

INTESTAZIONE DEL C.T.U.
Geom. Christian Zubani
con studio a San Zeno Naviglio (Bs) in via Armando Diaz n. 85
tel: 030-2667154 / 333-6465663 – e-mail: christian.zubani@viriglio.it
PEC: christian.zubani@geopec.it

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 280/2021

CREDITORE PROCEDENTE:

“OMISSIS”

c/o Avv. “OMISSIS” con studio a Brescia – Via Moretto n. 67

RAPPRESENTATA DALL’AVVOCATO:

“OMISSIS” con studio a Brescia – Via Moretto n. 67

CONTRO:

“OMISSIS”

c/o Avv. “OMISSIS” con studio a Brescia – Via Romanino n. 1

RAPPRESENTATO DALL’AVVOCATO:

“OMISSIS” con studio a Brescia – Via Romanino n. 1

“OMISSIS”

Residente a Travagliato (BS) – Via Francesco Ziliani n. 25

MAGISTRATO: Dr. MAURIZIO DI ROCCO

- Data conferimento incarico e giuramento: 01/09/2021
- A seguito di Istanze di proroga, successiva data per il deposito dell’Elaborato Peritale: 28/01/2023

DATI GENERALI “LOTTO I”

- Giudizio estimativo definitivo = € **30.000,00**;
- Bene sito in Comune di Travagliato (BS), Via Francesco Ziliani n. 27 - 29

DATI GENERALI “LOTTO II”

- Giudizio estimativo definitivo = € **332.440,00**;
- Beni siti in Comune di Travagliato (BS), Via Francesco Ziliani n. 31

DATI GENERALI “LOTTO III”

- Giudizio estimativo definitivo = € **64.000,00**;
- Beni siti in Comune di Travagliato (BS), Via Francesco Ziliani n. 31

VERBALE DEPOSITO RELAZIONE DI STIMA

L’anno 2023, addì 28 del mese di gennaio il Geom. Christian ZUBANI deposita tramite il Processo Civile Telematico la Consulenza Tecnica in originale con i relativi allegati, la Consulenza Tecnica “OMISSIS” ed il modulo per la richiesta di liquidazione accludendo l’afferente nota spese ed onorari.

L.C.S.

IL CANCELLIERE



GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR. MAURIZIO DI ROCCO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 280/2021

promossa da

“OMISSIS”

contro

“OMISSIS – OMISSIS”

.....

RELAZIONE ESTIMATIVA

UNITA' IMMOBILIARI

SITUATE NEL COMUNE DI TRAVAGLIATO (BS)

VIA FRANCESCO ZILIANI N.C. 27-29-31

di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno

ai sig.ri “OMISSIS” e “OMISSIS”

LOTTO I

Negoziò

LOTTO II

Appartamento

LOTTO III

Deposito

Per una lettura più completa si producono in allegato i documenti più significativi: “a” documentazione fotografica; “b” atti Catastali; “c” Provvedimenti Edilizi; “d” documentazione fotografica prima e dopo l'intervento di ristrutturazione “e” propri elaborati grafici **LOTTO II** e **LOTTO III**; “f” computi metrici estimativi per i lavori da eseguire e per il calcolo delle sanzioni per le opere eseguite in difformità; “g” risposta dell'Agenzia delle Entrate in merito alla richiesta dati ed informazioni su atti.



PREMESSA

L'Ill.mo Sig. Giudice Dr. Maurizio Di Rocco con decreto del 19 luglio 2021, nominava esperto per la stima dei BENI pignorati il geom. Christian ZUBANI con studio in San Zeno Naviglio (BS) – Via Armando Diaz n. 85 e stabiliva per il conferimento dell'incarico il giorno 01 settembre 2021 in modalità telematica.

Lo Scrivente, nel giorno e nell'ora succitati, inviava apposita Istanza per l'accettazione della nomina e veniva incaricato di rispondere ai quesiti di cui all'art. 173 bis delle disposizioni di attuazione del Codice di Procedura Civile.

Il Sottoscritto, in seguito, chiedeva all'Ill.mo Sig. Giudice una proroga di 120 giorni per il deposito dell'Elaborato Peritale per la necessità di effettuare ulteriori verifiche con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico di Travagliato (BS) con scadenza per il deposito della Relazione in data 02/07/2022.

L'Incaricato, successivamente, chiedeva una seconda proroga di 120 giorni con scadenza in data 30/10/2022, per le difformità edilizie riscontrate e per il secondo sopralluogo fissato per il giorno 01/07/2022.

Lo Scrivente chiedeva, infine, all'Ill.mo Sig. Giudice una terza proroga di 90 giorni con scadenza in data 28/01/2023 per gli ulteriori accertamenti da compiere presso il Comune di Travagliato (BS).

ACCERTAMENTI ED INDAGINI

Vengono, di seguito, riportati in modo sintetico e sequenziale gli accertamenti e le indagini svolte dallo Scrivente:

1) veniva studiata la documentazione in atti di Causa, gli elaborati catastali disponibili per via telematica ed anche venivano letti i seguenti atti richiesti all'Archivio Notarile il 10/01/2022:

- compravendita da parte dell'Esecutato Sig. "OMISSIS" e della sig.ra "OMISSIS" in data 03/02/2016, repertorio n. 68082 – notaio "OMISSIS" delle U.I. in trattazione per la quota di 1/2 ciascuno;

- compravendita inerente alla quota di 1/2 della sig.ra "OMISSIS" da parte dell'Esecutato Sig. "OMISSIS" in data 04/07/2017, repertorio n. 70913 – notaio "OMISSIS";

2) il 12/01/2022, veniva richiesta a mezzo PEC all'Agenzia delle Entrate di Brescia, una verifica di eventuali Contratti di locazione in essere, pertinenti i Beni stipulati dagli Esecutati, a tale proposito, tramite PEC inviava propria comunicazione in merito, dove veniva segnalata la presenza di un contratto di comodato tra il Sig. "OMISSIS" (comodante) e il Sig. "OMISSIS" (comodatario);

03) il 18/02/2022, effettuava il sopralluogo dove rilevava gli aspetti più significativi e fotografava esternamente ed internamente tutti i Beni in trattazione e successivamente si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Travagliato (Bs) per prendere visione ed avere copia delle pertinenti pratiche edilizie, previa richiesta di Accesso agli Atti inviata in data 15/01/2022;

4) il 04/03/2022, chiedeva all'Ill.mo Sig. Giudice una proroga di 120 giorni per il deposito dell'Elaborato Peritale, vista la necessità di effettuare ulteriori verifiche con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico di Travagliato (BS) con scadenza per il deposito della Relazione in data 02/07/2022;

5) il 01/07/2022, effettuava il secondo sopralluogo dove rilevava in dettaglio le difformità riscontrate;

6) il 02/07/2022, chiedeva all'Ill.mo Sig. Giudice una seconda proroga di 120 giorni con scadenza in data 30/10/2022, per le difformità edilizie riscontrate e per il secondo sopralluogo effettuato il giorno antecedente;



- 7) il 03/08/2022, si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Travagliato (BS) per valutare con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico le difformità edilizie riscontrate;
- 8) il 21/09/2022, si recava presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Travagliato (BS) per ulteriori approfondimenti sulle pertinenti pratiche edilizie, previa seconda richiesta di Accesso agli Atti inviata in data 03/08/2022;
- 9) il 29/09/2022, si recava nuovamente presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Travagliato (BS) per valutare con il Responsabile dell'Ufficio Tecnico le difformità edilizie riscontrate;
- 10) il 28/10/2022, chiedeva all'Ill.mo Sig. Giudice una terza proroga di 120 giorni con scadenza in data 28/01/2023, per ulteriori accertamenti da compiere presso il Comune di Travagliato (BS);
- 11) in seguito, effettuava altre verifiche, assumeva le necessarie notizie presso Tecnici Professionisti ed Agenzie Immobiliari ed infine consultava la letteratura di merito, quale il Listino dei Valori degli Immobili sulla Piazza di Brescia - anno 2022 e le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – anno 2022 semestre 2;
- 12) terminate le indagini, impostava le necessarie considerazioni estimative generali e particolari e predisponendo i propri calcoli.

DATI CATASTALI

I Beni situati nel Comune di Travagliato (BS) sono intestati per la quota di proprietà di 1/2 ciascuno ai sig.ri "OMISSIS" e "OMISSIS" e comprendono:

LOTTO I

Catasto Fabbricati

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
NCT	13	13	515	C/1	7	30 mq	37 mq	€ 629,04

Indirizzo = Via Francesco Ziliani n. 27 e 29, piano T

I confini del negozio desunti dall'estratto di mappa e dalla scheda catastale, sinteticamente sono: a nord via Francesco Ziliani ed a ovest androne comune; a sud appartamento identificato con il subalterno 516 **LOTTO II**; ed infine a est con androne di altra proprietà.

Lo Scrivente espone, inoltre, che si dovrà presentare una Variazione Catastale con programma DOCFA per la chiusura della porta di collegamento tra il **LOTTO I** e il **LOTTO II**, previa pratica edilizia CILA da depositare in Comune.

I presunti costi per la pratica catastale del Lotto in questione possono essere determinati in **€ 800,00**.



LOTTO IICatasto Fabbricati

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
NCT	13	13	516	A/2	5	9 vani	Totale:209 mq Totale: escluse aree scoperte 208 mq	€ 697,22

Indirizzo = Via Francesco Ziliani n. 31, piano T-1-2

I confini dell'appartamento desunti dall'estratto di mappa e dalla scheda catastale, sinteticamente sono: a nord il negozio del **LOTTO I**; a ovest androne comune; a sud la corte comune tra il **LOTTO II** ed il **LOTTO III** identificata con il mappale 260; ed infine a est con androne di altra proprietà.

Lo Scrivente espone, inoltre, che si dovrà presentare una Variazione Catastale con programma DOCFA per le difformità riscontrate e la chiusura della porta di collegamento tra il **LOTTO I** e il **LOTTO II** previa pratica edilizia CILA in Sanatoria e pratica edilizia CILA da depositare in Comune.

I presunti costi per la pratica catastale del Lotto in trattazione possono essere determinati in **€ 1.800,00**.

LOTTO IIICatasto Fabbricati

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie	Rendita
NCT	13	752	7	C/2	2	168 mq	201 mq	€ 442,50

Indirizzo = Via Francesco Ziliani n. 31, piano S1-T-1

I confini del deposito desunti dall'estratto di mappa e dalla scheda catastale, sinteticamente sono: a nord la corte comune tra il **LOTTO II** ed il **LOTTO III** identificata con il mappale 260; ad ovest la corte comune identificata con il mappale 259; a sud con unità immobiliare di altrui ditta; ed infine a est con corte di altra proprietà identificata con i mappali 261 e 754.

Lo Scrivente espone, inoltre, che si dovrà presentare un Tipo Mappale per l'aggiornamento della mappa dovuta alla demolizione della scala esterna e successiva Variazione Catastale con programma DOCFA per le difformità riscontrate, previa pratica di Permesso di Costruire in Sanatoria da depositare in Comune.

I presunti costi per le pratiche catastali del Lotto in argomento possono essere determinati in **€ 2.400,00**.



DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE E PARTICOLARE DEI DISTINTI LOTTI

LOTTO I e LOTTO II

I BENI da periziare sono il LOTTO I un negozio al piano terra con accesso diretto da via Francesco Ziliani e il LOTTO II un appartamento, entrambi posti nell'ambito di unico fabbricato di tre piani fuori terra, ristrutturato negli anni 2016 – 2019.

Il fabbricato è ubicato in zona residenziale e nel centro storico di Travagliato (BS), vicino ai principali servizi pubblici e privati e collegato con le più importanti direttrici viarie. La struttura portante verticale ed orizzontale è in cemento armato / laterizio, muratura perimetrale in mattoni, tetto con orditura principale e secondaria in legno e manto di copertura in coppi, le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate ed in parte con rivestimento in marmo prospettante la strada principale e le altre componenti edili sono di semplice e normale fattura.

L'insieme del costruito, per quanto riguarda le varie opere esterne, si presenta all'attualità in condizioni generali discrete.

Il LOTTO I è composto indicativamente di locale commerciale senza servizio igienico con superficie utile di vendita pari a mq 27,98 e ripostiglio di mq 3,96.

Le principali caratteristiche in genere di qualità discreta, sono: pareti e plafoni intonacati al civile e tinteggiati; pavimento con finitura in resina; due vetrate in legno con vetro singolo e serranda avvolgibile in metallo; impianto elettrico sottotraccia di normale realizzazione; impianto di riscaldamento composto di n. 2 radiatori alimentati dalla caldaia a servizio del LOTTO I e LOTTO II posizionata nel locale tecnico al piano secondo del LOTTO II.

E' da evidenziare che lo stato interno di manutenzione è complessivamente discreto.

Le primarie quantità commerciali rilevate in loco e come da conteggi in atti di questo ufficio all'incirca sono:

- Superficie lorda di pavimento negozio – h 3.05 m = mq 40,00

Il LOTTO II come da controlli eseguiti in sito è composto indicativamente al piano terra di: corte comune di mq 73,00 con il LOTTO III, soggiorno con angolo cottura mq 44,10, antibagno mq 2,71 e bagno mq 6,03; al piano primo di: soggiorno mq 29,90, disimpegno mq 6,50, ripostiglio mq 4,27, bagno mq 6,95, camera mq 15,23 e altra camera mq 15,73 con cabina armadio mq 4,94; al piano secondo di: sottotetto non abitabile mq 55,21, locale tecnico mq 3,82 e bagno mq 3,34.

Le principali caratteristiche in genere di qualità valida, sono: pareti e plafoni intonacati al civile e tinteggiati; pavimenti con finiture in resina e in piastrelle di ceramica; porta d'ingresso blindata con accesso dalla corte comune con il LOTTO III e porte interne in legno tamburato; serramenti in legno con vetro basso emissivo; impianto di riscaldamento con caldaia a servizio anche del LOTTO I e di acqua calda sanitaria con relativo serbatoio di accumulo posti nel locale tecnico del piano secondo, apparecchi igienico sanitari in ceramica nei bagni dotati per quelli al piano terra e primo di lavabo, wc, bidet e vasca / piatto doccia mentre per il bagno al piano secondo di lavabo, wc e bidet; impianto elettrico sottotraccia di buona realizzazione.



E' da evidenziare che lo stato interno di manutenzione è valido, con lavori di ristrutturazione ultimati nel 2019.

Le primarie quantità commerciali rilevate in loco e come da conteggi in atti di questo ufficio all'incirca sono:

- Superficie corte comune al 50% (accessibile da passo carraio) = mq 36,50
- Superficie lorda di pavimento piano terra – h 2,70 = mq 78,00
- Superficie lorda di pavimento piano primo – h 2,70 con soggiorno h media 4,07 = mq 118,00
- Superficie lorda di pavimento piano sottotetto – h media 2,40 = mq 75,00

Lo Scrivente, precisa che dovrà essere tamponata la porta di collegamento tra il **LOTTO I** ed il **LOTTO II** ed anche l'impianto elettrico e l'impianto di riscaldamento dovranno essere separati per renderli autonomi, previa presentazione di pratica edilizia CILA con i più probabili costi complessivi (lavori, diritti comunali e pratica tecnico professionale), pari ad **€ 2.400,00** circa da ripartire in parti uguali.

LOTTO III

L'Unità Immobiliare da periziare è un deposito disposto su tre livelli, posto nell'ambito di un fabbricato realizzato negli anni 1963 – 1965 con accesso dalla corte comune con il **LOTTO II**.

L'immobile è ubicato in zona residenziale e nel centro storico di Travagliato (BS), vicino ai principali servizi pubblici e privati e collegato con le più importanti direttrici viarie. La struttura portante verticale ed orizzontale è in cemento armato / laterizio, muratura perimetrale in mattoni, manto di copertura in coppi, le facciate sono intonacate al civile e tinteggiate e le altre componenti edili sono di semplice e normale fattura.

L'insieme del costruito, per quanto riguarda le varie opere esterne, si presenta all'attualità in condizioni generali discrete.

Il deposito come da controlli eseguiti in sito è composto indicativamente al piano interrato di: cantina mq 47,39 e servizio igienico mq 4,80; al piano terra di: corte comune di mq 73,00 con il **LOTTO II**, deposito mq 52,12 e portico mq 5,36 mq; al piano primo di: deposito mq 52,10 e poggolo mq 6,98.

Le principali caratteristiche in genere di qualità economica sono per il piano interrato: pareti e plafoni intonacati e tinteggiati; pavimento in piastrelle di ceramica; porta d'ingresso in legno con accesso dalla corte comune con il **LOTTO II**; serramenti in metallo con vetro singolo; impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria autonomo con caldaia smontata; apparecchi igienico sanitari in ceramica nel bagno dotato di lavabo, wc, bidet e piatto doccia ed impianto elettrico a vista di giusta realizzazione.

Le principali caratteristiche in genere di qualità economica sono per il piano terra e primo: pareti e plafoni in parte intonacati ed in parte al rustico; caldana in cemento tirata a frattazzo; porta d'ingresso in metallo con vetro singolo con accesso dalla corte comune con il **LOTTO II**; serramenti in legno con vetro singolo ed impianto elettrico a vista di giusta realizzazione.

E' da evidenziare che lo stato interno di manutenzione è discreto per il piano interrato, mentre è insufficiente per il piano terra e primo, ma coerente per la destinazione d'uso a deposito.

Le primarie quantità commerciali rilevate in loco e come da conteggi in atti di questo ufficio all'incirca sono:

- Superficie corte comune al 50% (accessibile da passo carraio) = mq 36,50
- Superficie lorda di pavimento interrato – h 2,53 = mq 68,15
- Superficie lorda di pavimento piano terra – h 3,04 = mq 60,68



• Superficie portico /poggiolo = mq 12,34

• Superficie lorda di pavimento piano primo – h 3,00 = mq 60,68

Lo Scrivente precisa che dovrà essere tamponata la porta di collegamento verso altra unità immobiliare e demolita la copertura del portico al piano terra, con i più probabili costi pari ad **€ 800,00** circa.

STATO DI POSSESSO

Lo Scrivente, a seguito di verifiche presso l’Agenzia delle Entrate di Brescia, dichiara che per le Unità Immobiliari in argomento non risultano contratti di locazione registrati, ma si segnala la presenza di un contratto di comodato, registrato presso l’U.T. di Brescia 2 in data 14/11/2019 in serie 3 al numero 4140, tra “OMISSIS” (comodante) e “OMISSIS” (comodatario).

Il Sottoscritto precisa che il contratto di comodato non è opponibile alla procedura esecutiva pertanto i Beni sono stato considerati liberi.

SITUAZIONE E REGOLARITA’ EDILIZIA ED URBANISTICA

LOTTO I e LOTTO II

Le Unità Immobiliari sono regolate dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Travagliato (BS), in particolare dall’Art. 29 – nuclei di antica formazione delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole, con edifici oggetto di ristrutturazione edilizia con mantenimento di profili e strutture.

Dalla verifica effettuata presso l’Ufficio Tecnico Comunale, si sono reperiti i seguenti documenti:

- Concessione Edilizia n. 1351 P.E. 4805 del 17/12/1986 per modifica di destinazione da commerciale ad artigianale per attività di parrucchiera del LOTTO I;

- Denuncia di Inizio Attività n. 16493/13 di Protocollo del 17/11/1995 per lavori di demolizione di muratura perimetrale per formazione finestra e formazione di parete divisoria in alluminio e vetro del LOTTO II;

- Denuncia di Inizio Attività n. 4357 di Protocollo del 12/03/2016 per lavori di ristrutturazione edilizia con modifica di prospetti;

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Variante avuta dal Comune in formato digitale;

- Comunicazione di fine lavori in data 12/07/2019 avuta dal Comune in formato digitale.

Il LOTTO I è conforme a quanto autorizzato mentre per quanto riguarda il LOTTO II è stato riscontrato che al piano secondo è stato realizzato un bagno al posto di un ripostiglio, pertanto per la regolarizzazione dovrà essere presentata una pratica edilizia CILA in Sanatoria con la più probabile spesa complessiva di **€ 2.000,00** circa, compresi diritti comunali / sanzioni e pratica tecnico professionale.

Lo Scrivente precisa, inoltre, che dai due Accessi agli Atti comunali effettuati, non ha reperito il Certificato di Agibilità, conseguentemente, dovrà essere presentata apposita pratica di Segnalazione Certificata di Agibilità (SCIA) completa di allegati, con la più probabile spesa complessiva di **€ 2.000,00** circa compresi diritti comunali e pratica tecnico professionale.

Lo Scrivente, vuole precisare che le altezze riportate nella pianta del piano secondo della pratica edilizia SCIA in Variante, non corrispondono alle altezze riportate nella pianta del piano secondo della pratica



edilizia DIA del 2016 e che non c'è corrispondenza nemmeno tra le altezze riportate tra la pianta del piano secondo e la sezione di progetto della stessa pratica edilizia DIA del 2016, per possibili errori grafici nella redazione delle stesse.

Il Sottoscritto viste le discrepanze riscontrate, ha valutato in dettaglio tutti gli elaborati grafici compresa la pianta del piano secondo e la sezione di rilievo prima dell'intervento di ristrutturazione e sulla base di quanto accertato e dei lavori svolti, sono state considerate le altezze indicate nella sezione di progetto allegate alla pratica edilizia DIA del 2016.

Lo Scrivente a seguito del rilievo svolto, del confronto con le altezze indicate nella sezione di progetto della pratica edilizia DIA del 2016 e con le fotografie reperite all'interno della pratica e di quelle proprie effettuate dalla Via Francesco Ziliani, dichiara che la nuova copertura è stata realizzata ad una quota maggiore rispetto a quanto autorizzato con un **incremento volumetrico di circa 20 mc con altezza media interna di m 2,40 al piano secondo.**

In riferimento alle NTA del Piano delle Regole, non è consentito modificare le quote di copertura se non per allineamenti atti a regolarizzare dislivelli non superiori a 30 cm presenti sia tra elementi diversi dello stesso edificio sia tra edifici contigui, ne consegue che, quanto realizzato non rispetta le norme vigenti e visto che la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, così come previsto dall'articolo 34 del D.P.R. 380/2001, il Dirigente o il Responsabile dell'Ufficio Tecnico Comunale dovrà applicare una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera abusivamente realizzata con la più probabile spesa complessiva di **€ 40.000,00** circa, compresi diritti comunali / sanzioni e pratica tecnico professionale.

LOTTO III

L'Unità Immobiliare è regolata dal Piano di Governo del Territorio del Comune di Travagliato (BS), in particolare dall'Art. 29 – nuclei di antica formazione delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole con edifici oggetto di ristrutturazione edilizia.

Dalla verifica effettuata presso l'Ufficio Tecnico Comunale è stata reperita solamente la Licenza di Costruire Pratica Edilizia n. 472 del 31/05/1963, per la costruzione di un nuovo fabbricato ad uso abitazione.

Il Sottoscritto fa presente che:

* l'insieme del costruito è stato edificato nel 1963 pertanto, tenuto conto delle caratteristiche costruttive e dei materiali utilizzati, le difformità riscontrate rispetto alla Licenza di Costruzione sopraccitata presumibilmente risalgono alla realizzazione del fabbricato e non verranno considerate in quanto solo con l'entrata in vigore della Legge n. 10 del 27/01/1977, è stata introdotta la Concessione Edilizia onerosa, in sostituzione della Licenza Edilizia, che ha disciplinato per la prima volta le opere realizzate in difformità alla Concessione Edilizia e alle successive Varianti.

Visto e considerato quanto sopra esposto, si farà riferimento solo ed esclusivamente alle schede catastali di primo impianto depositate in data 29/12/1965 n. 2798 e n. 2799 di protocollo per un confronto con quanto rilevato.

L'Unità Immobiliare è difforme per una diversa distribuzione degli spazi interni, delle aperture e per la destinazione d'uso a deposito, pertanto per la regolarizzazione dovrà essere presentata una pratica di



Permesso di Costruire in Sanatoria con le più probabili spese complessive di € 6.000,00 circa, compresi diritti comunali / sanzioni e pratica tecnico professionale.

GIUDIZIO ESTIMATIVO

LOTTO I

La stima, considerate le condizioni estrinseche generali, quelle intrinseche del fabbricato ed ancora esaminate quelle proprie, conoscendo i recenti e reali prezzi di mercato praticati in zone comparabili per unità immobiliari simili, libere da persone e cose, viene ricercato **primariamente il “valore base di mercato” da considerarsi provvisorio** col metodo sintetico comparativo, diminuito poi per la pratica catastale e per la quota parte delle spese complessive per rendere autonomo il **LOTTO I** dal **LOTTO II** onde stabilire il **“giudizio estimativo definitivo”**.

“Valore base di mercato” da considerarsi provvisorio

Visti i conteggi in atti di quest’ufficio, assunto il parametro tecnico del metro quadrato ed applicando alle varie componenti immobiliari gli specifici coefficienti mercantili, viene in primis determinata la superficie di calcolo virtuale onde poi ricavare il più probabile valore di mercato da considerarsi provvisorio, in dettaglio:

A) Superficie di calcolo virtuale del “LOTTO”

✓ Superficie lorda di pavimento negozio = mq 40,00;

$$\text{mq } 40,00 \times (1,00 \text{ coefficiente mercantile}) = \text{mq. } 40,00$$

B) Probabile valore complessivo di mercato da considerarsi provvisorio

$$\text{mq } 40,00 \text{ (somma superficie di calcolo virtuale)} \times \text{€ } 800,00/\text{mq} \text{ (più probabile valore unitario)} =$$

€ 32.000,00 (più probabile valore complessivo).

Giudizio Estimativo Definitivo

€ 32.000,00 (più probabile valore complessivo) meno € 800,00 (pratica catastale) meno € 1.200,00 (quota parte dei lavori, diritti comunali e pratica tecnico professionale) =

€ 30.000,00 (in lettere euro trentamila/00)

.....

LOTTO II

La stima, considerate le condizioni estrinseche generali, quelle intrinseche del fabbricato ed ancora esaminate quelle proprie, conoscendo i recenti e reali prezzi di mercato praticati in zone comparabili per unità immobiliari simili, libere da persone e cose, viene ricercato **primariamente il “valore base di mercato” da considerarsi provvisorio** col metodo sintetico comparativo, diminuito poi per la pratica catastale, per le pratiche in Sanatoria e per la Segnalazione Certificata di Agibilità e per la quota parte delle spese complessive per rendere autonomo il **LOTTO I** dal **LOTTO II** onde stabilire il **“giudizio estimativo definitivo”**.



“Valore base di mercato” da considerarsi provvisorio

Visti i conteggi in atti di quest’ufficio, assunto il parametro tecnico del metro quadrato ed applicando alle varie componenti immobiliari gli specifici coefficienti mercantili, viene in primis determinata la superficie di calcolo virtuale onde poi ricavare il più probabile valore di mercato da considerarsi provvisorio, in dettaglio:

A) Superficie di calcolo virtuale del “LOTTO”

✓ Superficie corte comune al 50% = mq 36,50;	
mq 36,50 x (0,10 coefficiente mercantile) =	mq. 3,65
✓ Superficie lorda di pavimento piano terra = mq 78,00;	
mq 78,00 x (1,00 coefficiente mercantile) =	mq. 78,00
✓ Superficie lorda di pavimento piano primo = mq 118,00;	
mq 118,00 x (1,00 coefficiente mercantile) =	mq. 118,00
✓ Superficie piano secondo (sottotetto) = mq 75,00; mq 75,00 x (0,50 c. m.) =	mq. 37,50
Somma Superficie di Calcolo Virtuale =	<u>mq. 237,15</u>

B) Probabile valore complessivo di mercato da considerarsi provvisorio

mq 237,15 (somma superficie di calcolo virtuale) x € 1.600,00/mq (più probabile valore unitario) =
€ 379.440,00 (più probabile valore complessivo).

Giudizio Estimativo Definitivo

€ 379.440,00 (più probabile valore complessivo) meno € 1.800,00 (pratica catastale) meno € 1.200,00 (quota parte dei lavori, diritti comunali e pratica tecnico professionale) meno € 2.000,00 (pratica edilizia CILA in Sanatoria per il bagno al piano secondo) meno € 2.000,00 (Pratica SCIA) meno € 40.000,00 (sanzione) =

€ 332.440,00 (in lettere euro trecentotrentaduemilaquattrocentoquaranta/00)

.....

LOTTO III

La stima, considerate le condizioni estrinseche generali, quelle intrinseche del fabbricato ed ancora esaminate quelle proprie, conoscendo i recenti e reali prezzi di mercato praticati in zone comparabili per unità immobiliari simili, libere da persone e cose, viene ricercato **primariamente il “valore base di mercato” da considerarsi provvisorio** col metodo sintetico comparativo, diminuito poi per la pratica catastale, per le pratiche in sanatoria e per la spese per la chiusura della porta di collegamento con altra unità immobiliare onde stabilire **il “giudizio estimativo definitivo”**.

“Valore base di mercato” da considerarsi provvisorio

Visti i conteggi in atti di quest’ufficio, assunto il parametro tecnico del metro quadrato ed applicando alle varie componenti immobiliari gli specifici coefficienti mercantili, viene in primis determinata la superficie di calcolo virtuale onde poi ricavare il più probabile valore di mercato da considerarsi provvisorio, in dettaglio:

A) Superficie di calcolo virtuale del “LOTTO”

✓ Superficie corte comune al 50% = mq 36,50;	
mq 36,50 x (0,10 coefficiente mercantile) =	mq. 3,65



✓ Superficie lorda di pavimento piano interrato = mq 68,15;	
mq 68,15 x (0,50 coefficiente mercantile) =	mq. 34,07
✓ Superficie lorda di pavimento piano terra= mq 60,68;	
mq 60,68 x (1,00 coefficiente mercantile) =	mq. 60,68
✓ Superficie lorda di pavimento piano primo = mq 60,68;	
mq 60,68 x (1,00 coefficiente mercantile) =	mq. 60,68
✓ Superficie portico / poggiolo = mq 12,34; mq 12,34 x (0,30 c. m.) =	mq. 3,70
Somma Superficie di Calcolo Virtuale =	<u>mq. 162,78</u>

B) Probabile valore complessivo di mercato da considerarsi provvisorio

mq 162,78 (somma superficie di calcolo virtuale) x € 450,00/mq (più probabile valore unitario) =
 € 73.251,00 (più probabile valore complessivo).

Giudizio Estimativo Definitivo

€ 73.251,00 (più probabile valore complessivo) meno € 2.400,00 (pratiche catastali) meno € 800,00 (lavori)
 meno € 6.000,00 (diritti comunali / sanzioni e pratica tecnico professionale) = € 64.051,00 da arrotondare ad
€ 64.000,00 (in lettere euro sessantaquattromila/00)

.....

La presente Relazione Estimativa si compone di n. 11 pagine ed anche dei seguenti allegati:

“a” documentazione fotografica; “b” atti Catastali; “c” Provvedimenti Edilizi; “d” documentazione fotografica prima e dopo l’intervento di ristrutturazione “e” propri elaborati grafici **LOTTO II** e **LOTTO III**; “f” computi metrici estimativi per i lavori da eseguire e per il calcolo delle sanzioni per le opere eseguite in difformità; “g” risposta dell’Agenzia delle Entrate in merito alla richiesta dati ed informazioni su atti.

San Zeno Naviglio, li 27 gennaio 2023

L’esperto Geom. Christian ZUBANI

