

TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. CANALI GIANLUIGI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 520/2022

promossa da

"OMISSIS"

contro

"OMISSIS"

.....

RELAZIONE ESTIMATIVA

di ABITAZIONE, AUTORIMESSA ed AREA URBANA di proprietà "OMISSIS OMISSIS"

situate in Comune di Cazzago San Martino - Località Bornato in Via dei Mosnelli n. 3

nell'ambito del Condominio "Mosnelli"

[Per una lettura più completa si producono in allegato i documenti più significanti: **"a"** Ortofoto e Fotografie; **"b"** Atti catastali (estratto mappa NCT + visura attuale sintetica per soggetto + visura storica per immobile part. 634 sub. 30 + n. 3 planimetrie + n. 3 planimetrie degli immobili soppressi che hanno originato l'attuale part. 634 sub. 30); **"c"** Istanza all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Chiari per sapere dell'esistenza o meno di possibili contratti d'affitto e pertinente risposta dell'Ufficio; **"d"** Atto di compravendita 14 maggio 2015, Notaio Dr. "Omissis Omissis" - n. 147821 Rep. e n. 47836 Racc.; **"e"** Richiesta di Accesso agli Atti Comunali, con acclusi gli atti tecnici più significanti (Permesso di Costruire in Parziale Sanatoria n. 39/2016 del 06/10/2016 con le sole Piante di Progetto – Elaborato n. 3 di 5 + PGT Vigente – Piano delle Regole: Tavola R.1.1a - Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale - nord = Immobile posto in Ambiti rurali di tutela dell'abitato, regolato dalle Norme Tecniche di Attuazione all'Art. 4.27 – Edifici esistenti negli ambiti agricoli non adibiti ad uso agricolo; **"f"** Propri elaborati con elencate ed evidenziate le difformità edilizie, funzionali e catastali raffrontando il Permesso di Costruire sopraccitato rispetto alla situazione in essere dell'Abitazione e pure dell'Area urbana, con i possibili costi delle operazioni di smantellamento / ripristino / regolarizzazione].

PREMESSA

L'III.mo G.O.T. DOTT. MARCO MARULLO, con decreto 18 gennaio 2023 nominava esperto per la stima dei Beni il geom. Giovanni Ziliani con studio in Gussago (Bs), Via A. De Gasperi n. 34 e stabiliva per il conferimento dell'incarico il giorno 13 del successivo mese di febbraio.

Il sottoscritto nel giorno succitato, accettava l'incarico di Stima 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 esaminava la documentazione in atti di Causa e di quella richiesta per via telematica, poi il 13 marzo 2023 eseguiva sopralluogo alla presenza dell'Esecutato e dell'arch. "Omissis", delegato dal Custode giudiziario Notaio dott. "Omissis Omissis", con la visione parziale dei Beni e con rilievi solo fotografici per i divergenti convincimenti delle Parti; risolto detto motivo il successivo accesso, dopo vari rinvii, è stato svolto il 02 agosto, con un completo esame delle Unità esecutate, afferenti rilievi metrici di controllo, fotografie ed ancora il loro contesto.

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 Chiari per sapere dell'esistenza d'eventuali contratti d'affitto registrati afferenti i Beni staggiti, con l'afferente risposta ove non risultano registrati contratti di locazione / affitto stipulati dal sig. "Omissis Omissis".
- o Ha fatto domanda d'Accesso agli Atti Comunali, con documentazione vista ed analizzata nei giorni 17 aprile e 10 maggio 2023 ed ancora il seguente 12 dicembre si recava presso l'Ufficio Tecnico per chiarimenti in merito.
- 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 nel 2022 e 2023", i "Valori del Borsino immobiliare" e le "Quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – anno 2022 semestre 2 ed 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

Le Unità Immobiliari da giudicare sono intestate per l'intera proprietà al sig. "Omissis Omissis", nato ad Iseo (BS) il 16/09/1996 (c.f. "Omissis") e sono così sinteticamente registrate:

Comune di Cazzago San Martino - Catasto Fabbricati

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categ.	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
NCT	10	634	30	1	A/2	4	9 vani	Totale: 245 m ² ; Totale escluse aree scoperte ^{**} : 237 m ²	Euro 743,70
NCT	10	624	2	1	C/6	5	14 m ²	Totale: 14 m ²	Euro 31,09
NCT	10	624	14	/	F/1	/	/	/	/

Indirizzo: Via dei Mosnelli n. 3 = piani T-1-2 per Abitazione e piano T per Autorimessa ed Area urbana

I confini con inizio da sud-est e proseguendo in senso orario come indicato nelle planimetrie Catasto Fabbricati e nell'estratto mappa Catasto Terreni, sono:

* per l'Abitazione con corte esclusiva particella 634 sub. 30

✓ al piano terra = area comune mappale 635 C.T. e per salto Via dei Mosnelli; in lato sud-ovest a confine con altrui ditte; verso nord-ovest ed in sequenza con l'Autorimessa di proprietà "non eseguita" part. 624 sub. 26, vano scala comune, Autorimessa di proprietà alla part. 624 sub. 2 ed ancora con altro dominio; in direzione nord-est con il predetto altro dominio ed in parte con l'area urbana di proprietà "non eseguita" distinta alla part. 624 sub. 19 corrispondente in mappa con il map. 632 C.T..

✓ al 1° piano = vuoto su parte della corte dell'Alloggio in trattazione ed in parte sul camminamento comune map. 633 C.T.; in lato sud-ovest con altrui unità immobiliare; in direzione nord-ovest ed in sequenza veduta sulla corte comune map. 626 C.T., a confine con il vano scala comune ed altrui dominio; verso nord-est in aderenza al predetto dominio.

✓ al 2° piano = prospetto sulla corte di altra ditta; verso sud-ovest visione sull'area comune map. 625 C.T.; in lato nord-ovest veduta sulla corte comune map. 626 C.T.; in direzione nord-est parzialmente con il vano scala comune e con unità immobiliari di diversa appartenenza.

* per l'Autorimessa particella 624 sub. 2 = Alloggio di proprietà part. 634 sub. 30; in lato sud-ovest a confine con il vano scala comune; verso nord-ovest la corte comune map. 626 C.T.; in direzione nord-est con unità di altrui appartenenza.

* per l'Area urbana particella 624 sub. 14 corrispondente al map. 627 Catasto Terreni = area comune map. 635 C.T. e per salto Via dei Mosnelli; in lato sud-ovest a confine con il map. 628 C.T. di altra proprietà; verso nord-ovest la corte comune map. 626 C.T. ed in direzione nord-est il terreno indicato in mappa alla particella 671 C.T..

DESCRIZIONE SINTETICA

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

1^A parte – Caratteristiche Estrinseche della Zona

La zona d'ubicazione è posta nella frazione di Bornato a confine con il Comune di Passirano, è urbanizzata con un edificato prevalentemente residenziale, in un piacevole contesto di valenza paesistica, è defilata rispetto al centro del paese ed incomoda per raggiungere i principali servizi pubblici e privati, è percorsa dalla viabilità minore collegante i paesi contermini ed anche per giungere alla linea ferroviaria Brescia – Iseo – Edolo con stazione a Bornato Calino, ed ancora è nelle vicinanze delle più importanti direttrici viarie.

2^A parte – Caratteristiche Intrinseche dell'Immobile denominato "Condominio Mosnelli"

Il Fabbricato è stato realizzato ante 1967 come specificato nell'atto di compravendita ed a seguire più volte fortemente modificato / ampliato, all'attualità è destinato alla residenza ed è primariamente composto di un'Area pari a mq 1.230 circa di forma rettangolare compatta comprendente: il Costruito di n. 4 piani fuori terra di cui l'ultimo mansardato della superficie coperta uguale a mq 275, la corte interna con pavimentazione in ghiaia / calcestruzzo di mq 400, il passaggio pedonale comune di mq 15 per giungere alle aree scoperte esclusive pari a mq 270 ed infine le corte inghiaiate fuori cinta di mq 270 indicativi.

Il Condominio è abitato da n. 6 Condomini come indicato sulla pulsantiera citofonica esterna.

Le principali opere strutturali e di finitura sono: sistema portante verticale ed orizzontale in cemento armato / latero cemento / laterizio; gronda perimetrale di coronamento e balconi in c.a.; manto di copertura con lastre grecate in lamiera preverniciata; facciate intonate e tinteggiate; lattoneria in lamiera preverniciata; banchine finestre, soglie di porte finestre e refilati di balconi in marmo di diverse specie; serramenti in legno con persiane avvolgibili in resina sintetica; cancello pedonale e carraio motorizzato, portoncino d'accesso al vano scale, cancellate, inferriate, ringhiere e porte autorimesse a due ante in ferro verniciato; enti comuni di normale e semplice

fattura; impianti tecnici generali funzionanti che al momento del sopralluogo non presentavano particolari problematiche.

Lo scrivente vuole subito evidenziare che l'aspetto della Palazzina risente in negativo delle modifiche / incrementi volumetrici / integrazioni impiantistiche realizzati in vari tempi con differenti esigenze, costituendo un insieme disordinato ed una tipologia inadatta all'ambiente circostante.

Lo stato di conservazione del Costruito si presenta alla vista in stato generale solo sufficiente, ma sono perlomeno da programmare a breve termine i seguenti interventi: la sistemazione della gronda perimetrale di coronamento in c.a. / superiori balconi degli alloggi dell'ultimo piano, per le manifestazioni in danno dovute ai diffusi dilavamenti / infiltrazioni d'acqua piovana; la ritinteggiatura generale delle facciate; la regolarizzazione della pavimentazione inghiaia / calcestruzzo delle corti con piano in parte rovinato o mancante dello strato superficiale.

Si precisa inoltre che in Atto Notaio F. "Omissis" del 10.03.1994, n.ri 47854/10831, è indicato: punto 5) = Le porzioni di proprietà esclusiva (aree urbane) non potranno essere occupate con costruzioni di sorta; la loro area è vincolata alla volumetria dell'intero fabbricato; punto 8 = Le strisce (corti fuori cinta) ai n. 625 e 635 sono state gravate da servitù di passaggio con ogni mezzo e di condutture sotterranee a favore di tutta la residua proprietà dei venditori (sigg. "Omissis Omissis" e "Omissis Omissis"), a sud, ad ovest ed a nord del condominio, sue future accessioni, divisioni e destinazioni.

3^a parte – Caratteristiche quantitative e qualitative intrinseche dell'Unità Abitativa, dell'Autorimessa e dell'Area urbana staggitte, con le metrature più significanti da considerare indicative, arrotondate, riprese dai rilievi di controllo in sito e dai documenti comunali e catastali, in particolare:

*** CARATTERISTICHE QUANTITATIVE**

✓ **Per l'Abitazione Particella 634 Sub. 30** situata ai piani terra con corte, primo e secondo, con vani indicati da sinistra verso destra e viceversa per il secondo piano:

• **Piano terra h. 2.40** = corte con ingresso diretto ed esclusivo da via Mosnelli, pavimentata con piscina pari a **mq 81 (compresi sconfinamenti di mq 24 in seguito trattati)** + collegato soggiorno **mq 42,75 (compreso sconfinamento di mq 5,10 netti in seguito trattati)** di cui mq 24,40 soppalcati, con scala a giorno per raggiungere il primo piano ed ancora con porta d'accesso al map. 624 sub. 26 di proprietà non staggitto + adiacente cucina/pranzo **mq 24,85**.

• **Primo piano h. 2.70** = arrivo scala, soppalco e disimpegno notte mq 19,50 + servizio igienico mq 13,45 + camera matrimoniale mq 21,85 + camera singola con scala a giorno mq 14,90 collegante il secondo piano.

• **Secondo piano h. 3.00** = arrivo scala - soggiorno/pranzo - cottura mq 28,30 escluso l'ingombro scala e mq 30,70 al lordo dello stesso ed ancora balcone mq 4,75, con portoncino d'ingresso collegato al vano scala comune condominiale privo di ascensore + disimpegno notte mq 4,15 + camera mq 14,60 + servizio igienico mq 3,00 + camera mq 21,55 ed anche balcone mq 4,15.

Le superfici complessive (**compresi i suindicati sconfinamenti al piano terra in seguito trattati**), sono: Superficie Corte mq 81, Superficie utile mq 208,90 e Superficie lorda di pavimento mq 241,85 al netto vuoto mq 7 del soppalco (derivata da p. terra mq 75,35 + p. 1° mq 77,10 + p. 2° mq 89,40).

✓ **Per il Box auto singolo Particella 624 Sub. 2**

Superficie lorda mq 14 con h. 2.30 arrotondati.

✓ **Per l'Area urbana Particella 624 Sub. 14 corrispondente al mappale 627 Catasto Terreni**

Superficie mq 25 con superiore struttura leggera, aperta e coperta in legno.

*** CARATTERISTICHE QUALITATIVE DELLE OPERE DI FINITURA ED IMPIANTISTICHE**

✓ **Per l'Abitazione Particella 634 sub. 30**

L'Unità abitativa è stata costituita dalla fusione di n. 2 appartamenti e di un'area urbana con Permesso di costruire in parziale sanatoria n. 39/2016, si sviluppa su n. 3 piani fuori terra con n. 1 ingresso diretto e n. 1 indiretto al piano terra e pure n. 1 al secondo piano dal vano scala comune condominiale, ha due distinti vani uso cucina/pranzo e zona cottura ed ancora due soggiorni rispettivamente ai piani terra e secondo, presenta qualità edili ed impiantistiche valide, stato conservativo buono, con materiali/componenti impiantistiche di caratteristiche diverse in dipendenza del momento della loro esecuzione; in particolare: il secondo piano è stato costituito nel 1978-1979 e poi quasi certamente ristrutturato in parte nel 2002, anno d'acquisto da parte dei genitori dell'Esecutato; i piani terra e primo sono stati compiutamente ristrutturati nel periodo 2016-2017 assieme all'annessa corte corredata di pavimentazione in gres porcellanato, piscina dim. m 3 x 5 x 1.30 profondità, aiuola mq 3,60, muretti interni di separazione rivestiti con pietra ricostruita, impianto d'illuminazione, adduzione idrica e varie di completamento.

✓ **Per il Box auto singolo Particella 624 Sub. 2**

L'Unità Immobiliare è stata costituita nell'anno 1983 nel progetto di modifica del piano terra già esistente, ha forma rettangolare m 2.70 x 5.20 adatta al parcheggio di una piccola autovettura, le

finiture sono semicivili con impianto d'illuminazione e la porta d'accesso m 2.00x2.20 è in ferro/specchiature in vetro retinato a due ante apribili all'esterno.

Lo stato di manutenzione è sufficiente e si evidenzia che il vano al momento del sopralluogo era adibito a deposito colmo di materiali / attrezzature varie.

✓ Per l'Area urbana Particella 624 Sub. 14 corrispondente al mappale 627 Catasto Terreni

Il Bene ha pavimentazione in marmettoni di ghiaia naturale e cemento / moduli di grigliato erboso ed è coperto da una struttura leggera ed aperta in legno con superiore manto di protezione in assito anch'esso in legno, collegata a quella del confinante mappale 628 C.T. di altrui proprietà.

Lo stato di manutenzione del costruito è sufficiente per il parcheggio in linea di autoveicoli.

STATO DI POSSESSO

I Beni staggiti al momento dei sopralluoghi erano abitati dall'Esecutato e dai suoi genitori e forse c'era un piccolo bambino/a, visti un seggiolino nella cucina/pranzo al piano terra ed un lettino nella camera mq 21,55 al 2° piano.

L'incaricato per eventuali contratti d'affitto registrati in essere, ha fatto Istanza all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Chiari per sapere della loro possibile esistenza, con l'afferente risposta dell'Ufficio ove non risultano contratti di locazione / affitto intestati al sig. Mafessoni Riccardo.

SITUAZIONE CONDOMINIALE

Lo scrivente ha chiesto al sig. "Omissis Omissis", padre dell'Esecutato, sia nel primo che nel secondo sopralluogo il nominativo ed il recapito dell'Amministratore condominiale, avendo come risposta il nome del sig. "Omissis Omissis" di Rovato del quale non è stata trovata nessuna informazione e conseguentemente avere i necessari contatti; nel secondo sopralluogo del 02.08.2023 è stata fatta la stessa richiesta all'incaricata della Fondazione "Omissis-Omissis", curante l'interesse dell'Esecutato, avendo la promessa di trasmettermi il recapito completo dell'Amministratore che però non ho mai ricevuto.

SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

L'Edificio originario è ante anno 1967 ed a seguire più volte modificato / ampliato, concisamente: Licenza Edilizia n. 22 del 16/06/1970 + Licenza Edilizia n. 42 del 13/06/1972 + Concessione Gratuita n. 127/1978 del 27/09/1978 per *"sostanziale riforma del fabbricato esistente ad uso civile*

VII

abitazione in Bornato", comprendente anche la costituzione della part. 624 sub. 10 – alloggio al 2° piano (ora parte particella 634 sub. 30) + Concessione n. 55 del 28/04/1983 per *"modifica al piano terra dell'edificio sito in Bornato Via Mosnelli"*, includente pure la part. 624 sub. 2 autorimessa + Concessione n. 146 del 16/10/1989 – Pratica Edilizia n. 176/1989 per *"sistemazione e cambio di destinazione d'uso di parte dell'edificio da magazzino a civile abitazione"*, implicante altresì la part. 624 sub. 24 - appartamento ai piani terra e primo con indicazione di un'annessa corte non quotata + Permesso di Costruite in Sanatoria n. 26/2016 del 14/07/2016 per *"opere di Modifiche in Sanatoria alla P.E. 176/1989 in Via dei Mosnelli – Foglio 10 Mappale 624 Sub. 24"*, ed anche la collegata area esterna di proprietà pari a mq 81,34 con disegnata la simbologia del camminamento e del verde (ora parte part. 634 sub. 30) + Permesso di Costruire in Parziale Sanatoria n. 39/2016 del 06/10/2016 per *"Modifiche Interne per Fusione di Due Unità Residenziali in Via dei Mosnelli – Foglio 10 Mappale 624 Subb. 10 e 24"*, con l'aggiunta della suddetta corte di proprietà che catastalmente e dall'atto di compravendita era la part. 634 sub. 1 di mq 57 destinata a giardino.

La fusione delle part. 624 subb. 10 e 24 e della part. 634 sub. 1, hanno costituito l'attuale Abitazione distinta con la particella 634 subalterno 30.

Lo scrivente dichiara che in merito alle summenzionate pratiche non ha trovato nessun Certificato di Abitabilità / Segnalazione Certificata per l'Agibilità.

Il Piano di Governo del Territorio vigente - Piano delle Regole individua l'Immobile condominiale nella Tavola R.1.1a Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale – nord, specificamente in Ambiti rurali di tutela dell'abitato ed è regolato nelle Norme Tecniche di Attuazione dagli Articoli 4.27 – Edifici esistenti negli ambiti agricoli non adibiti ad uso agricoli ed anche Art. 1.7 – Definizione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi, Art. 1.12 – Norme per la tutela e la conservazione del verde ed Art. 4.19 – Ambiti extraurbani ed agricoli.

Il Regolamento Edilizio approvato con delibera del Consiglio Comunale n. 3 del 18 aprile 2019 norma all'Art. 54 le caratteristiche dei Soppalchi.

DIFFORMITA' EDILIZIE, FUNZIONALI E CATASTALI CON LE PIU' PROBABILI SPESE PER LE OPERAZIONI DI SMANTELLAMENTO / RIPRISTINO / REGOLARIZZAZIONE

Lo scrivente al fine della disamina delle varie situazioni in essere, precisa di aver rilevato diverse difformità edilizie realizzate abusivamente, utilizzazioni inidonee di alcuni locali, variazioni distributive e sconfinamenti su altre Proprietà, riguardanti l'Abitazione particella 634 subalterno

30 rispetto al Permesso di Costruire in Parziale Sanatoria n. 39/2016 del 06/10/2016 e pure per l'Area Urbana particella 624 subalterno 14 corrispondente al mappale 627 Catasto Terreni.

I vari casi sono di seguito trattati in ordine numerico, uguale a quelli elencati / individuati nelle tavole grafiche dell'allegato "f" al quale si fa riferimento, sinteticamente:

ELENCO DIFFORMITA' RIGUARDANTI L'ABITAZIONE PARTICELLA 634 SUB. 30

PIANO TERRA

(1) + (2) + (3) Corte

Le varie lavorazioni abusive comprendono la pavimentazione in piastrelle di gres porcellanato disposta su due livelli tramite n. 2 gradini, l'aiuola di mq 3,60 arrotondati, la piscina interrata di m 3x5x1.30 profondità, l'innalzamento di cm 50 all'incirca del tratto di muro di contenimento / cinta su Via Mosnelli rispetto a quello originario ed del muretto divisorio in lato nord-est di cm 90 indicativi, il rivestimento interno dei muri d'ambito in pietra ricostruita, l'impianto d'illuminazione, l'adduzione idrica e varie complementari.

La superficie impermeabile delle piastrelle ha peggiorato la percentuale dell'area a verde permeabile già deficitaria prima dell'intervento e la metratura indicata in progetto di mq 81 circa è maggiore rispetto a quella di mq 57 indicata nella planimetria catastale ex particella 634 sub. 1, nell'Atto di compravendita ed anche nell'attuale planimetria catastale.

La differenza di metratura pari a mq 24 dipende dallo sconfinamento per mq 13 circa verso sud-ovest **(2)** su area di altrui ditta e dallo sconfinamento per mq 9,80 indicativi in lato nord-est **(3)** su parte dell'area di proprietà non eseguita map. 632 Catasto Terreni ed anche per mq 1,20 arrotondati sul camminamento comune condominiale map. 633 C.T..

L'insieme delle suddette negatività conduce alla conclusione di assumere il dettato dell'Art. 1.12 – Norme per la tutela e la conservazione del verde – passaggio del comma 10 ove è scritto: ***"Nel caso di interventi eseguiti in difformità dagli elaborati progettuali, si dovrà procedere al ripristino delle condizioni originarie a spese dell'esecutore dei lavori entro il termine e con le modalità stabilite dal Comune"*** ed ancora considerare l'Art. 4.27 - Edifici esistenti negli ambiti agricoli non adibiti ad uso agricolo – passaggi del comma 14 ove è puntualizzato: ***"Nelle aree di stretta pertinenza degli edifici esistenti a destinazione residenziale alla data dell'adozione della variante generale 2015, è ammessa la realizzazione di accessori alla residenza*** (la piscina nel caso in questione) ***purché gli stessi non si configurino come manufatti fuori terra e non alterino la percezione complessiva del contesto paesistico di riferimento". "Tali interventi sono soggetti al parere obbligatorio e vincolante delle commissioni per il paesaggio".***

(4) + (4 bis) Soggiorno h. 2.40

L'altezza di m 2.40 non rispetta quella minima di m 2.70 prevista dal Regolamento d'igiene, perciò l'Ambiente **(4)** dovrà essere limitato alla sola superficie soppalcata di mq 24,40 circa con altezza soprastante di m. 2.70 e comprendere anche una zona cottura stante l'insufficiente altezza dell'attuale vano cucina/pranzo, mentre la restante parte di mq 13,25 non soppalcata potrà essere adibita solamente a locali accessori quali studio, sala lettura o gioco ed assimilabili.

Parte dell'attuale soggiorno **(4 bis)** di mq 5,10 netti deriva dall'occupazione abusiva della porzione di vano scala comune condominiale con demolizione di muratura e realizzazione di porta comunicante con la part. 624 sub 26 di proprietà ma non eseguita e poi arrivare alla corte comune mappale 626 Catasto Terreni.

(5) Cucina / Pranzo h. 2.40

La demolizione delle tramezze e la variazione funzionale da dispensa a cucina /pranzo aperta sul soggiorno sono state fatte abusivamente, non rispettando l'altezza minima di m 2.70 prevista dal Regolamento d'igiene; detto Locale potrà essere adibito solamente a vano accessorio quale studio, sala lettura o gioco ed assimilabili nel rispetto del rapporto aero-illuminante non inferiore al 12.5% (1/8) fra la superficie finestrata e la superficie di pavimento, oppure destinato a Locale di servizio.

PRIMO PIANO

(6) Anticamera e camera matrimoniale

La demolizione della tramezza fra l'anticamera e la camera è stata fatta abusivamente costituendo una sola stanza di mq 21,85, non rispettando il rapporto aero-illuminante minimo del 12,5 % (1/8); pertanto si dovrà ripristinare la condizione di progetto.

(7) Disimpegno di piano

La stanza con scala a giorno per accedere al secondo piano, è adibita anche a camera da letto con funzione impropria che dovrà cessare.

SECONDO PIANO

(8) Disimpegno / sala hobbies + (9) Camera mq 14,60

L'ambiente **(8)** è in fatto ancora soggiorno ed annessa zona cottura aperta con caldaia murale ed assieme alla Camera **(9)** non hanno ancora adempiuto alla prescrizione indicata nel Permesso di Costruire n. 39/2016 della necessità di realizzare armadiature fisse al fine del raggiungimento del rapporto aero-illuminante non inferiore al 12,5% (1/8).

**DIFFORMITA' RIGUARDANTI L'AREA URBANA MAP. 624 SUB. 14 CORRISPONDENTE AL MAPPALE
627 CATASTO TERRENI**

(10) Area Urbana mq 25

L'Area è stata variata abusivamente con pavimentazione in marmettoni di ghiaia naturale-cemento / moduli di grigliato erboso, con formazione di superiore struttura leggera, aperta e coperta in legno, quest'ultima collegata a quella del confinante mappale 628 Catasto Terreni, per il parcheggio di autoveicoli. La superficie coperta del manufatto ha peggiorato la percentuale dell'area a verde permeabile già deficitaria prima dell'intervento e si ripete che la sua realizzazione non ha rispettato l'Atto Notaio F. "Omissis" del 10.03.1994, n.ri 47854/10831, al punto 5) dei Patti ove è indicato: ***Le porzioni di proprietà esclusiva (aree urbane) non potranno essere occupate con costruzioni di sorta; la loro area è vincolata alla volumetria dell'intero fabbricato.***

Il sottoscritto per tutto quanto sopraesposto, con riferimento ai punti **(4)** Soggiorno h. 2.40 per la parte non soppalcata, **(5)** Cucina/pranzo h. 2.40, **(7)** Disimpegno di piano, **(8)** Disimpegno/sala hobbies e **(9)** Camera mq 14,60, **non ritiene** conteggiare le irregolarità funzionali / prescrizioni indicate nel Permesso di Costruire n. 39/2016, stante le diverse modalità di normalizzazione che potrebbero essere attuate; invece con riferimento ai punti **(1)+(2)+(3)** Corte, **(4 per impiantistica nuova zona cottura)+(4bis)** Soggiorno, **(6)** Anticamera e Camera matrimoniale e **(10)** Area Urbana mq 25, **reputa quantificare** i lavori di ripristino onde ricreare la situazione originaria e quelli necessari per realizzare l'impiantistica della nuova zona cottura nella parte di Soggiorno soppalcato.

I necessari interventi di demolizione, edili e di finitura, impiantistici, preparazione terreno a verde permeabile, trasporto materiale di risulta in discarica autorizzata ed ogni altra incombenza, compreso le sanzioni amministrative e le prestazioni professionali presso il Comune e Catastali, come da analisi e conteggi in atti di quest'ufficio, risultano i seguenti più probabili costi a corpo così ripartiti:

* <u>(1)+(2)+(3)</u> Corte =	€ 26.000
* <u>(4 per impiantistica nuova zona cottura)+(4bis)</u> Soggiorno h. 2.40 =	€ 8.000
* <u>(6)</u> Anticamera e camera matrimoniale =	€ 4.000
* <u>(10)</u> Area Urbana mq 25 =	€ 5.500

sommano € 43.500

Il C.T.U. vuole subito precisare che la Stima prevede la formazione di UN SOLO LOTTO costituito dall'insieme di Abitazione con corte, Autorimessa ed Area urbana per preservarne l'appetibilità e conseguentemente il valore mercantile che sarebbe inferiore se il giudizio fosse disgiunto e soprattutto che "non" sono comprese e pertanto esclude le aree di sconfinamento su altrui appartenenza, dominio comune o di proprietà non eseguita, che la Corte di mq 57 dell'alloggio e l'Area urbana di mq 25 sono entrambe considerate solamente come "verde permeabile" e che la Superficie Lorda di Pavimento dell'Appartamento senza la corte, è pari a mq 236,25 al netto vuoto mq 7 del soppalco (derivati da p. terra mq 69,75 + p. 1° mq 77,10 + p. 2° mq 89,40).

Lo scrivente per la determinazione del più probabile Valore di mercato, preso atto delle condizioni estrinseche generali ed intrinseche particolari degli Immobili in oggetto, a conoscenza delle segnalazioni del Mercato locale e dall'analisi della letteratura di merito per edifici / unità comparabili, ricerca il più probabile valore unitario di mercato impostando la Stima con il "Metodo Sintetico Comparativo", poi diminuito per i presumibili costi di sistemazione delle difformità fisiche riscontrate.

Visti i conteggi in atti di quest'ufficio, assunto il parametro tecnico del metro quadrato ed applicando alle varie componenti immobiliari gli specifici coefficienti di differenziazione, viene primariamente determinata la superficie di calcolo virtuale e poi il calcolo del più probabile valore di riferimento del mercato; in dettaglio:

Superficie di calcolo virtuale

* Abitazione particella 634 subalterno 30 disposta su n. 3 piani

* Parte al piano Terra – h. 2.40 al netto "sconfinamenti" (vetustà 10 anni circa dall'ultima ristrutturazione)

✓ mq 27,65 Superficie lorda di pavimento parte "soppalcata" x (1,00 rapporto mercantile) = mq 27,65

✓ mq 42,10 SIp parte "non soppalcata" x (0,80 r. m.) = mq 33,68

✓ mq 57 Corte considerata a "verde permeabile" x (0,10 r. m.) = mq 5,70

* Parte al 1° piano – h. 2.70 (vetustà 10 anni circa dall'ultima ristrutturazione)

✓ mq 77,10 SIp (al netto vuoto mq 7 del soppalco) x (1,00 r. m.) = mq 77,10

* Parte al 2° piano – h. 3.00 (vetustà 20 anni circa dall'ultima parziale ristrutturazione)

✓ mq 89,40 Superficie lorda di pavimento x (0,90 r. m.) = mq 80,46

✓ mq 8,90 Balconi x (0,25 r. m.) = mq 2,23

somma parziale mq 226,82

*** Autorimessa censita con la particella 624 subalterno 2**

✓ mq 14 x (0,50 r. m.) = mq 7,00

*** Area urbana censita con la particella 624 sub. 14 corrispondente al mappale 627 C.T.**

✓ mq 25 Area considerata a "verde permeabile" x (0,10 r. m.) = mq 2,50

*** Somma complessiva Superficie virtuale = mq 236,32**

• PIU' PROBABILE VALORE DELL'ABITAZIONE CON CORTE, AUTORIMESSA ED AREA URBANA A VERDE PERMEABILE con l'applicazione del "Metodo Sintetico Comparativo":

mq 236,32 (Superficie virtuale) x € 1.200/mq (più probabile valore unitario di riferimento del mercato) = **€ 283.584,00**

• A DEDUZIONE COSTI per le operazioni di smantellamento / ripristino /

regolarizzazione già precedentemente conteggiati =meno € 43.500,00

restano € 240.084,00

da arrotondare Euro 240.000,00

(duecentoquarantamila/00)

.....

La presente Relazione Estimativa si compone di n. 12 pagine e di n. 16 righe sul tredicesimo foglio ed anche dei seguenti allegati: "a" Ortofoto e Fotografie; "b" Atti catastali (estratto mappa NCT + visura attuale sintetica per soggetto + visura storica per immobile part. 634 sub. 30 + n. 3 planimetrie + n. 3 planimetrie degli immobili soppressi che hanno originato l'attuale Part. 634 Sub. 30); "c" Istanza all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Chiari per sapere dell'esistenza o meno di possibili contratti d'affitto e pertinente risposta dell'Ufficio; "d" Atto di compravendita 14 maggio 2015, Notaio Dr. "Omissis Omissis" - n. 147821 Rep. e n. 47836 Racc.; "e" Richiesta di Accesso agli Atti Comunali, con acclusi gli atti tecnici più significanti (Permesso di Costruire in Parziale Sanatoria n. 39/2016 del 06/10/2016 con le sole Piante di Progetto - Elaborato n. 3 di 5 + PGT Vigente - Piano delle Regole: Tavola R.1.1a - Ricognizione e classificazione degli ambiti del territorio comunale - nord = Immobile posto in Ambiti rurali di tutela dell'abitato, regolato dalle Norme Tecniche di Attuazione all'Art. 4.27 - Edifici esistenti negli ambiti agricoli non adibiti ad uso agricolo; "f" Propri elaborati con elencate

ed evidenziate le difformità edilizie, funzionali e catastali raffrontando il Permesso di Costruire sopraccitato rispetto alla situazione in essere dell'Abitazione e pure dell'Area urbana, con i possibili costi delle operazioni di smantellamento / ripristino / regolarizzazione.

L'esperto

Geom. Giovanni Ziliani



Gussago, lì 13 gennaio 2024