

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 239/2016

PERIZIA TECNICA DI STIMA

ANAGRAFICA

CREDITORE PROCEDENTE:

ITALFONDIARIO S.p.a., con sede a Roma, Via Carucci, n. 131, quale procuratrice di SESTANTE FINANCE S.r.l., rappresentata e difesa, anche disgiuntamente tra loro, dagli avv.ti Andrea Zaglio e Marco Orizio (C.F. ZGLNDR66H09B157E - RZOMRC66D24B157Y) del Foro di Brescia, con studio in Brescia, in Piazza della Loggia n. 5, indirizzo Pec: m.orizio@brescia.pecavvocati.it

CONTRO

DEBITORE ESECUTATO:

[REDACTED]

GIUDICE DELEGATO: Dott.ssa Simonetta Bruno

ESPERTO INCARICATO:

Geom. Vitale Moglia, con studio in Civate Camuno (Bs), in Via Dr. Castagna n. 15, tel/fax 0364/344282, e-mail vitale_moglia@virgilio.it - PEC: vitale.moglia@geopec.it, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Brescia al n. 1119 ed a quello dei consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 151.

DATE

Data di nomina dell'esperto: 26/07/2018

Data dell'udienza d'incarico e giuramento: 02/10/2018

Data della consegna del rapporto di valutazione: 01/02/2019

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: 08/02/2019

DATI GENERALI DEI BENI ED IDENTIFICAZIONE DEI LOTTI

LOTTO n. 1: lotto unico composto da una unità immobiliare.

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di San Zeno Naviglio (Bs), in Via Roma n. 13 (ex n. 36)

RIEPILOGO DELLE ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

- 1) IPOTECA volontaria iscritta a Brescia in data 03/01/2006 ai nn. [REDACTED] per la somma complessiva di € 270.000,00 a favore di "MELIORBANCA S.P.A, contro la sig.ra [REDACTED]
- 2) IPOTECA legale iscritta a Brescia in data 10/07/2014 ai nn. [REDACTED] per la complessiva somma di € 82.254,88 (ottantadue miladuecentocinquantaquattro,88) favore di "EQUITALE NORD S.P.A", contro il sig. [REDACTED]
- 3) PIGNORAMENTO immobiliare trascritto a Brescia in data 18/03/2016, ai nn. [REDACTED], a favore di "SESTANTE FINANCE S.R.L." con sede in Roma cod. fisc. 03367430968), contro [REDACTED]
- 4) ATTO GIUDIZIARIO pubblico Ufficiale Tribunale rep. 6697 del 21/07/2017 RP. [REDACTED] - Sentenza di accertamento di avvenuta accettazione tacita di eredità.

Come riportato al punto D di pag. 15-16/25. (vd. alleg. n. 8)

INDICE

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini3-4
2. Elenco, disamina e risposta ai punti del quesito4
3. Elenco della documentazione allegata25

FASI - ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

- | | |
|------------|---|
| 26/07/2018 | Nomina dell'esperto |
| 02/10/2018 | Conferimento d'incarico di stima e giuramento |
| 03/10/2018 | Accesso al fascicolo telematico per verifica documentazione (art. 567 c.p.c) |
| " | Indagine catastale presso Agenzia delle Entrate di Brescia (vd. alleg. n. 3) |
| 08/10/2018 | Richiesta di accesso agli atti - Comune di San Zeno Naviglio (uff. Tributi)
(vd. alleg. n. 2) |
| 15/10/2018 | Richiesta nomina Custode Giudiziario (vd. alleg. n. 1) |
| 16/10/2018 | Sostituzione Custode Giudiziario (vd. alleg. n. 1) |
| 18/10/2018 | Richiesta importi tasse/imposte pregresse e correnti - Comune di San Zeno Naviglio (uff. Tributi) (vd. alleg. n. 6) |
| 06/11/2018 | Indagini ipocatastali presso Conservatoria di Breno (Bs) (vd. alleg. n. 8) |
| 12/11/2018 | Ritiro copie Uff. Tecnico - Comune di San Zeno Naviglio (uff. Tributi)
(vd. alleg. n. 5) |
| " | Sopralluogo esterno e foto (vd. alleg. nn. 4 - 7) |
| 26/11/2018 | Inizio rilievi in loco |
| 04/12/2018 | Prosiegua operazioni peritali |

04/12/2018 Richiesta proroga (vd. alleg. n. 11)
07/02/2018 Concessione proroga (vd. alleg. n. 11)
01/02/2019 Consegna della perizia tecnica di stima

ELENCO, DISAMINA E RISPOSTA AI PUNTI DEL QUESITO

- Concluso le verifiche e gli accertamenti richiesti;
- concluso anche quelle verifiche ritenute necessarie dall'esperto;
- eseguito i sopralluoghi presso l'immobile oggetto del pignoramento;
- ultimata la disamina della documentazione raccolta e i confronti necessari;

è stato possibile redigere il rapporto di valutazione.

Di seguito, riportando e ripercorrendo ogni singola parte del quesito, espongo le mie conclusioni.

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 cpc

1) Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. evidenziando le eventuali mancanze e/o carenze.

A seguito dell'accesso al fascicolo telematico, visionata la documentazione in esso contenuta, è stato possibile verificare che la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta completa.

2) Acquisisca copia del titolo d'acquisto in favore del debitore oppure del suo dante causa, ove il debitore abbia acquistato il bene iure hereditatis (se non già risultante dalla documentazione in atti).

Dai documenti in atti e da quanto acquisito presso l'Agenzia Entrate - Territorio, si è potuto verificare che:

- il debitore, quale unico erede, è proprietario dell'immobile oggetto di pignoramento a seguito di successione legittima in morte della madre [REDACTED] apertasi il 24/04/2011 (denuncia di successione registrata a Brescia 2 il 11/04/2012 al n. 589 Vol. 9990/12, trascritta a Brescia il 24/05/2012 ai nn. [REDACTED]).
- in data 21/12/2017 Rep. [REDACTED] – con atto Giudiziario rep. 6697 del 21/12/2017 è avvenuta l'accettazione tacita di eredità.

3) Acquisisca, sempre se non già in atti e ove necessario: a) estratto di matrimonio con annotazioni marginali del debitore attestante lo stato patrimoniale dello stesso al momento dell'acquisto; b) visura camerale storica ove l'intestatario del bene sia una persona giuridica.

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Anagrafe del Comune di San Zeno Naviglio (Bs) non risulta alcuna documentazione relativa allo stato coniugale dell'esecutato in quanto non residente.

Identificazione e descrizione attuale dei beni

1) Proceda all'identificazione dei beni pignorati, previo accesso ai luoghi, comprensiva dei confini e dei dati catastali, indicando analiticamente eventuali pertinenze, accessori, parti comuni e condominiali, anche con specifico esame in merito del titolo di provenienza e del regolamento di condominio ove esistente. All'uopo alleggi planimetrie dello stato dei luoghi ed idonea rappresentazione fotografica ed eventualmente video filmati epurati delle persone occupati, degli immobili pignorati e delle pertinenze.

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento nel PGT vigente ricade in **zona A - nuclei di antica formazione** ed è costituita da un fabbricato residenziale che si sviluppa su tre livelli fuori terra e da una corte esclusiva ed è compresa in un complesso a "schiera". La corte, non delimitata perimetralmente, fa parte di un cortile comune ad altre proprietà di terzi, con accesso da Via Roma. (vd. alleg. n. 4)

Localizzazione

- | | | |
|-------------------------------------|------------|-------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Provincia | Brescia |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Comune | San Zeno Naviglio |
| <input type="checkbox"/> | Frazione | |
| <input type="checkbox"/> | Località | |
| <input type="checkbox"/> | Quartiere | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Via/Piazza | Via Roma |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Civico | n. 13 (ex n. 36) |

Zona

- | | | | | |
|-------------------------------------|--|---------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Urbana | | | |
| | <input checked="" type="checkbox"/> Centrale | <input type="checkbox"/> Semicentrale | <input type="checkbox"/> Periferica | |
| <input type="checkbox"/> | Extra urbana | | | |
| | <input type="checkbox"/> Agricola | <input type="checkbox"/> Industriale | <input type="checkbox"/> Artigianale | <input type="checkbox"/> Residenziale |

Destinazione urbanistica dell'immobile

- | | | | |
|-------------------------------------|---------------------|--------------------------------------|--------------------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | residenziale | <input type="checkbox"/> direzionale | <input type="checkbox"/> commerciale |
| <input type="checkbox"/> | turistico-ricettivo | <input type="checkbox"/> industriale | <input type="checkbox"/> artigianale |
| <input type="checkbox"/> | terziario | <input type="checkbox"/> sportiva | <input type="checkbox"/> agricolo |

Tipologia immobiliare

- | | | | |
|-------------------------------------|-------------|---|---|
| <input type="checkbox"/> | terreno | | |
| <input checked="" type="checkbox"/> | fabbricato: | <input type="checkbox"/> indipendente | <input type="checkbox"/> in condominio |
| Stato di conservazione: | | | |
| <input type="checkbox"/> | nuovo | <input checked="" type="checkbox"/> ristrutturato | <input type="checkbox"/> seminuovo |
| | | | <input checked="" type="checkbox"/> usato |

abbandonato rudere

altro: _____

Tipologia edilizia dei fabbricati

- fabbricato storico fabbricato singolo fabbricato in linea fabbricato rurale
 fabbricato a schiera fabbricato bifamiliare fabbricato tipico fabbricato a corte

Tipologia edilizia unità immobiliari

- appartamento appartamento (attico) appartamento (loft)
 villa villino villetta a schiera
 autorimessa (garage/box) posto auto coperto (fabbricato) posto auto scoperto
 posto auto coperto (tettoia) cantina altro: _____

Caratteristiche generali dell'immobile

(fabbricato eretto ante 1967 e ristrutturato nel 1978)

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> struttura in elevazione | in muratura |
| <input checked="" type="checkbox"/> solai | latero-cemento |
| <input checked="" type="checkbox"/> copertura | tetto in legno e copertura in coppi |
| <input checked="" type="checkbox"/> murature perimetrali | in mattoni intonacate |
| <input type="checkbox"/> isolamenti/coibentazioni | |
| <input checked="" type="checkbox"/> divisori tra unità | laterizio |
| <input checked="" type="checkbox"/> infissi esterni | telai in legno con vetro semplice e doppio - portoncino
d'ingresso cieco più sopraluce |
| <input checked="" type="checkbox"/> infissi interni | porte tamburate |
| <input checked="" type="checkbox"/> pavimenti e rivestimenti | ceramica |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto di riscaldamento | termosifoni in ghisa con caldaia funzionante a gas
metano di rete posizionata sul lastrico solare |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto sanitario | approvvigionamento acquedotto comunale |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto a gas | cucina |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto elettrico | civile ad incasso |
| <input checked="" type="checkbox"/> impianto climatizzazione | condizionatore tipo split |
| <input checked="" type="checkbox"/> altri impianti | citofono |
| <input checked="" type="checkbox"/> allaccio fognatura | fognatura comunale |
| <input type="checkbox"/> fonti rinnovabili | |
| <input checked="" type="checkbox"/> finiture esterne | intonaco civile e tinteggiatura |
| <input checked="" type="checkbox"/> n. totale dei piani | 3 fuori terra |
| <input type="checkbox"/> altro | |

Dimensione

- piccola
- media
- grande

Forma di mercato

- concorrenza monopolistica
- concorrenza monopolistica ristretta
- oligopolio
- monopolio
- monopolio bilaterale

Caratteri domanda e offerta

- | | | | |
|---|---|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> lato acquirente | <input checked="" type="checkbox"/> privato | <input checked="" type="checkbox"/> lato venditore | <input type="checkbox"/> privato |
| | <input type="checkbox"/> società | | <input type="checkbox"/> società |
| | <input type="checkbox"/> cooperativa | | <input type="checkbox"/> cooperativa |
| | <input type="checkbox"/> ente | | <input checked="" type="checkbox"/> ente (Es. Imm.) |

Filtering

- assente
- up
- down

Fase del mercato immobiliare

- recupero
- espansione
- contrazione
- recessione

Mappa geografica

Inquadramento

scala 1:1000



Descrizione dell'unità immobiliare oggetto della valutazione

L'ausiliare, sulla scorta delle misure rilevate in loco, ha redatto le planimetrie dei piani costituenti l'unità immobiliare.

Ubicazione: Immobile sito nel Comune di San Zeno Naviglio (Bs), in Via Roma n. 13 (ex n. 36)

Sez. Urb.	Foglio	Particella	Sub.	Cat.	Cl.	Cons.	Sup. Cat.	Rendita
	12	208		A/2	4	4,5 vani	109 m2	325,37 €

In data 26/11/2018, alla presenza di un dipendente della SO.C.CO.V. s.r.l. (custode giudiziario) e dell'esecutato, si è proceduto a rilevare lo stato attuale del bene.

In data 04/12/2018, alla presenza dell'esecutato, sono stati completati i rilievi.

La proprietà, accessibile da un cortile comune comunicante con la Via Roma comprende:

- un fabbricato posto in aderenza ad altri su tre lati e sviluppato su tre livelli fuori terra;
- una corte esclusiva, ma compresa in un cortile comune ad altre proprietà, delimitato perimetralmente da fabbricati.

Consistenza:

- rilievo: interno ed esterno solo esterno
- diretto il loco
- desunto graficamente da: planimetria catastale elaborato grafico depositato
- date dei sopralluoghi 26/11/2018 - 04/12/2018

Piano terra:

- un corridoio/ingresso e due locali con pavimento alla stessa quota, ma con altezze utili di m. 2,56 e 2,36.

Piano primo:

- un locale con altezza utile di m. 2,47;
- un locale, un disimpegno e un bagno con altezze utili di m. 2,22;
(le diverse altezze derivano dal dislivello tra le pavimentazioni)
- un balcone coperto dalla gronda e in parte sporgente sulla corte.

Piano Secondo:

- una soffitta coperta dal tetto a due falde con copertura in coppi; l'altezza utile è di m 2,28 in colmo e m. 1,48 e 1,54 in gronda. All'interno della soffitta, ed accessibile dalla stessa, vi è un ripostiglio realizzato con pannelli in cartongesso;

- un lastrico solare accessibile dalla soffitta; delimitato da una "balastra" sul lato verso la corte e dalle facciate dei fabbricati di terzi su due lati. Il pavimento del lastrico è posto ad una quota superiore rispetto a quello della soffitta.

I tre piani sono collegati verticalmente tra loro con una scala a chiocciola con struttura in ferro.

Confini (catastali)

- Nord Particella 117
- Est Particella 120
- Sud Particella 136
- Ovest Particella 136

(vd. alleg. n. 3)

Caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

livello di piano: tre fuori terra

ascensore presente assente vetustà ascensore

n. 1 servizio igienico,

- wc lavabo bidet doccia
- doccia idrom. vasca vasca con doccia vasca idrom.
- scaldabagno elettrico

impianto di riscaldamento

presente assente

se presente: autonomo centralizzato

alimentazione:

- metano gas propano liquido olio combustibile elettrico
- pompa di calore biocombustibili teleriscaldamento

elementi radianti:

- radiatori pavimento/soffitto aria altro

impianto di condizionamento

presente (recente) assente

impianto solare termico

presente assente

impianto elettrico

presente assente

se presente: autonomo centralizzato

impianto idraulico
 presente assente
se presente: autonomo centralizzato

impianto antintrusione
 presente assente

impianto geotermico
 presente assente

impianto domotica
 presente assente

Manutenzione fabbricato minimo media massimo

Classe energetica

classe desunta dall'APE: A+ A B C D E F G
 APE mancante

Inquinamento

atmosferico presente assente
 acustico presente assente
 elettromagnetico presente assente
 ambientale presente assente

Esposizione prevalente dell'immobile minimo medio massimo

Luminosità dell'immobile minimo medio massimo

Panoramicità dell'immobile minimo medio massimo

Funzionalità dell'immobile minimo medio massimo

Finiture dell'immobile minimo medio massimo

2) Acquisisca, per i terreni pignorati, e per tutte le aree non urbane e/o non pertinenziali ad immobili urbani gli estratti di mappa, come sopra precisato e i certificati di destinazione urbanistica di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.ro 380, depositandoli in originale.

Con lo scopo di meglio localizzare l'edificio, durante l'ispezione catastale si è provveduto a richiedere anche l'estratto di mappa. (vd. alleg. n. 3)

Il certificato di destinazione urbanistica, dato che l'immobile pignorato non riguarda terreni o aree libere, non è stato acquisito.

Identificazione pregressa dei beni

Confronti dettagliatamente la descrizione ed identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, risultanti dalle indagini di cui sopra, con la documentazione prodotta in atti dal creditore e segnali ogni difformità emersa dalle indagini tutte come sopra effettuate e ciò non solo ai fini della verifica della correttezza del pignoramento, al tempo della sua trascrizione, ma anche al fine della individuazione di intervenute modificazioni urbanistiche nel tempo e più ampiamente al fine della esatta cronistoria nel ventennio del bene dal punto di vista catastale amministrativo ed ipotecario: riferisca in tutti i casi, altresì, in ordine alla conformità o difformità allo stato di fatto dei dati catastali e delle planimetrie, nonché della loro rispondenza ai dati dei registri immobiliari, onde rendere edotto l'aggiudicatario di tutte le notizie utili per l'eventuale adeguamento alle disposizioni di cui all'art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, conv. in L. 30 luglio 2010, n. 122 ed i relativi costi presunti. Nel caso di riscontrate difformità catastali rispetto allo stato dei luoghi, ove necessario ai fini della esatta identificazione del bene, proceda, solo previa specifica autorizzazione di questo giudice e quantificazione della relativa spesa, ad eseguire le variazioni per l'aggiornamento del catasto, solo nel caso che le mutazioni riscontrate siano legittime dal punto di vista urbanistico e non vi sia idonea planimetria del bene; indicando in ogni caso i costi necessari a sostenersi da parte dell'aggiudicatario ove l'immobile non venga regolarizzato catastalmente prima della vendita.

- Dalla descrizione ed identificazione del bene oggetto di procedura in atti (vd. relazione Notaio Dott. Elena Peperoni);
- da quanto risulta dai rilievi in loco;
- vista la **Concessione Gratuita** per Opere Edilizie rilasciata dal Comune di San Zeno Naviglio il **27/04/1978**, prot. n. 701, R.c. n. 5 per la ristrutturazione dell'intero fabbricato ed il progetto allegato; (vd. alleg. n. 5)
- vista la planimetria catastale del **13/02/1997**; (vd. alleg. n. 3)
- tenuto conto di quanto riportato nella visura catastale del 03/10/2018 attinente ai dati identificativi ed al classamento del bene; (vd. alleg. n. 3)
- rilevato che il fabbricato nel suo insieme ha subito delle modifiche **strutturali e funzionali** e, di conseguenza, un mutamento di **destinazione d'uso**;
- visto il Regolamento di Igiene tipo della Regione Lombardia del 25/10/1989;
- considerato che l'atto di acquisto sottoscritto dalla madre dell'esecutato è datato 27/12/2005

si evince quanto segue:

a) confronto tra i dati catastali e il titolo edilizio

La comparazione è fatta tra la planimetria catastale ed il progetto allegato alla Concessione Edilizia Gratuita di cui sopra.

Si fa osservare che nella planimetria catastale, redatta il 13/02/1997, cioè diciannove anni dopo, sono riportate graficamente:

- la tipologia interna dei tre piani con indicate le altezze utili di **m. 2,80** al piano terra - **m. 2,30** al piano primo e **m.1,30/2,50** al piano secondo (soffitta);
- una terrazza a "tasca" di difficile accesso;
- un sottotetto non accessibile.

Il tutto come se l'intervento assentito fosse stato realizzato in conformità al progetto.

Invero, questo non si riscontra dalla realtà dei luoghi.

Inoltre la scala interna che collega in verticale i tre piani, nel progetto è indicata come già esistente e ad una sola rampa con un sottoscala; nella planimetria catastale invece è a chiocciola, come rilevata in loco. (vd. alleg. nn. 3 - 5)

b) comparazione tra il titolo edilizio e lo stato di fatto

Dalla comparazione, ristretta alla situazione attuale rispetto a quanto si deduce dal progetto ed attinente alla distribuzione e all'altezza dei locali, che dovevano essere realizzati nei vari piani a seguito della ristrutturazione, risultano le seguenti difformità:

Piano terra:

1) nel progetto sono indicati:

- un "vano" in parte occupato da una scala ad una rampa con sottoscala che collega verticalmente tutti i piani;
- una "cucina" con finestra verso la corte;
- un "portico" delimitato su tre lati da muri e libero sul quarto, usato come accesso all'intera unità dalla corte;
- un muro di spina che graficamente risulta dello spessore di m. 0,50 con due aperture interposte;
- l'altezza utile dell'intero piano pari a **m. 2,80**;

2) in loco sono stati rilevati:

- un ingresso (ex "portico") con altezza utile di **m. 2,56**, attuato a seguito della sua chiusura con muro di facciata a confine con la corte, munito di portoncino cieco e sopra luce;
- una cucina con altezza utile di **m. 2,56** con finestra verso la corte;
- un locale, usato come "tinello", con altezza utile di **m. 2,36**, privo di areazione e illuminazione naturale a seguito della chiusura del "portico" di cui sopra; in tale locale è ubicata una scala a chiocciola con struttura in ferro che sostituisce quella ad una rampa;
- un muro di spina dello spessore di m. 0,34 con aperture modificate per dimensione e posizione.

La pavimentazione dell'intero piano è sullo stesso livello, mentre il soffitto, per le differenti altezze di cui sopra, è su quote diverse ed è posto ad un'altezza inferiore a **m. 2,80**.

Piano primo:

3) nel progetto sono indicati:

- un "vano" con due aperture che prospettano sul corridoio a "elle" che termina con il balcone; porzione dello stesso è occupato dalla scala ad una rampa;
- un "bagno" ricavato su porzione del corridoio;
- un balcone, con sporto parziale sulla corte, delimitato da una ringhiera e avente una lunghezza pari a quella dell'intera facciata;
- l'altezza utile dell'intero piano pari a **m. 2,30**.

4) in loco vi sono:

- un locale, usato come camera, con altezza utile di **m. 2,47**, privo di areazione e illuminazione naturale a seguito della chiusura con muro del "corridoio" verso la corte, ove è ubicata la scala a chiocciola, che sostituisce quella ad una rampa, delimitata all'arrivo da pilastri in mattoni a vista;
- un bagno con altezza utile di **m. 2,22**, con finestra verso la corte;
- un atrio e un ripostiglio (realizzati nell'ex "corridoio") con altezza utile di **m. 2,22**;
- un balcone coperto dallo sporto di gronda munito di ringhiera in ferro, accessibile dal ripostiglio e in parte aggettante sulla corte;

Le aperture interne risultano modificate per dimensioni e posizioni;

La pavimentazione dell'intero piano è su due quote diverse mentre il soffitto è ad un'unica quota, ma difforme da quella del progetto che prevedeva per i locali un'unica altezza pari a **m. 2,30**.

Piano secondo:

5) nel progetto sono indicati:

- una "soffitta" coperta dal tetto a due falde con altezza utile di **m. 2,50** in colmo e **m. 1,30** in gronda, accessibile dalla scala;
- una terrazza "a tasca";
- un sottotetto, non accessibile, compreso tra la terrazza a tasca e la verticale della facciata Nord che: per la sua struttura, dimensione e caratteristiche, doveva assolvere solo alla funzione di isolare e proteggere i vani sottostanti dal caldo, dal freddo e dall'umidità;

6) in loco sono stati rilevati:

- una soffitta, con apertura verso il lastrico solare, coperta dal tetto a due falde con altezza utile di **m. 2,28** in colmo e **m. 1,48 - 1,54** in gronda, accessibile dalla scala a chiocciola delimitata all'arrivo su due lati con parapetto in mattoni a vista.

All'interno della soffitta è stato ricavato un ripostiglio delimitato su due lati da pannelli in cartongesso con finestra che prospetta sul lastrico solare;

- un lastrico solare (ex. sottotetto e terrazza a "tasca") accessibile dalla soffitta realizzato mediante la demolizione di porzione della falda del tetto spiovente verso la

corte, delimitato da una "balaustra" prefabbricata in calcestruzzo sul lato verso la corte e dalle facciate dei fabbricati di terzi sui due lati. Il pavimento del lastrico risulta ad una quota superiore rispetto a quella della soffitta.

Le aperture interne risultano modificate per dimensioni e posizioni.

Le altezze della soffitta sono difformi rispetto a quelle riportate nel progetto.

(vd. alleg. nn. 4 - 5)

c) comparazione tra i dati catastali e lo stato di fatto

La comparazione è fatta tra la planimetria catastale del 1997 e quanto rilevato in loco.

Fatta eccezione per la tipologia della scala, risultano le stesse difformità elencate al punto **b di cui sopra** in special modo per quanto attinente alle altezze e alla sagoma dell'edificio.

(vd. alleg. nn. 3 - 4)

Strutture

In loco gli orizzontamenti dei vari piani sono realizzati su due quote e in latero-cemento; con l'intervento progettato ed assentito dovevano essere portati allo stesso livello e dello spessore di cm 20, quindi in legno.

Il tutto come evidenziato nelle piante e nella sezione di raffronto e come si evince dalla documentazione fotografica. (vd. alleg. nn. 4 - 7)

Per le strutture in c.a. mancano: la denuncia, il collaudo e la ditta esecutrice.

- C -

Stato di possesso

1) Accerti se l'immobile è libero o occupato; in tal caso acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento. Se il bene occupato dall'esecutato è pervenuto a quest'ultimo iure hereditatis si specifichi da quanto tempo si trovi nel possesso del bene, all'uopo, acquisendo, se possibile, dichiarazione scritta del possessore (con relativa allegazione di documento d'identità).

2) Verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro contratti di locazione, acquisendone copia e se sono state regolarmente pagate annualmente le relative imposte, indicando la data di scadenza ed eventuali osservazioni sulla congruità del canone, allegando copia di tutto quanto acquisito.

3) Determini il valore locativo del bene.

Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, verificandone l'eventuale trascrizione ai sensi dell'art. 337 sexies c.c. Nel caso in cui l'immobile risulti occupato da terzi senza titolo o con titolo in ordine al quale va valutata l'opponibilità alla procedura, relazioni immediatamente al custode giudiziario ove già nominato o diversamente al Giudice dell'Esecuzione per conseguenziali provvedimenti in ordine alla custodia.

Da quanto risultato dai sopralluoghi, il fabbricato è occupato esclusivamente dal sig. [REDACTED] (esecutato) ed è adibito ad abitazione propria dalla morte della madre, cioè dal 24/04/2011.

Tenendo conto delle difformità riscontrate sia dal lato urbanistico che edilizio per l'intero edificio, attualmente non è affittabile.

- D -

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

1) Accerti l'esistenza di formalità, vincoli ed oneri di ogni tipo e natura, sia riesaminando la documentazione ipocatastale agli atti, il titolo di provenienza e quant'altro come sopra acquisito, sia effettuando specifiche indagini presso gli uffici comunali, il catasto, le conservatorie competenti, le sovrintendenze e presso gli uffici all'uopo preposti, quali a solo titolo esemplificativo:

- *esistenza di diritti reali (quali usufrutto, superficie, enfiteusi) e personali (uso, abitazione, assegnazione) a favore di terzi esistenti sull'immobile pignorato alla data della trascrizione del pignoramento ed all'attualità;*
- *servitù attive e passive e formalità ipotecarie di qualsiasi titolo e natura;*
- *domande giudiziali e giudizi in corso;*
- *vincoli di ogni natura e tipo, con particolare attenzione ai vincoli storico-artistico, architettonici, paesaggistici, archeologici, ai vincoli urbanistici e/o amministrativi, alle acquisizioni al patrimonio comunale per irregolarità urbanistiche;*
- *sequestri penali ed amministrativi;*
- *canoni, livelli, diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici.*

Indichi specificatamente quali siano i pesi di cui sopra che continueranno a gravare sul bene in vendita e che quindi resteranno a carico dell'aggiudicatario e quali potranno essere cancellati ex art. 586 cpc ed i relativi oneri e tasse di cancellazione; nonché tutti i costi necessari alla affrancazione di canoni, livelli, riscatto, conversione del diritto di superficie in diritto di proprietà per l'edilizia convenzionata o comunque necessari alla cancellazione del vincolo se prevista.

Dalle verifiche effettuate non risultano:

- *diritti reali di godimento a favore di terzi;*
- *vincoli di interesse storico-artistico;*
- *canoni, livelli, diritti demaniali o usi civici.*

Dall'analisi del PGT vigente del Comune di San Zeno Naviglio (Bs), si è riscontrato che il l'immobile oggetto di stima ricade in **zona A - nucleo di antica formazione con sensibilità paesistica elevata**. (vd. alleg. n. 9)

In data 18/10/2018 il CTU inviava per PEC allo sportello dell'ufficio tributi del Comune di San Zeno Naviglio (Bs) la richiesta di verifica di regolare pagamento dei tributi comunali.

In data 12/11/2018 il responsabile dell'Ufficio Tributi-Economato ha comunicato che:

- *non vi è alcuna tassa/imposta pregressa a carico del sig. [REDACTED] inerente: pubblicità, tassa rifiuti, spazio pubblico e Imu;*

- le utenze: luce, acqua e gas non sono gestite dal Comune. (vd. alleg. n. 6)

Sulla base dei documenti allegati al fascicolo e ai dati desunti dalle ispezioni ipotecarie recenti, l'unità immobiliare oggetto di esecuzione, risulta colpita da:

- 1) IPOTECA volontaria iscritta a Brescia in data 03/01/2006 ai nn. [REDACTED] per la somma complessiva di € 270.000,00 a favore di "MELIORBANCA S.P.A, con sede in Milano, cod. fiscale 00651540580, domicilio ipotecario eletto a Milano (Mi), Via Borromei n. 5, contro la predetta sig.ra [REDACTED] - somma capitale € 135.000,00 (centotrentacinquemila,00) - durata anni 25 (venticinque), portata da atto di mutuo a rogito notaio Frediani di Bedizzole in data 27/12/2005 nn. 55522/17593 di rep., gravante il mappale 208 del foglio 12 del Catasto Fabbricati del Comune di San Zeno Naviglio (Bs);
- 2) IPOTECA legale iscritta a Brescia in data 10/07/2014 ai nn. [REDACTED] per la complessiva somma di € 82.254,88 (ottantaduemiladuecentocinquantaquattro,88) favore di "EQUITALIA NORD S.P.A", con sede in Milano, cod. fisc. 07244730961, domicilio ipotecario eletto in Brescia, Via Cefalonia n. 49, contro il sig. [REDACTED] gravante il mappale 208 del foglio 12 del Catasto Fabbricati del Comune di San Zeno Naviglio (Bs)
- 3) PIGNORAMENTO immobiliare trascritto a Brescia in data 18/03/2016, ai nn. [REDACTED], a favore di "SESTANTE FINANCE S.R.L." con sede in Roma cod. fisc. 03367430968), contro [REDACTED], gravante il mappale 208 del foglio 12 del Catasto Fabbricati del Comune di San Zeno Naviglio (Bs).
- 4) ATTO GIUDIZIARIO pubblico Ufficiale Tribunale rep. 6697 del 21/07/2017 RP. [REDACTED] RG. [REDACTED] - Sentenza di accertamento di avvenuta accettazione tacita di eredità (vd. alleg. n. 8)

2) Accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale all'uopo acquisendo presso l'amministratore l'eventuale regolamento condominiale onde verificare l'esistenza di beni condominiali (casa portiere, lastrico etc) e di vincoli di destinazione ovvero limitazioni all'utilizzo degli immobili pignorati.

3) Accerti, altresì, con controllo presso l'amministrazione condominiale, anche con il rilascio di attestazione dello stesso: l'ammontare medio delle spese condominiali ordinarie e l'esistenza di eventuali spese condominiali insolute nell'anno in corso e nell'anno solare precedente; l'importo annuo delle spese fisse e di gestione ordinaria; eventuali spese straordinaria già deliberate ma non ancora scadute; eventuali cause in corso passive ed attive.

Il bene non è compreso in un condominio, ma è una struttura autonoma posta in aderenza su tre lati ad altre proprietà. La corte annessa, pur essendo catastalmente di esclusiva proprietà:

- non è delimitata perimetralmente;

- forma un unico cortile comune alle altre unità confinanti;
- è utilizzata come accesso e parcheggio.

(vd. alleg. n. 3)

- E -

Regolarità edilizia ed urbanistica

1) Accerti, anche ai fini della redazione dell'avviso di vendita ex art. 173 quater c.p.c., la conformità o meno della costruzione originaria e di tutte le successive variazioni intervenute, alle autorizzazioni o concessioni amministrative, nonché accerti l'esistenza o meno delle dichiarazioni di agibilità e/o abitabilità e ne acquisisca copia presso il Comune di competenza, con espressa indicazione nella relazione di stima dei relativi estremi; indichi la destinazione d'uso dell'immobile, specifichi se essa è compatibile con quella prevista nello strumento urbanistico comunale, nonché con quella espressa dal titolo abilitativo assentito e con quella censita in catasto; accerti se siano stati costruiti prima dell'1.9.1967 (ed ove necessario prima del 1942). In caso di costruzioni successive a tale data, indichi gli estremi della licenza o della concessione edilizia (e delle eventuali varianti), ovvero della concessione in sanatoria eventualmente rilasciata dalla competente autorità amministrativa ed in ogni caso di tutti i provvedimenti autorizzativi rilasciati, allegandone copia.

A seguito della richiesta di accesso agli atti, inviata per Pec il 08/10/2018 all'ufficio tecnico del Comune di San Zeno Naviglio (Bs), il CTU, in data 12/11/2018, ha riscontrato che:

- il fabbricato originario risulta eretto ante **1967**;
- per lo stesso il **27/04/1978** è stata rilasciata la **Concessione Gratuita per opere edilizie di ristrutturazione** prot. n. 701, R.c. n. 5;
- non risultano rilasciati altri titoli edilizi, tanto meno sanatorie per abusi edilizi;
- mancano: la data di inizio e fine dei lavori, il nominativo dell'impresa e del Direttore dei Lavori, la denuncia ed il collaudo statico delle strutture in CA ed il Certificato di Agibilità;
- la destinazione d'uso dell'edificio è compatibile con quella del PGT e con quella riportata nella visura catastale.
- l'immobile non risulta vincolato, ma collocato in zona A - nucleo di antica formazione con sensibilità paesistica elevata;

(vd. alleg. n. 5)

2) In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione delle normative edilizie, determini l'epoca di realizzazione dello stesso e descriva le suddette opere, precisando se siano o meno suscettibili di sanatoria alla stregua della vigente legislazione, descrivendo dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati;

dica inoltre se l'illecito sia stato sanato, ovvero se lo stesso sia compatibile con gli strumenti urbanistici e con i vincoli ambientali e/o paesaggistici e nell'ipotesi di violazione delle norme relative ai vincoli ambientali, dei beni culturali e delle aree protette di cui al Decreto Legislativo

42/04 e s.m.i., precisi inoltre se l'illecito sia sanabile. In particolare, dica se sia sanabile, a seguito di accertamento di conformità ex artt. 36 e 37 D.P.R. 380/01, o comunque a mezzo degli strumenti urbanistici vigenti applicabili al caso, ed in particolare se sia condonabile a cura dell'aggiudicatario entro centoventi giorni dal decreto di trasferimento giusta gli artt. 40 della legge 47/85 e 46 comma 5°, del D.P.R. 380/01 come prorogati con D.L. 30 settembre 2003, n. 269, conv. con mod. il L. 24 novembre 2003, n. 326; indicando in questo ultimo caso se sussistano tutte le condizioni per l'aggiudicatario di procedere a detta sanatoria.

Indichi altresì l'eventuale pendenza di istanze di sanatoria, allegandone copia ed accertando se le stesse sono state respinte o approvate ovvero se sia ancora in corso la pratica di approvazione; indicando altresì costi necessari per il completamento della stessa ed il rilascio della concessione in sanatoria.

Sanatoria edilizia

- Visto che l'immobile non risulta vincolato, ma collocato in **zona A - nucleo di antica formazione con sensibilità paesistica elevata**;
- visto che le opere realizzate in difformità a quanto assentito dalla Concessione Gratuita del 1978 sono da considerare "**varianti essenziali**";
- visto che per alcuni locali posti ai piani terra e primo non è soddisfatto il rapporto areoilluminante come prescritto dal Regolamento di Igiene tipo della Regione Lombardia;
- considerato che per il rilascio della sanatoria necessita la **doppia conformità**;
- tenuto conto che l'intervento per la riduzione in pristino delle opere abusive:
 - a) risulta invasivo e con costi elevati in proporzione al valore attribuito al bene;
 - b) non pregiudica la staticità delle parti conformi;
 - c) non è necessariamente preferibile alla irrogazione della sanzione pecuniaria;

a parere del CTU, per l'**art. 33 comma 4 del Testo unico**, deve essere l'Amministrazione competente al rilascio della sanatoria a scegliere se deve essere attuata la riduzione in pristino delle opere abusive o, in alternativa, debba essere applicata la sanzione pecuniaria e l'importo.

3) Quantifichi, in ipotesi di accertare irregolarità urbanistiche, i costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa);

nel caso di immobili abusivi non suscettibili di sanatoria l'esperto dovrà: verificare l'esistenza di procedure di acquisizione al patrimonio comunale e la loro trascrizione e la loro eventuale cancellazione ex legge 724/94, segnalandole immediatamente al GE prima di procedere oltre nelle indagini.

Il costo per la regolarizzazione dei luoghi, ammonta a € **37.210,26** come si evince dal computo metrico allegato. (vd. alleg. n. 10)

Inoltre si deve tener conto degli onorari e delle spese per:

- pratiche cementi armati;
- domanda di permesso di costruire in sanatoria;
- progetto, direzione lavori e sicurezza;
- variazione planimetria catastale;
- Ape e agibilità.

4) Nel caso di terreni, verifichi la destinazione urbanistica del terreno risultante dal certificato di destinazione urbanistica di cui all'art. 30 del T.U. di cui al D.P.R. 6.6.01 n. 380, indicando la data di rilascio dello stesso e la sua validità con riferimento allo strumento urbanistico alla data della stima.

Per i fabbricati rurali insistenti sui terreni verifichi la effettiva rispondenza degli stessi ai requisiti di ruralità posti dalla legge 557/93 e succ. mod. ed integ., ed indichi, in caso di assenza o di perdita dei requisiti di ruralità, i costi per il censimento dei beni al catasto fabbricati e quindi verifichi tutte le condizioni di regolarità edilizia sopra richieste per gli immobili urbani.

Indichi altresì la natura particolare delle aree e dei terreni (agricoli, edificabili, non agricoli e non edificabili), così come la proporzionale ripartizione di superfici quando nel CDU si distingue l'area come parte di natura agricola e parte di natura edificabile.

Particolare non attinente al tipo di immobile trattato.

5) Si faccia un espresso richiamo alla dichiarazione di fine lavori conclusivamente depositata presso l'ufficio tecnico comunale.

Presso l'ufficio tecnico del Comune di San Zeno Naviglio (Bs) non risulta presentata la fine lavori.

- F -

Formazione dei lotti

1) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti. Provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione procedendo all'identificazione dei singoli beni secondo quanto sopra richiesto. Il bene pignorato è composto da una sola unità immobiliare non divisibile, per cui da vendere come unico lotto. (vd. alleg. n. 4)

2) Dica, qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, se essi siano divisibili in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti indicando il valore di ciascuno di essi tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e provvedendo gli eventuali conguagli in denaro, procedendo ai relativi frazionamenti catastali e pratiche urbanistiche, solo previa quantificazione dei costi ed autorizzazione del G.E.;

proceda, in caso di indivisibilità, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c., dagli artt. 720, 722, 727 e 1114 c.c. e più in generale di quanto disposto dalle norme in tema di divisione.

L'immobile oggetto di stima è stato pignorato per intero.

3) Nel caso di unico lotto costituito da immobili caratterizzati da rispettive diverse nature (ad esempio immobili urbani e terreni; ovvero terreni agricoli ed edificabili, etc) individui e distingua i rispettivi valori.

L'immobile oggetto di stima è caratterizzato da un'unica natura edilizia.

4) Indichi l'eventuale esistenza di vincoli di pertinenza ed invendibilità separata tra autorimesse, posti auto ed unità immobiliari; vincoli derivanti sia dalle eventuali prescrizioni contenute nelle concessioni edilizie, sia dalle norme di legge (fatto richiamo, ad esempio, alla distinzione tra posti auto rientranti negli standard urbanistici e non e, per questi ultimi, alla distinzione tra posti auto costruiti tra la legge 17 agosto 1942 n. 1150, come modificata dalla legge 765/1967 e la legge 28 novembre 2005 n. 246, entrata in vigore il 16 dicembre 2005 da un lato, e posti auto costruiti dopo il 16 dicembre 2005, dall'altro).

Dalle verifiche fatte non risultano vincoli: di pertinenza o derivanti da prescrizioni contenute nella concessione edilizia o dalle norme di legge.

- G -

Valore del bene e costi

1) Determini preliminarmente il valore commerciale degli immobili, corrispondentemente al valore dei beni considerati come in piena proprietà, perfettamente commerciabili ai sensi di legge e liberi, con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima.

Operi le opportune decurtazioni sul prezzo di stima, indicandole singolarmente ed analiticamente, onde il professionista delegato alla vendita possa distintamente porle come base del prezzo ex art. 591 bis n.ro 1, relative a:

- diritti reali e personali di terzi (usufrutto uso abitazione) da valutarsi in ragione delle età e quindi delle tabelle di valutazione ex decreti ministeriali di adeguamento delle modalità di calcolo di cui alla imposta di registro DPR 131/1986;*
- eventuale stato di occupazione per locazione, diritti di terzi come sopra accertati, non collegati all'età del beneficiario, comunque gravanti sui beni, a prescindere dalla valutazione di opponibilità che verrà fatta dagli organi della procedura, da valutarsi in ragione percentuale;*
- stato di conservazione dell'immobile;*
- oneri di qualsiasi tipo che l'aggiudicatario dovrà sostenere a qualsiasi titolo, emersi dalle indagini di cui sopra, al fine di rendere l'immobile libero da pesi e vincoli e persone e perfettamente commerciabile.*

2) Nel caso di costruzioni abusive determini, indicandoli singolarmente: il valore del terreno e/o dell'area di sedime sul quale sorge la costruzione abusiva (non acquisita al patrimonio comunale); l'importo delle spese che l'aggiudicatario dovrà sostenere per la sua demolizione, per il pagamento

delle relative sanzioni e più in generale per il ripristino dello stato dei luoghi; il valore d'uso dell'edificio. Indicherà, quindi, il valore finale del bene, al netto di tali decurtazioni e correzioni.

3) Qualora gli immobili siano stati pignorati solo pro quota, proceda comunque alla valutazione dell'intero anche ai fini dell'eventuale applicazione degli artt. 599 e ss. c.p.c. in caso si debba procedere alla divisione giudiziale e poi della quota.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticato per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La perizia dovrà in ogni caso contenere tutte le informazioni indicate dall'art. 173-bis disp. Att. C.p.c., come modificato per effetto del d.l.n. 83/2015.

L'esperto viene autorizzato: all'estrazione di copie della produzione di parte e dei verbali di causa; ad avvalersi dell'opera di un collaboratore di sua fiducia, ove peraltro assolutamente indispensabile, per misurazioni ovvero operazioni materiali; ad eseguire o a far eseguire indagini tecniche assolutamente indispensabili presso strutture od enti pubblici; ad accedere a pubblici uffici onde prendere visione ed estrarre copia, con anticipazione delle spese, di atti e documenti ivi depositati.

Analisi estimativa

Il valore di stima è in funzione dello scopo per il quale è richiesta la valutazione, in relazione al complesso dei rapporti che intercorrono tra i soggetti, i fatti e il bene, il servizio o il diritto oggetto di valutazione.

Il presente rapporto di valutazione è finalizzato alla determinazione del "più probabile valore in libero mercato" e del "più probabile valore di mercato in condizioni di vendita forzata" nell'ambito delle procedure esecutive.

Metodo di stima

Essendo lo scopo della stima la determinazione del "più probabile valore di mercato", la valutazione si basa sui valori e sui dati conosciuti al momento della stima, attraverso ponderati raffronti con beni simili o prossime caratteristiche presenti in zona e rilevate in loco, specie per i parametri d'ordine tecnico quali: ubicazione, tipologia e finiture interne dei locali.

Valore

Il bene è stato valutato in relazione:

- all'attuale andamento del mercato immobiliare;
- alla sua ubicazione;

Nello specifico si è tenuto conto:

- delle strutture portanti;
- delle finiture interne ed esterne;
- della tipologia degli infissi e dei pavimenti;
- dello stato di possesso;
- dello stato di conservazione;
- delle attrezzature e degli impianti presenti;
- delle altezze dei vari piani;
- che la corte esclusiva, inglobata in una corte comune ad altre proprietà, è utilizzata come accesso dalla Via Roma e parcheggio;
- che nel PGT vigente l'edificio è posto in **zona A - nucleo di antica formazione con sensibilità paesistica elevata**;
- che l'accessibilità ai vari piani avviene tramite una scala a chiocciola interna di ridotte dimensioni;
- che il Regolamento di Igiene tipo della Regione Lombardina distingue **gli spazi di abitazione** rispetto agli **accessori e ai servizi** per altezza e rapporto aeroilluminante; (vd. alleg. n. 4)

Il valore dell'unità immobiliare si stima in **€ 550,00/mq (cinquecentocinquanta/00)**.

Superfici

La superficie lorda dell'unità immobiliare di proprietà esclusiva dell'esecutato deriva dalle misure rilevate in loco.

I muri interni e verso la corte sono stati conteggiati per il loro totale spessore, mentre per quelli perimetrali divisorii con altre proprietà è stato considerato uno spessore di cm. 20.

Tenuto conto:

- dell'altezze e dell'aeroilluminazione di ogni piano e dei singoli locali;
- che per l'art. **3.1.13** del regolamento tipo della Regione Lombardia, in special modo, per quanto attinente ai requisiti di superficie e di altezza, si applicano i coefficienti correttivi atti a distinguere gli **"spazi di abitazione"** da quelli **"accessori e di servizio"**.

Ne discende, che si considerano **spazi di abitazione**:

- quelli che hanno un'altezza utile maggiore di m. **2,43** (2,70 x 90%);
- il bagno, anche se con altezza di m. **2,22** (2,30 x 90%), in quanto approvato con la Concessione edilizia del 1978;
- i locali con un'aeroilluminazione maggiore o uguale di **1/8 della superficie del pavimento**.

A) "spazi di abitazione"

Piano Terra

- Cucina e ingresso

23,65 x 1,00* x 550,00 € = 13.480,05 €

Piano Primo

- Bagno

8,60 x 1,00* x 550,00 € = 4.730,00 €

- Ripostiglio

10,75 x 1,00* x 550,00 € = 5.912,50 €

- Corridoio

3,60 x 1,00* x 550,00 € = 1.980,00 €

B) "accessori e servizi"

Piano Terra

- Tinello

23,45 x 0,60* x 550,00 € = 7.738,50 €

Piano Primo

- Camera

24,40 x 0,60* x 550,00 € = 8.052,00 €

- Balcone

4,05 x 0,25* x 550,00 € = 556,87 €

Sottotetto

- Soffitta

25,30 x 0,30* x 550,00 € = 4.174,50 €

- Lastrico solare

23,55 x 0,40* x 550,00 € = 5.181,00 €

Totale 51.805,42 €

* coefficienti correttivi

Valore che si arrotonda a € 51.800,00 (euro cinquantunomilaottocento/00)

Nel valore attribuito al m2, utile per la stima dell'immobile, si è tenuto conto dell'incidenza dell'area della corte esclusiva anche se compresa in un cortile di uso comune ad altre proprietà.

Il valore è al lordo delle opere da attuare per la riduzione in pristino dell'edificio e delle spese tecniche.

CONCLUSIONI

- 1) il fabbricato originario è stato costruito ante 1967;
- 2) il 27/04/1978 è stata rilasciata la Concessione edilizia gratuita n. 701 RC, n. 5 per la ristrutturazione dell'intero edificio;

- 3) l'immobile non risulta vincolato, ma collocato in **zona A - nucleo di antica formazione con sensibilità paesistica elevata**;
- 4) le difformità rilevate tra l'edificio approvato rispetto a quello realizzato sono da classificare "**variazioni essenziali**";
- 5) se si deve procedere alla eliminazione delle parti che risultano abusive con opere che rendano l'edificio riconducibile, sul piano tecnico-estetico, a quello assentito con C.E. del 1978, l'intervento per il ripristino prevede la demolizione: dei solai, dei tavolati interni, dei pavimenti, ecc., come da computo metrico allegato; con costi che **risultano consistenti per**:
 - la presenza di fabbricati in aderenza su tre lati;
 - perché si possono utilizzare solo mezzi meccanici leggeri;
 - perché l'incidenza della mano d'opera da impiegare, per non compromettere le strutture dei fabbricati confinanti, è rilevante.

Inoltre ai costi vanno aggiunti gli onorari e le spese per:

- a) pratiche cementi armati;
 - b) domanda di permesso di costruire in sanatoria;
 - c) progetto, direzione lavori e sicurezza;
 - d) variazione planimetria catastale;
 - e) pratiche per Ape e agibilità.
- Visto che il **valore attribuito al bene ammonta a € 51.800,00 (euro cinquantunomilaottocento/00)** al lordo delle opere da attuare per la riduzione in pristino delle parti abusive e delle spese tecniche o, in alternativa, al lordo della sanzione pecuniaria;
 - considerato che per il rilascio della sanatoria necessita la **doppia conformità**;
 - tenuto conto che l'intervento per la restituzione in pristino, pur risultando invasivo e con costi elevati in proporzione al valore attribuito al bene, non pregiudica la staticità delle parti conformi;
 - visto che la demolizione non è necessariamente preferibile alla irrogazione della **sanzione pecuniaria, ma è alternativa e non cumulativa**;

a parere del CTU, per l'**art. 33 comma 4 del Testo unico**, deve essere l'Amministrazione competente al rilascio della sanatoria a scegliere se deve essere attuata la riduzione in pristino delle opere abusive o, in alternativa, debba essere applicata la sanzione pecuniaria e l'importo.

Il sottoscritto CTU, ritenendo concluso il compito assegnato, rassegna la presente relazione e si rende disponibile per eventuali chiarimenti ed integrazioni.

ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA

Allegati:

- 1) richiesta e nomina Custode Giudiziario;
- 2) richiesta di accesso agli atti Comune di San Zeno Naviglio (Bs);
- 3) visura, estratto mappa e planimetria catastale;
- 4) rilievo grafico e numerico dello stato di fatto e piante di raffronto;
- 5) titolo edilizio ed elaborato tecnico allegato;
- 6) dichiarazione ufficio tributi tasse/imposte comunali;
- 7) documentazione fotografica dei luoghi;
- 8) ispezioni ipotecarie;
- 9) estratto PGT e copia NTA;
- 10) computo metrico estimativo;
- 11) richiesta e concessione proroga termine deposito della CTU.
nota spesa pro-forma.

Cividate Camuno, lì 01/02/2019

Il consulente tecnico d'ufficio

