

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. ALESSANDRO PERNIGOTTO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 50/2022**

promossa da

**"OMISSIS"**

contro

**"OMISSIS"**

.....

**INTEGRAZIONI E MODIFICHE ALLA RELAZIONE GIA' PRODOTTA DALL'ARCH. EZIO GASPARINI, PERTINENTE L'UNITA' IMMOBILIARE ABITATIVA DI PROPRIETA' "PELI NARCISA DOMENICA MARIELLA" SITUATA NEL COMUNE DI SAREZZO (BS) - VIA PRIMO MAGGIO N. 28, NELL'AMBITO DI PALAZZINA COMPOSTA DI N.3 ALLOGGI ED ANCHE DI ALTRI BENI COMUNI IN COMPROPRIETA', COMPRESI N. 2 BOX AUTO**

[Per una lettura più completa si producono in allegato i documenti più significanti: **"a"** Ortofoto e Fotografie; **"b"** Atti catastali (stralcio mappa NCT + visure storiche per immobile riguardo le particelle 98 subb. 8, 9 e 12 e visura attuale sintetica per soggetto pertinente le particelle 98 subb. 8, 10 e 11 + n. 5 planimetrie); **"c"** Istanza all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia per sapere dell'esistenza o meno di possibili contratti d'affitto e pertinente risposta dell'Ufficio; **"d"** Atto di Donazione con riserva d'Usufrutto di Peli Felice ed Assisi Isidora (donanti e genitori dell'Esecutata) del 22 aprile 1980, Notaio Antonio Langella n.ri 11774 di Rep. e 2030 di Racc.; **"e"** Richiesta di Accesso agli Atti Comunali e presa visione dei pertinenti atti tecnici (richiesta + n. 5 Licenze / Concessioni edilizie dal 1962 al 2003 con annessi alcuni stralci delle tavole grafiche + documentazione urbanistica vigente: PGT – *PIANO DELLE REGOLE* - Tavola 10.2 REGIME DEI SUOLI AREA TRASFORMATA – *Tessuto prevalentemente residenziale* simbolo B3 Edilizia residenziale consolidata con tipologie prevalentemente unifamiliari ed a schiera + Art. 34 delle Norme di Attuazione); **"f"** propria Planimetria generale di rilievo indicativa, su base catastale.

## PREMESSA

L'Ill.mo G.E. DOTT. ALESSANO PERNIGOTTO nell'udienza del 16 gennaio 2024, in sostituzione dell'Arch. Ezio Gasparini, nominava per l'integrazione di Perizia l'esperto estimatore Arch. Augusto Piergiovanni Loda con studio in Brescia, Via Montello n. 26v e stabiliva per il conferimento dell'incarico il seguente giorno 29 stesso mese.

Il sottoscritto nel giorno succitato, accettava l'incarico e prestava il giuramento di rito per rispondere ai quesiti di cui al nuovo art. 173 bis delle disposizioni d'attuazione del Codice di procedura Civile.

## INDAGINI, CONTROLLI, CONSIDERAZIONI E CALCOLI GENERALI

Lo scrivente visionava la documentazione in atti di Causa e di quella richiesta per via telematica, poi il 13 febbraio 2024 eseguiva sopralluogo assieme al geom. Giacomo Begotti – tecnico A.N.P.E. e delegato dal Custode Giudiziario Dott. Notaio Nicola Maruca.

Il sottoscritto ha svolto anche le prestazioni in appresso concisamente elencate:

- o Ha esaminato in dettaglio la documentazione catastale.
- o Ha fatto istanza all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia, per sapere dell'eventuale esistenza di contratti d'affitto registrati riguardanti l'Unità Immobiliare in questione, con l'afferente risposta ove non risultano registrati contratti di locazione / affitto / comodato intestati alla sig.ra OMISSIS.
- o Ha richiesto ed avuto per via telematica dall'Archivio Notarile l'Atto di Donazione con riserva d'Usufrutto Dott. Notaio Antonio Langella del 22 aprile 1980, n.ri 11774 di Rep. e 2030 di Racc., poi esaminato.
- o Ha fatto domanda d'Accesso agli Atti Comunali, ha preso visione della documentazione tecnica ivi depositata, con successivo ricevimento scannerizzato della stessa, poi analizzata.
- o Ha assunto le dovute notizie del mercato immobiliare presso gli operatori tecnici del settore, ha consultato la letteratura di merito, quali il "Listino dei Valori degli Immobili sulla Piazza di Brescia e Provincia rilevati nell'anno 2023", i "Valori del Borsino Immobiliare con interrogazione del marzo 2024" e le "Quotazioni dell'Agenzia delle Entrate – anno 2023 semestre 1", ultime disponibili".
- o Ha impostato propri calcoli tecnici ed ha sviluppato le necessarie considerazioni d'estimo generali e particolari.

## DATI CATASTALI E CONDOMINIALI

L'Unità Immobiliare da giudicare è intestata per l'intera proprietà alla sig.ra "OMISSIS", nata a OMISSIS (OMISSIS) il OMISSIS (c.f. OMISSIS) ed è così sinteticamente

registrata:

### Comune di Sarezzo - Catasto Fabbricati

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
NCT	14	98	8	A/3	3	5,5 vani	Totale: 106 m <sup>2</sup> ; Totale escluse aree scoperte**: 105 m <sup>2</sup>	Euro 176,11

Indirizzo: Via Primo Maggio n. 28 piano T – 2

**NOTA Bene: la particella 98 è derivata dalla VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO - Pratica n. BS0158607 in atti del 21/06/2022, che in precedenza era censita con la particella 2782.**

Primariamente si precisa:

\* l'intera Palazzina comprese le Parti comuni è individuala in mappa **Catasto Terreni** con i mappali 98 parte di mq 267 stimati e 99 di mq 255 catastali per complessivi mq 522 , con punteggiato sul suolo di quest'ultimo terreno un Corpo accessorio seminterrato destinato a n. 2 Autorimesse ed inoltre non sono rappresentate n. 2 Entità secondarie comuni.

\* l'intera Palazzina comprese le Parti comuni è censita nel **Catasto Fabbricati** con n. 3 Abitazioni distinte alle particelle 98 subalterni 8, 9 e 12 intestate ciascuna a n. 3 differenti Ditte ed anche con le suddette n. 2 Autorimesse censite alle particelle 98 subalterni 10 e 11 realizzate su area comune intestate a Peli Giliola e Narcisa per 1/2 di Proprietà ognuna.

I confini dell'intera Palazzina comprese le Parti comuni, con riferimento alla mappa **Catasto Terreni**, risultano: a sud mappali 196 e 198, verso ovest in aderenza ad immobili di altrui Ditta mappali 233, 98 parte e 232, in direzione nord il map. 447 parte (in fatto sede stradale privata) ed in lato est il map. 100.

Dal raffronto fra la situazione in essere e gli Atti catastali in visura, emergono le seguenti differenze:

#### **\* proprie dell'Abitazione staggita particella 98 sub. 8**

- mancata pratica di Variazione per la demolizione della tramezza dividente la zona ingresso dal soggiorno, costituendo un unico ambiente.

#### **\* riguardo i Beni comuni posti all'interno della Palazzina**

- la Cantina posta al piano seminterrato di mq 54,90, in fatto Ambiente pluriuso con funzioni in parte improprie, è alta m 2.30 rispetto ai m 2.40 come indicato nella planimetria in Atti, ancora non sono raffigurati il vano doccia, il ripostiglio e la porta comunicante con la scaletta esterna per accedere alla Corte in lato est.

- la rappresentazione del piano Sottotetto con solaio di copertura a capanna, indica l'altezza media pari a m 1.20, ma non indica il limite della fascia centrale di mq 46,80 con altezze da m 1.50 min. (come da dettato catastale) a m 2.45 max..

**\* riguardo i Beni realizzati sul Suolo comune in lato est (mappale 99 C.T.)**

- le planimetrie afferenti gli Alloggi non riportano le n. 2 Autorimesse seminterrate di mq 74,80 – h. 2.25 con superiore terreno trattato a prato e la Tettoia anch'essa seminterrata di mq 16,90 – h. 2.35 min. / 3.00 max. entrambe prospettanti sulla Corte piana di mq 69,10, ed anche il Manufatto rustico mono piano di mq 18,00 – h. media m 2.60; in proposito si evidenzia che la Tettoia ed il Manufatto rustico non sono indicati in mappa.

Lo scrivente per quanto riguarda tutti i Beni comuni, comprese le n. 2 Autorimesse, reputa assumere la precisazione dell'Atto di Donazione con riserva d'Usufrutto ove è scritto: "nonché con la proporzionale quota di comproprietà sulla parte e servizi comuni che tali siano per legge e che tali risultino dalle planimetrie catastali", ed in aggiunta l'assunto dell'Art. 934 Codice Civile – Opere fatte sopra o sotto il suolo; perciò preso atto delle caratteristiche intrinseche della Palazzina, ha ricercato la quota di comproprietà in Millesimi di ogni Unità Immobiliare abitativa, assumendo come unico Coefficiente di riferimento la Superficie Catastale Totale, in particolare: Sub. 8 m<sup>2</sup> 106 + Sub. 9 m<sup>2</sup> 108 + Sub. 12 m<sup>2</sup> 62 = m<sup>2</sup> 276 complessivi; 1000 M. diviso m<sup>2</sup> 276 = 3,623 (millesimo di ogni m<sup>2</sup>); Sub. 8 m<sup>2</sup> 106 x 3,623 = **M. 384,058** + Sub. 9 m<sup>2</sup> 108 x 3,623 = **M. 391,304** + Sub. 12 m<sup>2</sup> 62 x 3,623 = **M. 224,638** = **Totale 1000 Millesimi**.

La regolarizzazione delle suindicate diversità catastali comporta lo svolgimento del Tipo Mappale per l'inserimento in mappa Catasto Terreni del Manufatto rustico, esclusa la Tettoia rivelatasi abusiva e non sanabile che dovrà essere rimossa, la Variazione di tutte le Unità Immobiliari con specifica pratica Docfa e relative planimetrie inclusa l'indicazione di tutti i Beni comuni, in ogni caso di tutte le necessarie prestazioni tecniche.

Come da calcoli in atti di questo studio, i costi per lo svolgimento degli atti tecnici ed i diritti del superiore Ufficio, viene indicativamente espresso in complessivi € 4.500,00 da suddividere in Millesimi fra le Unità Abitative; pertanto a carico dell'abitazione eseguita, risultano € 4.500 x 384,058/Millesimi = **€ 1.728,26**.

## DESCRIZIONE SINTETICA

Il sottoscritto per meglio ordinare la descrizione della situazione generale e particolare, reputa separarla in tre distinte parti:

### **1<sup>A</sup> parte – Caratteristiche Estrinseche della Zona**

L'ubicazione è in Località Zanano, indicativamente a metà distanza fra il centro di Sarezzo e l'inizio del Comune di Gardone V.T., è elevata rispetto alla Strada Provinciale 345, denominata Via Dante Alighieri nella toponomastica comunale, ed anche alla Via 1° e Maggio, è servita dalle fermate Scuolabus e dal Trasporto pubblico ed è poco distante da importanti servizi pubblici e privati, è urbanizzata, caratterizzata da un edificato prevalentemente residenziale di media densità ed è ben collegata con le più importanti direttrici viarie.

### **2<sup>A</sup> parte – Caratteristiche Intrinseche generali della Palazzina con costruzioni Accessorie (vedi allegato "f") con le metrature più significanti da considerare indicative, arrotondate, riprese da rilievi di controllo in sito e da documenti catastali / comunali, in particolare:**

L'Insieme edilizio giace su terreno in pendio rispetto agli assi principali, da sud verso nord e da ovest verso est, l'accesso pedonale avviene in lato sud con stacco da Via 1° Maggio e proseguendo per m 17 circa sulla corte di altrui proprietà al map. 233, di fatto gravata da servitù di passo, mentre l'accesso carraio ha luogo in lato nord dalla strada privata al map. 447 (parte) di altra ditta, anch'essa gravata da servitù di passo, con pavimentazione in asfalto molto rovinato, l'edificazione ha origine nel 1962 da un Alloggio disposto su due piani con superficie alquanto limitata, poi ampliato e ristrutturato attorno all'anno 1973/74 costituendo una Palazzina trifamiliare con seminterrato e sottotetto, nel 1980 circa il piano seminterrato è stato ingrandito con formazione di superiore terrazzo annesso all'Alloggio sub. 12, definendo così l'attuale sagoma, superficie e volume del Corpo principale, nel 1988 è stata realizzata una distanziata Autorimessa comune seminterrata di n. 2 distinti box auto, con superiore terreno lavorato a prato, infine nella corte est map. 99 sono posizionati un Tettoia ed un Manufatto rustico di vecchia data.

La Palazzina è aderente in lato ovest a fabbricato di altrui proprietà, si sviluppa in direzione est ed è così composta: Corte comune d'ingresso in lato sud di mq 41,50 pavimentata in lastre di porfido ad opus incertum ed altra Corte in lato nord di mq 2,40 + Corpo di n. 2 Unità immobiliari abitative ai piani terra Sub. 8 e primo Sub. 9, con superiore Sottotetto comune fruibile di mq 46,80 + intermedio Vano scala comune di mq 14,50 conteggiati in proiezione orizzontale con accesso da detta Corte sud + Corpo disposto al piano rialzato con n. 1 Unità Immobiliare abitativa ed annesso terrazzo Sub. 12 e di sottostante seminterrato destinato a Cantina comune mq 54,90, in realtà

V

Ambiente pluriuso suddiviso ed adibito a tavernetta con cucina / ripostiglio / doccia, con porte d'accesso diretto al Vano caldaia / lavanderia comune di mq 3,50 posto nel sottoscala, alle cantine esclusive ed ancora porta comunicante con la scaletta esterna per accedere alla Corte piana in lato est.

Le altre Parti comuni e le costruzioni Accessorie anch'esse comuni, poste sul suolo ad est map. 99 C.T., concisamente sono: la succitata Corte piana di mq 69,10 con accesso carraio dalla strada privata a nord tramite cancello scorrevole motorizzato + n. 2 Autorimesse seminterrate Subb. 10 e 11 di mq 74,80 – h. 2.25 con superiore terreno lavorato a prato + la Tettoia anch'essa seminterrata di mq 16,90 – h. 2.35 min. / 3.00 max. prospettante la corte + il Manufatto rustico mono piano di mq 18 – h. media 2.60 + Terreno a verde profondo e camminamenti pari a mq 76,20.

\* Le principali opere strutturali e di finitura esterne del Corpo principale destinato ad Abitazioni, Vano scala, Ambiente pluriuso e Sottotetto, sono: struttura portante di tipo misto in muratura / cemento armato / latero-cemento; manto di copertura in lastre di cemento-amianto (eternit); facciate intonacate a frattazzo con lavorazione ruvida; lattoneria in lamiera preverniciata; banchine, spalle e cappello di finestre, soglie di porte finestre e refilato di balconi in pietra di Botticino; serramenti in legno con persiane avvolgibili in resina sintetica ed altre componenti di normale fattura.

\* Le principali opere di finitura interne dei succitati Ambiente pluriuso e Sottotetto comuni, risultano:

- Ambiente pluriuso suddiviso ed adibito a tavernetta con cucina / ripostiglio / doccia = pareti e soffitto intonacati a frattazzo con lavorazione ruvida; pavimento in piastrelle di ceramica; serramento d'ingresso in lato ovest con porta e finestre a bandiera in alluminio / vetro e similmente la porta d'accesso alla corte est ed altre porte in ferro; impianto elettrico funzionante; n. 1 ventilconvettore per il riscaldamento; varie di completamento di normale fattura.

**E' subito da evidenziare che la funzione a tavernetta con cucina è contraria alle Norme igienico-sanitarie stante l'inadeguata altezza di m 2.30 e l'insufficiente rapporto d'illuminazione naturale pari a 0,168% (1/5,94) come calcolato in atti del proprio ufficio.**

- Sottotetto con opere di finitura al rustico.

\* Le principali opere strutturali e di finitura esterne ed interne dei Beni comuni posizionati nella parte d'area verso est (map. 99 C.T.), sono:

- Corte piana mq 69,10 pavimentata in lastre di porfido ad opus incertum.

- n. 2 Autorimesse seminterrate mq 74,80 – h. 2.25 con superiore terreno lavorato a prato prospettanti la corte = struttura portante verticale in murature di cemento armato; solaio di copertura piano ad elementi prefabbricati con suola liscia all'intradosso e sovrastante manto impermeabile di protezione; pareti interne non intonacate ma solo tinteggiate; pavimento in battuto di calcestruzzo; n. 2 porte basculanti in acciaio verniciato di cui n.1 motorizzata; impianto d'illuminazione esterno ed interno con canalizzazioni e prese a vista di normale esecuzione e funzionante.

- Tettoia anch'essa seminterrata di mq 16,90 – h. 2.35 min. / 3.00 max. con caminetto da esterno guardante la Corte = muri portanti d'ambito su tre lati in calcestruzzo armato delimitanti anche il terreno / camminamenti circostanti; copertura ad una falda con assito continuo, travetti e trave in legno tinteggiati tinto noce, superiore guaina impermeabile, manto di copertura in coppi e lattoneria in lamiera preverniciata; pareti interne non intonacate ma solo tinteggiate; pavimento in lastre irregolari di porfido posate ad opus incertum; impianto d'illuminazione con canalizzazioni e prese a vista di normale esecuzione. Lo scrivente in merito evidenzia che dopo attenta ricerca negli Atti Comunali, non è stato reperito alcun documento o Autorizzazione ufficiale per l'edificazione, pertanto è ritenuta abusiva ed in particolare non sanabile per la distanza di m 1,00 circa dalla Costruzione principale, quando le Norme di Attuazione impongono m 3,00 minimo (art. 15.9<sup>47</sup> Costruzioni accessorie).

- Manufatto rustico mono piano mq 18,00 – h. media m 2.60 di antica data in parte riordinato = muri perimetrali e divisoria in laterizio; copertura ad una falda con assito continuo e travetti in legno tinteggiati tinto noce, superiore guaina impermeabile e manto di copertura in lastre grecate; pareti in parte senza intonaco ed in parte intonacate al rustico, pavimento in battuto di calcestruzzo; impianto d'illuminazione con canalizzazioni e prese a vista di normale esecuzione.

- Terreno a verde profondo lavorato a prato e camminamenti di mq 76,20.

L'Insieme del costruito è di modeste qualità e lo stato di conservazione è in generale sufficiente tenuto conto degli anni di vetustà, sono però da prevedere nel breve periodo la rimozione del manto di copertura dell'Edificio principale in lastre di cemento amianto (eternit) pari a mq 230 circa, ipotizzando la sostituzione con lastre d'aspetto simile e di materiale compatibile come le lastre in fibre-cemento ecologico, salvo diverse disposizioni dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Il supposto costo per le operazioni di rimozione e contemporanea posa del nuovo manto, comprese linea vita con ancoraggi, spese tecniche e varie al necessario, come da calcoli in atti del

proprio ufficio ammonta ad € 29.000,00; pertanto a carico dell'Abitazione esecutata risultano: € 29.000 x 384,058/ millesimi = **€ 11.137,68**.

**3<sup>A</sup> parte – Caratteristiche quantitative e qualitative intrinseche dell'Unità Abitativa in trattazione censita al Sub. 8 con corte e cantina esclusive, con le metrature più significanti da considerare indicative, arrotondate, riprese da rilievi di controllo in sito e da documenti catastali /comunali, in particolare:**

**\* Caratteristiche quantitative**

✓ Per l'Alloggio situato al piano terra h. 2.90, con distribuzione dei vani qui indicati in senso orario = Ingresso / soggiorno mq 30.15, Cucina mq 16,00, Camera nord-ovest mq 14.85 con accesso alla Corte esclusiva mq 8.25, Disimpegno notte mq 3.65, Servizio igienico mq 4.15 e Camera nord-est mq 17.10; pertanto la Superficie utile complessiva dell'Abitazione somma mq 85,90, la Superficie non residenziale dell'annessa Corte misura mq 7.50, mentre la Superficie lorda di pavimento assunta è di mq 105.00.

✓ Per la Cantina esclusiva al piano seminterrato h. m 2.30 = mq 7.15 lordi, accessibile dall'Ambiente pluriuso comune.

**\* Caratteristiche qualitative delle opere di finitura ed impiantistiche interne**

✓ L'Abitazione è stata costituita attorno all'anno 1973/74 con l'utilizzo di materiali economici seppure idonei per l'utilizzo, poi è stata oggetto di manutenzione ordinaria e riqualificata in alcune componenti di finitura ed all'attualità concisamente presenta: intonaco al civile su pareti e soffitti; pavimenti in ceramica e rivestimenti anch'essi in ceramica per cucina h. m 1.60 e bagno h. m 2.10; portoncino d'ingresso in legno / vetro, porte interne in legno verniciate tinto noce con due specchiature in vetro stampato, serramenti in legno verniciato con vetro ed ancora persiane avvolgibili in resine sintetiche; impianto elettrico sotto-traccia di semplice fattura e funzionante al momento del sopralluogo; servizio igienico completo di lavabo, bidet, wc e vasca con miscelatori cromati; impianto autonomo di riscaldamento con caldaia a gas metano compresa la produzione d'acqua calda di consumo posizionata nell'apposito Locale comune nel seminterrato, radiatori nelle camere e nell'ambiente ingresso / soggiorno, quest'ultimo riscaldato anche con stufa a pellet, mentre mancano i radiatori in bagno ed in cucina anche se vi sono gli specifici attacchi e mensole; varie complementari di semplice e normale fattura.

Le suddette opere sono nell'insieme sufficienti per l'utilizzo, sono però da montate i corpi scaldanti fissi nel servizio igienico e nella cucina, ancora sono prontamente da eliminare le muffe,

seppur limitate, presenti nelle camere e nel servizio igienico, per la salubrità dei vani e per l'integrità della componenti murarie.

✓ La Cantina esclusiva al piano seminterrato ha finiture rustiche compatibili per la propria destinazione.

#### STATO DI POSSESSO

Il Bene staggito al momento del sopralluogo era abitato dall'Esecutata, dal marito e dal figlio, ed in proposito per ulteriore controllo è stata fatta istanza all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia, per sapere dell'esistenza d'eventuali contratti d'affitto registrati, con l'afferente risposta dell'Ufficio ove non risultano contratti di locazione / affitto / comodato intestati alla sig.ra Peli Narcisa Domenica Mariella.

#### SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

L'Edificio di cui è parte l'Unità Immobiliare in trattazione, è stata edificato in forza delle seguenti Autorizzazioni:

- 1) Licenza di costruzione n. 366 del 13.03.1962 (prima pratica reperita) – richiedente OMISSIS – oggetto = Ampliamento Fabbricato.
- 2) Licenza di costruzione n. 1627 del 06/08/1973 - richiedenti = OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS - oggetto = Ampliamento dell'esistente fabbricato e relativa ristrutturazione in Via 1° Maggio per uso abitazione civile - foglio 1, map. 1762/a (con annessa propria tavola grafica delle divergenze rilevate).
- 3) Concessione edilizia con contributo n. 3711 – prot. 1365/U.T. del 25/10/1988 – richiedenti = OMISSIS e OMISSIS - oggetto = Garage interrato in Via 1° Maggio – foglio 14, mappale 99 (con annessa propria tavola grafica delle divergenze rilevate).
- 4) Concessione edilizia in sanatoria n. 361 del 03/02/1992 - richiedenti = OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS - oggetto = Condo edilizio per ampliamento p.t., edif. esist. edif. civile per ricavo cantina / ripostiglio e doccia (mod. A) in Via 1° Maggio – foglio 14, particelle 99-234-98p (con annessa propria tavola grafica delle divergenze rilevate).
- 5) Concessione edilizia in sanatoria n. 6960 del 01/04/2003 - richiedenti = Pelizzari Giovanni, Peli Giliola e Narcisa - oggetto = Rifacimento copertura Accessorio in Via Primo Maggio.

Si evidenzia che la documentazione Ufficiale di dette Pratiche non comprende e non fa riferimento ad alcun Certificato di Abitabilità / Agibilità.

Il CTU fa presente che sono emerse alcune divergenze fra quanto rilevato nel sopralluogo e le Autorizzazioni edilizie, che dovranno essere sanate o rimosse, in particolare:

\* **Abitazione eseguita Particella 98 Subalterno 8** = per diversa distribuzione interna e modifica finestre eseguite senza permesso rispetto alla Licenza di costruzione n. 1627 del 06/08/1973, in dettaglio indicate nella propria tavola grafica allegata alla suddetta Licenza.

La pratica di Sanatoria comporta la preparazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) con l'applicazione dell'Art. 37 D.P.R. 380 del 2001 + sanzione pecuniaria + diritti di Segreteria + varie al necessario per il costo indicativo di **€ 2.500,00**.

\* **Autorimesse seminterrate comuni Particelle 98 Sub. 10 e Sub. 11** = per diversa sagoma / ubicazione / consistenza maggiore di mq 19,55 circa rispetto alla Concessione edilizia con contributo n. 3711 – prot. 1365/U.T. del 25/10/1988, in dettaglio indicate nella propria tavola grafica annessa alla succitata Concessione ed anche alla propria Planimetria generale di rilievo indicativa di cui all'allegato "f".

La pratica di Sanatoria comporta la preparazione del Permesso di Costruire con l'applicazione dell'Art. 36 D.P.R. 380 del 2001 + oblazione del contributo di costruzione conteggiato una sola volta + diritti di Segreteria + varie al necessario per il costo indicativo di **€ 8.500,00**.

\* **Ambiente pluriuso comune al piano seminterrato** = per formazione porta nel muro perimetrale e scaletta d'accesso alla superiore corte est (map. 99 C.T.) realizzate senza permesso rispetto alla Concessione edilizia in sanatoria n. 361 del 03/02/1992, in dettaglio indicate nella propria tavola grafica annessa alla succitata Concessione.

La pratica di Sanatoria comporta la preparazione della Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) con l'applicazione dell'Art. 37 D.P.R. 380 del 2001 + sanzione pecuniaria + diritti di Segreteria + varie al necessario per il costo indicativo di **€ 2.500,00**.

\* **Tettoia con sistema di copertura in legno / manto di coppi / lattoneria in lamiera preverniciata** = da rimuovere per edificazione abusiva, con muri d'ambito su tre lati in calcestruzzo armato da mantenere per il contenimento del terreno / camminamenti circostanti.

La pratica comporta la preparazione della SCIA + sanzione pecuniaria + diritti di Segreteria + ogni opere di rimozione come da calcoli in atti del proprio ufficio + varie al necessario per il costo indicativo di **€ 3.500,00**.

La Palazzina e le Entità accessorie sono attualmente individuate nel Piano di Governo del Territorio

– **PIANO DELLE REGOLE PRIMA VARIANTE** nella Tavola 10.2 REGIME DEI SUOLI AREA TRASPORMATA – **Tessuto prevalentemente residenziale** al simbolo B3 – Edilizia residenziale consolidata con tipologie prevalentemente unifamiliari e a schiera ed ancora è regolata dall'Art. 34 delle Norme Tecniche di Attuazione.

#### GIUDIZIO ESTIMATIVO

Il C.T.U. precisa che la Stima comprende l'Alloggio esecutato con l'aggiunta di alcune Parti comuni in comproprietà per la quota di 348,058 millesimi, le quali per consistenza e destinazione ne aumentano il valore; dette Parti comuni sono: il Sottotetto, l'Ambiente pluriuso adibito a tavernetta con cucina ma con funzione contraria alle norme igienico - sanitarie, ripostiglio e doccia, il Suolo in lato est e di tutto quanto sopra e sotto realizzato, cioè le n. 2 Autorimesse seminterrate con superiore terreno lavorato a prato, l'Area che deriverà dalla rimozione della Tettoia abusiva, il Manufatto rustico mono-piano ed anche il Terreno a verde profondo e camminamenti.

Lo scrivente per la determinazione del più probabile Valore di mercato, preso atto delle condizioni estrinseche generali ed intrinseche particolari dei Beni in oggetto, reputa ricercare innanzitutto il Valore unitario di riferimento con il "Metodo Comparativo Statistico Matematico", poi la Quotazione Complessiva diminuita per i presumibili Costi di regolarizzazione delle divergenze riscontrate, nello specifico:

**A) Visti i conteggi in atti del proprio ufficio, è determinata la "Superficie di Calcolo Virtuale" assumendo il parametro tecnico del metro quadrato ed applicando alle varie componenti immobiliari gli specifici coefficienti di differenziazione:**

**\* Abitazione censita con la particella 98 subalterno 8 con pertinenze esclusive**

- ✓ mq 105,00 Superficie Lorda di Pavimento x (1,00 rapporto mercantile) = ..... mq 105,00
- ✓ mq 7,50 corte x (0,10 r. m.) = ..... mq 0,75
- ✓ mq 7,15 cantina x (0,30 r. m.) = ..... mq 2,15

**somma mq 107,90**

**\* Parti comuni in comproprietà per la quota di 348,058 Millesimi**

- ✓ Sottotetto fruibile: mq 46,80 x (0,25 rapporto mercantile) = ..... mq 11,70
- ✓ Ambiente pluriuso, qui considerato come spazio di servizio anche per la parte destinata a tavernetta con cucina stante l'irregolare funzione ivi svolta: mq 54,90 x (0,30 r. m.) = ..... mq 16,47

- ✓ Corte pavimentata in lato est: mq 69,10 + mq 13,90 netti che deriveranno dalla rimozione della Tettoia: mq 83,00 x (0,125 r. m.) = mq 10,38
- ✓ N.2 Autorimesse semint. subb. 10 e 11: mq 74,80 x (0,60 r. m.) = ..... mq 44,88
- ✓ Manufatto rustico mono piano: mq 18 x (0,30 r. m.) = ..... mq 5,40
- ✓ Terreno a verde profondo e camminamenti: mq 76,20 x (0,10 r. m.) = mq 7,62

**somma mq 96,45**

Mq 96,45 x **384,058 Millesimi x 0,50** (deprezzamento per la comproprietà) = ..... **mq 18,52**

**Superficie Virtuale Complessiva = mq 107,90 + 18,52 ..... mq 126,42**

**B) Ricerca del Valore unitario con il “Metodo Comparativo Statistico Matematico” riferito all’Abitazione particella 98 sub. 8, in particolare alla sua Superficie lorda di Pavimento con rapporto mercantile (1,00), come da calcoli e considerazioni in prosieguo indicati:**

Fonti di riferimento	€/mq min.	€/mq max.	€/mq media	Specifiche / Conclusioni
Listino Immobiliare 2023 ProBrixia (riferimento = media valori Agibile 1 ed Agibile 2)	748	955	852	<p style="text-align: center;"><b>Specifiche</b></p> <p style="text-align: center;">Calcolo deviazione standard campionaria: Radice quadrata di <math display="block">\frac{(852 - 872)^2 + (1.000 - 872)^2 + (763 - 872)^2}{3 - 1} = +/- \text{€ } 119,72</math></p> <p style="text-align: center;"><b>Conclusioni</b></p> <p>Il sottoscritto, tenuto conto delle condizioni generali dell’Unità abitativa in trattazione, posta nell’ambito di Palazzina trifamiliare, preso atto della Media dei valori assunti dalle varie “Fonti”, della relativa Deviazione standard campionaria ed ancora degli apprezzamenti del Mercato locale, reputa assumere il Valore unitario medio di <b>€ 872 meno € 22</b> (entro l’intervallo della Deviazione standard) = <b>€ 850/mq</b></p>
Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) - Anno 2023 Semestre 1	850	1.150	1.000	
Borsino Immobiliare - Interrogazione del marzo 2024	619	906	763	
Media	739	1.004	<b>872</b>	
Deviazione standard = + / - € .....			<b>119,72</b>	

**C) Piu’ probabile valore dell’Abitazione di proprietà esclusiva, con aggiunta di alcune Parti comuni in comproprietà per la quota di 384,058 millesimi:**

**• al lordo presumibili costi per la regolarizzazione delle divergenze riscontrate**

mq **126,42** (Superficie Virtuale Complessiva) x € **850,00/mq** (più probabile Valore unitario di mercato) = ..... **€ 107.457,00**

**• a deduzione presumibile Costo Proprio dell'Unità Abitativa eseguita per regolare le divergenze riscontrate rispetto agli Atti ufficiali (già calcolato nella precedente sezione SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA)**

- Segnalazione Certificata Inizio Attività in sanatoria – Art. 37 D.P.R. 380 del 2001 riguardo la Licenza di Costruzione n. 1627 del 06.08.1973 = ..... - € **2.500,00**

**• a deduzione presumibili Costi Generali addebitati all'Unità Immobiliare eseguita per la quota di comproprietà pari a 384,058 Millesimi, per regolare le negatività / divergenze riscontrate rispetto allo Stato di fatto / Atti ufficiali (già calcolati nelle precedenti Sezioni DATI CATASTALI E CONDOMINIALI /**

**DESCRIZIONE SINTETICA / SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA)**

- Operazioni catastali (Tipo mappale / pratica Docfa) e varie al necessario:

€ **4.500,00** x 384,058/1000 = ..... - € **1.728,26**

- Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA) ed ogni prestazione per rimuovere il manto di copertura della Palazzina in lastre di cemento-amianto e sostituirle con il nuovo manto di copertura in lastre ecologiche:

€ **29.000,00** x 384,058/1000 = ..... - € **11.137,68**

- Permesso di Costruire in sanatoria - Art. 36 D.P.R. 380 del 2001, afferente le Autorimesse seminterrate di cui alla Concessione edilizia n. 3711 del

25.10.1988 – Prot. 1365 U.T.: € **8.500,00** x 384,058/1000 = ..... - € **3.264,49**

- Segnalazione Certificata Inizio Attività in sanatoria – Art. 37 D.P.R. 380 del 2001, afferente l'Ambiente comune pluriuso al p. semint. di cui alla Concessione edilizia in sanatoria n. 361 del 03.02.1992: € **2.500,00** x 384,058/1000 = ..... - € **960,15**

- SCIA ed ogni prestazione per la Rimozione della Tettoia abusiva non sanabile:

€ **3.500,00** x 384,058 = ..... - € **1.344,20**

**Somma di tutte le deduzioni Proprie e Generali = ..... - € 20.934,78**

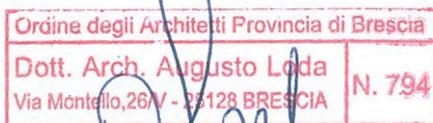
**€ 107.457,00 meno 20.934,78 = restano € 86.522,22**

**da arrotondare in Euro 86.500,00 (ottantaseimilacinquecento/00)**

La presente Relazione Estimativa si compone di n. 13 pagine ed anche dei seguenti allegati: **“a”** Ortofoto e Fotografie; **“b”** Atti catastali (stralcio mappa NCT + visure storiche per immobile riguardo le particelle 98 subb. 8, 9 e 12 e visura attuale sintetica per soggetto pertinente le particelle 98 subb. 8, 10 e 11 + n. 5 planimetrie); **“c”** Istanza all’Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia per sapere dell’esistenza o meno di possibili contratti d’affitto e pertinente risposta dell’Ufficio; **“d”** Atto di Donazione con riserva d’Usufrutto di Peli Felice ed Assisi Isidora (donanti e genitori dell’Esecutata) del 22 aprile 1980, Notaio Antonio Langella n.ri 11774 di Rep. e 2030 di Racc.; **“e”** Richiesta di Accesso agli Atti Comunali e presa visione dei pertinenti atti tecnici (richiesta + n. 5 Licenze / Concessioni edilizie dal 1962 al 2003 con annessi alcuni stralci delle tavole grafiche + documentazione urbanistica vigente: PGT – *PIANO DELLE REGOLE* - Tavola 10.2 REGIME DEI SUOLI AREA TRASFORMATA – *Tessuto prevalentemente residenziale* simbolo B3 Edilizia residenziale consolidata con tipologie prevalentemente unifamiliari ed a schiera + Art. 34 delle Norme di Attuazione); **“f”** propria Planimetria generale di rilievo indicativa, su base catastale.

L’esperto

Dott. Arch. Augusto Piergiovanni Loda



Brescia, 23 aprile 2024