: foglio 42, particella 590, subalterno 3

Confini: Lato Est strada comunale via Provagna; Lato Sud fabbricato e pertinenze particella 591 - Fg. 42; lato Ovest terreno a prato map.le 72 - Fg. 42; lato Nord terreno map.le 6 e 728 Fg. 42.

Dati catastali: foglio 42, particella 590, subalterno 2

Confini: Lato Est strada comunale via Provagna; Lato Sud fabbricato e pertinenze particella 591 - Fg. 42; lato Ovest terreno a prato map.le 72 - Fg. 42; lato Nord terreno map.le 6 e 728 Fg. 42

Conformità catastale: NO

Irregolarità riscontrate	Regolarizzabili mediante
Il fabbricato in cui risiede il Sig. [REDACTED] - [REDACTED] (Fg. 42 particella 590 sub 2 e sub 3) risulta intestato al 50% (1/2) alla madre [REDACTED] [REDACTED] deceduta il 27/12/2017. Non è stata fatta la voltura catastale	voltura catastale per cambio intestazione <u>Oneri regolarizzazione:</u> Voltura catastale: € 150,00

3. Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicate nell'atto di pignoramento

SI

4. Condizioni dell'immobile

discreto

5. Situazione edilizia / urbanistica

Conformità urbanistica: SI



Conformità edilizia: SI

6. Stato di possesso

Occupato dal debitore ██████████ e dalla sua famiglia (coniuge in comunione dei beni e figlio), in qualità di proprietario dell'immobile

7. Oneri

Spese condominiali arretrate ultimi due anni: Nessuna.

8. APE

Certificato energetico presente: SI ; l' Attestato Prestazione Energetica è stato redatto con la perizia di stima procedendo alla registrazione della caldaia (codice catasto 202100089345 - chiave 60abdf8f0)

9. Altre avvertenze

nessuna

10. Vendibilità : sufficiente.

L'appartamento si localizza nella frazione di Provagna ed è la residenza della famiglia dell'esecutato. Questo rappresenta una limitazione nella vendibilità del bene che peraltro si presenta in discrete condizioni e non presenta modificazioni rispetto alle planimetrie depositate in Catasto ed al condono del 1993.

11. Pubblicità

Attraverso siti internet, riviste specializzate e giornali quotidiani locali.

12. Prezzo

Prezzo da libero: € 214.000,00

13. Valore mutuo

0



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Abitazione di tipo popolare [A4] sito in frazione: Provagna, via Provagna 2

Note: Appartamento posto su una palazzina unifamiliare, con giardino, cantina e garage

Quota e tipologia del diritto

1/1 di [redacted] - Piena proprietà

Cod. Fiscale: [redacted] - Residenza: [redacted] e -

Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale: Comunione dei beni - Data Matrimonio: [redacted]

Eventuali comproprietari:

Nella visura catastale il bene risulta intestato per 1/2 a S. [redacted] ma deceduta il 27/12/2017 ; il figlio unico, [redacted], non ha eseguito la voltura catastale (accettazione tacita dell'eredità - denuncia n. 622/9990/18 registrata a Belluno e ivi trascritta il 15/06/2018 ai nn 7116/5633)

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] - proprietà per 1/2

[redacted] - proprietà per 1/2,

foglio 42, particella 590, subalterno 3, indirizzo Via Provagna, piano S1-T-1-2, comune Longarone, categoria A/4, classe 3, consistenza 8 VANI, superficie 229 MQ, rendita € 298,31

Derivante da: VARIAZIONI DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE.

Confini: Lato Est strada comunale via Provagna; Lato Sud fabbricato e pertinenze particella 591 - Fg. 42; lato Ovest terreno a prato map.le 72 - Fg. 42; lato Nord terreno map.le 6 e 728 Fg. 42.

Note: Non è stata eseguita la voltura pertanto l'intestazione del bene risulta a 1/2 con la madre del Sig. [redacted] deceduta il 27/12/2017.

Identificato al catasto Fabbricati:

Intestazione:

[redacted] - proprietà per 1/2

[redacted] - proprietà per 1/2,

foglio 42, particella 590, subalterno 2, indirizzo Via Provagna, piano S1, comune Longarone, categoria C/6, classe 1, consistenza 25 mq, superficie 25 mq, rendita € 27,11

Derivante da: Variazioni del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Confini: Lato Est strada comunale via Provagna; Lato Sud fabbricato e pertinenze particella 591 - Fg. 42; lato Ovest terreno a prato map.le 72 - Fg. 42; lato Nord terreno map.le 6 e 728 Fg. 42

Note: Non è stata eseguita la voltura pertanto l'intestazione del bene risulta a 1/2 con la madre del Sig. [redacted] deceduta il 27/12/2017



Corrispondenza dei dati catastali a quelli indicati nell'atto di pignoramento e nella nota di trascrizione: SI

Conformità catastale:

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

Il fabbricato in cui risiede il Sig. [REDACTED] (Fg. 42 particella 590 sub 2 e sub 3) risulta intestato al 50% (1/2) alla madre [REDACTED] deceduta il 27/12/2017. Non è stata fatta la voltura catastale

Regolarizzabili mediante: voltura catastale per cambio intestazione

Voltura catastale: € 150,00

Oneri Totali: € 150,00

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità catastale;

note: Da eseguire la voltura catastale in quanto entrambe le particelle (590 sub 2 e 590 sub 3) risultano ancora cointestate (1/2) con la madre del Sig. [REDACTED] deceduta nel 2017.



Localizzazione su ortofoto dell'immobile 590 sub 2-3



2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

La palazzina posta nell'abitato di Provagna (Foglio 42 particella 590 sub 3), si sviluppa su tre piani (PT-P1-P2), con un seminterrato destinato a cantina (P1S) ed un locale caldaia (Foglio 42 particella 590 sub 2). Dal lato Nord della palazzina si entra al PT dell'appartamento; dal corridoio d'ingresso si accede a tre stanze (soggiorno - cucina - camera), ad un bagno con doccia e alla scala che sale al P1. Qui si riscontrano due camere da letto, un bagno ed un ripostiglio. Salendo al P2 vi è una soffitta con tre locali ed il corridoio. Con la scala interna si scende al seminterrato in cui vi è la cantina, un bagno ed un locale caldaia in parte utilizzato come garage.

Caratteristiche zona: periferica normale

Area urbanistica: residenziale a traffico limitato con parcheggi riservati ai residenti.

Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria.

Servizi offerti dalla zona: Polo scolastico con scuola infanzia, elementare,, Piscina comunale a Longarone, Polo fieristico di Longarone

Caratteristiche zone limitrofe: agricole

Importanti centri limitrofi: Longarone, Belluno.

Attrazioni paesaggistiche: Dolomiti bellunesi.

Attrazioni storiche: Vajont .

Principali collegamenti pubblici: Dolomitibus Linea 2 Longarone Provagna Belluno

Descrizione: **Abitazione di tipo popolare [A4]** di cui al punto **Palazzina con appartamento uni familiare**

Il fabbricato (Foglio 42 particella 590) è posto nella frazione di Provagna, in posizione panoramica con esposizione favorevole. E' di proprietà della famiglia ██████ dagli anni '60 ma il periodo di edificazione è precedente (anni '50). Nel 1983 è stato eseguito un ampliamento sul lato Ovest del fabbricato. Nella palazzina vi è un unico appartamento disposto su tre piani fuori terra ed un seminterrato. La pertinenze dell'edificio è un giardino con aiuole, pavimentato e recintato, con cancello elettrico per l'ingresso nella rampa che conduce al garage. L'immobile è in buone condizioni ad eccezione della copertura che va sistemata (non coibentata) e dal P2 le cui finiture sono al grezzo.

1. Quota e tipologia del diritto

1/1 di ██████ **Piena proprietà**

Cod. Fiscale: ██████ - Residenza: ██████ - Stato Civile: coniugato - Regime Patrimoniale:

Comunione dei beni - Data Matrimonio: 15-12-1979

Eventuali comproprietari: Nessuno

Superficie complessiva di circa mq **284,00**

E' posto al piano: PT-1-2-S1

L'edificio è stato costruito nel: 1950

L'edificio è stato ristrutturato nel: 1983

L'unità immobiliare è identificata con il numero: 2 di via Provagna; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m (PT), 2,56 m (P1), 2,63 m (P2), 2,19 m (S1), 2,06 m (sub2)

L'intero fabbricato è composto da n. 4 piani complessivi di cui fuori terra n. 3 e di cui interrati n. 1 parzialmente interrato

Stato di manutenzione generale: discreto

Condizioni generali dell'immobile: Il fabbricato sia esternamente che internamente è in discrete condizioni ad eccezione della copertura che non è isolata e andrebbe quindi sistemata e coibentata adeguatamente. L'intero P2 è al grezzo. L'impianto termico per il riscaldamento dell'edificio utilizza una caldaia a



legna mentre d'estate l'acqua sanitaria viene riscaldata da 2 pannelli solari posti sul tetto.

CARATTERISTICHE DESCRITTIVE

Caratteristiche strutturali:

Balconi	materiale: legno ; condizioni: buone ;
Solai	tipologia: solaio misto in c.a./laterizio in opera con nervature parallele ; condizioni: buone ;

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: scorrevole materiale: acciaio apertura: elettrica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Ingresso alla rampa che porta al garage
Infissi esterni	tipologia: vasistas materiale: legno protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Alcune finestre del PT-P1-P2
Infissi esterni	tipologia: anta singola a battente materiale: plastica protezione: persiane materiale protezione: plastica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Su alcune finestre dei PT-P1-P2-1S
Infissi interni	tipologia: a battente materiale: legno e vetro condizioni: buone
Manto di copertura	materiale: tegole canadesi coibentazione: inesistente condizioni: da ristrutturare
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni forati coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pareti esterne	materiale: muratura di mattoni pietrame coibentazione: inesistente rivestimento: intonaco di cemento condizioni: buone
Pavim. Esterna	materiale: Mista: ghiaia, mattonelle, piastre cls, terra naturale (prato) condizioni: buone
Pavim. Interna	materiale: al rustico condizioni: sufficienti Riferito limitatamente a: Al P2 stanze al grezzo
Pavim. Interna	materiale: marmo condizioni: buone Riferito limitatamente a: Scale per il P1 e P2
Pavim. Interna	materiale: piastrelle di ceramica condizioni: buone Riferito limitatamente a: Zona giorno (cucina, soggiorno, bagni e corridoi)
Pavim. Interna	materiale: tavole di legno condizioni: buone Riferito limitatamente a: Camere al P1
Pavim. Interna	materiale: parquet incollato condizioni: buone Riferito limitatamente a: Camera al PT
Plafoni	materiale: stabilitura condizioni: buone



Portone di ingresso	tipologia: doppia anta a battente materiale: ferro e vetro accessori: senza maniglione antipanico condizioni: buone
---------------------	---

Impianti:

Antenna collettiva	tipologia: parabola condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Elettrico	tipologia: sottotraccia tensione: 220V condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative
Termico	tipologia: autonomo alimentazione: legna diffusori: termosifoni in ghisa condizioni: buone conformità: rispettoso delle vigenti normative

IMPIANTI (CONFORMITÀ E CERTIFICAZIONI)**Impianto elettrico:**

Esiste impianto elettrico	SI
Epoca di realizzazione/adeguamento	1983
Impianto a norma	SI

Riscaldamento:

Esiste impianto di riscaldamento	SI
Tipologia di impianto	caldaia a legna e pannelli solari per riscaldamento acqua in estate
Stato impianto	buono
Potenza nominale	28kW
Epoca di realizzazione/adeguamento	2020
Impianto a norma	SI
Esiste la dichiarazione di conformità	SI

Condizionamento e climatizzazione: no**Impianto antincendio: no****Ascensori montacarichi e carri ponte: no****Scarichi pericolosi: no**



Lato Est – ingresso immobile 590 sub 3



Lato Sud Est del fabbricato particella 590 sub 3





Lato Ovest particella 590



Lato Nord immobile 590



3. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**Titolare/Proprietario:**

[REDACTED]
[REDACTED]

proprietari ante ventennio ad oggi. In forza di voltura in atti - Rogante [REDACTED] sede di Longarone - Registrazione U.R. Belluno Volume 596 n. 46 del 17/01/1977 n. 2058/1984.

Note: Il fabbricato particella 590 fino al 17/07/1976 era intestato a [REDACTED] a seguito della sua morte il bene è passato alla moglie [REDACTED] (1/2) ed al figlio [REDACTED] (1/2); a seguito della morte della Sig.ra [REDACTED] (22/12/2017) non è stata fatta la voltura all'erede [REDACTED].

4 PRATICHE EDILIZIE:**Numero pratica: 315**

Intestazione:

Domanda di sanatoria per le opere abusive relative ad un corpo di fabbricato ad uso civile abitazione

Tipo pratica: Concessione Edilizia in Sanatoria (art. 13 L28/2/85 n°47)

Per lavori: realizzati durante la costruzione di un corpo del fabbricato (lato Ovest) in ampliamento all'esistente ed eseguiti tra il 04/1982 e 07/1982

Oggetto: nuova costruzione

Presentazione in data 03/06/1986 al n. di prot. 315

Rilascio in data 31/03/1993 al n. di prot. 86/315

4 Conformità edilizia:**Abitazione di tipo popolare [A4] :** per quanto sopra si dichiara la conformità ediliz**4 Conformità urbanistica:****Abitazione di tipo popolare [A4]**

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DGR n 364 del 29-01-1985 e successive varianti
Zona omogenea:	C1-S semi estensiva di completamento per fabbricato particella 590
Immobile sottoposto a vincolo di carattere urbanistico:	NO
Elementi urbanistici che limitano la commerciabilità?	NO
Nella vendita dovranno essere previste pattuizioni particolari?	NO

Note sulla conformità: Nessuna; per quanto sopra si dichiara la conformità urbanistica

5. STATO DI POSSESSO:

Occupato da dal debitore [REDACTED] e dalla sua famiglia (coniuge in comunione dei beni e figlio), in qualità di proprietario dell'immobile

Note: Il fabbricato (Fg. 42 particella 590 sub 2 e sub 3) è l'abitazione di residenza del Sig. [REDACTED] e di sua moglie [REDACTED] in comunione dei beni. La quota di proprietà catastalmente indicata nella visura è per 1/2 intestata all'esecutato ed il restante 1/2 alla madre [REDACTED] deceduta il 27/12/2017 (come da allegato certificato)

6. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

6.1 Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

6.1.1 Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Pignoramento a favore di [REDACTED] **contro** [REDACTED];
Derivante da: Verbale di pignoramento U.G. Tribunale di BL in data 03/10/2019 rep 999 iscritto/trascritto a Belluno in data 21/10/2019 ai nn. 11809/9318;

La particella 590 sub 2 e 590 sub 3 risulta catastalmente intestata per 1/2 a [REDACTED] e per 1/2 alla madre [REDACTED] deceduta il 27/12/2017 per mancata effettuazione della voltura..

6.1.2 Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

6.1.3 Atti di asservimento urbanistico:

Nessuna.

6.1.4 Altre limitazioni d'uso:

Nessuna.

6.2 Vincoli ed oneri giuridici cancellati a cura e spese della procedura:

6.2.1 Iscrizioni:

Nessuna.

6.2.2 Pignoramenti:

Nessuna.

6.2.3 Altre trascrizioni:

Nessuna.

6.2.4 Aggiornamento della documentazione ipocatastale in atti:

Nessuna.

6.3 Misure Penali

Nessuna.



7. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese di gestione condominiale: non previste (abitazione unifamiliare)

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: Nessuna

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: nessuna

Millesimi di proprietà: intera proprietà

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Particolari vincoli e/o dotazioni condominiali: no

Attestazione Prestazione Energetica: Presente

Indice di prestazione energetica: F

Note Indice di prestazione energetica: L' Attestato Prestazione Energetica è stato redatto con la perizia di stima procedendo alla registrazione della caldaia (codice catasto 202100089345 - chiave 60abdf8f0)

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: No

Avvertenze ulteriori: Nessuna

Abitazione di tipo popolare [A4] di cui al punto **Palazzina con appartamento uni familiare**

Informazioni relative al calcolo della consistenza:

Il fabbricato censito al Foglio 42 particella 590 è costituito da un appartamento (sub 3) disposto su tre piani (PT, P1, P2), con una cantina (S1) ed un locale destinato a caldaia - garage (sub 2); attorno all'edificio vi è un **giardino pavimentato**.

All'appartamento si accede da via Provagna (lato Est del fabbricato) entrando dapprima in una "bussola-ingresso" e quindi al corridoio, su cui vi è la scala per salire (P1-P2) e scendere (S1) ai diversi piani della casa.

Al PT vi sono tre stanze: - la cucina (dimensioni interne m 5,09x4,80 = 24,4 mq) con pavimento in piastrelle e soffitto in perline di legno; quattro finestre con serramenti in legno; - il soggiorno (dimensioni interne m 3,90x3,50 = 13,65 mq) con pavimento in piastrelle, soffitto con travature legno a vista ed una finestra con serramenti in pvc; - la camera da letto (dimensioni interne m 3,90x3,50 = 13,65 mq) con pavimento in legno e due finestre con serramenti in pvc; -l'**antibagno**-bagno con doccia, una finestra e serramenti in pvc.

Scale a salire in marmo al P1 con due stanze (camere da letto di dimensione interna m 4,00x3,85 = 15,40 mq), un ripostiglio con finestra ed un bagno con vasca. I pavimenti sono in legno nelle camere (doghe) e piastrelle nelle altre stanze, le finestre in pvc. Alcune pareti sono rivestite con perline di legno.

Il P2 è una soffitta al grezzo suddivisa in modo analogo al P1 ma priva del ripostiglio. Le stanze sul lato Est e Ovest sono dotate di un terrazzo. La copertura non è coibentata (tegole poste su tavelle) ed i solai sono tutti in cemento.

Dal PT si scende alla cantina con un piccolo bagno di servizio (senza finestra) e quindi al sub 2 diviso nel locale caldaia e garage.

Da misurazione effettuata (comprensiva di muri esterni) risultano i seguenti valori di superficie:

Pt = 109,45 mq; P1 = 60,50 mq; P2 = 60,50 mq, terrazzi (2) mq 4,80 x 0,35 = 1,68 mq; S1 cantina e bagno 38,50 mq x 0,35 = 13,48 mq; giardino 92,55 x 0,1 = 9,26 mq; Superficie totale = 254,87 mq arr. to 255 mq.



Destinazione	Parametro	Superficie reale / potenziale	Coeff.	Superficie equiva- lente
Palazzina con appartamento unifamiliare, cantina e giardino	sup reale lorda	255,00	1,00	255,00
Garage e locale caldaia (sub 2)	sup reale lorda	29,00	1,00	29,00
		284,00		284,00

Criteria estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)

Destinazione d'uso: Residenziale

Sottocategoria: Intero Edificio

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criterio di stima:

Il criterio di valutazione per la stima dei beni descritti è il Valore di mercato con procedimento diretto mediante il reperimento di dati medi ordinari nel mercato immobiliare della zona di Longarone .

8.2 Fonti di informazione:

Catasto di Belluno;
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Belluno;
Uffici del registro di Belluno;
Ufficio tecnico di Longarone;

Agenzie immobiliari e/o osservatori del mercato immobiliare:

RE MAX Casamia - Ag Belluno via Caffi 73;

DAMIAN Immobiliare Professionale - Ag Ponte N.Alpi Viale Dolomiti 21;

GREGGIO Agenzia Immobiliare Bellunese via Carrera 15 Belluno. ;

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq.): 800-850 €/mq;

Altre fonti di informazione: Siti internet agenzie immobiliari nel territorio del bellunese - longaronese.

8.3 Vendibilità:

Sufficiente : l'appartamento si localizza nella frazione di Provagna ed è la residenza della famiglia dell'esecutato. Questo rappresenta una limitazione nella vendibilità del bene che peraltro si presenta in discrete condizioni e non presenta modificazioni rispetto alle planimetrie depositate in Catasto ed al condono del 1993.

8.4 Pubblicità:

Attraverso siti internet, riviste specializzate e giornali quotidiani locali.



8.5 Valutazione corpi:

Palazzina con appartamento uni familiare. Abitazione di tipo popolare [A4]

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) **€ 214.150,00.**

Il criterio di valutazione per la stima dei beni descritti è il Valore di mercato con procedimento diretto mediante il reperimento di dati medi ordinari nel mercato immobiliare della zona di Longarone (BL).

Il Valore dell'immobile è calcolato moltiplicando il Valore Unitario Medio (VUM), rilevato dall'analisi dei prezzi di mercato di beni simili, al parametro di comparazione Superficie Commerciale.

Considerato il Decreto Legge 27.06.2015 n. 83, il valore dell'immobile viene calcolato:

- Sulla base della superficie dell'immobile specificando quella commerciale.
- per metro quadro di superficie e valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici.

Nella valutazione di stima, in relazione al sopra indicato decreto, la perizia considera altresì:

- In caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria con indicazione del soggetto e gli eventuali costi della stessa;
- La verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, con indicazione del soggetto istante, la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo di sanatoria, le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere;
- La verifica, ai fini dell'istanza di condono, che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare sanatoria, in quanto l'immobile pignorato si trova nelle condizioni previste dall'art. 40 – comma sesto – della Legge n. 47 del 28/02/1985 ovvero all'art. 46 – comma quinto – del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 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;
- L'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Per il computo della superficie commerciale, sia che si tratti di immobile destinato ad uso residenziale sia che si tratti di immobile destinato ad uso commerciale (direzionale, industriale e turistico) si deve considerare quanto previsto dalla Norma UNI 10750 e specificatamente :

- La somma delle superfici coperte calpestabili comprensive delle quote delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali;
- Le superfici ponderate ad uso esclusivo delle terrazze, balconi, patii e giardini;
- le quote percentuali delle superfici delle pertinenze (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, ecc.).



Il computo delle superfici coperte deve essere effettuato con i criteri seguenti:

- a. 100% delle superfici calpestabili;
- b. 100% delle superfici pareti divisorie interne (non portanti);
- c. 50% delle superfici pareti portanti interne e perimetrali.

Nel caso di immobili indipendenti e/o monofamiliari la percentuale di cui al punto c) deve essere considerata al 100%. Il computo delle superfici di cui al punto c) non potrà, comunque, eccedere il 10% della somma di cui ai punti a) e b).

Altre superfici principali:

- 75% Mansarde (altezza media minima 2,40m);
- 60% Taverne e locali seminterrati abitabili collegati ai vani principali;
- 35% Sottotetti non abitabili (altezza media minima inferiore a 2,40 fino a 1,50 m);
- 35% locali accessori a servizio dei vani principali (scale interne, corridoi)
- 35% Cantine, soffitte e locali accessori collegati ai vani principali
- 45% Box in autorimessa collettiva
- 50% Box non collegato ai vani principali
- 60% Box collegato ai vani principali
- 20% Cantine, soffitte e locali accessori non collegati ai vani principali
- 15% Locali tecnici (altezza minima 1,50 m)

Per il computo delle superfici scoperte devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- 60% delle verande;
- 35% dei balconi e terrazze coperti;
- 35% dei patii e porticati;
- 25% dei balconi e terrazze scoperti;
- 15% dei giardini di appartamento;
- 10% dei giardini di ville e villini;
- 20% posti auto scoperti

Le quote percentuali indicate possono variare in rapporto alla particolare ubicazione dell'immobile, alle superfici esterne, le quali possono essere o meno allo stesso livello, alle superfici complessive esterne, le quali comunque non eccedano il 30% di quella coperta, fatti salvi tutti quei fattori incrementativi o decrementativi che caratterizzano il loro particolare livello di qualità ambientale.

Nel caso specifico i criteri utilizzati considerano alcune leggere modificazioni sulle percentuali sopra indicate in relazione alle caratteristiche del bene.

<i>Destinazione</i>	<i>Superficie Equivalente</i>	<i>Valore Unitario</i>	<i>Valore Complessivo</i>
Palazzina con appartamento unifamiliare, cantina e giardino	255,00	€ 800,00	€ 204.000,00
Garage e locale caldaia (sub 2)	29,00	€ 350,00	€ 10.150,00
Stima sintetica comparativa parametrica del corpo			€ 214.150,00
Valore corpo			€ 214.150,00
Valore Accessori			€ 0,00
Valore complessivo intero			€ 214.150,00
Valore complessivo diritto e quota			€ 214.150,00



Riepilogo:

<i>ID</i>	<i>Immobile</i>	<i>Superficie Lorda</i>	<i>Valore intero medio ponderale</i>	<i>Valore diritto e quota</i>
Palazzina con appartamento uni familiare	Abitazione di tipo popolare [A4]	284,00	€ 214.150,00	€ 214.150,00

8.6 Adeguamenti e correzioni della stima:

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e/o catastale: € 150,00

Costi di cancellazione oneri e formalità: € 0,00

8.7 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: € 214.000,00

8.9 Valore Mutuo: -