

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione (IVS), al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle Linee guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 271/2019

Giudice delegato: **Dott. LIANA ZACCARA**

Anagrafica

mandataria della

Rappresentato dall'Avvocato

Esecutato:

**BANCO BPM S.p.A già Banco Popolare
Con sede in MILANO
Piazza Meda n. 4
P.Iva 09722490969.**

**B.P. COVERED BOND
Con Sede MILANO
Via Foro Bonaparte n.70
P.Iva 06226220967**

**AVVOCATO GRAZIA MARIA SCIARRA
Con Studio in Via Vittorio Emanuele II n.1
Comune di BRESCIA
Tel + 39 297070
E mail grazia.sciarra@brescia.necavvocati.it**

OMISSIS

Sig. _____
In qualità di _____
Residente in _____
Via _____
C.f. _____

Rappresentato dall'Avvocato

Intervenuti alla data di stima

NESSUNO

Con sede in _____
Via _____
P Iva _____

Esperto incaricato

ARCH. ALBERTO EUGENIO GILBERTI
Via Martiri della Libertà n. 151
CF GLB LRT 55M11 G170L
Tel 0306840251
Fax 0306840251
Mail a.gilberti55@gmail.com
Pec albertoeugenio.gilberti@archiworldpec.it

Iscritto all'Albo/Ordine di Brescia nr.1173



Timbro e firma _____

Date

Nomina dell'esperto 18 giugno 2019

Conferimento d'incarico di stima e giuramento 26 giugno 2019

Data della consegna del rapporto di valutazione 16/12/2019

Udienza per la determinazione della modalità di vendita 13 gennaio 2020

Identificazione dei lotti**LOTTO N° / 1**

CATASTO FABBRICATI									
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categ	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	NCT	4	775	2	A/8	2	6 Vani	144m ² escluse aree scoperte 133m ²	euro 619,75
Utilità Comuni			Sez.urb.NCT foglio n.4 Particella 775 Sub.1						

PIU' ALCUNE PARTI COMUNI DI

Bene comune non censibile dal 3/02/2016									
CATASTO FABBRICATI									
N.	Sezione Urbana	Foglio	PARTICELLA	SUBALT					
1	NCT	4	775	5	BENI COMUNI NON CENSIBILI				
Dati derivanti da			VARIAZIONE del 03/02/2016 protocollo n. BS0017491 in atti dal 03/02/2012 STRALCIO CORTE COMUNE (n. 4882.1/2016)						
Indirizzo			Via per Comezzano n. 6 Piano T						
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 16/05/2012									
CATASTO FABBRICATI									
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub					
1	NCT	4	775	1	BENI COMUNI NON CENSIBILI				
Dati derivanti da			VARIAZIONE del 16/05/2012 protocollo n. BS0138274 in atti dal 16/05/2012 STRALCIO CORTE COMUNE (n.19230.1/2012)						

VALORE TOTALE COMPLESSIVO DI STIMA LOTTO DI VENDITA N. 1	EURO	243.323,36
VALORE DI VENDITA A BASE D'ASTA LOTTO N. 1	EURO	194.658,69
TOTALE COMPLESSIVO COSTI DA AFFRONTAR LOTTO N. 1	EURO	30.327,05

LOTTO N° / 2

CATASTO FABBRICATI									
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categ	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	NCT	4	775	3	A/8	2	16,5 Vani	753 m ² escluse aree scoperte 729 m ²	euro 1.704,31
Utilità Comuni			Sez.urb.NCT foglio n.4 Particella 775 Sub.1						

CATASTO FABBRICATI									
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categ	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	NCT	4	775	4	C/6	3	82 m ²		euro 135,52
Utilità Comuni			Sez.urb.NCT foglio n.4 Particella 775 Sub.1						

PIU' ALCUNE PARTI COMUNI DI

Bene comune non censibile dal 3/02/2016									
CATASTO FABBRICATI									
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub					
1	NCT	4	775	5	BENI COMUNI NON CENSIBILI				
Dati derivanti da			VARIAZIONE del 03/02/2016 protocollo n. BS0017491 in atti dal 03/02/2012 STRALCIO CORTE COMUNE (n. 4882.1/2016)						
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 16/05/2012									
CATASTO FABBRICATI									
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub					
1	NCT	4	775	1	BENI COMUNI NON CENSIBILI				
Dati derivanti da			VARIAZIONE del 16/05/2012 protocollo n. BS0138274 in atti dal 16/05/2012 STRALCIO CORTE COMUNE (n.19230.1/2012)						

VALORE TOTALE COMPLESSIVO DI STIMA LOTTO DI VENDITA N. 2	EURO	1.175.704,27
VALORE DI VENDITA A BASE D'ASTA LOTTO N.2	EURO	822.992,99
TOTALE COMPLESSIVO COSTI DA AFFRONTAR LOTTO N. 2	EURO	98.805,58

Quota di proprietà 100%

Diritto di proprietà 100%

Divisibilità dell'immobile SI

Più probabile valore in libero mercato : VEDI SOPRA

Più probabile valore di mercato in condizioni VEDI SOPRA
di vendita forzata (valore base d'asta)

"Giudizio" sintetico sulla commerciabilità dell'immobile :PROBABILE

Audit documentale e Due Diligence

Conformità edilizia	<input type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 116
Conformità catastale	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 135
Conformità titolarità	<input checked="" type="checkbox"/> Si	<input checked="" type="checkbox"/> No	se No vedi pagina 138

Formalità e vincoli rilevanti opponibili all'acquirente

Immobile occupato	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 138
Spese condominiali arretrate	<input checked="" type="checkbox"/> No	<input type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina
Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 144
Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici	<input type="checkbox"/> No	<input checked="" type="checkbox"/> Si	se Si vedi pagina 145

Limitazioni

Assunzioni limitative

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e in quanto valore medio previsionale ordinario, può discostarsi dal prezzo offerto in Asta. La presente perizia di stima si fonda anche sui dati forniti da Enti Pubblici (.Amministrazioni Comunali, Agenzia delle Entrate etc.etc.) e da Enti e Società Private (Camera di Commercio, Agenzie Immobiliari).

Condizioni limitative

Le condizioni limitative da tenere in considerazione prima di effettuare l'offerta all'asta **per alcuni beni** sono:

- **Eventuali vincoli per fascia di Rispetto esistenti**
- **La stima di costi per il risanamento di danni e/o difetti riscontrati a parti degli immobili**
- **Oneri di Sanatoria Amministrativa e relative spese tecniche**
- **Oneri per Aggiornamenti Catastali e relative spese tecniche**
- *** vedi descrizione particolare nei singolo Lotti predisposti per l'Asta**

Indice

1	Fasi - accertamenti e date delle indagini	7
2	Inquadramento dell'immobile	10
3	Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione	12
3.1.	Formazione dei lotto da porre all'asta	25
3.2	FORMAZIONE E COMPOSIZIONE LOTTO 1- DESCRIZIONE DEI BENI	29
3.2.1	UNITA' ABITATIVA PIANO TERRA..sub. 2	29
3.2.2	Danni in essere relativi al bene esecutato di Piano Terra Sub.	38
3.2.3	Operazioni di competenza del LOTTO n. 1 e altre al 50% con il Lotto N. 2	43
3.2.4.	Conformità Edilizia	46
3.2.5.	Conformità Catastale..	49
3.3	FORMAZIONE E COMPOSIZIONE LOTTO N. 2- DESCRIZIONE DEI BENI.	50
3.3.1	UNITA' ABITATIVA SUB 3 PIANO PRIMO.	50
3,3,2	UNITA' ABITATIVA SUB 3 PIANO SECONDO	65
3.3.3	UNITA' ABITATIVA SUB 3 PIANO TERRA	75
3.3.4	Danni in essere Piano Primo	84
3.3.5	Danni in essere Piano Secondo	86
3.3.6	Operazioni di competenza del LOTTO n. 2 e altre al 50% con il Lotto n. 1...	91
3.3.7	Conformità Edilizia ...	93
3.3.8	Conformità Catastale	103
3.3.9	UNITA' AUTORIMESSA SUB.4....	104
3.3.10	Danni in essere Autorimessa	109
3.3.11	Conformità Edilizia	114
3.3.12	Conformità Catastale	114
4.1	Legittimità edilizia – urbanistica	116
4.2	Rispondenza catastale	135
4.3	Verifica della titolarità	138
5	Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente	144
6	Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.	145
7	Analisi estimativa	146
8	Riepilogo dei valori di stima	161
9	Dichiarazione di rispondenza..	163

1. Fasi - accertamenti e date delle indagini.

- Il giorno 20 giugno 2019 Incarico del Tribunale di Brescia per la redazione di Perizia relativa alla Esecuzione immobiliare 271/2019 - **ALLEGATO 1**
- Il giorno 26 giugno 2019 mi sono recato in Tribunale per l'accettazione dell'incarico e per il relativo giuramento. Fatto copie degli Atti depositati tra cui l'ATTO di PIGNORAMENTO IMMOBILIARE redatto dal legale del Creditore Procedente **ALLEGATO 2**
- Il giorno 29 giugno 2019 ho inviato raccomandata A.R. alla proprietà dei beni esegutati , previa telefonata al Comune di Residenza , per effettuare l'accesso ai beni – **ALLEGATO 3**
- il giorno 27 giugno 2019 mi sono recato presso l' Agenzia delle Entrate di Brescia – Agenzia del territorio - per effettuare visure e copie dei beni oggetto di esecuzione
- Il giorno 27 giugno 2019 chiedo allo Studio Notarile Treccani Atto di Compravendita afferenti l'esecuzione in essere **ALLEGATO 4**
- Il giorno 28 giugno 2019 lo Studio Notarile Treccani trasmette , dopo aver effettuato bonifico , Atto di Compravendita riguardante l'esecuzione in essere **ALLEGATO 4**
- Il giorno 28 giugno 2019 effettuo richiesta di accesso agli atti al Comune di Pompiano Ufficio Tecnico **ALLEGATO 5**
- Il giorno 1 luglio 2019 chiedo allo Studio Notarile Santarpia e Cristaldi Atti di Compravendita afferenti l'esecuzione in essere che mi vengono trasmessi in giornata **ALLEGATO 6**
- il giorno 3 luglio 2019 trasmissione dati da parte dello Studio Notarile Treccani **ALLEGATO 7**
- Il giorno 5 luglio 2019 ho chiesto al Comune di Residenza della Esecutata il Certificato di Residenza della medesima. **ALLEGATO 8**
- Il giorno 11 luglio 2019 mi sono recato presso il Comune di Pompiano Ufficio Tecnico per visionare documenti relativi alla causa
- il giorno 28 luglio 2019 mi viene consegnata la Raccomandata A-R. inviata alla proprietà per avvenuta giacenza senza ritiro. **ALLEGATO 9**
- Il giorno 31 luglio 2019 invio PEC allo studio legale dell'Attore procedente affinché si adoperi per la nomina del Custode Giudiziario **ALLEGATO 10**
- Il giorno 05 settembre 2019 mi sono recato presso il Comune di Pompiano Ufficio Tecnico per visionare documenti relativi alla causa
- Il giorno 05 settembre 2019 Il Tribunale di Brescia mi trasmette la nomina del Custode Giudiziario del giorno precedente **ALLEGATO 11**

-
- Il giorno 05 settembre 2019 L'IVG (Istituto Vendite Giudiziarie) nominato custode dal Tribunale di Brescia mi chiede documentazione sino ad ora recuperata in merito alla Esecuzione Immobiliare. **ALLEGATO 12**
 - il giorno 05 settembre 2019 mi sono recato presso l' Agenzia delle Entrate di Brescia – Agenzia del territorio – Conservatoria per effettuare visure ipotecarie dei beni oggetto di esecuzione .
 - Il giorno 6 settembre 2019 mi reco presso l'Agenzia delle Entrate di Brescia 2 per chiedere di eventuali contratti di affitto in essere riguardanti i beni eseguiti- Seguono n. 2 solleciti alla medesima Agenzia per la consegna di quanto richiesto **ALLEGATO 13**
 - Il giorno 10 settembre 2019 chiedo informazioni tecniche al relativo Ufficio del Comune di Pompiano **ALLEGATO 14**
 - Il giorno 26 settembre 2019 l'Agenzia delle Entrate di Brescia 2 mi trasmette quanto richiesto **ALLEGATO 15**
 - Il giorno 26 settembre 2019 trasmetto all'Istituto IVG la documentazione (contratti di affitto) inviatami dalla Agenzia delle Entrate **ALLEGATO 16**
 - Il giorno 03 ottobre 2019 mi viene concessa dal Giudice Relatore proroga termini di consegna Relazione di Perizia da me richiesta il 1 ottobre 2019 **ALLEGATO 17**
 - I giorni 10-15-16-18-22 di ottobre 2019 su mie richieste scritte e telefoniche gli Sudi Notarili Santarpià, Treccani , Cristaldi mi inviano documentazione relativa a svincoli ipotecari di Atti di Compravendita relativi a stralcio di lotti di area facenti parte del bene originale avuto dalla proprietà eseguita. **ALLEGATO 18**
 - Il giorno 16 ottobre 2019 accesso al bene in Pompiano dopo accordi telefonici si effettua congiuntamente al Custode Giudiziario ed al figlio della proprietà Si redige verbale di sola presa visione e fisso l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 21 ottobre 2019 . **ALLEGATO 19**
 - Il giorno 16 ottobre 2019 il figlio della proprietaria , mi trasmette via mail, registrazione della risoluzione dei contratti di affitto cessati sui esistenti sui beni eseguiti **ALLEGATO 20**
 - il giorno 17 ottobre 2019 mi sono recato presso l' Agenzia delle Entrate di Brescia – Agenzia del territorio - per effettuare visure e copie dei beni oggetto di esecuzione
 - Il giorno 18 ottobre 2019 invio Mail al responsabile l'ASL Veterinaria di Rovato ove chiedo informazioni riguardanti le fasce di rispetto degli allevamenti animali. **ALLEGATO 21**
 - Il giorno 21 ottobre 2019 Pompiano , effettuo accesso ai beni con rilevazione interna
 - Il giorno 23 ottobre 2019 Pompiano , effettuo accesso ai beni con rilevazione interna
 - il giorno 28 ottobre 2019 mi sono recato presso l' Agenzia delle Entrate di Brescia – Agenzia del territorio –Conservatoria - per effettuare ispezione storica sulla proprietà Mappale 781- C.T. fg 4 -Pompiano
 - Il giorno 28 ottobre 2019 il Tribunale di Brescia comunica il rinvio dell'udienza preliminare per la vendita dei beni eseguiti al 10 gennaio 2020 **ALLEGATO 22**

- il giorno 31 ottobre 2019 mi sono recato presso l' Agenzia delle Entrate di Brescia – Agenzia del territorio - per effettuare visure e copie dei beni oggetto di esecuzione
- Il giorno 07 novembre 2019 Pompiano , accesso al bene, con rilevazione interna ed inoltre mi sono recato presso il Comune di Pompiano Ufficio Tecnico per un incontro con il Responsabile dell'Area Tecnica
- Il giorno 07 novembre 2019 chiedo al tecnico redattore di Frazionamenti Catastali interessanti l'area originale a cui appartiene l'attuale Particella 775 Fg. 4 oggetto di esecuzione, copia di tali documenti che mi invia il giorno successivo **ALLEGATO 23**
- Il giorno 21 novembre 2019 mi sono recato presso il Comune di Pompiano Ufficio Tecnico per un incontro con il Responsabile dell'Area Tecnica
- Il giorno 21 novembre 2019 il Tribunale di Brescia mi trasmette via PEC l'autorizzazione concessa alla esecutata di occupare i beni esecutati sino alla loro aggiudicazione

2 Inquadramento dell'immobile

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

Provincia BRESCIA

Comune POMPIANO

Frazione

Località

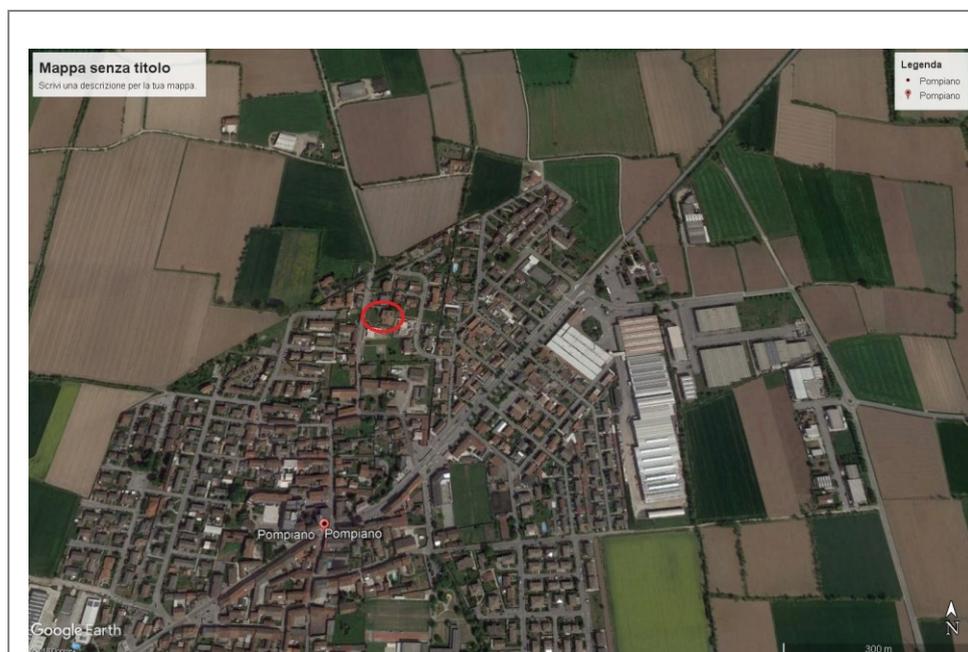
Quartiere

Via per COMEZZANO

Civico n. 6

Zona Centro Nord del Territorio Comunale

Mappa geografica



Destinazione urbanistica dell'immobile **RESIDENZIALE**

Tipologia immobiliare **Doppia Villa**

Tipologia edilizia dei fabbricati **Villa**

Tipologia edilizia unità immobiliari

Caratteristiche generali dell'immobile **Piacevole Edificio Residenziale con 3 unità (2 ville ed 1 autorimessa) con superfici e parti comuni**

Dimensione **Vedi pagine dedicate**

Caratteri domanda e offerta **Scarsa per il Comune di Pompiano**

Forma di mercato **Asta**

Filtering **Down- Negativa**

Fase del mercato immobiliare **Scarsa**

Altro

3 Descrizione dell'unità immobiliare oggetto di valutazione

CHIARIMENTO

Ho allegato al Punto 2 l'atto di pignoramento Immobiliare depositato in Tribunale a Brescia

Nella richiesta , il pignoramento si chiede << venga effettuato per la piena proprietà sui seguenti Beni Immobili in Comune di Pompiano censite nel Catasto Fabbricati come segue :

NCT foglio n.4 , Via Per Comezzano N.6

2. mappale775 subalterno2, pT. cat.A8 cl.2 vani 6 rendita catastale Euro 619,75
3. mappale 775 subalterno3,pT-1-2 , cat. A/8 cl.2 vani 16,5 rendita catastale Euro 1704,31
4. mappale 775 subalterno4, pS1, cat. C/6cl.3 mq82 rendita catastale Euro135,52;
5. inoltre la quota proporzionale della comproprietà delle parti dell'edificio comuni alle predette unità immobiliari, ai sensi dell'art.1117 c.c come per legge. >>

Alla luce di quanto riportato , e soprattutto in funzione del contenuto identificativo catastale dei documenti cui il legale fa riferimento per dare l'avvio al procedimento esecutivo (*Contratto di Mutuo fondiario del 28/04/2006 n. 128205 , ipoteca del 10/05/06 iscritta al nn. 24324/5284 per la somma complessiva di euro 600.000, vista la trascrizione in dta 26/01/12 ai nn 3264/2148 , della cessione da parte del mutuatario [REDACTED] [REDACTED] alla moglie [REDACTED] [REDACTED] di tutti i beni immobili oggetto della ipoteca sopraindicata, e seguito di accordi raggiunto in sede di separazione coniugale ...etc etc.*) le aree comuni sono sempre state riportate quali beni esecutati "comuni ai subalterni riportati" pur senza essere citati con con il loro identificativo catastale come lo sono attualmente : **mappale 775 subalterno 5 Bene Comune non censibile** , ed all'atto della acquisizione del bene da parte della attuale proprietà tali aree comuni erano censite come **mappale 775 subalterno 1 Bene Comune non censibile**.

Per questo motivo, pur se non citato espressamente nella sua identificazione catastale quale bene esecutato , le aree comuni (mappale 775 subalterno 5 Bene Comune non censibile) le considero a tutti gli effetti beni esecutati e quindi fanno parte della valutazione finale.

DATO IMMOBILIARE

Descrizione sintetica dell'immobile staggito

I beni esegutati fanno parte di un edificio residenziale costituito da due unità abitative , una grande ed una piccola, da un autorimessa e da parti comuni (carraio, pavimentazioni, aree verdi, locale caldaia etc.etc.)

L'edificio è posto in Via Per Comezzano N. 6 , nella parte centrale / nord del Comune. di Pompiano

L'edificio è stato realizzato all'inizio degli anni '90 e faceva parte di una lottizzazione definita con Convenzione fra il Comune di Pompiano ed i lottizzanti .

L'edificio nel suo complesso è molto articolato nella sua composizione architettonica .

Il lotto (catasto terreni mappale 775) , attualmente dalla superficie complessiva di circa mq. 2.334,18 si presenta frontalmente (lato Ovest Via Per Comezzano) con un area a giardino , in sopra-elevazione "artificiale" .

Infatti l'ingresso pedonale in lato sud del lotto ha un imposta (riferimento quota strada) di circa + 15 centimetri sino a salire con una gradevole pavimentazione in gradoni/piastre di cotto (circa mt. 1,80 x 1,80) alla quota di circa + mt. 3,45 che è la quota ove si trova l'ingresso all' Unità Abitativa più grande (subalterno catastale N.3) .

Tutta questa area " sopraelevata" è stata realizzata con terra riportata.

Tale soluzione comporta che il Piano Terra del subalterno catastale N.3 , nella parte sud del fabbricato risulti "interrata" , quasi come se fosse "alla vista" un Piano Interrato.



ingresso complesso abitativo via per Comezzano n. 6



camminamento verso l'ingresso all' Unità subalterno 3 posta al "Piano Primo"



La parte Nord del fabbricato , raggiungibile dal passo carraio posto all'estremo lato Nord del lotto prospiciente Via Comezzano , permette l'accesso carraio tramite ampia superficie sterrata , sia all'autorimessa dell' intero complesso abitativo (subalterno catastale n. 4) e sia l'accesso pedonale al Piano Terra (quota strada + cm.28/30) di un'altra Unità Immobiliare. (subalterno catastale n. 2).

Nella parte Nord del lotto , ove si situa l'Unità abitativa subalterno n. 2, ed il sovrastante Piano primo del subalterno catastale n. 3 , vi è un'ampia superficie sterrata



Ingresso Carraio , su Via Per Comezzano , estremo lato nord ovest del lotto



Fronte nord ovest : Piano Terra subalterno 2 ; Piano Primo subalterno 3 più autorimessa alla destra(subalterno 4)



Autorimessa subalterno 4



La corte interna a Nord Est: al Piano Terra il subalterno 2 ; al Piano Primo il subalterno 3

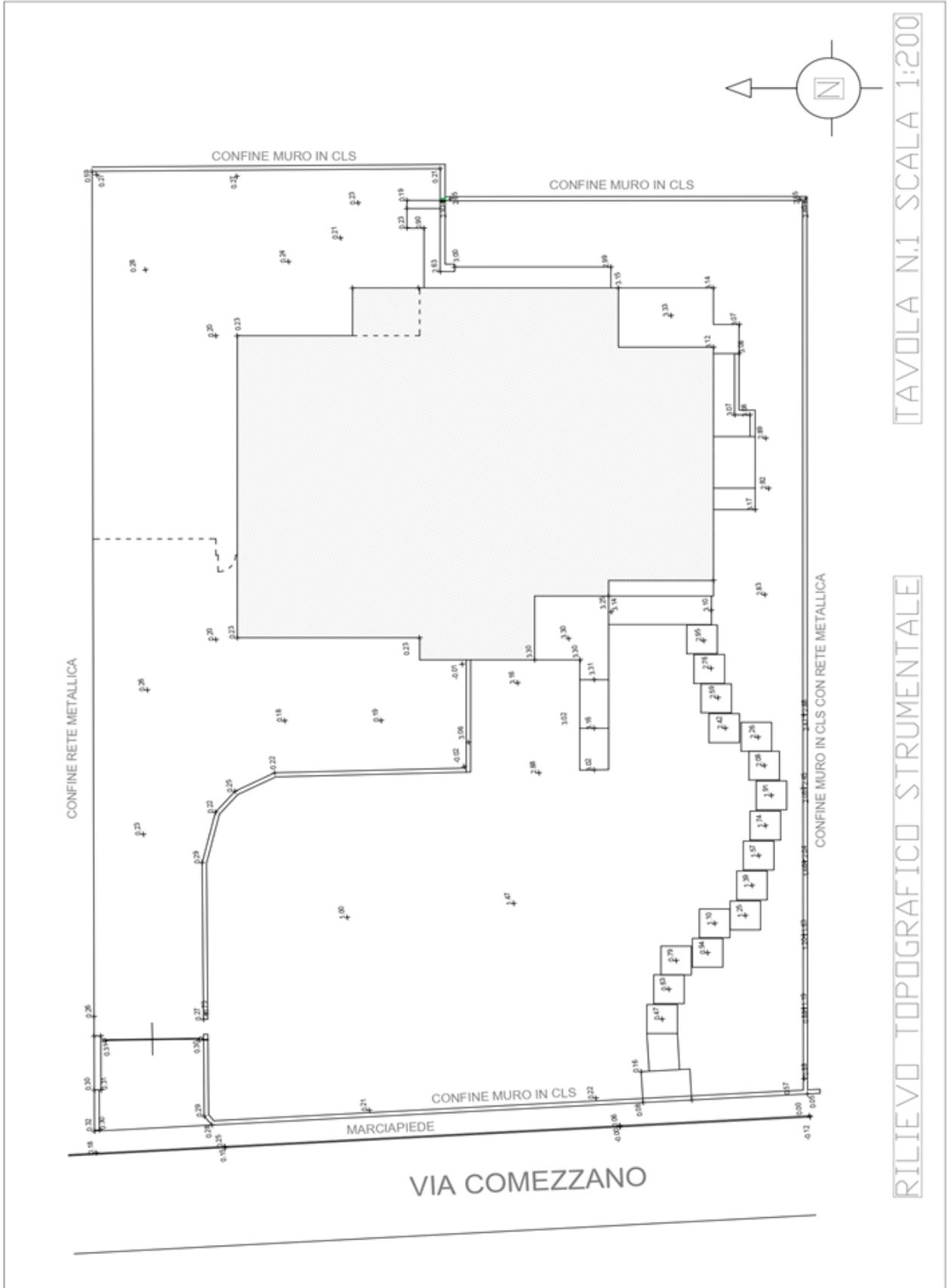
Le superfici del complesso abitativo misurate strumentalmente sono le seguenti: superficie lotto mq.2.334,18 delle quali circa mq.1.018,44 a verde ,circa mq. 574,00 a sterrato, circa mq. 512,28 è

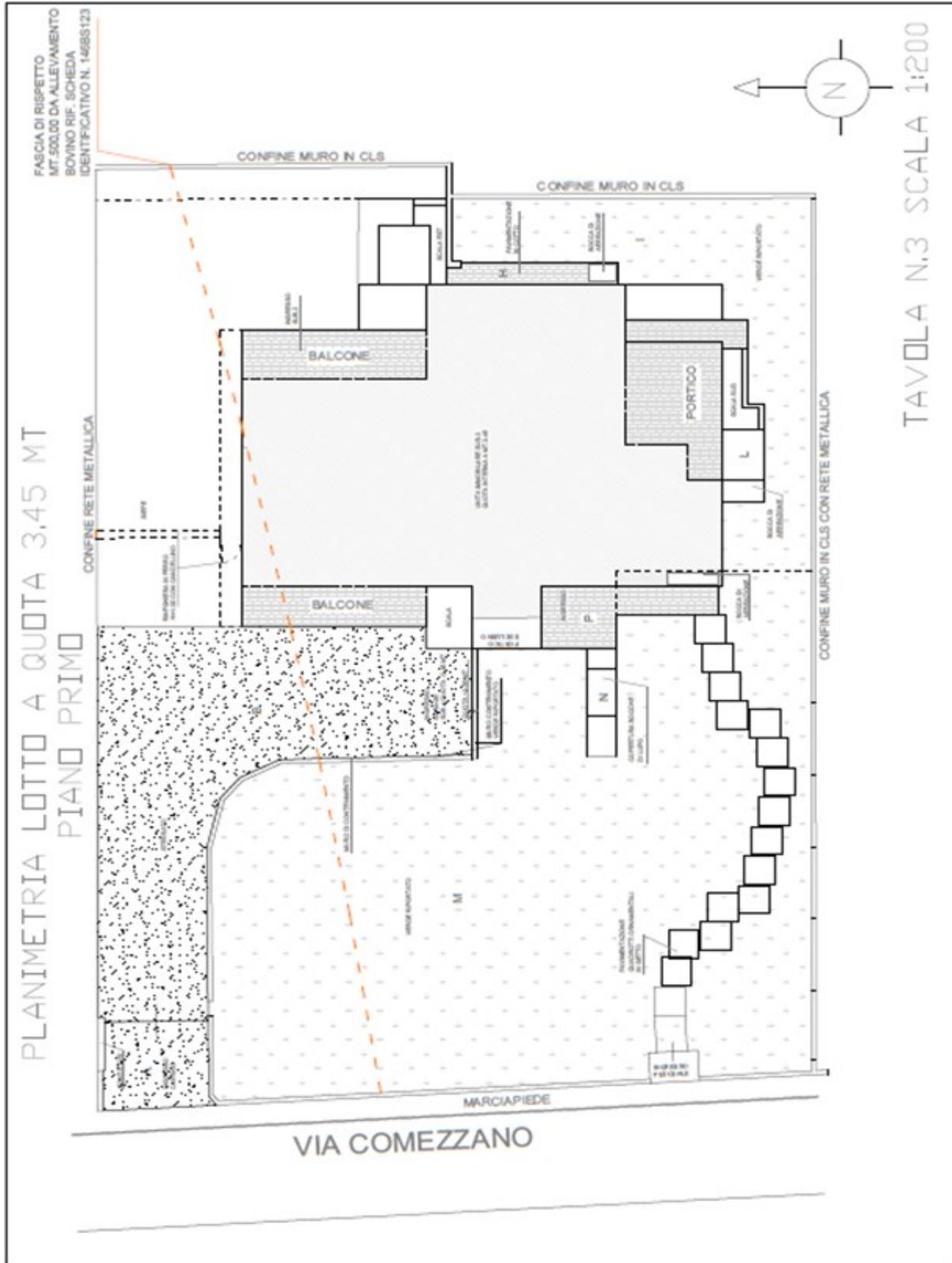
area coperta e circa mq. 229,46 altre superfici (vedi sottostante tabella 1 e tavole grafiche di rilievo n. 1-n.2-n.3-n.4- qui sono riprodotte adeguandole al formato A/4)

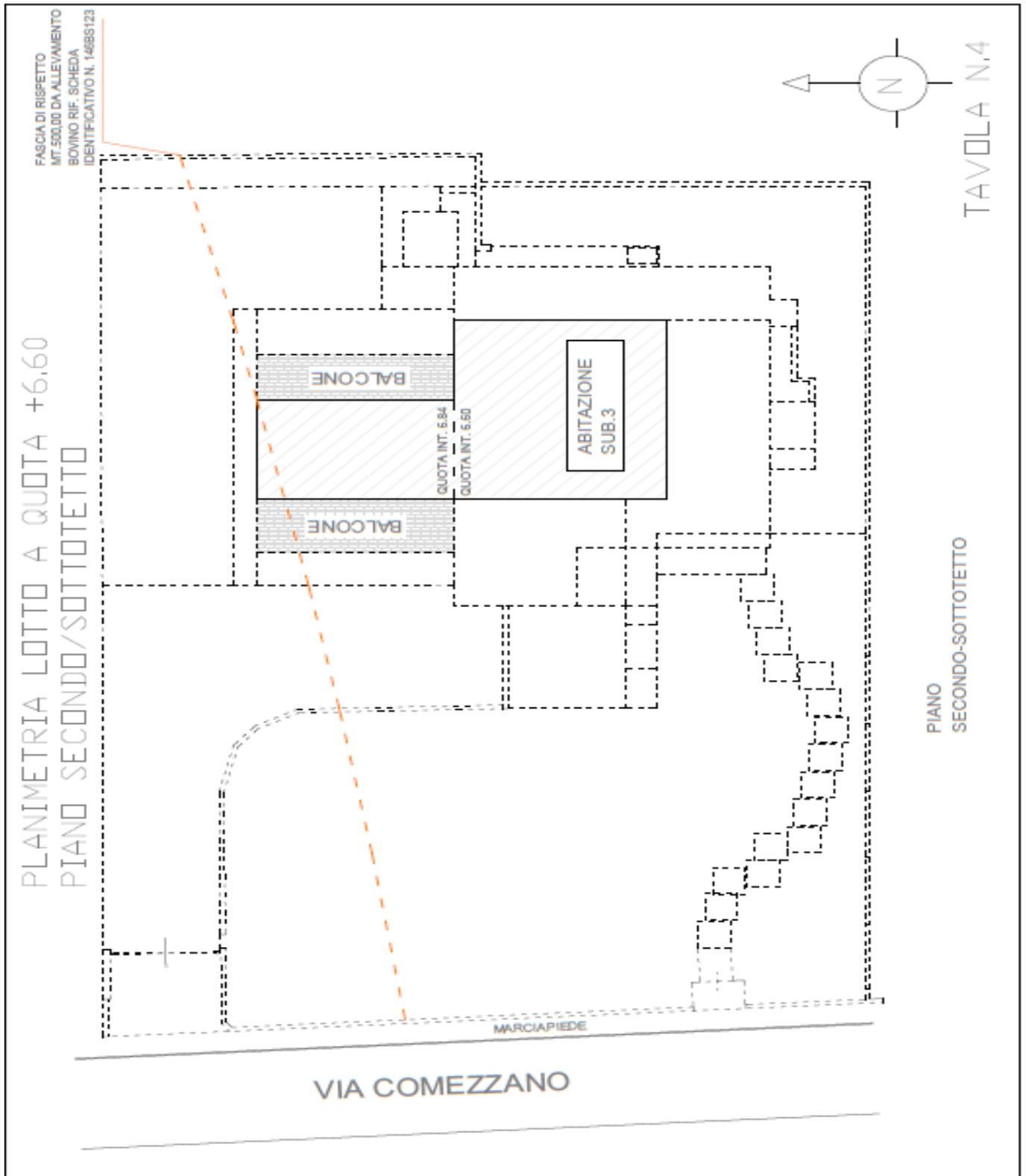
Vedi all' Allegato n. 24

- Tabella superfici varie giacenti sul lotto
- planimetria rilievo strumentale tavola n. 1
- planimetria lotto a quota Piano Terra tavola n. 2, (+ cm.28/30)
- planimetria lotto a quota Piano Primo tavola n. 3 (+ cm. 3,45)
- planimetria lotto a quota Piano Secondo/Sottotetto tavola n. 4 (+ cm. 6,60)

RIEPILOGO SUPERFICI MISURATE STRUMENTALMENTE					
FOGLIO 4 PARTICELLA 775- POMPIANO					
A	STERRATO ESTERNO CANCELLO CARRAIO			33,00	
B	STERRATO INTERNO CARRAIO			287,00	
					320,00
C	STERRATI ADIACENTE CORPO NORD			254,00	
D	BATTUTO DI CEMENTO CONFINE EST			41,00	
E	PAVIMENTO COTTO			10,00	
F	STERRATO			10,00	
G	MARCIAPIEDE COTTO			23,00	
Q	PORTICO PERGOLATO			11,00	
	SCALA EST			6,00	
				355,00	355,00
	EDIFICIO COPERTO NORD (SUB.2)	10,5	18,35	192,68	192,675
	MURO SCALA EST			1,37	
H	MARCIAPIEDE COTTO			12,00	
I	VERDE RIPORTATO			172,00	
L	COPERTURA CALDAIA			11,00	
	SCALA SUD			9,00	
	ADERENZA			2,50	
M	AREA GIARDINO			846,44	
N	COPERTURA BOCCHE LUPO GARAGE			12,00	
					1.066,31
	EDIFICIO COPERTO (SUB . 3)			319,60	
	SUPERFICI VARIE EDIFICIO ESCLUSIVE (SUB .3)			10,20	
	SUPERFICI VARIE EDIFICIO ESCLUSIVE (SUB .3)			7,40	
	SUPERFICI VARIE EDIFICIO ESCLUSIVE (SUB .3)			7,60	344,80
	INGRESSO comune ai subalterni			16,36	
	INGRESSO comune ai subalterni			10,80	
				27,16	27,16
	MURO CONFINE EST			2,58	
	MURO CONFINE SUD			6,77	
	MURO CONFINE OVEST			10,20	
	MURO CONTENIMENTO			8,68	28,23
					2.334,18
	SUPERFICIE LOTTO		2.334,18		
	SUPERFICIE A VERDE		1.018,44		
	SUPERFICIE STERRATO		574,00		
	SUPERFICIE COPERTA EDIFICI		512,28		
	ALTRE SUPERFICI		229,46		







INQUADRAMENTO CATASTALE

STRALCIO NCT FOGLIO 4 DI POMPIANO



Confini (dell'intero insieme)

Indicare i confini catastali

- Nord mappali 772 e 773
- Sud mappali 987e 988
- Est mappale 1002 e 988
- Ovest Via per Comezzano

Consistenza

Rilievo

Interno ed esterno

Solo esterno

Diretto in loco per interno

per esterno Professionista incaricato

Data del sopralluogo 16/10/2019 - 21/10/2019- 23/10/2019

Desunto anche graficamente da:

- Planimetria catastale
- Elaborato grafico (atto autorizzativo)
- Elaborato grafico (generico)

Criterio di misurazione

- SEL - Superficie Esterna Lorda
- SIL - Superficie Interna Lorda
- SIN - Superficie Interna Netta

Vedi all' Allegato n. 25

TAVOLE GRAFICHE DI RILIEVO INTERNO DEI 3 PIANI DELL'EDIFICIO

INQUADRAMENTO URBANISTICO

Il PGT attuale è stato approvato con Delibera di Consiglio Comunale N.4 in data 17/02/2009
Successivamente è stata approvata la 1^a Variante con Delibera di Consiglio Comunale N. 30 del 23/10/2012 con pubblicazione sul BURL N.51 del 19/12/2012.

Successivamente è stata Adottata la 2^a Variante con Delibera di Consiglio Comunale n. 23 del 18/04/2016 divenuta esecutiva il 17/05/2016, ed Approvato con Delibera di Consiglio Comunale N. 30 del 5/07/2016.

L'area ove è sito il mappale n.775 del foglio 4 su cui sorgono gli edifici eseguiti e le rispettive aree di pertinenza comuni agli edifici stessi è attualmente zonizzato come :

B2 – TESSUTO URBANO CONSOLIDATO AMBITO RESIDENZIALE PREVALENTEMENTE ESTENSIVO

L'area è interessata nella estremità Nord da una fascia di rispetto allevamenti animali (bovini)



3.1 FORMAZIONE DEI LOTTI DA PORRE ALL'ASTA

Visto lo stato dei luoghi , ritengo ragionevole , per ottenere N. 2 Lotti completamente indipendenti sul sito (**vedi lo schema grafico in chiaro all'allegato n. 26 Tavole n.5-6-7**) ritengo opportuno effettuare le seguenti assegnazioni :

ASSEGNARE al LOTTO n. 1 i seguenti beni :

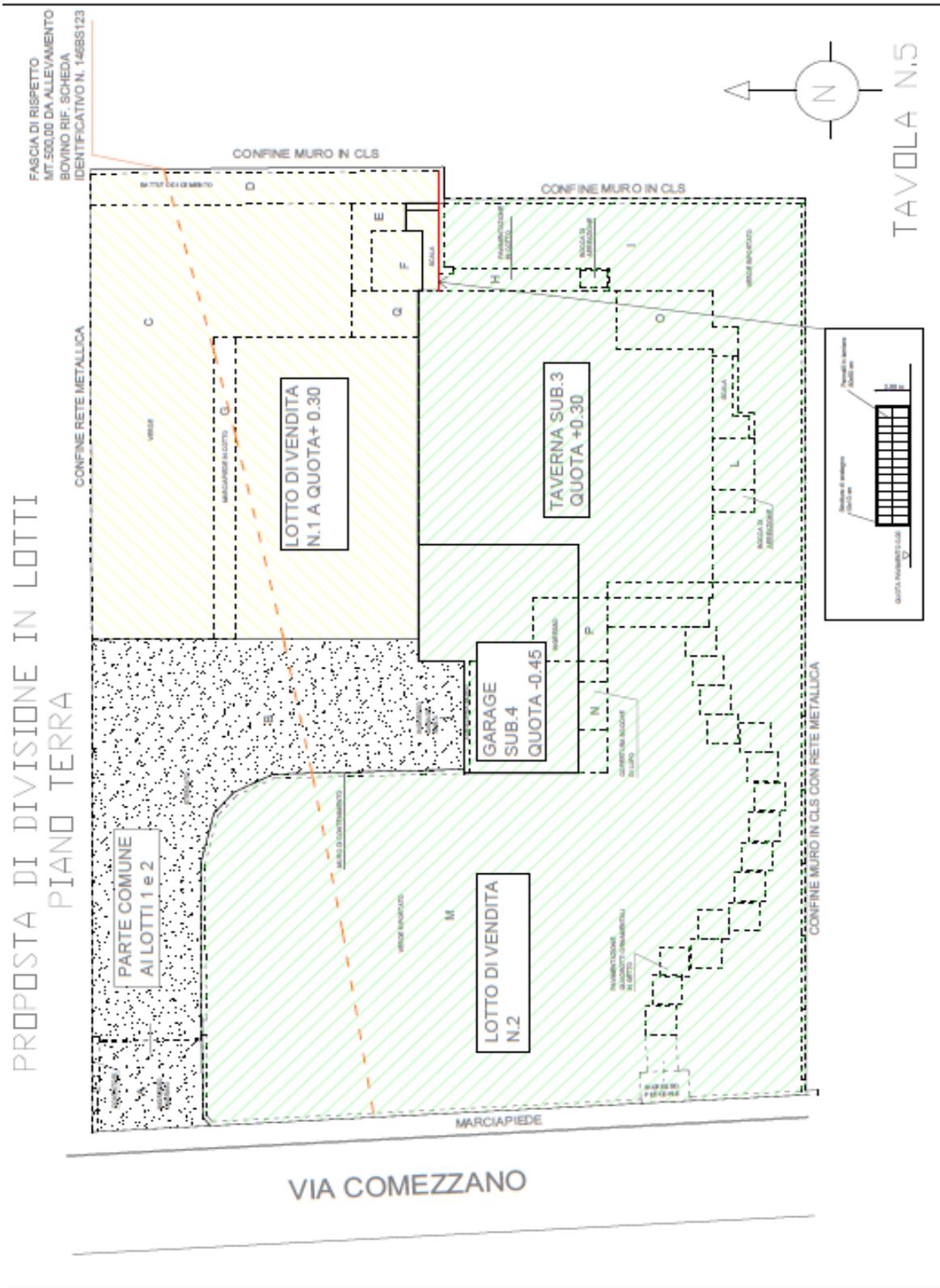
- l'Unità abitativa Catastalmente definita come Subalterno 2
- in proprietà esclusiva , tutta l'area/corte (oggi comune) in lato Nord Est costituita da l passaggio , carraio e pedonale , posto in lato Nord (oggi comune) identificato con la lettera C;
- in proprietà esclusiva le superfici D-E-F-Q e la scala esterna con il relativo muro di contenimento adiacente ai sopracitati punti F ed E
- in proprietà al 50% con l'altro lotto di assegnazione il passaggio pedonale e carraio posto in lato Nord ed identificato con le lettere A e B

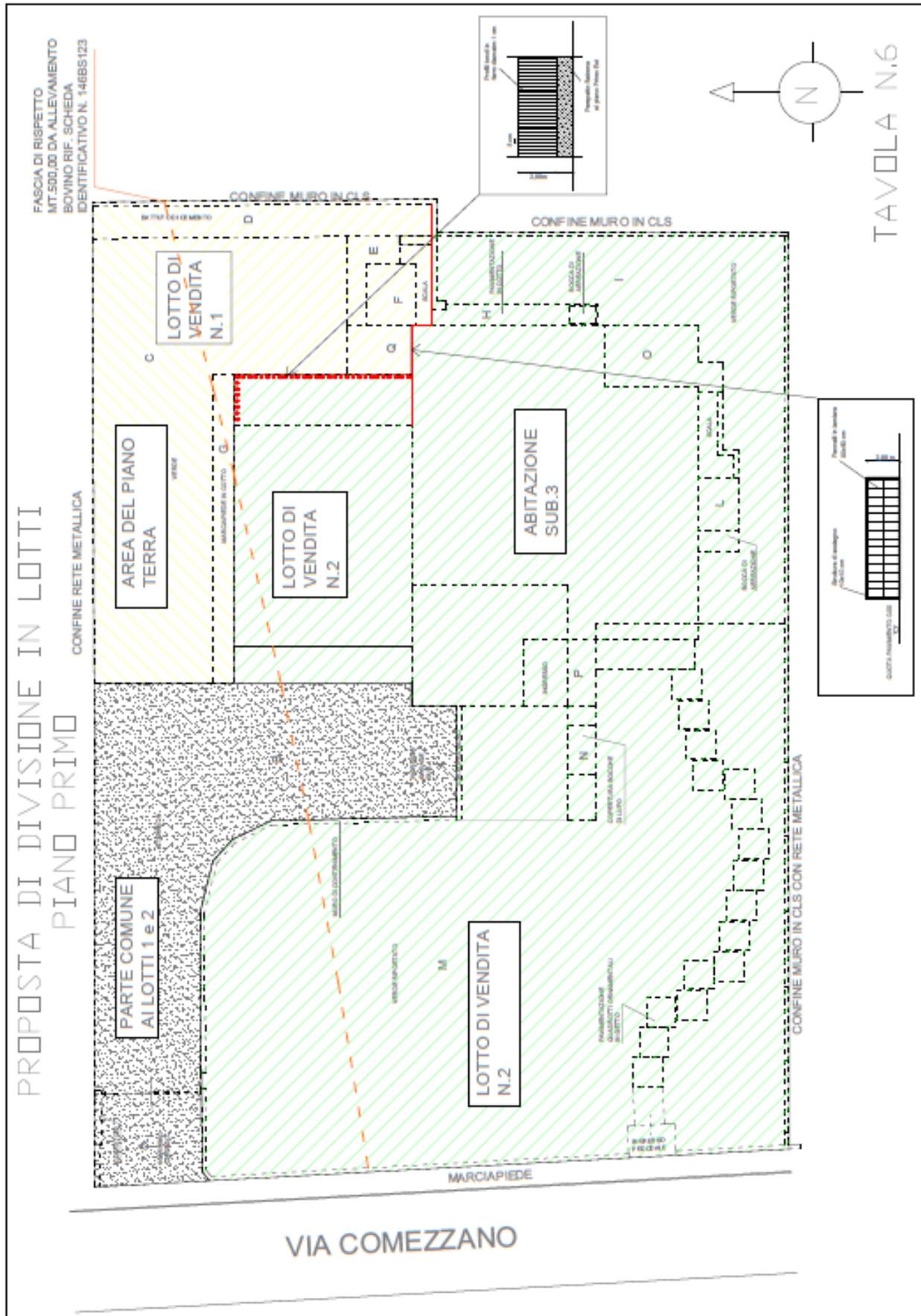
ASSEGNARE al LOTTO n. 2 i seguenti beni :

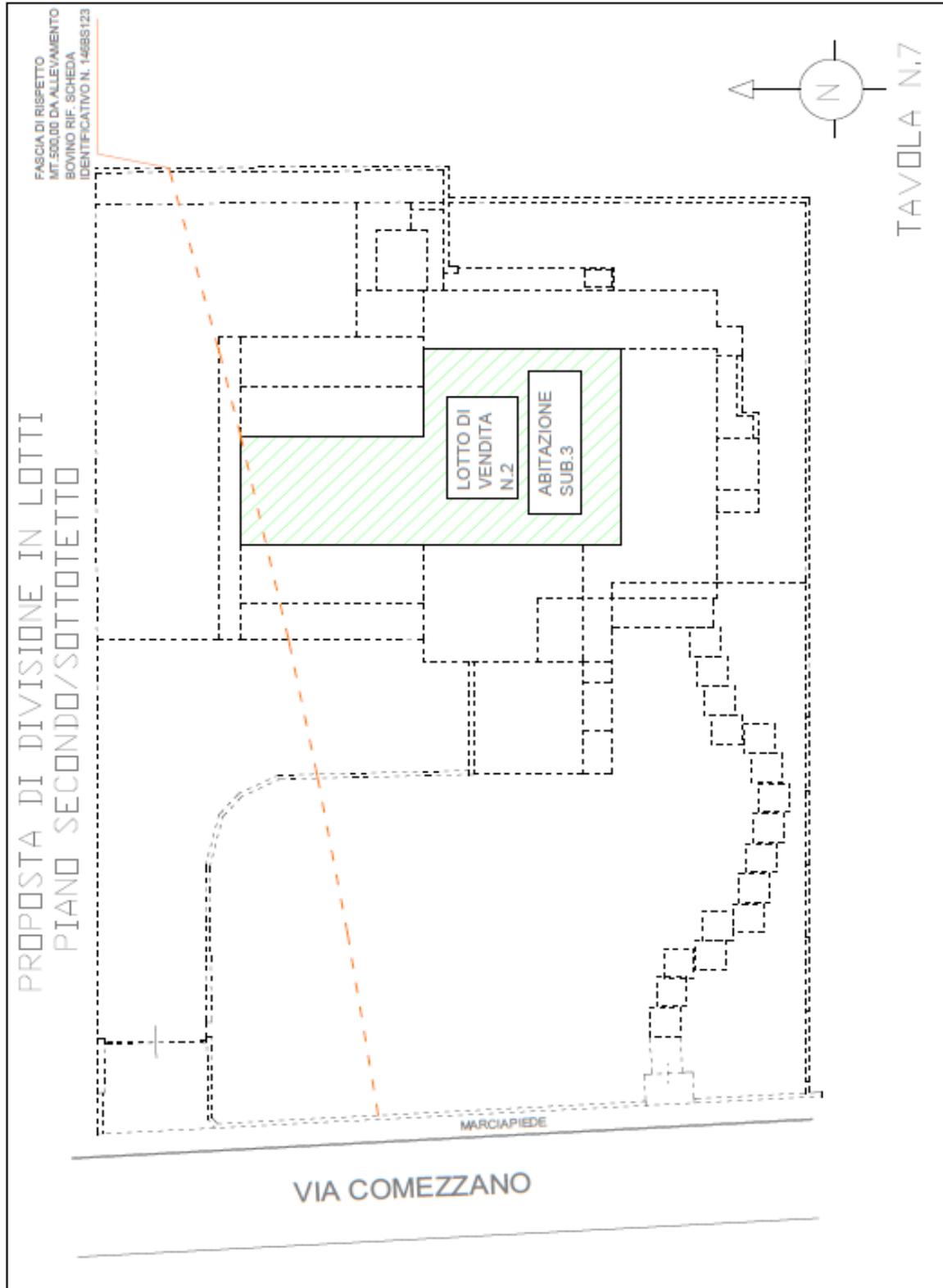
- l'Unità abitativa Catastalmente definita come Subalterno 3
- l'Unità non ABITATIVA (AUTORIMESSA) Catastalmente definita come Subalterno 4
- in proprietà esclusiva le superfici H-I-O-L-M-N-P- la scala di accesso alla caldaia, il locale caldaia medesimo, tutte le superfici "a portico" site a Piano Primo ed eventuali altre ex parti comuni riportate sull' elaborato planimetrico con il subalterno 5 e non assegnate al Lotto N. 1
- in proprietà al 50% con l'altro lotto di assegnazione il passaggio pedonale e carraio posto in lato Nord ed identificato con le lettere A e B

vedi sotto schema grafici adattati al formato A/4

N.B. Per rendere completamente indipendenti i N. 2 LOTTI così costituiti saranno necessarie alcune opere di abbattimento di servitù di affaccio e veduta reciprocamente fra un lotto e l'altro (con spesa al al 50% fra le parti) e la separazione , ad esempio, della fornitura di acqua calda proveniente dalla attuale caldaia comune ,intercettando e separando tale linea posta nella nicchia spazio collettori sita al piano terra nel locale adiacente al Vano Scala (ripostiglio), parte centrale dell'immobile.(**vedi indicazioni di massima alle tavole allegate n. 26**)







3.2 FORMAZIONE / COMPOSIZIONE DEL LOTTO N. 1

DESCRIZIONE DEI BENI

3.2.1.UNITÀ ABITATIVA AL PIANO TERRA

POMPIANO –FOGLIO 4 - PARTICELLA 775 - SUBALTERNO 2

NB 1 . PER UNA MIGLIORE VISUALIZZAZIONE DELLE MINIATURE FOTOGRAFICHE VEDI L'ALLEGATO FOTOGRAFICO N. 60

NB 2 . LE TAVOLE DI PROGETTO NON ELABORATE SONO ALL'ALLEGATO n. 40

L'accesso all'Unità abitativa di Piano Terra avviene tramite cancello carraio questo posto in lato estremo nord del lotto prospiciente Via per Comezzano

Dopo aver attraversato una sterrato comune ai subalterni del complesso abitativo che conduce anche all'autorimessa (subalterno 4) si incontra il corpo di fabbrica al quale Piano terra trova sede l'unità oggetto di valutazione. Si prosegue costeggiando l'edificio attraverso un marciapiede pavimentato in cotto e si giunge ad un ampia corte interna , ove al di sotto del portico pertinenziale vi è l'ingresso all'Unità abitativa.



L'insieme del corpo Nord del fabbricato ed il camminamento/marciapiede in cotto



L'ingresso di Piano Terra sotto il portico pertinenziale in posizione centrale

L'accesso all'Unità abitativa , che avviene in lato Nord Ovest , è protetto da un PORTICO PERTINENZIALE a forma di " L " con dimensioni circa mt.10,50 in lunghezza per circa mt.3.05 in larghezza , con uno slargo di circa mt.3,85 per mt..2,80 .La struttura di copertura è in travetti di legno che si incastrano in lato ovest nel muro perimetrale della abitazione , mentre in lato est si appoggiano al di sopra di una poutrella in ferro. Tale struttura metallica è inserita fra una serie di piastri in calcestruzzo faccia a vista , binati, che strutturalmente salgono sino alla copertura della abitazione creando un motivo architettonico interessante. E' pavimentato in piastrelle di cotto. Il portico prospice un area comune ad altri subalterni. Altezza circa mt. 3,25

L'ingresso alla abitazione , provvisto esternamente di una griglia esterna in legno(mm 45) è regolato da una portafinestra in legno e vetro termopan (mm.65) , che introduce in un piccolo atrio che si apre in un grande soggiorno/pranzo



fotografia n. 98 vista soggiorno ovest

IL SOGGIORNO

ha dimensioni di circa mt.8,50 in lunghezza e di circa mt. 4,05 all' ingresso e di circa mt.5,80 in posizione centrale, lato nord ,ove si apre un ampio spazio con camino e panche per seduta. In lato est si apre una portafinestra in legno (mm.65) e vetro termopan protetto da una griglia esterna in legno(mm 45) , che conducono al portico pertinenziale Est sopra descritto.



fotografia n. 100 vista soggiorno nord

In lato estremo sud del soggiorno trova sede un portoncino blindato comunicante con il PIANO TERRA del subalterno n.3 (definito impropriamente quale “Piano Interrato” in fase di descrizione iniziale del complesso abitativo , in quanto circondato nella sua perimetrazione per tutta l’altezza , da terreno di riporto) L’altezza del locale è di circa mt.3,00.Pavimento in cotto, pareti intonacate e tinteggiate.



fotografia n. 101 soggiorno sud

In lato estremo ovest del soggiorno si aprono due porte , una che conduce al reparto notte l’altra alla cucina della unità abitativa

CUCINA

è un ambiente a forma regolare con dimensioni in larghezza di circa mt.5,16 per una profondità di circa mt. 3,60 e di circa mt 3,80.

Il locale ha un altezza di mt. 3,00 ed è pavimentato in cotto , le pareti sono intonacate e tinteggiate e parzialmente rivestite in ceramica.



fotografia 102cucina

In lato Ovest si apre una porta finestra con serramento in legno termopan (mm. 60) e griglia esterna in legno(mm 45) che danno direttamente nel portico pertinenziale ad Ovest.

PORTICO PERTINENZIALE OVEST

Dalle stesse caratteristiche tipologiche e costruttive viste per il Portico ad Est. In questo caso , avendo forma rettangolare regolare , le dimensioni sono circa mt.10,52 x mt.2,28. E' pavimentato in piastrelle di cotto. Il portico prospice un area comune ad altri subalterni. Altezza circa mt. 3,25

DISIMPEGNO

Ritornando in soggiorno si accede , al reparto notte , tramite disimpegno con dimensioni di circa mt.1,00 x 3,20 e circa mt. 1,65 x 2,50 - Ha il soffitto ribassato a mt.2,40

In questo spazio si aprono 3 porte che conducono rispettivamente ad una camera a Nord-Est, ad una camera a Nord-Ovest e ad un bagno in posizione centrale fra le due.



fotografia n. 104 disimpegno

CAMERA NORD-OVEST

ha forma regolare con dimensioni circa mt.3,98 x 5,75. Altezza locale mt.3,00 . Si apre verso l'esterno , portico pertinenziale Nord/ Est, con una porta finestra serramento in legno termopan (mm. 60) e griglia esterna in legno(mm 45) ed inoltre è provvista di una finestra con serramento in legno a tutta altezza , prospiciente verso il marciapiede a nord. Il locale ha un'altezza di mt. 3,00 ed è pavimentato in cotto , le pareti sono intonacate e tinteggiate.



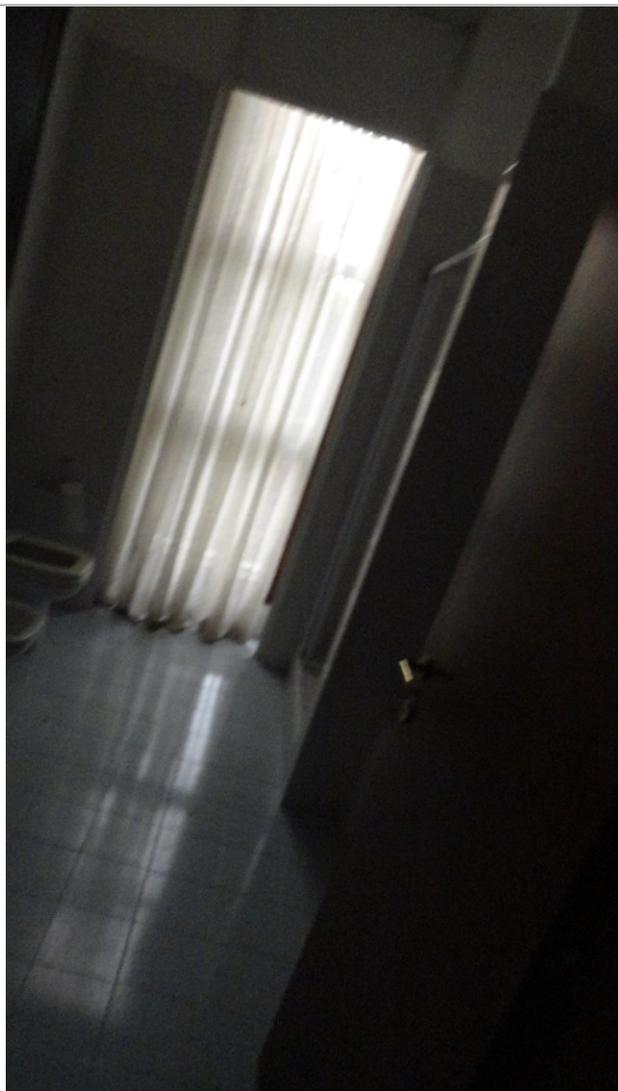
fotografia n.108 camera N-E.

CAMERA NORD-OVEST

ha forma regolare con dimensioni circa mt.3,80 x 4,60 Altezza locale mt.3,00 . E' provvista di apertura in lato Ovest tramite finestra con serramento in legno termopan (mm. 60) e griglia esterna in legno(mm 45) che danno direttamente nel portico pertinenziale ad Ovest , dalle stesse caratteristiche descritte per il Portico ad Est. E' pavimentata in cotto , le pareti sono intonacate e tinteggiate



fotografia n105 Camera Nord/Ov



fotografia n.110 bagno

BAGNO.- SERVIZIOIGIENICO

Fra le due camere si apre il servizio igienico, elegante, con dimensioni circa mt. 2,80 x mt.2,58.

E provvisto degli elementi sanitari completi e di lavabo vasca bagno e doccia e con rubinetterie in acciaio , entrambi commerciali.

Le pareti sono rivestite in ceramica sino ad un altezza di mt. 2,40.Pavimento in monocottura. Pareti intonacate e tinteggiate .

Finestra a tutta altezza del locale di circa mt.3,00.

DATI GENERALIDELL ' UNITA' ABITATIVA

Le tramezzature interne di piano terra sono in tavolato da cm. 8 intonacate e tinteggiate.

La pareti perimetrali verso l'esterno hanno uno spessore di cm.45 circa e sono state realizzate con isolamento termico.

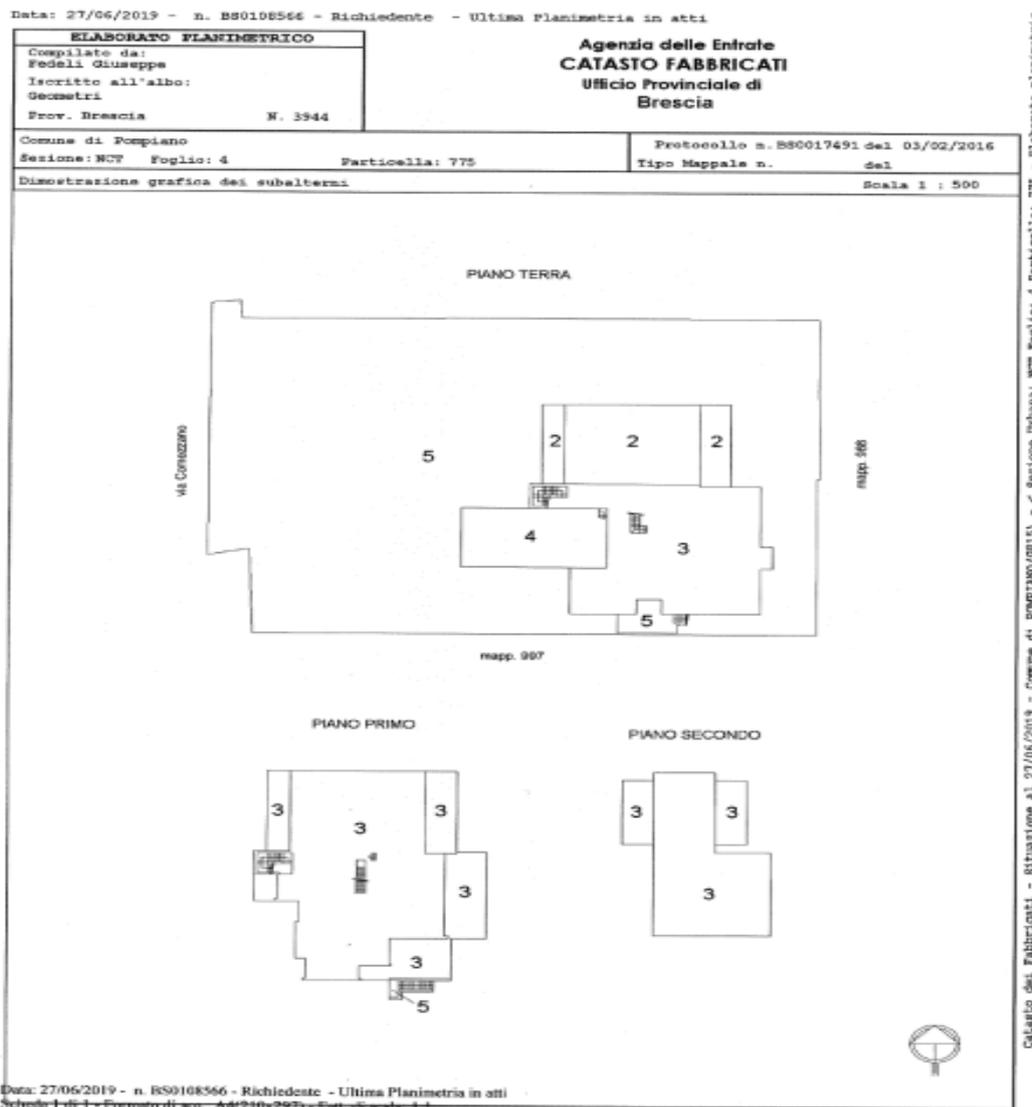
Le pareti verso altre proprietà (altro subalterno) hanno graficamente una dimensione di circa cm.45+45 di spessore.

L'impianto di riscaldamento è a pavimento.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale con numero adeguato di punti luce e forza motrice a seconda la destinazione del locale.

SEGUE :

- ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE
- SHEDA CATASTALE
- STRALCIO TAVOLA GRAFICA DEL PIANO TERRA DESUNTA DAL PROGETTO ORIGINALE DEPOSITATO IN COMUNE
- RIEPILOGO SUPERFICI



Data: 27/06/2019 - n. BS0108560 - Richiedente ARCH.ALBERTO EUGENIO GILBERTI TRIB.BS ES.DMM.271/19 - Ultima Planimetria

**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0138274 del 16/05/2012	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pospiano	
Via Per Comezzano	civ. 6
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione: NCT	De Paoli Mauro
Foglio: 4	Iscritto all'albo:
Particella: 775	Geometri
Subalterno: 2	Prov. Brescia
	N. 04225

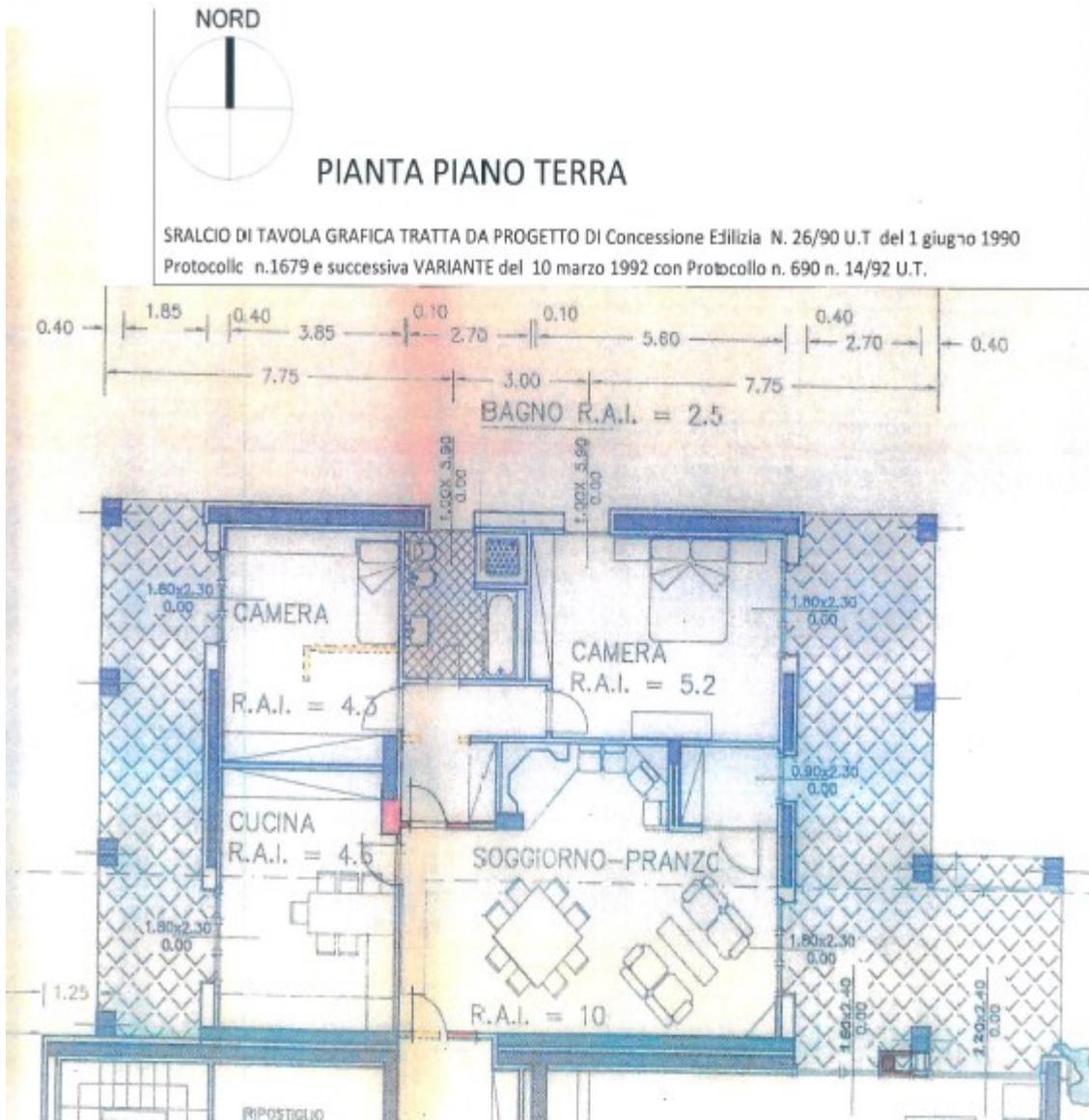
Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2019 - Comune di POMPIANO (GR15) - < Sezione Urbana: NCT Foglio: 4 Particella: 775 - Subalterno 2 >
VIA COMEZZANO n. 6 piano: 1;

Data: 27/06/2019 - n. BS0108560 - Richiedente ARCH.ALBERTO EUGENIO GILBERTI TRIB.BS ES.DMM.271/19 - Ultima Planimetria in atti
Fot.scheda: 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Formato di scala: 1:1



RIEPILOGO SUPERFICI

SUPERFICI COMMERCIALI											
UNITA' ABITATIVA PIANO TERRA NORD				MAPPAL 775 SUBALTERNO 2				ABITAZIONE	A/8		
	misure nette	misure spesso	misure spesso	misura totale	misure nette	misure spesso	misure spesso	misura totale	superficie commerciale		
	interne	muri	muri	commerciale	interne	muri	muri	commerciale	mq		
Vani Principali											
SOGGIORNO	8,50	0,05	0,23	8,78	5,80	0,40	0,05	6,25	54,88		
DETRAZIONI											
CORRIDOIO	1,65	0,05	0,05	1,75	2,50	0,05	0,05	2,60	-4,55	-1	50,33
CORRIDOIO	1,65	0,05	0,05	1,75	2,50	0,05	0,05	2,60	4,55		
	1,00	0,05	0,05	1,10	3,20	0,05	0,05	3,30	3,63		8,18
CAMERA est	5,15	0,23	0,05	5,43	3,98	0,05	0,22	4,25	23,08		
	2,87	0,23	0,05	3,15	0,60	0,05	0,00	0,65	2,05		25,13
BAGNO	2,58	0,05	0,05	2,68	2,80	0,05	0,23	3,08	8,25		8,25
CAMERA ovest	3,85	0,20	0,05	4,10	4,90	0,40	0,05	5,35	21,94		21,94
CUCINA	3,80	0,23	0,05	4,08	5,16	0,40	0,05	5,61	22,89		22,89
totale superficie unità abitativa									mq.		136,71
ACCESSORI ESTERNI ACCATASTATI CON IL SUBALTERNO 2											
Vani accessori											
PORTICO NORD/OVES	10,52	0,23	0,00	10,75	2,28	0,23	0,00	2,51	26,98		26,98
PORTICO NORD/EST	3,05	0,00	0,23	3,28	10,50	0,23	0,00	10,73	35,19		
	3,85	0,23	0,00	4,08	2,80	0,00	0,00	2,80	11,42		46,62
totale superfici accessori									mq.		73,60

3.2.2. DANNI IN ESSERE RILEVATI AL BENE ESECUTATO
sub.2

N.B. Per la quantificazione economica delle operazioni da effettuare , i prezzi/costi delle singole lavorazioni sono stati elaborati tenendo in considerazione quelli del Prezziario Opere Edili di Brescia (Collegio Costruttori) n. 3 /2019

Dai sopralluoghi effettuati si è riscontrato la presenza di umidità e del conseguente scrostamento di intonaco e pittura :

- a) nella soglia della finestra a tutt'altezza della Camera matrimoniale posta a Nord Est e nell' imposta delle spalle della medesima finestra ;

- b) nella parte bassa del muro perimetrale della camera singola posta a Nord Ovest della unità abitativa ;
- c) e d) qua e la in punti vari delle murature esterne dell'unità abitativa



a) Soglia interna camera matrimoniale Nord est



b) Muro perimetrale interno Camera Nord .ovest



c) Sulla destra in basso della prima persiana e fra la prima e la seconda persiana sono visibili scrostamenti dell'intonaco

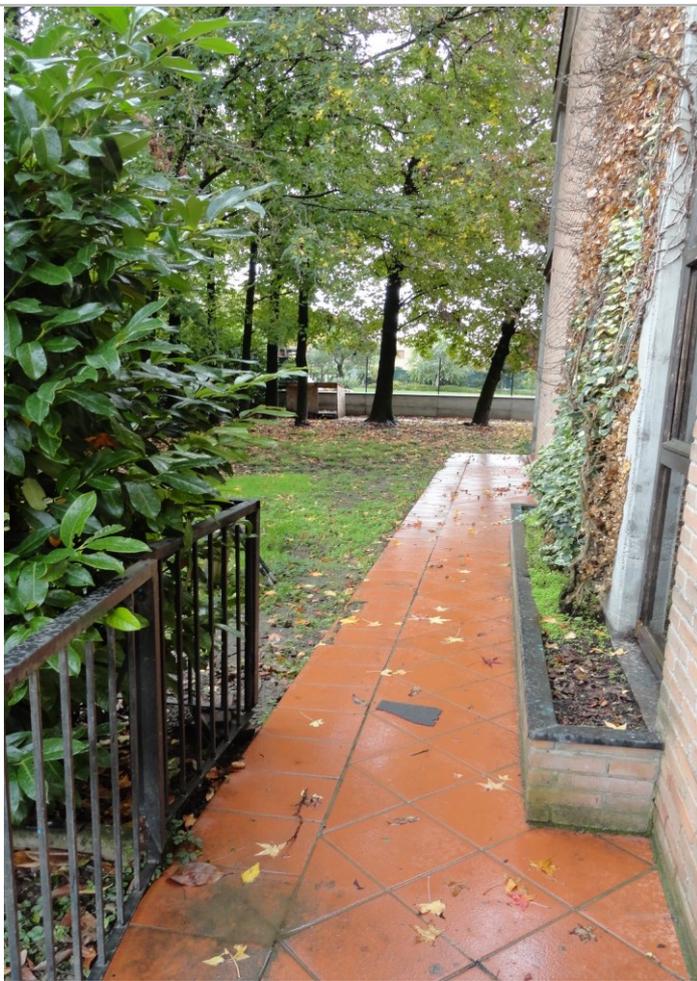


d) altro scrostamento di intonaco esternamente in lato Nord-Nord-Ovest

Considerazioni da quanto constatato dalla vista dello stato dei luoghi :

- 1) il fronte principale dell'unità abitativa è posta verso nord , con i due lati più corti, Est ed Ovest al di sotto di porticati abbastanza profondi (rispettivamente circa mt.3,05 e mt.2,30)
- 2) il confine a nord (circa mt. 8,00) dall'unità abitativa è caratterizzato dalla presenza di una alta siepe
- 3) esternamente in lato Nord ,in stretta aderenza al muro perimetrale, per il tratto che interessa parte delle due Camere da letto e l'intero locale bagno , è situata una fioriera in lamiera ; (vedi fotografie sottostanti)





la fioriera

Non avendo la possibilità di effettuare prove specifiche con strumentazioni adeguate per definire l'esatta origine dell'umidità (risalita capillare, saturazione degli ambienti, condensazione per cattiva ventilazione, orientamento dell'edificio) nei punti sopra descritti ,effettuo alcune considerazioni dovute alla mia esperienza professionale basandomi su ciò che ho visto.

L'allineamento a Nord dell'unità abitativa , la presenza di una alta siepe a confine Nord e la presenza di porticati sui lati dell'unità abitativa certo non aiuta il SOLE ad inondare di luce diretta e calda i muri dell'abitazione garantendo uno stato igrometrico perfetto delle murature dell'unità abitativa.

La casa non è stata occupata con continuità negli ultimi anni .(impianto di riscaldamento spento/ acceso spento acceso creando una discontinuità del microclima interno all'abitazione)

Inoltre , secondo il mio punto di vista contribuisce e non poco alla presenza dell'umidità descritta ai punti a) e b) la presenza della fioriera addossata al muro perimetrale.

Alla luce di queste brevi considerazioni ritengo che per "risanare " la situazione attuale delle murature interne citate e di quelle esterne propongo di intervenire con le modalità descritte in dettaglio **all'allegato n. 27** ove sono riportati i costi di tale intervento, che assommano **ad euro 13.052,98** dei quali per lavori edili ed affini la cifra è di euro 10.045,08 .Questo importo è comprensivo anche degli oneri per la sicurezza valutati con la percentuale dell'8% .

3.2.3 ALTRE OPERAZIONI DI COMPETENZA A CARICO ESCLUSIVO DEL LOTTO N. 1 ed altre AL 50% CON IL LOTTO N. 2

N.B. Per la quantificazione economica delle operazioni da effettuare , i prezzi/costi delle singole lavorazioni sono stati elaborati tenendo in considerazione quelli del Prezziario Opere Edili di Brescia (Collegio Costruttori) n. 3 /2019

1) Eliminazione delle servitù di prospiciere ed affaccio fra una proprietà e l'altra

Inoltre ritengo che per rendere completamente indipendenti il Lotto n. 1 ed il Lotto n.2 sopra formati si debbano realizzare in Lato nord Est del fabbricato alcune opere che impediscano situazioni di PROSPICIO e di AFFACCIO a favore del Lotto 2 sul Lotto 1.

E' così che propongo la realizzazione di :

- una struttura metallica fissa , alta metri 2 dal pavimento di Piano Primo ,ove al suo interno vengono poste in opera delle lamiere zincate (mt.1,80 x mt.0,50) che impediscono l'affaccio e la vista dall'attuale piano di calpestio del Lotto 2 verso la Corte interna di Piano Terra del Lotto 1 (**vedi schema del posizionamento del manufatto e la tipologia alle tavole grafiche allegato al N: 26**)
- una ringhiera a tutta altezza , da quota parapetto balcone posto al Piano Primo in lato Nord Est sino al soffitto, formata da profili metallici tondi da 1 cm di spessore con interasse cm. 6 fra uno e l'altro, posti in verticale ; struttura atta a non permettere l'affaccio sulla sottostante proprietà assegnata al LOTTO 1 , ma che permette , così realizzata , di mantenere i parametri di aerazione e soleggiamento dettati dal Regolamento di Igiene della Regione Lombardia , per le camere comunicanti con il balcone di Piano Primo, posto in Lato Nord Est. (**vedi schema del posizionamento del manufatto e la tipologia alle tavole grafiche allegato al N: 26**)
- l'apposizione di una pellicola acetata sui vetri dei due serramenti di Piano Terra , appartenenti all'Unità attualmente subalterno catastale 3 (assegnazione Lotto 2) che accedono al Portico Nord Est al fine di evitare la vista diretta verso la proprietà esclusiva assegnata al Lotto 1;
- la fornitura e la posa in opera di n. 2 cancelli fissi , senza porte, antistanti cadauna le porta-finestra che accedono a Piano Terra al Portico Nord –Est , appartenenti all'Unità attualmente subalterno catastale 3 (assegnazione Lotto 2) al fine di evitare l'uscita verso altra proprietà esclusiva assegnata al Lotto 1.

Spese al 50 % fra le parti (Lotto 1 e Lotto 2)

Come da computo allegato l'intervento complessivo assomma da euro 11.659,70 da dividersi in parti uguali fra i due lotti ($11.659,70 / 2 =$ **euro 5.829,85 pro quota**) **Vedi allegato N. 28**

Come detto sopra il costo complessivo dell'intervento è di euro 11.659,70 dei quali per lavori edili ed affini assomma ad euro 8.969,00 . Questo importo è comprensivo anche degli oneri per la sicurezza valutati con la percentuale dell'8% .

2) Eliminazione opere atte a permettere il transito sul passaggio carraio che conduce alla corte interna in lato Nord Est di proprietà esclusiva del Lotto 1

Comprendono tutte le opere relative all'eliminazione della siepe e della ringhiera poste perpendicolarmente all'edificio in lato nord verso il confine

Vedi specifica conteggio **all'allegato N. 29** , che somma ad **euro 1.235,00**

Come detto il costo complessivo dell'intervento è di euro 1.235,00 dei quali per lavori edili ed affini somma ad euro 950,00 . Questo importo è comprensivo anche degli oneri per la sicurezza valutati con la percentuale dell'8% .

3) Eliminazione delle problematiche dell' edificio relative all'umidità riscontrata

Già descritte in precedenza

Vedi specifica conteggio **allegato n.27** , che somma ad **euro 13.052,98 (al 50% fra le parti)**

dei quali per lavori edili ed affini la cifra è di euro 10.045,08 .Questo importo è comprensivo anche degli oneri per la sicurezza valutati con la percentuale dell'8% .

4) Stacco linea riscaldamento all'interno del locale ripostiglio (locale adiacente al garage) al fine di rendere indipendente l'Unità abitativa Subalterno 2 , attualmente servita dalla linea proveniente dal locale Caldaia.

L'intervento comprende le operazioni di stacco della linea di riscaldamento all'interno della cassetta dei collettori che servono il riscaldamento dell'Unità abitativa di Piano Terra nord catastalmente Subalterno 2.

A corpo Euro 500,00

5) Nuova linea del gas , esterna al fabbricato, con attacco al contatore su strada (da richiedere all'Ente fornitore) sino all'ingresso dell'abitazione (portico antistante la cucina)ove verrà posta una nuova caldaia a condensazione ad uso esclusivo dell'Unità Abitativa . Successivamente verranno intercettate le linee esistenti del riscaldamento a pavimento dell'abitazione per adeguare tale impianto con relativi nuovi collegamenti alla nuova caldaia.

Nuova linea del gas , esterna al fabbricato, con attacco al contatore su strada (da richiedere all'Ente fornitore) sino all'ingresso dell'abitazione (portico antistante la cucina) .Scavo profondo cm. 60 , successiva posa tubo in polietilene per gas da 1/4 , reinterro dello scavo con posa soprastante la tubazione di uno strato di sabbia di cm.20 , posa di linea/nastro a bandella gialla di segnalazione e reinterro con terra precedentemente scavata

Fornitura e posa i opera di nuova caldaia ad induzione in esterno alla abitazione (portico antistante la cucina) . Successivamente verranno intercettate le linee esistenti del riscaldamento a pavimento dell'abitazione per adeguare tale impianto con relativi nuovi collegamenti alla nuova caldaia.

A corpo Euro 7.000,00 (compreso il 10% di imprevisti, il 10 % per opere di ristrutturazione e l'8% per opere della sicurezza)- escluso il contatore da porre su strada

6) Cambio della serratura portoncino blindato attualmente posto a separazione fra il Piano Terra Abitativo del Subalterno 2 ed il disimpegno del locale Taverna del Subalterno 3.

A corpo euro 250,00 .Da corrispondere in parti uguali cadauno lotto **euro 125,00**

3.2.4.LA CONFORMITA' EDILIZIA

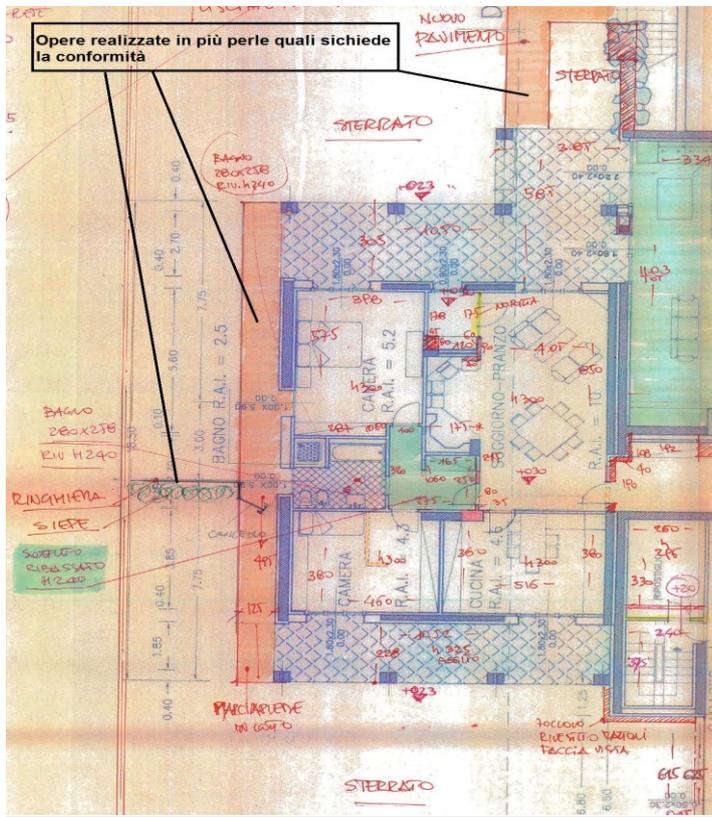
ART.36 LEGGE 380/2001. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

La verifica della CONFORMITA' riguarda sia l'edificio allibrato catastalmente quale SUBALTERNO 2 , sia parte delle aree e/o i manufatti comuni allibrati catastalmente al SUBALTERNO 5 , tutti attribuiti al LOTTO N. 1 dallo scrivente CTU .

AREA COMUNE SUBALTERNO 5

- 1 Realizzazione al Piano Terra in esterno a Nord dell'Unità Immobiliare di
 - a) marciapiede pavimentato in aderenza all'edificio , che collega i due portici ad uso esclusivo (est e ad ovest) dell'unità immobiliare
 - b) di altra area pavimentata in lato est della corte interna, per l'accesso alla scala esterna che conduce al Piano Primo del subalterno N. 3
 - c)fornitura e posa in opera di ringhiera perpendicolare al confine in lato Nord e che lo collega all'edificio

Difformità 1 a + 1 b + 1 c



stralcio dalla tavola di rilievo Piano T.

CONFORMITA' AL MOMENTO DELLA EDIFICAZIONE

Per quanto riguarda le due aree pavimentate sopra citate e la fornitura e posa di ringhiera , la conformità al momento della edificazione (anni 1990 /1992) **era possibile ottenerla** in quanto la realizzazione di pavimentazioni esterne faceva parte di edilizia libera e dunque bastava una semplice comunicazione.

CONFORMITA' ALLA ATTUALITA'

per Sanare la difformità delle due pavimentazioni esterne devo presentare una Permesso di Costruire in Sanatoria . (art.36 DPR - 380/01)

Dalle nome attuali del PGT : sup. realizzabile oggi = 0,30 della superficie lotto (oggi superficie lotto mq.2.350,00) = **mq. 705,00**

mq. realizzati (dai dati di progetto) : 557,62 Ancora Realizzabili :mq.147,38

Realizzati senza comunicazione mq.33,00

SVOLGIMENTO Si deve effettuare il calcolo dell'importo presunto dei lavori perla realizzazione delle aree pavimentate e della fornitura a posa in opera della ringhiera , che da computo metrico , i

cui prezzi sono stati presi a riferimento dal Prezziario Opere Edili di Brescia (Collegio Costruttori) 3 /2019 , somma ad euro 3.493,33 (A) vedi sotto

OPERE DIFFORMI SU AREE COMUNI ATTRIBUITE AL LOTTO N. 1								
						mq.tot	€/mq	EURO TOT
MARCIPIEDE ADERENZA EDIFICIO NORD								
ESTERNO ES 1.4.8.6	Massetto cls		18,40	1,25	23,00	12,85		295,55
ESTERNO ES 1.4.8.3	Sottofondo		18,40	1,25	23,00	15,00		345,00
ESTERNO ES 6.3.15	Pavimento cotto esterno		18,40	1,25	23,00	60,00		1.380,00
MARCIPIEDE CORTILE NORD EST								
ESTERNO ES 1.4.8.6	Massetto cls		5,52	1,16	6,40	12,85		82,28
ESTERNO ES 1.4.8.3	Sottofondo		5,52	1,16	6,40	15,00		96,05
ESTERNO ES 6.3.15	Pavimento cotto esterno		5,52	1,16	6,40	60,00		384,19
ESTERNO ES 1.4.8.6	Massetto cls		1,80	2,00	3,60	12,85		46,25
ESTERNO ES 1.4.8.3	Sottofondo		1,80	2,00	3,60	15,00		54,00
ESTERNO ES 6.3.15	Pavimento cotto esterno		1,80	2,00	3,60	60,00		216,00
								0,00
RINGHIERA FERRO LATO NORD								
ESTERNO	RINGHIERA IN FERRO VERNICIATA		1,00	6,00	6,00	90,00		594,00
							TOTALE EURO	3.493,33

Considero tale intervento una ristrutturazione ed applico , per calcolare il Costo di Costruzione, il 10% dell'importo dei lavori : 3.493,33 x10% = **EURO 349,33 (B)**

Calcolo ora il volume virtuale per applicare l'onere delle Urbanizzazioni Primarie e Secondarie.

Costo base Edilizia 411,79 x 1,50(aumento per peculiarità costruttive dell'edificio)= euro 617,69 **(C)**

4 = parametro altezza virtuale

VOLUME VIRTUALE = **(A) : (C) X 4**

VOLUME VIRTUALE = (Euro 3.493,33 :617,69 x 4) = mc .22,62

Per le ristrutturazioni residenziali Il Comune di Pompiano Applica i seguenti importi :

Importo Urbanizzazione Primaria : euro 0,768 /mc

Importo Urbanizzazione Secondaria : euro 0,774/mc

ai quali moltiplico i metri cubi virtuali ed ottengo

Importo Urbanizzazione Primaria : 0,768 x 22,62 = Euro 17,37

Importo Urbanizzazione Secondaria : 0,774 x 22,62 = Euro 17,51

Totale Oneri di Urbanizzazione = euro (17,37 + 17,51) = **euro 36,88 (D)**

Trattandosi di opere di edilizia gratuita , non si applica la sanzione consistente nel raddoppiare il contributo di costruzione

A queste devono essere aggiunte le spese tecniche per la presentazione della domanda che ammontano ad Euro 1.200,00

Complessivamente il costo per sanare le difformità del LOTTO N.1 assomma ad euro (1.200.00+ 384,22) = euro 1.584,22 .

NB. Prima di effettuare l'offerta all'asta per le Unità Esecutive , si CONSIGLIA un incontro con il Tecnico Comunale Responsabile per definire in dettaglio le modalità di pagamento , gli importi da corrispondere . Alla luce di questo si potrà conoscere anche la modalità di presentazione della Sanatoria , dalla quale dipende anche l'importo da corrispondere ad un tecnico esterno ,che per ora ,il suo intervento professionale è stato quantificato per ogni partecipazione esecutiva , in Euro 1.200,00 ,cifra standard di mercato

3.2.5 LA CONFORMITA' CATASTALE

Il bene pur essendo conforme , è soggetto , a seguito delle variazioni di consistenza dei attuali singoli subalterni per la formazione di Lotti di Vendita N. 1 e N. 2 (attribuzione ad uso esclusivo di parte delle attuali aree comuni) alla presentazione di nuove schede catastali e di nuovo elaborato planimetrico.

- 1) Rifacimento nuova scheda catastale del Subalterno 2 con le nuove attribuzioni
- 2) Rifacimento nuovo elaborato planimetrico

Il costo dell' operazione , comprensiva di tecnico e spese catastali, è di Euro 1.000,00

**RIEPILOGO COSTI PRESUNTI DA AFFRONTARE UNA VOLTA ACQUISITO IL BENE
ALL'ASTA APPARTENENTE AL LOTTO N. 1**

RIEPILOGO COSTI DA AFFRONTARE		LOTTO N.1	TABELLA 3		
1	ELIMINAZIONE PROBLEMATICHE RELATIVE ALL'UMIDITA'	13.052,98		Allegato 27	
2	ELIMINAZIONE DI SERVITU' PROSPICERE E DI VEDUTA	5.829,85	Quota del 50%	Allegato 28	
3	ELIMINAZIONE OPERE SUL TRANSITO CARRAIO	1.235,00		Allegato 29	
4	STACCO LINEA RISCALDAMENTO ALL'INTERNO PROPRIETA'	500,00			
5	NUOVO CONTATORE GAS E RELATIVA LINEA, E NUOVO ALLACCI DI INTERCETTAZIONE ALLA CALDAIA CON ADEGUAMENTO DELL'IMPIANO DI RISCALDAMENTO A PAVIMENTO	7.000,00			
6	CAMBIO SERRATURA PORTOCINO BLINDATO	125,00	Quota del 50%		
7	CONFORMITA' EDILIZIA	1.584,22			
8	CONFORMITA' CATASTALE	1.000,00			
TOTALE COMPLESSIVO		30.327,05			

3.3. FORMAZIONE / COMPOSIZIONE DEL LOTTO N. 2

DESCRIZIONE DEI BENI

UNITÀ ABITATIVA AL PIANO TERRA / PRIMO / SECONDO

POMPIANO –FOGLIO 4 - PARTICELLA 775 - SUBALTERNO 3

NB 1 . PER UNA MIGLIORE VISUALIZZAZIONE DELLE MINIATURE FOTOGRAFICHE VEDI L'ALLEGATO FOTOGRAFICO N. 60

NB 2 . LE TAVOLE DI PROGETTO NON ELABORATE SONO ALL'ALLEGATO N. 40

3.3.1 PIANO PRIMO

L'accesso all'Unità abitativa avviene tramite cancello pedonale coperto , posto in lato sud dell'intero lotto di proprietà, lungo la Via per Comezzano , al n. 6 .

L'ingresso vero e proprio è posto ad una quota di + mt.3,45 rispetto alla strada , in quanto come già anticipato in sede di presentazione generale del lotto, buona parte del Piano Terra dell'edificio nel suo insieme (parte centrale e parte sud) è stato “ contornato/ricoperto ” da terra di riporto ; quello che può essere definito alla vista il Piano terra non è altro che il PIANO PRIMO ove, è posto l'Ingresso Principale all'Unità Abitativa.

Dalla strada è raggiungibile dal cancellino d'ingresso pedonale e dopo aver attraversato con direzione Ovest / Est il “ giardino riportato “ attraverso una serie di piastre prefabbricate (da cm 180 x cm 180 spessore cm 10/13) realizzate in cotto con la perimetrazione in cls., poste sul terreno in modo da sembrare una scalinata a gradoni senza corrimano.

L'accesso vero e proprio è protetto da un serramento legno e vetro di notevoli dimensioni , circa mt. 2,60 x mt.2,30 ,sagomato a quadrotti.



l'ingresso

L'atrio d'ingresso è ampio circa mt. 2,56 x mt. 3,52 che si apre verso una zona giorno maestosa, composta da una zona pranzo, da una zona soggiorno , dal soprastante soppalco , da una zona disimpegno centrale ,da un locale cucina e da un servizio igienico.

Ho usato il termine "zona" in quanto queste 3 aree sono aperte , comunicanti fra di loro e senza porte .

ZONA PRANZO

E' posta alla destra dell'ingresso. La muratura perimetrale è mossa, con rientri ed uscite della medesima abbastanza frequenti .

L'altezza del locale è di mt. 2,74.La superficie complessiva lorda è di circa mq.49,00.

Il lato est della zona pranzo prospice sul portico esterno con due aperture in serramento di legno (mm. 60) e vetro tempopan , l'una da circa mt. 1,65 di larghezza l'altra circa mt.2,85 entrambe a tutta altezza del locale.



lato est



zona pranzo ovest

Il lato ovest della zona pranzo ha una porta finestra in serramento di legno (mm. 60) e vetro tempopan che prospicie con il portico d'ingresso.(attualmente comune ai subalterni 2 e 4). Ha dimensioni in larghezza circa mt. 2,50 per una altezza come il locale.

Il pavimento è in parquet a listoni posto in diagonale a correre .

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Divide , solo alla vista con il locale soggiorno, una struttura in muratura , intonacata e finita con stucco rosso ,posta in lato est .

ZONA SOGGIORNO

Si accede dalla zona pranzo tramite due gradini a scendere per una quota totale di cm.26.

E' abbastanza regolare nel suo sviluppo, con forma rettangolare , definita su 3 lati dalle pareti perimetrali (lato est, sud, nord) mentre il lato ovest è chiuso dalla presenza di un imponente camino in foggia moderna .Sovrastante quasi la totalità della superficie della zona giorno è impostato il soppalco, la cui struttura portante è in calcestruzzo armato, sagomato in maniera tale da formare una sorta di soffitto cassonettato.



camino soggiorno



soggiorno

L'altezza della zona soggiorno al di sotto del soppalco è di circa mt. 2,56 mentre in estremo lato est l'altezza è di mt. 4,53 (quota che fa da imposta alla soprastante copertura).

La superficie lorda è di circa mq.81,31.

In alto est si aprono due porte finestre con serramento di legno (mm. 60) e vetro termopopan con dimensioni per entrambe di circa mt. 3,00 in larghezza con una altezza di circa mt 3,00.

Il pavimento è in parquet a listoni posto in diagonale a correre .

Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

ZONA DISIMPEGNO CENTRALE

Questa zona oltre a dividere gli ambienti al Piano ,è caratterizzata dalla presenza di n. 2 scale : l'una , a vista , molto elegante , che conduce verso il piano secondo/sottotetto ed al soppalco , l'altra verso il Piano Terra , chiusa con porta d'accesso. Esse sono costruttivamente realizzate in aderenza alla parete del soggiorno ove si sviluppa il camino citato precedentemente. In direzione Nord si prosegue verso il reparto notte, in lato ovest del disimpegno si accede al locale cucina. Il Disimpegno ha un superficie commerciale di mq.40,04. Il pavimento è in parquet a listoni posto in diagonale a correre .Le pareti sono intonacate e tinteggiate



disimpegno

LOCALE CUCINA

E' un ambiente molto illuminato, a forma quasi quadrata regolare , caratterizzato dalla presenza di una porta finestra , in lato ovest , a tutta parete e a tutta altezza .(circa mt.3,20 x mt.2,70).

Tale serramento finestra con serramento di legno (mm. 60) e vetro termopon prospicie il portico di proprietà esclusiva.

Perpendicolarmente, al lato destro del serramento, si sviluppa un tavolato interno ove trova sede l'accesso al Piano Terra sottostante.

Il locale ha una superficie commerciale di circa mq.32,26 ed è pavimentato in cotto. Le pareti sono intonacate e tinteggiate, mentre lo spazio compreso fra i pensili della cucina e la base è provvisto di lastre in marmo.



cucina

IL SERVIZIO IGIENICO A GIORNO

Ha dimensioni interne di circa mt. 1,94 x 1,76, mentre l'antibagno ha dimensioni circa mt. 1,20 x 1,54 . E provvisto di elementi in ceramica di alta qualità ,così come le rubinetterie.

Il pavimento è in ceramica così come i rivestimento delle pareti ,alto sino a mt.2,20.Non ha finestre ma ventilazione meccanica forzata.



servizio igienico giorno

ZONA NOTTE

L'accesso alla zona notte , al termine del disimpegno della zona giorno , è caratterizzato dalla presenza di un muro "in uscita" dalla perimetrazione rettilinea , dallo spessore circa di cm.63 , che separa anche visivamente le due zone.

Il disimpegno della zona notte , con soffitto ribassato ad un'altezza di mt. 2,44 conduce in senso orario ad un locale studio (con balcone), ad un locale camera (con balcone) ad un locale bagno. Continuando, in lato est , da un'unica porta d'ingresso si accede in un atrio che si apre in una camera matrimoniale (con balcone) , in una guardaroba (con balcone) e in un bagno matrimoniale. Il pavimento è in parquet a listoni posto in diagonale a correre .Le pareti sono intonacate e tinteggiate

LOCALE STUDIO

Ha dimensioni interne di circa mt. 5,17 x 3,93. Ha forma rettangolare regolare. Ha un'altezza di mt. 2,70 . Il pavimento è in parquet a listoni posto in diagonale a correre .Le pareti sono intonacate e tinteggiate. E' caratterizzato dalla presenza in lato ovest di una porta finestra con serramento di legno (mm. 60) e vetro tempopan , dimensioni circa mt. 1,80 x 2,35 , che conduce ad un balcone esterno. La porta finestra è provvista esternamente anche di griglia/persiana in legno.



IL BALCONE (coperto ovest)

(condiviso con la camera da letto) ha dimensioni di circa mt.10,30 x 1,95, è coperto, è provvisto di parapetto (h. circa cm.95) in mattoni faccia a vista la cui perimetrazione , inserita negli spazi vuoti (circa mt.2,90) fra un pilastro strutturale e l'altro che salgono in altezza ,da Piano Terra alla copertura, è regolata da un profilo in ferro verniciato

L'altezza del balcone è di mt. 2,74. Il pavimento è in piastrelle di cotto. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.



balcone ovest

LOCALE CAMERA

Ha dimensioni interne di circa mt. 4,60 x 3,82 Ha forma rettangolare regolare. Ha un'altezza di mt. 2,70 . Il pavimento è in parquet a listoni posto in diagonale a correre .Le pareti sono intonacate e tinteggiate. E' caratterizzato dalla presenza in lato ovest di una porta finestra con serramento di legno (mm. 60) e vetro tempopan , dimensioni circa mt. 1,80 x 2,35 , che conduce ad un balcone esterno, condiviso con il locale studio. La porta finestra è provvista esternamente anche di griglia/persiana in legno.



camera

SERVIZIO IGIENICO

Ha dimensioni interne di circa mt. 2,55 in larghezza (3,26 ove c'è il vano doccia) x 1,77 . E' provvisto di elementi in ceramica di alta qualità ,così come le rubinetterie. Il pavimento è in ceramica così come i rivestimenti delle pareti ,alto sino a mt. 2,47. Il locale ha un'altezza di mt. 2,67. Il locale è provvisto di finestra con serramento in legno a tutta altezza , apribile , elemento costruttivo caratterizzante tutta la facciata Nord del fabbricato.



servizio igienico

LOCALE GUARDAROBA

E' un locale stretto, rettangolare che ospita le armadiature del vestiario.

E' provvisto di serramento in legno (mm. 60) e vetro termopopan , dimensioni circa mt. 1,80 x 2,35 che conduce ad un balcone esterno, al quale si accede anche dal locale camera matrimoniale. La porta finestra è provvista esternamente anche di griglia/persiana in legno

Ha una superficie commerciale di circa mq. 13,00 ed un'altezza di mt.2,44

CAMERA MATRIMONIALE

Ha dimensioni interne di circa mt. 5,77 x 3,76 Ha forma rettangolare regolare. Ha un'altezza di mt. 2,70 . Il pavimento è in parquet a listoni posto in diagonale a correre .Le pareti sono intonacate e tinteggiate. E' caratterizzato dalla presenza in lato est di una porta finestra con serramento di legno (mm. 60) e vetro termopopan , dimensioni circa mt. 1,80 x 2,35 , che conduce ad un balcone esterno, al quale si accede anche dal locale guardaroba. La porta finestra è provvista esternamente anche di griglia/persiana in legno



camera matrimoniale

IL BALCONE(coperto est)

(condiviso con il guardaroba) ha dimensioni di circa mt.10,30 x 2,60, è coperto, è provvisto di parapetto (h. circa cm.95) in mattoni faccia a vista la cui perimetrazione , inserita negli spazi vuoti (circa mt.2,90) fra un pilastro strutturale e l'altro che salgono in altezza ,da Piano Terra alla copertura, è regolata da un profilo in ferro verniciato

L'altezza del balcone è di mt. 2,74.Il pavimento è in piastrelle di cotto. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.



balcone est

SERVIZIO IGIENICO MATRIMONIALE

Essendo mosso nella sua conformazione presento la superficie commerciale di circa mq. 24,86.

E' provvisto di elementi in ceramica di alta qualità ,così come le rubinetterie.

Ha un piano lavabo in struttura muraria rivestita in ceramica a doppio elemento, ed una vasca da bagno con idro-massaggio a tutta parete in larghezza ,circa mt.3,53 x circa mt.2,32.

L'altezza del locale è mt.2,67

Il pavimento è in ceramica così come le pareti, rivestite sino ad un'altezza di mt. 2,47

Il locale è provvisto di doppia apertura verso l'esterno , con un serramento in legno a tutta altezza ed un altro in lato ovest , di circa mt.1,00 x 1,80 che aggetta verso il balcone coperto posto in lato ovest. E' provvisto esternamente di persiana in legno.

Il pavimento è in ceramica così come i rivestimento delle pareti ,alto sino a mt. 2,47.



bagno matrimoniale

DATI GENERALI DELL ' UNITA ' ABITATIVA

Le tramezzature interne sono in tavolato da cm. 8 intonacate e tinteggiate.

Le pareti perimetrali verso l'esterno hanno uno spessore di cm.45 circa e sono state realizzate con isolamento termico.

Le pareti verso altre proprietà (altro subalterno) hanno graficamente una dimensione di circa cm.45+45 di spessore.

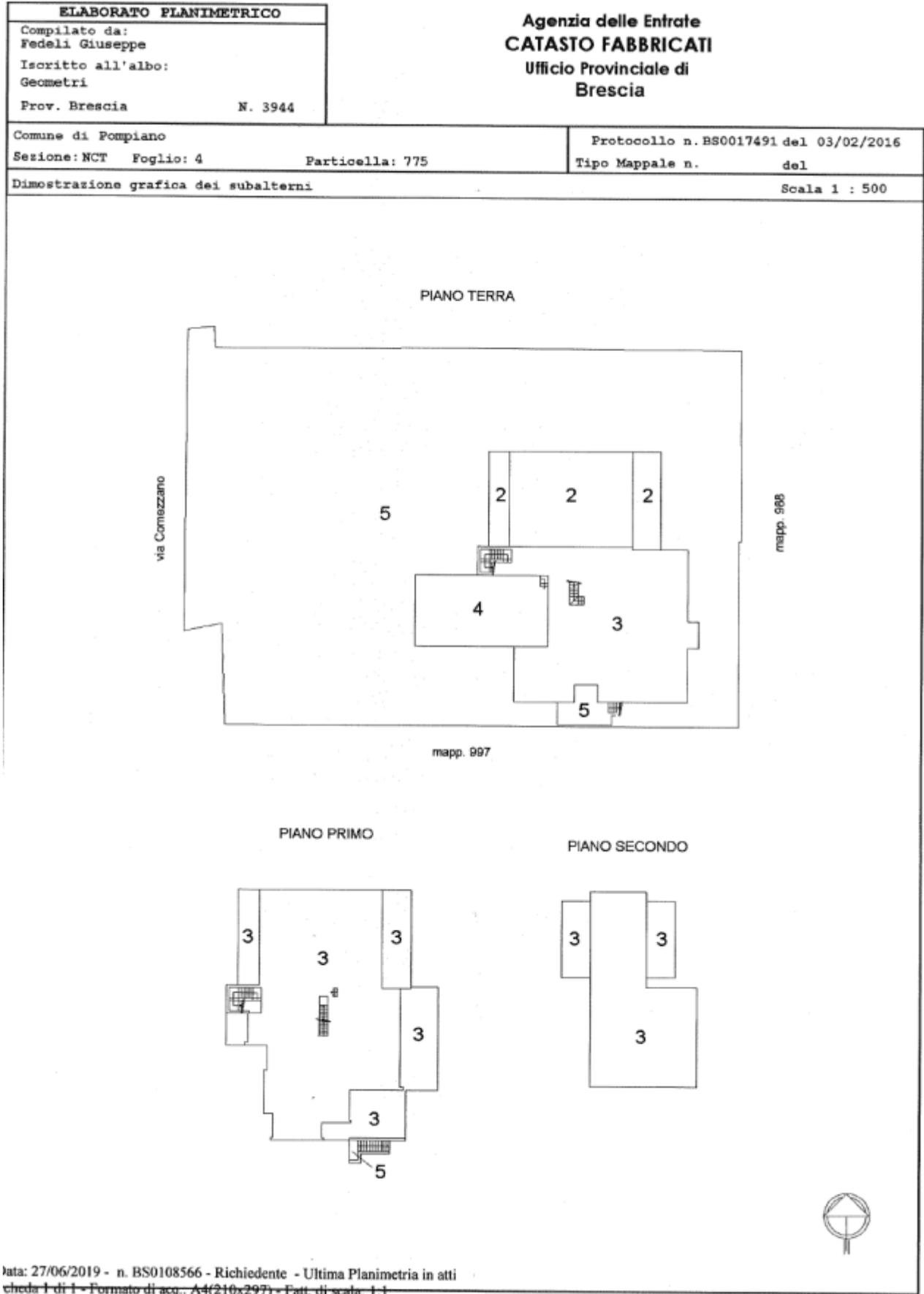
L'impianto di riscaldamento è a pavimento.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale con numero più che superiore alla realizzazione standard di punti luce e forza motrice a seconda la destinazione del locale.

SEGUE :

- ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE
- SHEDA CATASTALE
- STRALCIO TAVOLA GRAFICA DEL PIANO TERRA DESUNTA DAL PROGETTO ORIGINALE DEPOSITATO IN COMUNE
- TABELLA RIEPILOGO SUPERFICI

Data: 27/06/2019 - n. BS0108566 - Richiedente - Ultima Planimetria in atti



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2019 - Comune di POMPIANO (GS15) - < Sezione Urbana: NCT Foglio: 4 Particella: 775 - Elaborato planimetrico

Data: 27/06/2019 - n. BS0108566 - Richiedente - Ultima Planimetria in atti
 scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

PIANO PRIMO



3.3.2 PIANO SECONDO / SOTTOTETTO

Ai locali del sottotetto si accede tramite la scala a vista che è posta in posizione centrale alla Unità Abitativa del Piano Primo , zona disimpegno.

Il sottotetto è composto da un ampio soppalco, e da una zona servizi , distribuita da un disimpegno, con un guardaroba con accesso ad una terrazza a cielo aperto, un servizio igienico ed un locale di disbrigo con accesso ad una terrazza.



LOCALE SOPPALCO

E' un ambiente spazioso, con dimensioni circa mt.10,70 in lunghezza a di circa mt. 7,40 in larghezza. Copre buona parte della zona giorno dell'Unità abitativa di Piano Primo .

Il lato est , provvisto di parapetto, aggetta sul sottostante soggiorno ,lasciando uno spazio a vista di circa mt. 3,00.

Il tetto di copertura a doppia falda inclinata. La parete ovest, all'imposta è alta circa mt. 2,30 mentre in zona centrale l'altezza del locale è di mt. 3,14..

Il locale è dotato di aperture cos' disposte : in estremità della parete ovest si apre una finestra con serramento di legno (mm. 60) e vetro termopan , con imposta alta da pavimento di circa cm.70 e si sviluppa per una lunghezza di circa mt. 4,25 per un altezza di cm.70..

In zona laterale del soppalco , lato lungo sovrastante la ringhiera , si aprono 4 lucernari a tetto con dimensioni circa mt. 1,20x1,20

Il pavimento è in parquet a listoni posto in diagonale a correre .Le pareti sono intonacate e tinteggiate



il soppalco

DISIMPEGNO

Il disimpegno ha forma rettangolare allungata, con dimensioni circa mt. 6,22 per una larghezza di mt. 1,85.

Dallo stacco del locale soppalco sono posti n. 2 gradini a salire per circa cm. 22/24

Le pareti sono tinteggiate ed intonacate ed il pavimento è in parquet a listoni posto in diagonale a correre.

In senso orario il disimpegno distribuisce verso un locale disbrigo, verso un servizio igienico e frontalmente verso un locale guardaroba.

Sul lato a correre est del disimpegno si apre una porta finestra , verso la terrazza a cielo aperto , con serramento di legno (mm. 60) e vetro termopopan , provvista di griglia/persiana di protezione in esterno



disimpegno

TERRAZZA est

E' una tasca inserita nel profilo del tetto .Ha dimensione di circa mt. 8,42 in lunghezza per circa mt. 2,40 in larghezza più altri 50 cm di un gradino rialzato (+ cm. 13) che permette un miglior visione del panorama.

Il pavimento è in piastrelle di cotto ed i lati sono tinteggiati ed intonacati.

L'accesso avviene sia dal guardaroba sia dal disimpegno.



terrazza est

LOCALE DISBRIGO

L'accesso al locale guardaroba avviene immediatamente dopo aver superato i 2 gradini a salire per circa cm. 22/24

Ha forma rettangolare , regolare, con dimensioni di circa mt. 4,10 x 3,83.

Il pavimento è in parquet a listoni posto in diagonale a correre .Le pareti sono intonacate e tinteggiate

L'altezza del locale è di circa mt .2,13 all'imposta in lato ovest, mentre il colo è posto ad un altezza di circa mt.2,94. Il lato est ha un imposta di mt. 2,76.

Il locale è' dotato di serramento in legno(mm. 60) e vetro termopan che conduce alla terrazza a cielo libero posta in lato Ovest.

E' provvisto di serramento in legno(mm. 60) e vetro termopan , dimensioni circa mt. 2,00 x 1,20, che conduce ad una terrazza esterna, a cielo aperto. La porta finestra è provvista , esternamente anche di griglia/persiana in legno.



locale disbrigo

TERRAZZA ovest

Ha dimensione di circa mt. 8,40 in lunghezza per circa mt. 2,40 in larghezza più altri 50 cm di un gradino rialzato (+ cm. 13) che permette un miglior visione del panorama.

Il pavimento è in piastrelle di cotto ed i lati sono tinteggiati ed intonacati.



terrazza ovest

SERVIZIO IGIENICO

Ha dimensioni interne di circa mt. 2,00X3,80

E provvisto di elementi in ceramica di buona qualità, così come le rubinetterie.

Il pavimento è in ceramica così come i rivestimento delle pareti ,alto sino a mt. 2,00.

Il locale è provvisto di finestra con serramento in legno con vetro termopan da circa mt. 1,20x0,70 ed è provvisto anche di griglia/persiana in legno esterna.

L'altezza del locale è di circa mt .2,13 all'imposta in lato ovest, mentre il colmo è posto ad un altezza di circa mt.2,94. Il lato est ha un imposta di mt. 2,76.



servizio igienico

GUARDAROBA

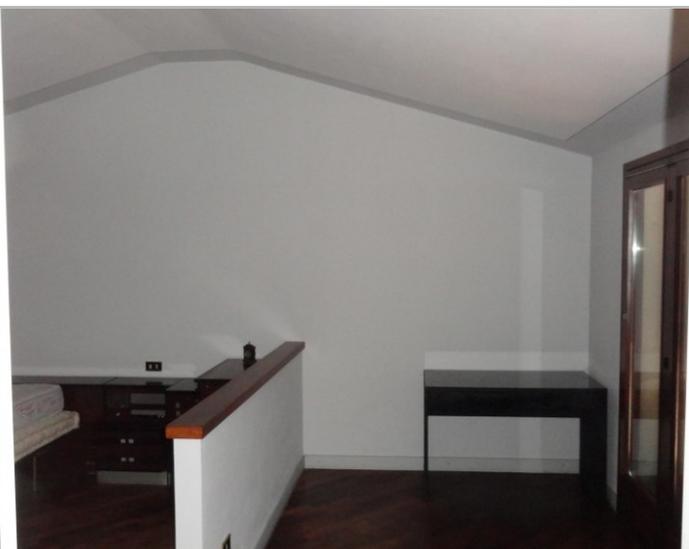
L'accesso al locale guardaroba avviene dopo aver superato un corridoio , al cui inizio, a confine con il soppalco, sono posti 2 gradini

Ha forma rettangolare , regolare, con dimensioni di circa mt. 5,80 x 4,00.

Il pavimento è in parquet a listoni posto in diagonale a correre .Le pareti sono intonacate e tinteggiate

L'altezza del locale è di circa mt .2,10 all'imposta in lato ovest, di circa mt.2,22 all'imposta in lato est e di circa mt.2,94 al colmo centrale .E' dotato di serramento in legno

E' provvisto di serramento in legno (mm. 60) e vetro termopopan , dimensioni circa mt. 2,50 x 2,00 che conduce ad una terrazza esterna, a cielo aperto, al quale si accede anche dal disimpegno. La porta finestra è provvista , esternamente anche di griglia/persiana in legno.



guardaroba

DATI GENERALI DELL 'UNITA' ABITATIVA

Le tramezzature interne sono in tavolato da cm. 8 intonacate e tinteggiate.

Le pareti perimetrali verso l'esterno hanno uno spessore di cm.45 circa e sono state realizzate con isolamento termico.

Le pareti verso altre proprietà (altro subalterno) hanno graficamente una dimensione di circa cm.45+45 di spessore.

L'impianto di riscaldamento è a pavimento.

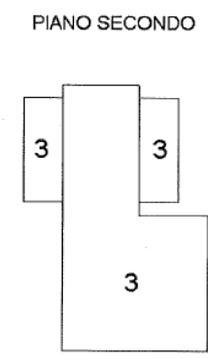
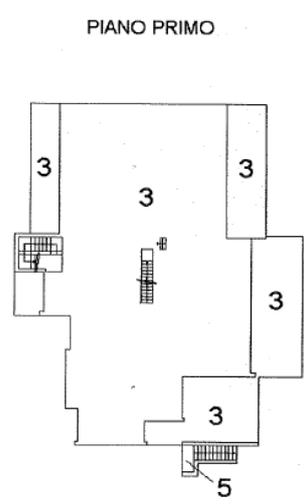
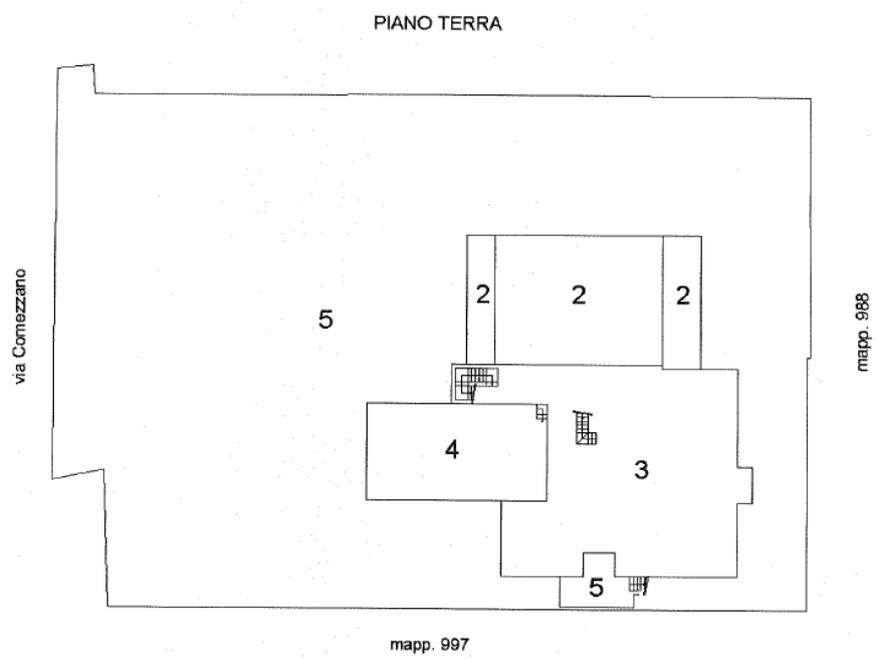
L'impianto elettrico è di tipo tradizionale con numero adeguato di punti luce e forza motrice a seconda la destinazione del locale.

SEGUE :

- ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE
- SCHEDA CATASTALE
- STRALCIO TAVOLA GRAFICA DEL PIANO TERRA DESUNTA DAL PROGETTO ORIGINALE DEPOSITATO IN COMUNE
- TABELLA RIEPILOGO SUPERFICI

Data: 27/06/2019 - n. BS0108566 - Richiedente - Ultima Planimetria in atti

ELABORATO PLANIMETRICO		Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Brescia	
Compilato da: Fedeli Giuseppe Iscritto all'albo: Geometri Prov. Brescia N. 3944			
Comune di Pompiano	Protocollo n. BS0017491 del 03/02/2016		
Sezione: NCT Foglio: 4 Particella: 775	Tipo Mappale n. del		
Dimostrazione grafica dei subalterni		Scala 1 : 500	



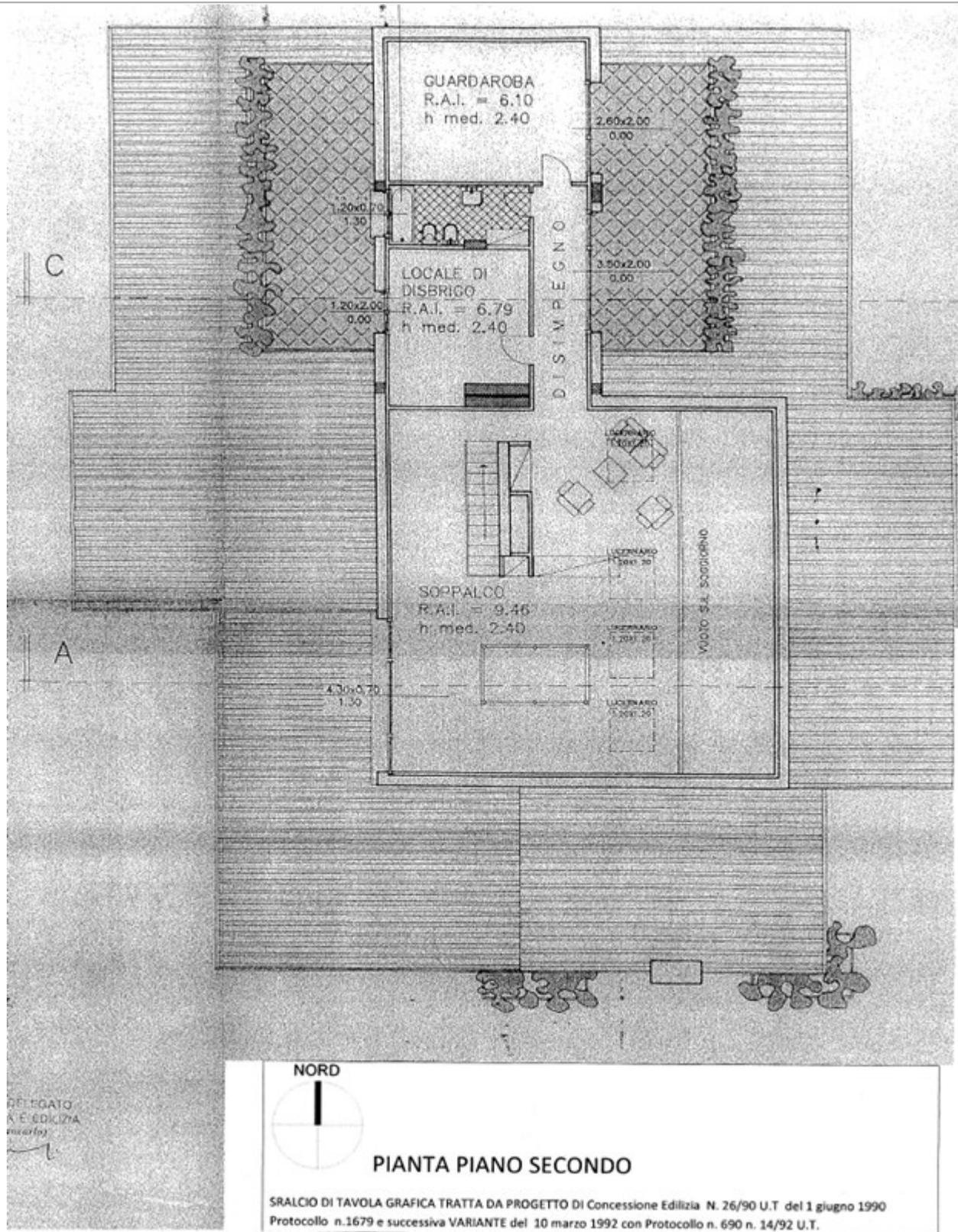
Data: 27/06/2019 - n. BS0108566 - Richiedente - Ultima Planimetria in atti
 Scheda 1 di 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2019 - Comune di POMPIANO (6815) - < Sezione Urbana: NCT Foglio: 4 Particella: 775 - Elaborato planimetrico

PIANO SECONDO



Scheda catastale



UNITA' ABITATIVA PIANO SECONDO				MAPPALE 775 SUBALTERNO 3				ABITAZIONE A/8	
	misure nette interne	misure essori muri	misure spessc muri	misura totale commerciale	misure nette interne	misure spessc muri	misure spessc muri	misura totale commerciale	superficie commerciale mq
LOCALI PRINCIPALI									
SOPPALCO	10,70	0,10	0,46	11,26	7,47	0,46	0,10	8,03	90,42
BAGNO	2,04	0,05	0,05	2,14	3,82	0,23	0,05	4,10	8,77
totale superficie vani principali								mq	99,19
LOCALI ACCESSORI									
GUARDAROBA	5,80	0,23	0,23	6,26	4,00	0,46	0,05	4,51	28,23
DISBRIGO	4,10	0,05	0,05	4,20	3,82	0,23	0,05	4,10	17,22
DISIMPEGNO	1,85	0,05	0,23	2,13	6,22	0,05	0,00	6,27	13,36
totale superficie vani accessori								mq	58,81
LOCALI ACCESSORI ESTERNI									
TERRAZZA est	2,95	0,23	0,20	3,38	8,40	0,20	0,20	8,80	29,74
TERRAZZA ovest	2,95	0,23	0,20	3,38	8,46	0,20	0,20	8,86	29,95
totale superficie accessori esterni								mq	59,69

3.3.3. PIANO TERRA

L'accesso al Piano Terra, (come più volte ricordato, completamente coperto lungo i suoi muri perimetrali da terra di riporto) , avviene dall'interno dall' Unità Abitativa di Piano Primo tramite la scala , chiusa , che è posta in posizione centrale ,zona disimpegno.



discesa con scala al Piano Terra

E' composto dai seguenti locali : una taverna, un locale ripostiglio, un angolo cottura una cantina grande ed una più piccola, una lavanderia ,un servizio igienico ed un disimpegno.

E' assegnato alla stesso subalterno 3 come da rappresentazione grafica catastale anche il locale vano scala (dimensioni circa mt. 2,40 x 3,90) collegato direttamente alla cucina di Piano Primo ed un ripostiglio con dimensioni circa mt. 2,60 x mt 3,30., posti in adiacenza all'Autorimessa facente parte del Subalterno 4. A questi due locali , come detto si può accedere sia dal Piano Primo, sia direttamente dalla medesima autorimessa.

TAVERNA

E' un locale molto ampio, mosso lungo la sua perimetrazione ed ha una superficie complessiva lorda di mq. 106,84.L'altezza è di circa mt. 2,40.

Il pavimento è in ceramica di cotto , le pareti ed il soffitto sono intonacati e tinteggiati.

Nel suo lato Nord si aprono n. 2 porta finestre che conducono in esterno alla Corte posta in lato Nord-Est. I serramenti sono in legno (mm. 60) e vetro termopan , dimensioni circa mt. 2,30 x

2,20 e circa mt. 2,30 x 1,70 .Le porta finestre sono provviste esternamente anche di griglia/persiana in legno.



taverna

La prima porta finestra , quella più grande conduce su proprietà comune, quella più piccola su spazio assegnato al Subalterno 2 (vedi schede catastali).

In lato sud est della taverna si apre uno spazio di mt.3,35 x2,05 , protetto dalla taverna da un serramento in legno e vetro largo circa mt. 2,30 per un altezza di circa mt. 2,40.

Al suo interno questo spazio è provvisto di bocca di lupo con serramento in alluminio , mentre in lato Nord di questo slargo vi è l'accesso ad un locale ripostiglio.



taverna

LOCALE RIPOSTIGLIO

Non è stato possibile accedere in quanto , chiuso a chiave, il proprietario non è riuscito a venirme in possesso

Per questo locale riporto le misure grafiche da tavola di progetto, che sono circa mt.3,40x3,40

In lato sud della taverna si apre un piccolo angolo cottura di circa mt, 2,95 x mt. 2,30 , con rivestimento in piastrelle alle pareti ; su di un lato dell angolo cottura di apre una porta che conduce in successione a N. 2 cantine

CANTINA 1 (grande)

E' un locale cui l'accesso è stato possibile effettuarlo parzialmente in quanto totalmente occupato da materiali e suppellettili di qualsiasi genere.

E' dotato di una bocca di lupo per permetter l'aerazione del locale.

Ha pavimento in piastrelle di ceramica e le pareti sono intonacate e tinteggiate.

Le superfici sono desunte dalla tavola grafica di progetto circa mt. 6,70 x mt. 5,10



interno cantina1

CANTINA 2 (piccola)

E' un locale cui l'accesso NON è stato possibile effettuarlo in quanto , il locale adiacente , Cantina n. 1 , dal quale si transita per accedervi, è totalmente occupato da materiali e suppellettili di qualsiasi genere .(vedi sullo sfondo della soprastante fotografia la porta di accesso)

Le superfici sono desunte dalla tavola grafica di progetto circa mt.2,20 x 5,10

LAVANDERIA

Il locale è molto spazioso e ben illuminato da una bocca di lupo con serramento in alluminio.

Ha dimensione di circa mt. 4,98 x mt.5,20. Ha un altezza di circa mt.2,70

Pavimento in piastrelle di ceramica, le pareti sono intonacate e tinteggiate all'infuori del lato ovest ove , in questa lato vi è un rivestimento con piastrelle in ceramica , alto sino a circa mt.1,90; addossati a questa parete sono sistemate n. 2 lavelli su supporto in muratura ed una lavatrice .



lavanderia

SERVIZIO IGIENICO

Ha dimensioni interne di circa mt. 1,70x3,30

E provvisto di elementi in ceramica di buona qualità, così come le rubinetterie Manca il bidet.

Il pavimento è in ceramica così come i rivestimento delle pareti ,alto oltre mt. 2,00.

Il locale è cieco. L'altezza del locale è di circa mt .2,74



servizio igienico

DISIMPEGNO

E' un ambiente rettangolare, molto lungo, con dimensioni circa mt.11,16 x circa mt.1,90.

Il pavimento è in piastrelle di cotto ,. le pareti sono intonacate e tinteggiate .Non vi sono finestre.

Il disimpegno , posto in lato ovest della lavanderia, collega sia il Subalterno 4 (Autorimessa) tramite una porta posta circa a metà del lato ovest del medesimo disimpegno, sia il Subalterno 2 (altra Unità Abitativa posta a Nord) tramite un portoncino blindato posto nella parte centrale e finale del disimpegno.



disimpegno

DATI GENERALI DELL ' UNITA' ABITATIVA

Le tramezzature interne sono in tavolato da cm. 8 intonacate e tinteggiate.

La pareti perimetrali verso l'esterno hanno uno spessore di cm.45 circa e sono state realizzate con isolamento termico.

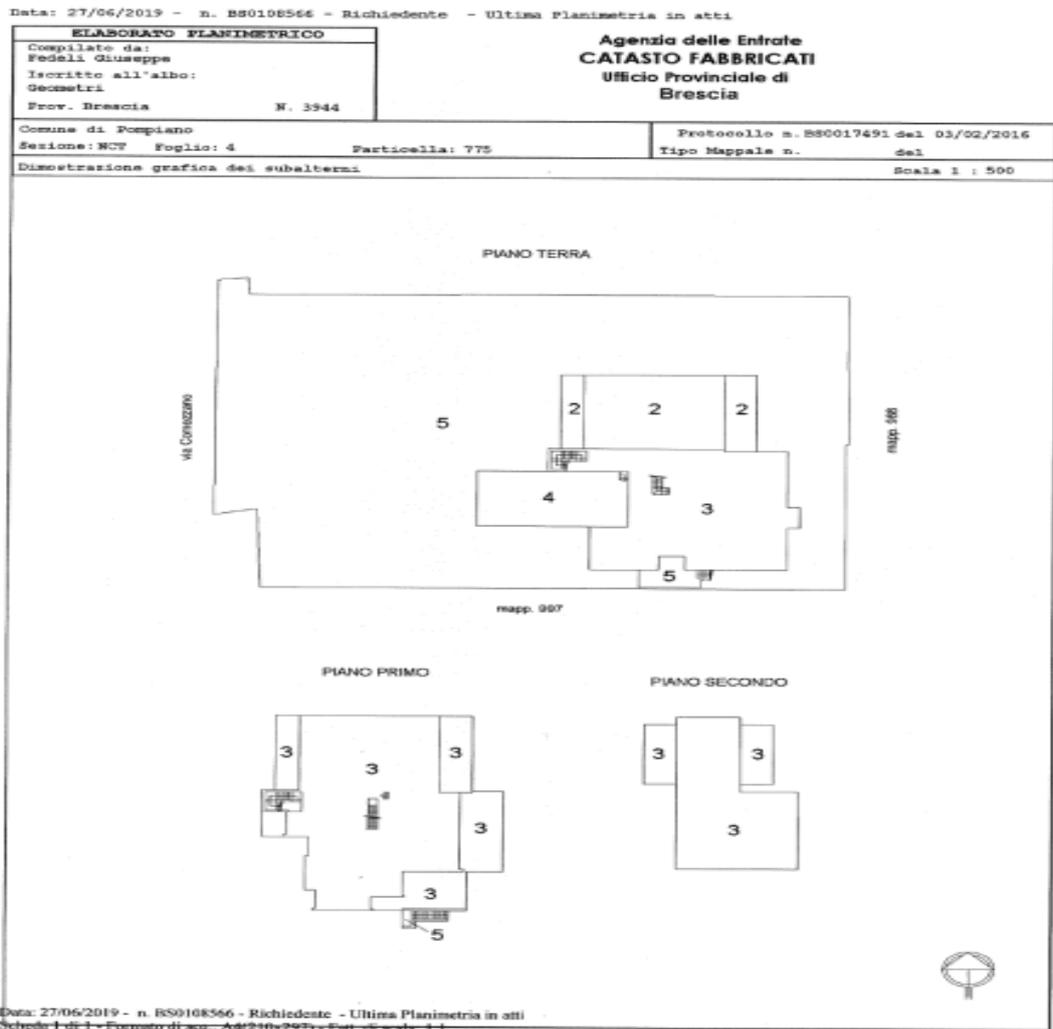
Le pareti verso altre proprietà (altro subalterno) hanno graficamente una dimensione di circa cm.45+45 di spessore.

L'impianto di riscaldamento è a pavimento.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale con numero adeguato di punti luce e forza motrice a seconda la destinazione del locale.

SEGUE :

- ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE
- SCHEDA CATASTALE
- STRALCIO TAVOLA GRAFICA DEL PIANO TERRA DESUNTA DAL PROGETTO ORIGINALE DEPOSITATO IN COMUNE
- TABELLA RIEPILOGO SUPERFICI



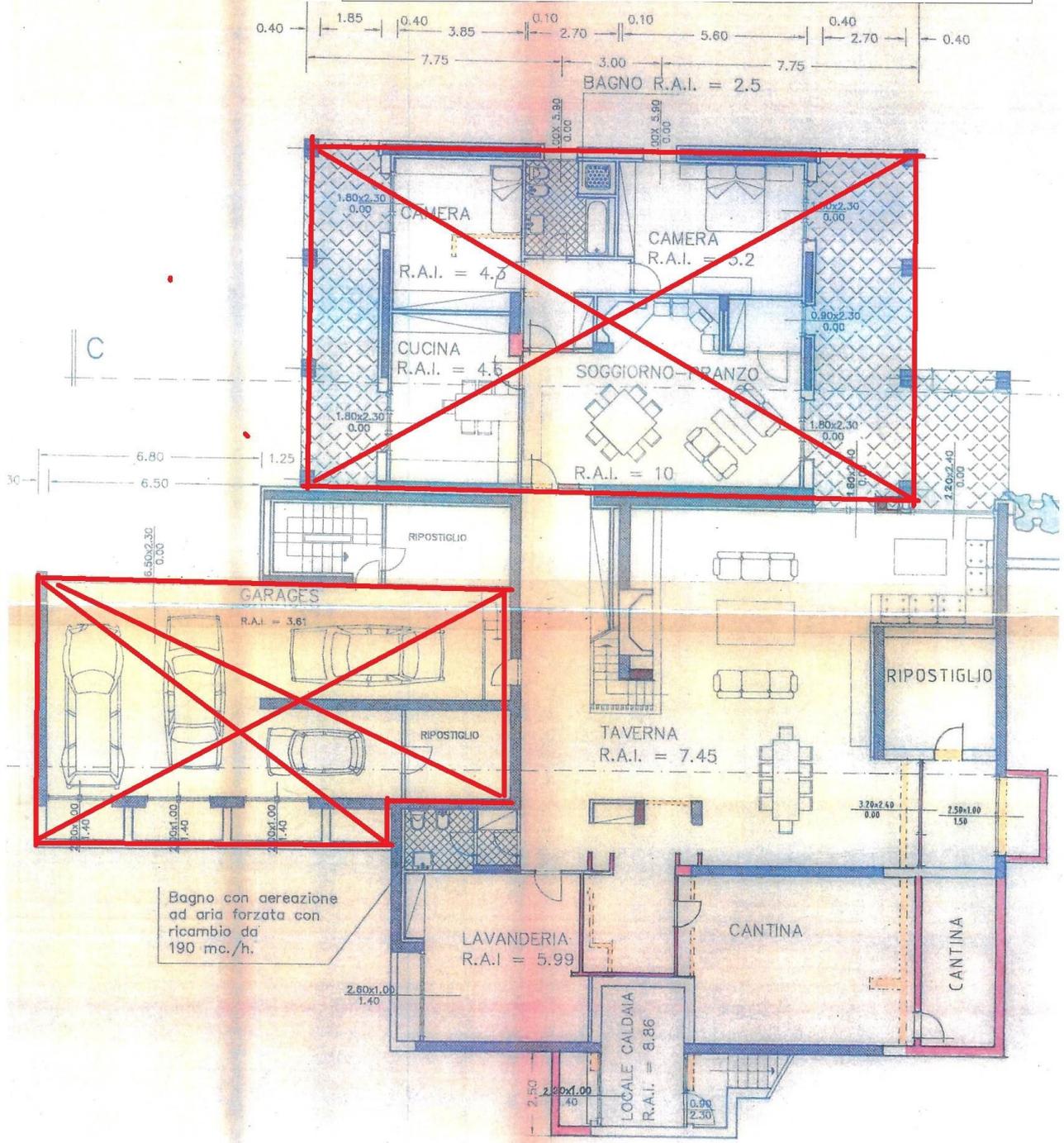
PIANO TERRA





PIANTA PIANO TERRA

SRALCIO DI TAVOLA GRAFICA TRATTA DA PROGETTO DI Concessione Edilizia N. 26/90 U.T del 1 giugno 1990
Protocollo n.1679 e successiva VARIANTE del 10 marzo 1992 con Protocollo n. 690 n. 14/92 U.T.



3.3.4.DANNI IN ESSERE AL BENE ESECUTATO

PIANO PRIMO

N.B. Per la quantificazione economica delle operazioni da effettuare , i prezzi/costi delle singole lavorazioni sono stati elaborati tenendo in considerazione quelli del Prezziario Opere Edili di Brescia (Collegio Costruttori) n. 3 /2019

Dai sopralluoghi effettuati si è riscontrato la presenza di umidità e del conseguente scrostamento di intonaco e pitturazione :

- a) nella soglia dell' ingresso principale
- b) nelle perimetrazioni basse delle murature laterali i sempre dell'ingresso principale
- c) in vari punti sempre dell'unità di Piano primo sempre nelle perimetrazioni basse delle murature







Per ovviare a tale problema riscontrato si intende agire con il lievo dello zoccolino a pavimento, lo scrostamento dell'intonaco ove ammalorato ed il rifacimento di un nuovo intonaco anti-umidità,il successivo rifacimento della pitturazione e riposa dello zoccolino a pavimento.

Costo dell'intervento, comprensivo dell'intervento per i difetti delle terrazze documentato nel paragrafo seguente è di euro 25.665,95 dei quali per lavori edili ed affini assomma ad euro 19.645,95 . Questo importo è comprensivo anche degli oneri per la sicurezza valutati con la percentuale dell'8% .

Vedi elenco dettagliato ed i costi delle opere all'allegato n.30

3.3.5 DANNI IN ESSERE AL BENE ESECUTATO

PIANO SECONDO

N.B. Per la quantificazione economica delle operazioni da effettuare , i prezzi/costi delle singole lavorazioni sono stati elaborati tenendo in considerazione quelli del Prezziario Opere Edili di Brescia (Collegio Costruttori) n. 3 /2019

Dai sopralluoghi effettuati si è riscontrato un degrado estremo delle pavimentazioni delle terrazze, con rotture e stuccature nelle medesime per precedenti interventi di sistemazione.

E' molto probabile che lo scarico a pavimento , vuoi per la sezione ridotta (circa 50 mm) vuoi per la scarsa pendenze delle medesime terrazze ha fatto si che l'acqua piovana , nel corso di questi 30 anni di vita dell'edificio, non sia mai defluita con velocità dalla superficie pavimentata della terrazza, ma abbia piuttosto ristagnato in sito.

Polvere, scarsa manutenzione (come già detto l'edificio è stato abitato con scarsa continuità sia dai proprietari sia da affittuali) e condizioni metereologiche estreme in inverno (gelo che ghiaccia l'acqua non defluita e che questa , insinuata al di sotto delle fughe delle piastrelle, aumentando di volume solleva la pavimentazione) hanno contribuito a deteriorare la situazione.

Altra conseguenza del ristagno d'acqua anche la presenza di umidità sulle zona bassa delle perimetrazioni delle murature laterali.



TERRAZZA OVEST VERSO NORD



PARTICOLARE



PARTICOLARE DEGRADO PAVIMENTAZIONE



TERRAZZA OVEST VERSO SUD



TERRAZZA EST VERSO NORD



TERRAZZA EST VERSO SUD



PARTICOLARE DEGRADO

Per ovviare a tale problema riscontrato si intende agire con il lievo della pavimentazione e del relativo sottofondo della terrazze, il lievo dello zoccolino a parete, il rifacimento della guaina idrorepellente, il rifacimento della pendenza con caldana in cls, la posa in opera di griglie per la raccolta dell'acqua piovana, poste all'estremità delle medesime terrazze per tutta la lunghezza, il rifacimento della pavimentazione con ceramica uguale a quella tolta, la riposa dello zoccolino, lo scostamento degli intonaci ammalorati, il loro rifacimento e la pitturazione finale dei muri laterali. Il costo complessivo dell'intervento è di euro 25.665,95 (comprensivo dell'intervento per i difetti citati al paragrafo precedente) dei quali per lavori edili ed affini somma ad euro 19.645,95. Questo importo è comprensivo anche degli oneri per la sicurezza valutati con la percentuale dell'8%.

Vedi elenco dettagliato ed i costi delle opere all'allegato n.30

3.3.6. ALTRE OPERAZIONI DI COMPETENZA A CARICO ESCLUSIVO DEL LOTTO N. 2 ed altre AL 50% CON IL LOTTO N. 1

N.B. Per la quantificazione economica delle operazioni da effettuare, i prezzi/costi delle singole lavorazioni sono stati elaborati tenendo in considerazione quelli del Prezziario Opere Edili di Brescia (Collegio Costruttori) n. 3 /2019

1) Eliminazione delle servitù di prospiciere ed affaccio fra una proprietà e l'altra

Inoltre ritengo che per rendere completamente indipendenti il Lotto n. 1 ed il Lotto n.2 sopra formati si debbano realizzare in Lato nord Est del fabbricato alcune opere che impediscano situazioni di TRANSITO PEDONALE, PROSPICIO e di AFFACCIO a favore del Lotto 2 sul Lotto 1.

E' così che propongo la realizzazione di :

- una struttura metallica fissa, alta metri 2 dal pavimento di Piano Primo, ove al suo interno vengono poste in opera delle lamiere zincate (mt.1,80 x mt.0,50) che impediscono l'affaccio e la vista dall'attuale piano di calpestio del Lotto 2 verso la Corte interna di Piano Terra del Lotto 1 (**vedi schema del posizionamento del manufatto e la tipologia alle tavole grafiche allegato al N: 26**)
- una ringhiera a tutta altezza, da quota parapetto balcone posto al Piano Primo in lato Nord Est sino al soffitto, formata da profili metallici tondi da 1 cm di spessore con interasse cm. 6 fra uno e l'altro, posti in verticale; struttura atta a non permettere l'affaccio sulla sottostante proprietà assegnata al LOTTO 1, ma che permette, così realizzata, di mantenere i parametri di aerazione e soleggiamento dettati dal Regolamento di Igiene della Regione Lombardia, per le camere comunicanti con il balcone di Piano Primo, posto in Lato Nord Est. (**vedi schema del posizionamento del manufatto e la tipologia alle tavole grafiche allegato al N: 26**)
- l'apposizione di una pellicola acetata sui vetri dei due serramenti di Piano Terra, appartenenti all'Unità attualmente subalterno catastale 3 (assegnazione Lotto 2)

che accedono al Portico Nord Est al fine di evitare la vista diretta verso la proprietà esclusiva assegnata al Lotto 1;

- la fornitura e la posa in opera di n. 2 cancelli fissi , senza porte, antistanti cadauna le porta-finestra che accedono a Piano Terra al Portico Nord –Est , appartenenti all’Unità attualmente subalterno catastale 3 (assegnazione Lotto 2) al fine di evitare l’uscita verso altra proprietà esclusiva assegnata al Lotto 1.

Spese al 50 % fra le parti (Lotto 1 e Lotto 2)

Come da computo allegato l’intervento complessivo assomma da euro 11.659,70 da dividersi in parti uguali fra i due lotti ($11.659,70 / 2 =$ **euro 5.829,85 pro quota**) **Vedi allegato N. 28**

Il costo complessivo dell’intervento come detto è di euro 11.659,70 dei quali per lavori edili ed affini assomma ad euro 8.969,00. Questo importo è comprensivo anche degli oneri per la sicurezza valutati con la percentuale dell’8% .

<p>2) Cambio della serratura portoncino blindato attualmente posto a separazione fra il Piano Terra Abitativo del Subalterno 2 ed il disimpegno del locale Taverna del Subalterno 3.</p>

A corpo euro 250,00 .Da corrispondere in parti uguali cadauno lotto **euro 125,00**

3.3.7.LA CONFORMITA' EDILIZIA

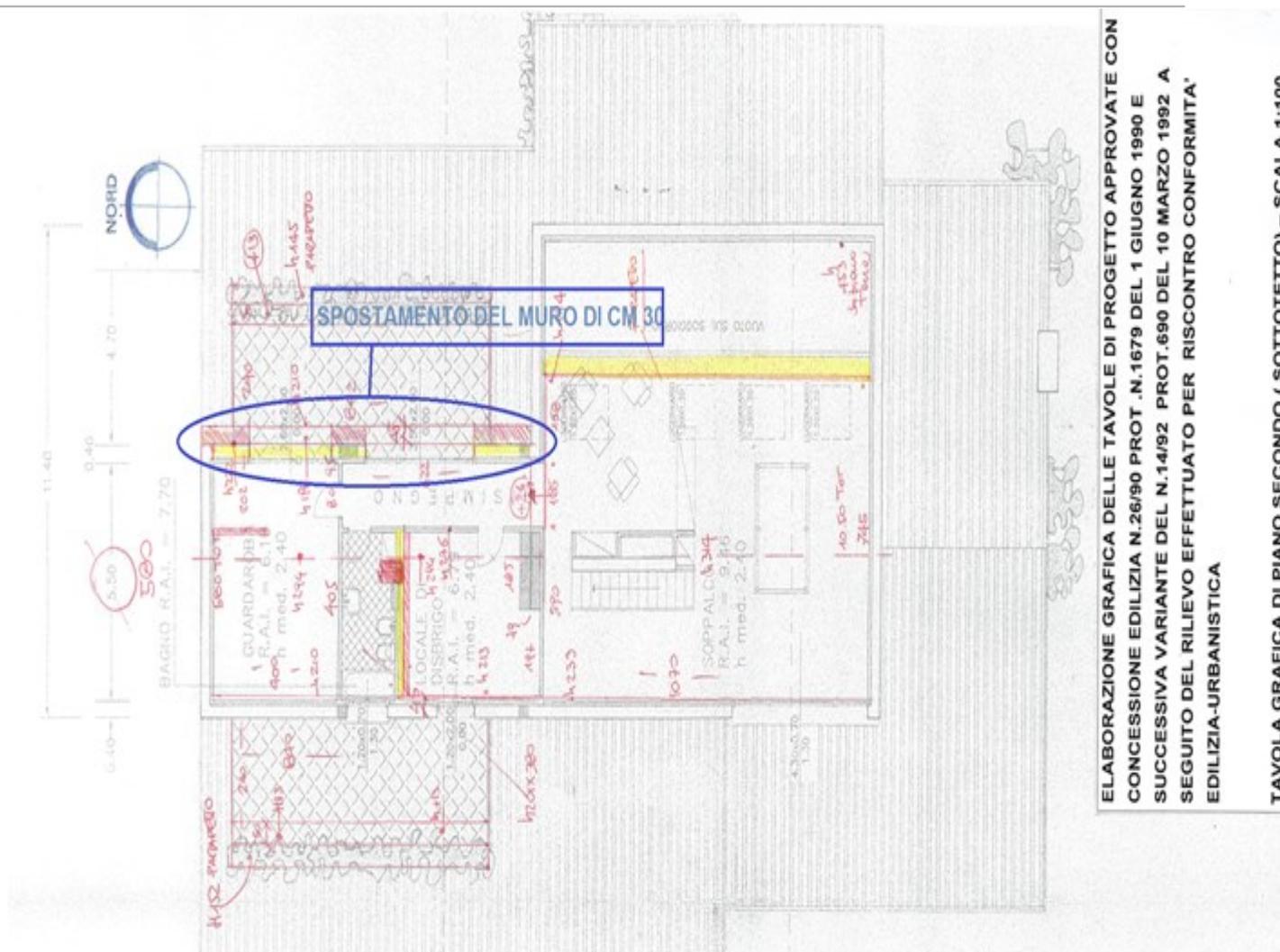
ART.36 LEGGE 380/2001. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

La verifica della CONFORMITA' riguarda sia l'edificio allibrato catastalmente quale SUBALTERNO 3 , sia l' autorimessa allibrata catastalmente con il SUBALTERNO 4 , sia parte delle aree e/o i manufatti comuni allibrati catastalmente al SUBALTERNO 5 , tutti attribuiti al LOTTO n.2 dallo scrivente CTU

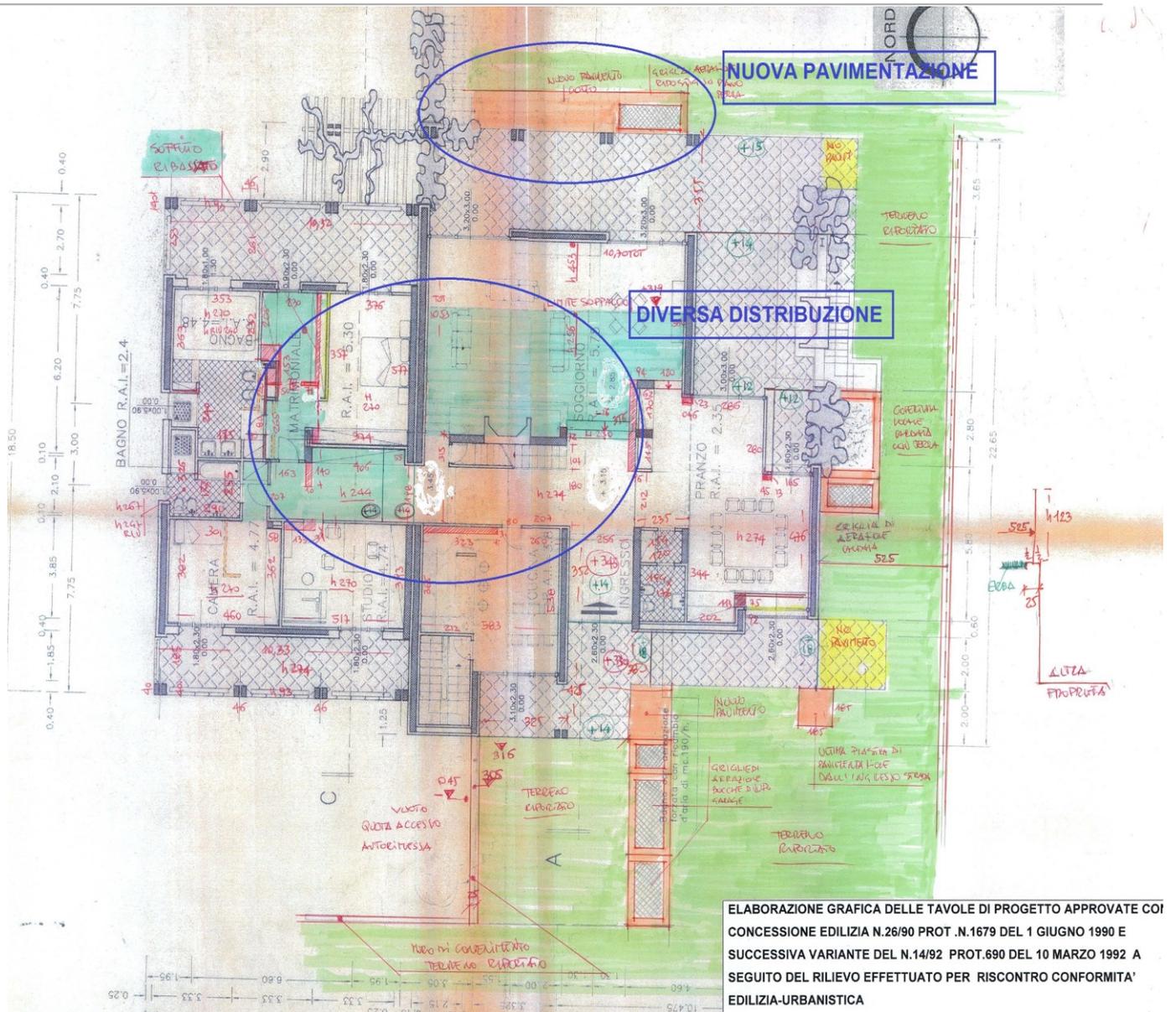
UNITA' IMMOBILIARE SUBALTERNO 3 (unità abitativa Piano terra, primo e secondo)

Difformità riscontrate

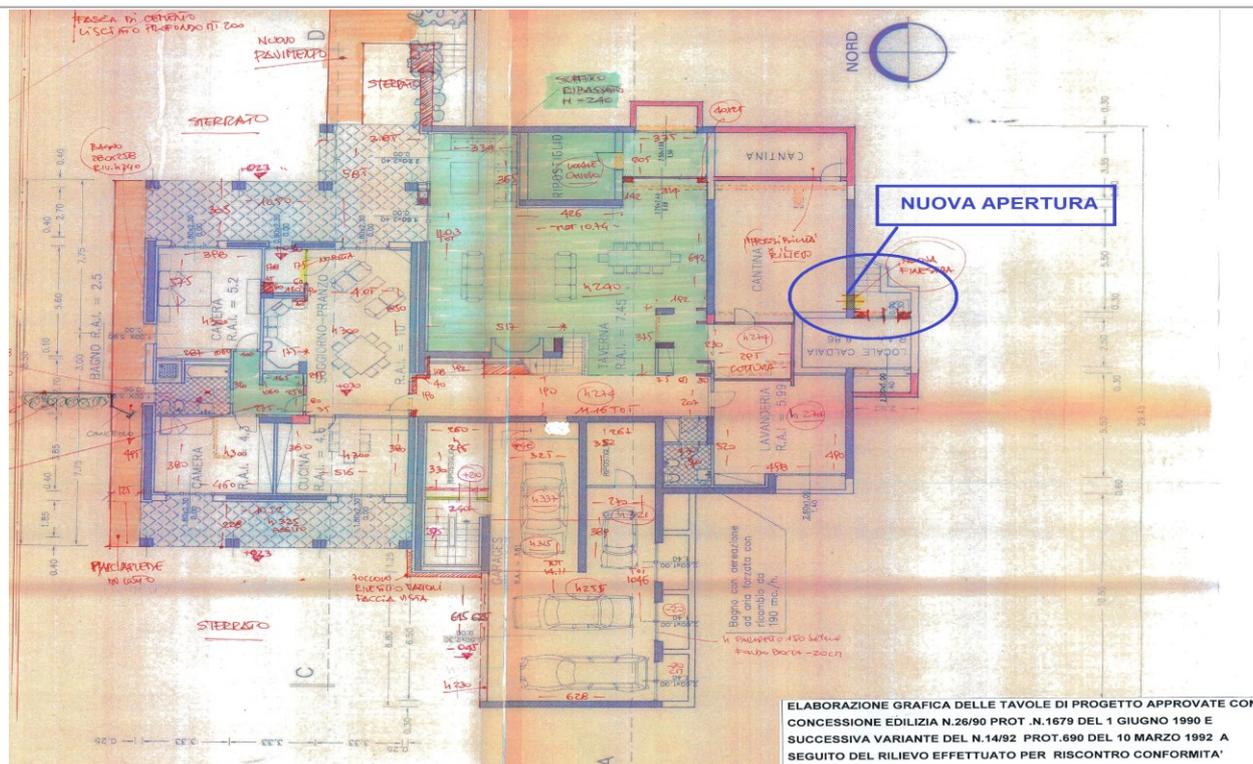
- 1) - a) una piccola differenza in termini di misurazioni relative alle altezze del Piano Secondo Sottotetto (e non per le quote assolute) +CM.15
- b) uno spostamento di imposta del muro perimetrale in lato est corpo Nord di cm. 30 .
- 2) una diversa distribuzione dovuta a leggeri spostamenti delle tramezze interne al Piano Primo
- 3) realizzazione di pavimentazioni in lato Est antistante Il portico
- 4) realizzazione di serramento finestra nel Piano Terra , in lato sud che aggetta nel vano scala che conduce al Vano Caldaia



piano secondo



piano primo



piano terra

SVOLGIMENTO

Diffimità 1/ a : + CM 15 al colmo

Vedi allegato 31 sezioni copertura

Metri cubi ai tempi della edificazione realizzabili mc. 8.895,00 (allora superficie lotto mq.5.930,00 x indice edificabilità 1,5 mc/mq)

Metri cubi realizzati da progetto 3.738,00

Metri cubi realizzati in più = tetto corpo piccolo 3,00*10,80 (dimensioni nette tetto)*1,30 (pendenza) *2 (falde) * (h media) 0,08 = mc.6,74 - tetto corpo grande 11,00*5,50(dimensioni nette tetto)*1,30(pendenza) *2 (falde) *0,08(h media) = 12,58 **Totale MC. 19,32**

Altezza Massima realizzabile ai tempi della edificazione : n. 3 piani fuori terra

Altezza massima di progetto presentata : mt.9,40

Altezza realizzata mt. : 9,55

CONFORMITA' AL MOMENTO DELLA EDIFICAZIONE : si , ma da sanare

Per Sanare la difformità devo presentare una Permesso di Costruire in Sanatoria . (art.36 DPR - 380/01)

Si deve effettuare il calcolo della differenza fra il costo sostenuto alla realizzazione della copertura come da progetto ed il costo della medesima copertura con un inclinazione differente per l'aumento di cm.15 al colmo.

Da computo metrico realizzato la differenza di ipotetici costi di costruzione è di euro 504,37 (**A**)

Considero tale intervento una ristrutturazione ed applico , per calcolare il Costo di Costruzione, il 10% dell'importo dei lavori : $504,37 \times 10\% = \text{EURO } 50,44$ (**B**)

Calcolo ora il volume virtuale per applicare l'onere delle Urbanizzazioni Primarie e Secondarie.

Costo base Edilizia $411,79 \times 1,50$ (aumento per peculiarità costruttive dell'edificio)= euro 617,68 (**C**)

4 = parametro altezza virtuale

VOLUME VIRTUALE = (**A**) : (**C**) X 4

VOLUME VIRTUALE = (Euro 50,44 : 617,68 x 4) = **mc . 0,33**

Per le ristrutturazioni residenziali Il Comune di Pompiano Applica i seguenti importi :

Importo Urbanizzazione Primaria : euro 0,768 /mc

Importo Urbanizzazione Secondaria : euro 0,774/mc

ai quali moltiplico i metri cubi virtuali ed ottengo

Importo Urbanizzazione Primaria : $0,768 \times 0,33 = \text{Euro } 0,25$

Importo Urbanizzazione Secondaria : $0,774 \times 0,33 = \text{Euro } 0,25$

Totale Oneri di Urbanizzazione = euro (0,25 + 0,25) = **euro 0,50 (D)**

Calcolo sanzione (il doppio degli oneri B + D)

Euro (50,44 + 0,50) x 2 = (50,94 x 2) = **euro 101,88**

A queste devono essere aggiunte le spese tecniche per la presentazione della domanda che ammontano ad Euro 1.200,00

CONFORMITA' ALL'ATTUALITA'

Per Sanare la difformità relativa all'aumento di volume

mi attengo a quanto recita l'art.34 comma 2 ter del Testo Unico dell'Edilizia 380/2001

Art.34 Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

dati metrici dell'edificio verificati all'inizio del presente calcolo , e che rientrano nel 2% della tolleranza (mc. 8.895,00 realizzati, -- il 2% sono mc. 177,90- riscontrati mc.19,32 < di mc.177,90

Complessivamente il costo per sanare la difformità (1/a) assomma ad :

euro (1.200.00+ 101,88) = euro 1.301,88

UNITA' IMMOBILIARE SUBALTERNO 3 (unità abitativa Piano terra, primo e secondo)

Difformità 1/ b

Metri cubi ai tempi della edificazione realizzabili mc. 8.895,00 (allora superficie lotto mq.5.930,00 x indice edificabilità 1,5 mc/mq)

Metri cubi realizzati da progetto = mc 3.738,00

Metri cubi a disposizione = mc.5.157,00

Metri cubi realizzati in più: mc.

CONFORMITA' AL MOMENTO DELLA EDIFICAZIONE : SI, MA DA SANARE

Per Sanare la difformità devo presentare una Permesso di Costruire in Sanatoria . (art.36 DPR - 380/01)

Considero Come Nuova Costruzione lo spostamento di cm.30 del muro perimetrale in lato est per la sua lunghezza di mt.10,80, per una altezza interna all'imposta di mt. 2,22 ed una esterna all'imposta di mt.2,00.

Calcolo superficie in più sottotetto :

mq. (0,30 x 10,80)= mq. 3,24 (a)

Costo base Edilizia 411,79 x 1,50(aumento per peculiarità costruttive dell'edificio)= euro 617,69 (b)

Costo teorico d'intervento (a x b) = euro (3,24 x 617,68) = euro 2.001,28

A questo costo teorico d'intervento applico il 18% (percentuale massima applicabile in quanto edificio di classe elevata per le caratteristiche costruttive di pregio) per ottenere **gli Oneri del Costo di Costruzione che ammontano ad euro 360,00** (2001,18 x 18%) (c)

Calcolo Volume edificato in Più

altezza media = (2,22 + 2,00) / 2 = ml 2,11

Volume = (0.30 x 2,11x 10,80) = mc. 6,83

Calcolo Oneri di Urbanizzazione per Nuove Costruzioni

Oneri di Urbanizzazione Primari : euro 1,152/mc

Oneri di Urbanizzazione Secondari : euro 2,322/mc

Calcolo Oneri :

6,83 x 1,152 = **euro 7,86 (d)** più 6,83 x 2,322 = **euro 15,85(e)**

Riepilogo Oneri : C,d,C più Oneri di Urbanizzazione : (c) euro 360,00 + (d) euro 7,86 + (e) euro 15,85 = **euro 383,71**

Applico la sanzione : euro 383,71 x 2 volte = **euro 767,42**

A queste devono essere aggiunte le spese tecniche per la presentazione della domanda che ammontano ad Euro 1.200,00

CONFORMITA' ALL'ATTUALITA' : SI

Per Sanare la difformità relativa all'aumento di volume

mi attengo a quanto recita l'art.34 comma 2 ter del Testo Unico dell'Edilizia 380/2001

Art.34 Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

Superficie coperta realizzabile : 30% de lotto (mq.2.350,00) = mq. 705,00

Superficie realizzata : mq. 557,62 (dati di progetto)

2% di 557,62 = mq. 11,15

Superficie coperta realizzata in più = mq 3,24: > di mq.11,15

dai dati metrici dell'edificio verificati , la difformità rientra nella " NON DIFFORMITA'" in quanto la percentuale realizzata in piu' rientra nel 2% nella tolleranza riportata nell DPR 380/01

**Complessivamente il costo per sanare le difformità assomma ad euro (1.200.00+ 767,42) =
euro 1.967,42**

UNITA' IMMOBILIARE SUBALTERNO 3 (unità abitativa Piano terra, primo e secondo)

Difformità 2-3-4

CONFORMITA' AL MOMENTO DELLA EDIFICAZIONE

Trattandosi per lo più di difformità per opere interne non sussistono problematiche in merito alla conformità con le norme vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio

CONFORMITA' ALLA ATTUALITA'

Per sanare le difformità al progetto autorizzato

- una diversa distribuzione dovuta a leggeri spostamenti delle tramezze interne al Piano Primo
- realizzazione di pavimentazioni in lato Est antistante Il portico
- realizzazione di serramento finestra nel Piano Terra , in lato sud che aggetta nel vano scala che conduce al Vano Caldaia

Per Sanare la difformità devo presentare una Permesso di Costruire in Sanatoria . (art.36 DPR - 380/01)

SVOLGIMENTO Si deve effettuare il calcolo dell'importo presunto dei lavori, che , come da computo metrico assomma ad euro 6.904,00 (**A**)

OPERE DIFFORMI SUBALTERNO 3									
						Mq.tot	€/mq	EURO TOT	
MURATURE									
STUDIO	1.4.3.20	Tavolato foratoni		1,35	2,70	3,65	26,30	95,86	
CORRIDOIO	1.4.3.20	Tavolato foratoni		0,80	2,70	2,16	26,30	56,81	
MATRIMONIALE	1.4.3.20	Tavolato foratoni		3,80	2,70	10,26	26,30	269,84	
				0,60	2,70	1,62	26,30	42,61	
				0,30	2,70	0,81	26,30	21,30	
				1,50	2,70	4,05	26,30	106,52	
				1,20	2,70	3,24	26,30	85,21	
CUCINA	1.4.3.20	Tavolato foratoni		3,23	2,70	8,72	26,30	229,36	
SOGGIORNO	1.4.3.20	Tavolato foratoni		3,50	2,70	9,45	26,30	248,54	
INTONACI									
STUDIO	1.4.7.6.	Intonaco completo	2	1,35	2,70	7,29	20,60	150,17	
CORRIDOIO	1.4.7.6.	Intonaco completo	2	0,80	2,70	4,32	20,60	384,45	
MATRIMONIALE	1.4.7.6.	Intonaco completo	2	3,80	2,70	20,52	20,60	422,71	
			2	0,60	2,70	3,24	20,60	66,74	
			2	0,30	2,70	1,62	20,60	33,37	
			2	1,50	2,70	8,10	20,60	166,86	
			2	1,20	2,70	6,48	20,60	133,49	
CUCINA	1.4.7.6.	Intonaco completo	2	3,23	2,70	17,44	20,60	359,31	
SOGGIORNO	1.4.7.6.	Intonaco completo	2	3,50	2,70	18,90	20,60	389,34	
TINTEGGIATURE									
STUDIO	11.3.1.8	Tinteggiat.ai silicati	2	1,35	2,70	7,29	10,00	72,90	
CORRIDOIO	11.3.1.8	Tinteggiat.ai silicati	2	0,80	2,70	4,32	10,00	186,62	
MATRIMONIALE	11.3.1.8	Tinteggiat.ai silicati	2	3,80	2,70	20,52	10,00	205,20	
			2	0,60	2,70	3,24	10,00	32,40	
			2	0,30	2,70	1,62	10,00	16,20	
			2	1,50	2,70	8,10	10,00	81,00	
			2	1,20	2,70	6,48	10,00	64,80	
CUCINA	11.3.1.8	Tinteggiat.ai silicati	2	3,23	2,70	17,44	10,00	174,42	
SOGGIORNO	11.3.1.8	Tinteggiat.ai silicati	2	3,50	2,70	18,90	10,00	189,00	
PAVIMENTO ESTERNO									
ESTERNO EST	1.4.8.6	Massetto cls		9,00	1,50	13,50	12,85	173,48	
ESTERNO EST	1.4.8.3	Sottofondo		9,00	1,50	13,50	15,00	202,50	
ESTERNO EST	6.3.15	Pavimento cotto esterno		9,00	1,50	13,50	60,00	810,00	
NUOVA FINESTRA CANTINA DIM. MINIMA MQ 1,40									
CANTINA	a corpo	Rottura breccia cls	0,40	1,00	1,50	0,60	300,00	180,00	
	a corpo	Finitura spalle muro			1,50	1,00	150,00	225,00	
	a corpo	carico e discariche				0,60	150,00	90,00	
	9.3.13	serramento all.I.I.		1,00	1,40	1,40	670,00	938,00	
							EURO	6.904,00	

Considero tale intervento una ristrutturazione ed applico , per calcolare il Costo di Costruzione, il 10% dell'importo dei lavori : $6.904,00 \times 10\% = \text{EURO } 690,40 \text{ (B)}$

Calcolo ora il volume virtuale per applicare l'onere delle Urbanizzazioni Primarie e Secondarie.

Costo base Edilizia $411,79 \times 1,50$ (aumento per peculiarità costruttive dell'edificio)= euro 617,68
(C)

4 = parametro altezza virtuale

$\text{VOLUME VIRTUALE} = \text{(A)} : \text{(C)} \times 4$

$\text{VOLUME VIRTUALE} = (\text{Euro } 6.904,00 : 617,68 \times 4) = \text{mc } .44,70$

Per le ristrutturazioni residenziali Il Comune di Pompiano Applica i seguenti importi :

Importo Urbanizzazione Primaria : euro 0,768 /mc

Importo Urbanizzazione Secondaria : euro 0,774/mc

ai quali moltiplico i metri cubi virtuali ed ottengo

Importo Urbanizzazione Primaria : $0,768 \times 44,70 = \text{Euro } 34,32$

Importo Urbanizzazione Secondaria : $0,774 \times 44,70 = \text{Euro } 34,59$

Totale Oneri di Urbanizzazione = euro (34,32 + 34,59) = **euro 68,91 (D)**

Calcolo sanzione (il doppio degli oneri B + D)

Euro (690,40 + 68,91) = $759,31 \times 2 = \text{euro } 1.518,62$

A queste devono essere aggiunte le spese tecniche per la presentazione della domanda che ammontano ad Euro 1.200,00

Complessivamente il costo per sanare le difformità assomma ad euro :

(1.200.00+ 1.518,62) = euro 2.718,62

NB. Prima di effettuare l'offerta all'asta per le Unità Esecutate , si CONSIGLIA un incontro con il Tecnico Comunale Responsabile per definire in dettaglio le modalità di pagamento , gli importi da corrispondere . Alla luce di questo si potrà conoscere anche la modalità di presentazione della Sanatoria , dalla quale dipende anche l'importo da corrispondere ad un tecnico esterno ,che per ora ,il suo intervento professionale è stato quantificato per ogni partecipazione esecutiva , in Euro 1.200,00 ,cifra standard di mercato

3.3.8 LA CONFORMITA' CATASTALE

Il bene pur essendo conforme , (le piccole variazioni di distribuzione interna e lo spostamento di cm.30 del muro perimetrale del sottotetto non inficerebbe la conformità ; per altro la nuova apertura al Piano Terreno , locale cantina, non presente negli elaborati tecnici di progetto è invece riportata nella scheda catastale) , a seguito delle variazioni di consistenza dei attuali singoli subalterni per la formazione di Lotti di Vendita N. 1 e N. 2 (attribuzione ad uso esclusivo delle attuali aree comuni) necessita di presentazione di nuove schede catastali e di nuovo elaborato planimetrico.

- 1) Rifacimento nuova scheda catastale del Subalterno 3 con le nuove attribuzioni
- 2) Rifacimento nuovo elaborato planimetrico

Il costo dell' operazione , comprensiva di tecnico e spese catastali, è di Euro 1.000,00

3.3.9 UNITÀ AUTORIMESSA AL PIANO TERRA

POMPIANO –FOGLIO 4 - PARTICELLA 775 - SUBALTERNO 4

NB 1 . PER UNA MIGLIORE VISUALIZZAZIONE DELLE MINIATURE FOTOGRAFICHE VEDI L'ALLEGATO FOTOGRAFICO N.60

NB 2 . LE TAVOLE DI PROGETTO NON ELABORATE SONO ALL'ALLEGATO N. 40

AUTORIMESSA SUBALTERNO 4

Chiaramente all' Autorimessa si accede dal percorso carraio , posto nell' estremità Nord-Ovest sulla Via Comezzano, dopo un percorso sterrato ad "L".

L'accesso , lato Nord, è regolato da un ampia basculante con dimensioni in altezza mt.2,30 per una larghezza di mt. 6,25.



ingresso autorimessa

All'interno il locale molto ampio, a forma rettangolare ,è diviso in 2 zone : la prima, quella in adiacenza all'ingresso, con un' area a pianta libera di circa mt. 6,28 x circa mt.6,25. Altezza di questo spazio circa mt. 2,55 ; la seconda zona , posta verso l'interno del fabbricato , sempre con destinazione Autorimessa, presenta altri due spazi, divisi da una muratura portante, l'uno di circa mt, 3,25 x circa mt.7,50 con più altezze differenti (circa h. mt. 3,15 e circa h.mt.3,35) ; l'altro spazio di circa mt.3,89 x mt.2,70 con altezza di circa mt. 3,21.



lato bocche di lupo

Il pavimento è in piastrelle di ceramica, mentre i muri sono intonacati e tinteggiati.

Nella perimetrazione Sud del locale si aprono 3 serramenti in alluminio il cui parapetto è alto da terra mt. 1,50; le dimensioni sono circa cm1,05 x circa mt.1,95 (lunghezza); sono le finestre delle soprastanti bocche di lupo.



ripostiglio interno box

In adiacenza allo spazio più piccolo, si apre un ripostiglio, con dimensioni di circa mt.2,67 x circa mt. 3,52. Pavimento in piastrelle di ceramica, pareti intonacate e tinteggiate.

Nello spazio più ampio, posto verso l'interno del fabbricato, si apre a Nord una porta che conduce, tramite Vano Scala al Piano Primo (sfocia in cucina); al fondo di questo ampio spazio vi è una piccola scala in muratura, con un salto di quota di circa + 48,00 cm. che collega al disimpegno di Piano Terra.

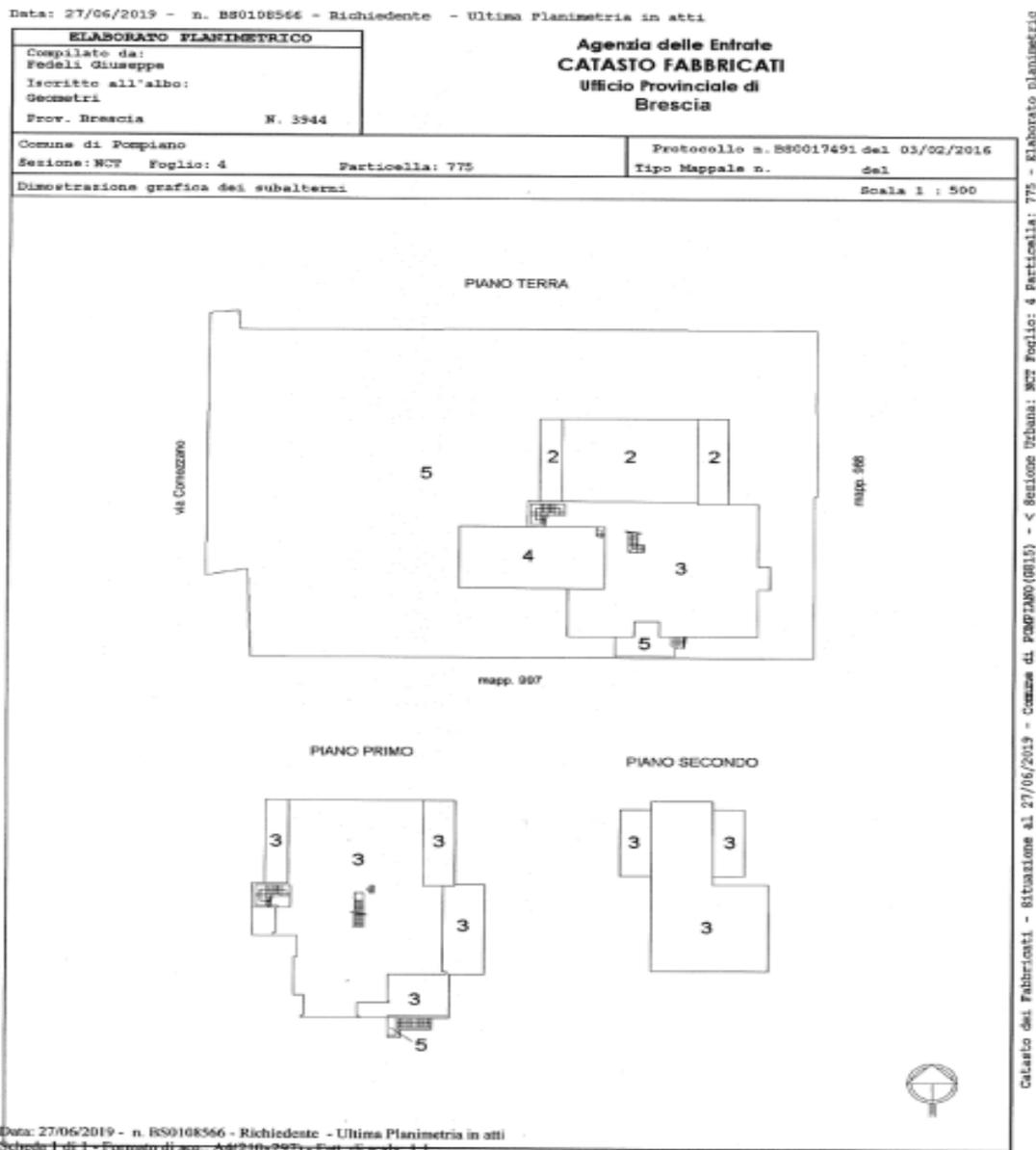
DATI GENERALI DELL ' UNITA'

Le pareti verso altre proprietà (altro subalterno) hanno graficamente una dimensione di circa cm.45+45 di spessore.

L'impianto elettrico è di tipo tradizionale in numero adeguato di punti luce e forza motrice a seconda la destinazione del locale.

SEGUE :

- ELABORATO PLANIMETRICO CATASTALE
- SHEDA CATASTALE
- STRALCIO TAVOLA GRAFICA DEL PIANO TERRA DESUNTA DAL PROGETTO ORIGINALE DEPOSITATO IN COMUNE
- TABELLA RIEPILOGO SUPERFICI



Data: 27/06/2019 - n. BS0108565 - Richiedente ARCH.ALBERTO EUGENIO GILBERTI TRIB.BS ES.IMM.271/19 - Ultima Planimetria in atti

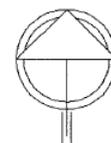
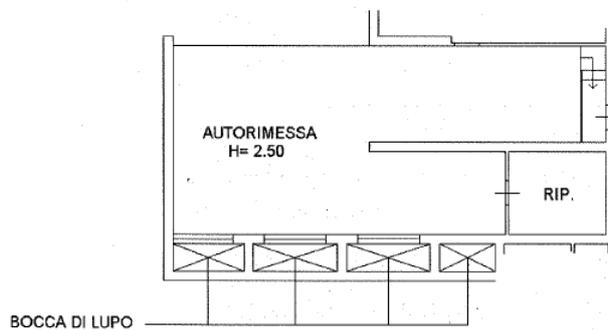
**Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Brescia**

Dichiarazione protocollo n. BS0138274 del 16/05/2012
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pompiano
Via Per Comezzano civ. 6

Identificativi Catastali: Sezione: NCT Foglio: 4 Particella: 775 Subalterno: 4	Compilata da: De Paoli Mauro Iscritto all'albo: Geometri Prov. Brescia N. 04225
--	---

Scheda n. 1 Scala 1:200

PIANO TERRA



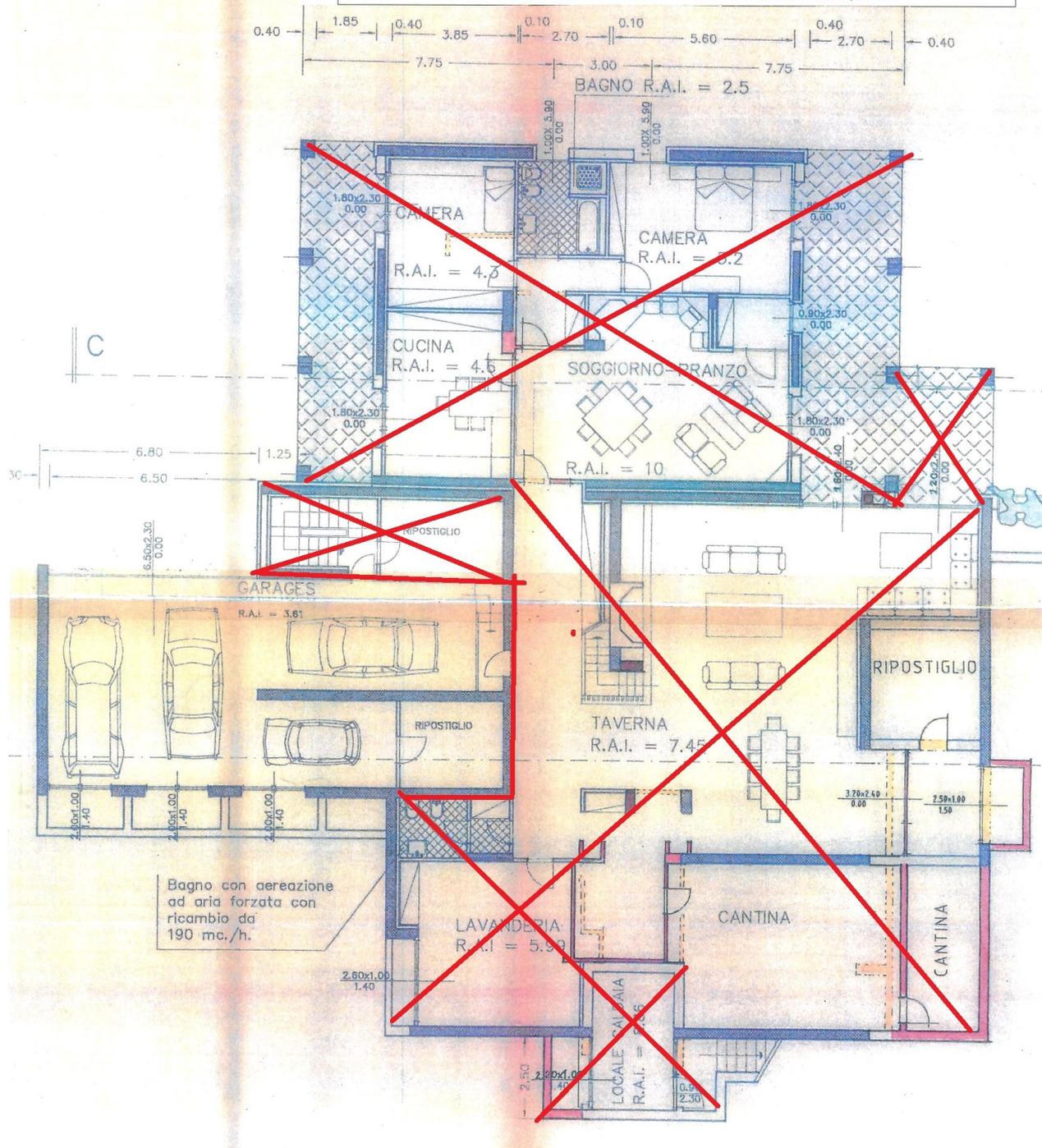
Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/06/2019 - Comune di POMPIANO(8815) - < Sezione Urbana: NCT Foglio: 4 Particella: 775 - Subalterno 4 >
VIA COMEZZANO n. 6 piano: T;

Data: 27/06/2019 - n. BS0108565 - Richiedente ARCH.ALBERTO EUGENIO GILBERTI TRIB.BS ES.IMM.271/19 - Ultima Planimetria in atti
Fot.schede. 1 - Formato di acq.: A4(210x297) - Fatt. di scala: 1:1



PIANTA PIANO TERRA

SRALCIO DI TAVOLA GRAFICA TRATTA DA PROGETTO DI Concessione Edilizia N. 26/90 U.T del 1 giugno 1990
Protocollo n.1679 e successiva VARIANTE del 10 marzo 1992 con Protocollo n. 690 n. 14/92 U.T.





Fotografia n. 49



Fotografia n. 48



Fotografia n. 47



il locale ripostiglio all'interno della autorimessa



muschi e vegetazione all'interno della bocca di lupo



altra rappresentazione del forte deterioramento delle murature

L'intervento che propongo è abbastanza consistente e "pesante" dal punto di vista economico.

Consiste :

- nel lievo delle vegetazione esistente a ridosso della autorimessa
- nello scavo di mt. 1,80 in larghezza per circa un'altezza di mt. 3,45 per realizzare un nuovo muro in cls da contrapporre a cm 75 di distanza a quello esistente.
- getto in calcestruzzo armato di nuovo muro e fondazione;
- posa di guaina su entrambi i muri , sulla superficie copertura della autorimessa e attorno alle bocche di lupo;
- reinterro con ghiaione di cava dello spazio fra un muro e l'altro per un drenaggio dell'acqua;
- reinterro della rimanente porzione di scavo ;
- lievo di intonaco esistente e posa di quello nuovo;
- pitturazione ;
- altro

per il dettaglio delle operazioni e dei relativi costi unitari **vedi all'allegato n. 32**

Allegato n.33 Sezione contromuro

Allegato n. 34 Inserimento planimetrico contromuro

Il costo complessivo dell'intervento è di euro 59.196,86 dei quali per lavori edili ed affini assomma ad euro 51.654,94 . Questo importo è comprensivo anche degli oneri per la sicurezza valutati con la percentuale dell'8% .

vedi allegato n.32 Sezione contromuro

3.3.11 LA CONFORMITA' EDILIZIA

Per quanto riguarda la Conformità' Edilizia, il bene rappresentato planimetricamente negli elaborati grafici di progetto è conforme a quanto riscontrato.

3.3.12

LA CONFORMITA' CATASTALE

Il bene pur essendo conforme , a seguito delle variazioni di consistenza dei attuali singoli subalterni per la formazione di Lotti di Vendita N. 1 e N. 2 (attribuzione ad uso esclusivo delle

attuali aree comuni ed in questo caso anche di attribuzione completa del SUBALTERNO N. 4 al LOTTO DI VENDITA ALL'ASTA N.2) necessita di presentazione di nuove schede catastali e di nuovo elaborato planimetrico.

1)Rifacimento nuova scheda catastale del Subalterno 4 con le nuova attribuzione

2)Rifacimento nuovo elaborato planimetrico

Il costo dell' operazione , comprensiva di tecnico e spese catastali, è di Euro 1.000,00

RIEPILOGO COSTI DA AFFRONTARE		LOTTO N.2		TABELLA 3		
UNITA' AFFERENTI IL SUBALTERNO 3						
1	RISANAMENTO TERRAZZE E MURI PERIMETRALI P.1°		25.665,95			Allegato 30
2	ELIMINAZIONE DI SERVITU' PROSPICERE E DI VEDUTA		5.829,85	Quota del 50%		Allegato 28
3	CAMBIO SERRATURA PORTOCINO BLINDATO		125,00	Quota del 50%		
4						
5	CONFORMITA' EDILIZIA	DIFFORMITA' 1 A	1.301,88			
		DIFFORMITA' 1 B	1.967,42			
		DIFFORMITA' 2-3-4	2.718,62			
6	CONFORMITA' CATASTALE		1.000,00			
UNITA' AFFERENTI IL SUBALTERNO 4						
1	RISANAMENTO AUTORIMESSA CON SCAVO E NUOVO MURO		59.196,86			Allegato 31
	CONFORMITA' EDILIZIA		0,00			
	CONFORMITA' CATASTALE		1.000,00			
	TOTALE COMPLESSIVO		98.805,58			

4. Audit documentale e Due Diligence

4.1 Legittimità edilizia – urbanistica

Anno di costruzione / ristrutturazione totale

X **Fabbricato successivo 01/09/1967**

X **Titoli autorizzativi esaminata : Concessioni**

X **Data verifica urbanistica :11/07/2019 - 05/09/2019-10/09/2019-07/11/2019-21/11/2019**

Situazione urbanistica

X **Strumento urbanistico PGT**

X **Convenzione Urbanistica terminata**

Limitazioni urbanistiche

x **Fascia di rispetto allevamento animali**

DETTAGLIO CRONOLOGICO PRATICHE EDILIZIE

- ➡ In data 19 aprile 1990 viene inoltrata al Comune di Pompiano dall'allora proprietà Domanda di Concessione Edilizia con Prot.1679 su di un Area di mq. 5.930,00* (Superficie Catastale Mq 5.940,00). *<< L'area fa parte di una lottizzazione regolata con Convenzione , fra alcuni i proprietari di particelle di terreno ed il Comune di Pompiano , con Atto Notaio Brunelli Mario -Brescia con Rep.29683 e 29687 di Rep.e n.9763 di Racc. Reg. Brescia n. 3447 del 8-06-1990.>>
- La proprietà richiede di edificare sui lotti 1-2-4-5- , identificati in apposita tavola di progetto, edificio di civile abitazione, con una Superficie Coperta di mq.557,62 mentre la superficie di mq. 5.372,38 è destinata a giardino. Il Volume denunciato per la edificazione dell'edificio e riportato nei documenti è :di metri cubi .2.605,04 Fuori Terra (la porzione a Nord dell'edificio) e di metri cubi 1.133,02 "interrati artificialmente con terra di riporto" (la porzione a Sud dell'edificio) per un Volume complessivo di MC 3.738,06. (**vedi allegato n. 35**)

-
- ➡ In data 1 giugno 1990 viene rilasciata dal Comune di Pompiano Concessione Edilizia N. 26/90 U.T. con Protocollo n.1679 (**vedi allegato n. 36**)
 - ➡ in data 24 giugno 1991 Prot.2448 P.E. 19/91 , viene inoltrata dalla allora proprietà richiesta di Concessione Gratuita per la esecuzione di Campo da Tennis e relativa recinzione in Via per Comezzano, sui mappali **781^{n.b.1}**-782-783-786-787-775 del Foglio n. 4 Catasto Terreni. (**vedi allegato n. 37**)
 - ➡ .In data 16 settembre 1991 il Comune di Pompiano Autorizza alla esecuzione del campo da Tennis e notifica il provvedimento in data 26 giugno 1991. (**vedi allegato n. 38**)
 - ➡ in data 10 ottobre 1991 con prot. 3683 è protocollata la dichiarazione di inizio lavori del campo da tennis (**vedi allegato n. 38**)
 - ➡ In data 14 febbraio 1992 con Protocollo n. 690 viene richiesta VARIANTE per opere interne a precedente Concessione n. 26/90 del 1 giugno 1990. (**vedi allegato n. 39**). Il rilascio della Concessione Gratuita per opere edilizie come sotto descritte da eseguirsi nello stabile esistente in Pompiano al civico N. (snc) di Via per Comezzano sui mappali **781^{n.b.1}**-782-783-786-787-775
 - ➡ In data 10 marzo 1992 con Protocollo n. 690 n. 14/92 U.T. viene rilasciata Variante per Opere Interne a Concessione Edilizia del 1/06/1990 N.26 /90 , in Via Per Comezzano n.6 Foglio n. 4 Mappale n. **781^{n.b.1}**-782-783-786-787-775 (**vedi allegato n. 40 CON TAVOLE GRAFICHE**).
 - ➡ In data 16 settembre 1992 con Prot. N.3414 viene effettuata dalla Proprietà Richiesta dell'Autorizzazione all'ABITABILITA' per la Costruzione Edificio sito in Pompiano Mappale 775 edificato con Concessione n. 26/90 del 1/06/1990 , Concessione n. 19/91 del 24/06/1991e n.14/92 del 10/03/1992 – I Lavori sono iniziati in data 13/07/1990 e terminati in data 15/02/1992 – Il Certificato di collaudo delle strutture in Cemento armato è stato depositato in data 16 /09/1991 al Genio Civile di Brescia posizione n. 58844 . (**vedi allegato n. 41**).

- ➡ In data 30-04-1993 l'Assessore Delegato all'Edilizia : vista la Domanda in data 16/09/1992 tendente ad ottenere il rilascio del Certificato di Abitabilità relativo alla costruzione di un edificio autorizzato in data 01-06-1990 con il n. 26/90 adibito ad uso civile abitazione sito in località Pompiano Via Comezzano n. 6 (mappali 781^{n.b.1}-782-783-786-787-775 foglio n. 4) ; lavori iniziati il 13/07/1990 e terminati in data 5702/1992 ; Visto il verbale di ispezione tecnico sanitaria in data 30-04-1993 , visto etc etc etc.....**Attesta e Certifica** che l'edificio sopraindicato, adibito a civile abitazione di proprietà del Sig. ■■■■■ ■■■■■ è **abitabile** dal giorno 30 aprile 1993. Superficie coperta mq-557,62 - Volume mc 3738,00- Vani abitabili n. 10 altri vani n. 19 (**vedi allegato n. 42**).

Nota Bene 1

Erroneamente nei vari documenti depositati presso l' Ufficio Tecnico del Comune di Pompiano il mappale 781 non è MAI STATO nella disponibilità della allora proprietà Sig.

■■■■■ ■■■■■ .

- a) *A seguito di Scioglimento di Divisione di beni fra una Società ed il Sig. ■■■■■ ■■■■■ effettuato in data 22.02.1990 N.52515/58.62 di Rep. del Notaio G. Faraldo , al sig. ■■■■■ ■■■■■ è stata assegnata "AREA di terreno" da stralciarsi – (detta area è contornata in colore blue ma NON definita catastalmente) – dalla maggior superficie dei mappali n. 30 di Ha 01.27.70 , il mappale n. 649 di Ha 00.16.20 ,il mappale n. 590 di Ha 00.40.25, il mappale n. 748 di Ha 00.40.20 ed il mappale n.747 di Ha 00.40.15.*
- b) ***Il Frazionamento delle Particelle di cui sopra facenti parte della Lottizzazione è stato approvato in data 05/12/1990 con Prot.8831.1/1990 , Prot.8831.4/1990 , Prot.8831.6/1990, Prot.8831.7/1990, Prot.8831.8/1990. I mappali n.649, n.590, n. 30 , n.748 , e n.747 sono scomparsi ed hanno dato origine , tra gli altri, al Mappale 782 (ex mappale 649/d) al Mappale 783 (ex mappale 590/a) al Mappale 775 (ex 30 /o) al mappale 787 (ex 748/a) ed al Mappale 786(ex 747/b)***
- c) *con susseguente Atto Notaio Faraldo in data 18 /12/1990 Rep 57714/6441 identificava le particelle assegnate in Piena Proprietà al Sig ■■■■■ ■■■■■.(Foglio 4 Mappale n.775,mappale n.782 , mappale n.783, mappale n.786 e mappale n. 787 per complessivi mq. 5.940,00).*
- d) ***Il Frazionamento della Particella 649 di mq.1.620,00 ha dato origine alle particelle Numero 779 di mq. 200,00 , Numero 780 di mq. 80,00 , Numero 781 di mq 140,00 e***

Numero 782 di mq. 1200,00 **quest'ultima** , come visto sopra , assegnata al Sig. [REDACTED].

- e) **La particella n. 781, di mq. 140,00 , INVECE , derivata dal Mappale 649 , è stata ceduta al Comune di Pompiano, in relazione alla Convenzione Atto Notaio Brunelli Mario -Brescia con Rep.29683 e 29687 di Rep.e n.9763 quale area per standard e realizzazione strada e allargamento di strada esistente NOTAIO FARALDO 10.04.1995 Rep.76665/9200.) (vedi allegato n. 59 BIS).**

LO STRUMENTO URBANISTICO IN POMPIANO

- In data 10/05/1982 viene approvato in Consiglio Comunale con delibera N. 210 il Piano Regolatore Generale ed approvato dalla Giunta Regionale della Lombardia il 25/03/1986 Il mappale 775 del Foglio 4 del Comune di Pompiano , ove sorge l'edificio esecutato era zonizzato come <ZONA C “ Residenziale di Espansione – ove all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione le norme salienti che interessano il lotto in esame recitavano : < Indice di densità fondiaria 1,5 /mc/mq – Numero di Piani edificabili fuori terra N.3. > -
- in data 20/03/1990 viene adottato dal Consiglio Comunale di Pompiano con deliberazione n. 36 , la Revisione del Piano Regolatore Generale. Il mappale 775 del Foglio 4 del Comune di Pompiano , ove sorge l'edificio esecutato era zonizzato come <ZONA C “ Residenziale di Espansione Le Norme Tecniche di Attuazione non modificano quelle riportate precedentemente . (**vedi allegato n. 43**) (In data 19 aprile 1990 viene inoltrata al Comune di Pompiano dall'allora proprietà Domanda di Concessione Edilizia con Prot.1679 su di un Area di mq. 5.930,00)
- In data 17/02/2009 viene approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale N.4 il Nuovo Piano di Governo del Territorio. e pubblicato sul B.U.R.L. dalla Regione Lombardia il 15/04/2009 Bollettino n. 15
- In data 23/10/2012 con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 19 del 30/04/2012 viene adottata Variante al PGT e con Deliberazione del Consiglio Comunale N- 30 , viene approvata “Variante puntuale 2012”
- In data 18/04/2016 con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 23 viene adottata la 2^a Variante al PGT .

Il sito ove sorgono i beni esecutati è definito nell'Attuale PGT quale “” AMBITO RESIDENZIALE PREVALENTEMENTE CONSOLIDATO - B2 – Ambito Residenziale prevalentemente estensivo – Le norme che regolano tale zonizzazione sono contenute all'Art.72 delle N.T.A (norme tecniche di attuazione). Fra le regole più interessanti è quella relativa ad eventuali nuove costruzioni e ristrutturazioni con ampliamento che limita l'espansione della superficie coperta del fabbricato

lotto di pertinenza al 30% della superficie fondiaria ed ad un'altezza massima di n. 2 piani fuori terra o maggiore se esistenti.

Il lotto inoltre è interessato nella sua parte alta a Nord di "una fascia di rispetto degli allevamenti" che vieta in questa zona qualsiasi edificazione. **(vedi allegato n. 44).**

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA URBANISTICA

Il sottoscritto architetto Alberto Eugenio Gilberti , iscritto all'Albo/Ordine degli Architetti di Brescia al N. 1173 , in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia , in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di POMPIANO ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la NON REGOLARITÀ edilizia - urbanistica della costruzione e le difformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati, per le seguenti motivazioni:

LOTTO N. 1

ART.36 LEGGE 380/2001. ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ

La verifica della CONFORMITÀ riguarda sia l'edificio allibrato catastalmente quale SUBALTERNO 2 , sia parte delle aree e/o i manufatti comuni allibrati catastalmente al SUBALTERNO 5 , tutti attribuiti al LOTTO N. 1 dallo scrivente CTU .

AREA COMUNE SUBALTERNO 5

- 1 Realizzazione al Piano Terra in esterno a Nord dell'Unità Immobiliare di
a) marciapiede pavimentato in aderenza all'edificio , che collega i due portici ad uso esclusivo (est e ad ovest) dell'unità immobiliare

VOLUME VIRTUALE = (Euro 3.493,33 :617,69 x 4) = mc .22,62

Per le ristrutturazioni residenziali Il Comune di Pompiano Applica i seguenti importi :

Importo Urbanizzazione Primaria : euro 0,768 /mc

Importo Urbanizzazione Secondaria : euro 0,774/mc

ai quali moltiplico i metri cubi virtuali ed ottengo

Importo Urbanizzazione Primaria : 0,768 x 22,62 = Euro 17,37

Importo Urbanizzazione Secondaria : 0,774 x 22,62 = Euro 17,51

Totale Oneri di Urbanizzazione = euro (17,37 + 17,51) = **euro 36,88 (D)**

Trattandosi di opere di edilizia gratuita , non si applica la sanzione consistente nel raddoppiare il contributo di costruzione

A queste devono essere aggiunte le spese tecniche per la presentazione della domanda che ammontano ad Euro 1.200,00

Complessivamente il costo per sanare le difformità facenti parte del LOTTO N. 1 assomma ad euro (1.200.00+ 384,22) =euro 1.584,22 .

NB. Prima di effettuare l'offerta all'asta per le Unità Esecutive , si CONSIGLIA un incontro con il Tecnico Comunale Responsabile per definire in dettaglio le modalità di pagamento , gli importi da corrispondere . Alla luce di questo si potrà conoscere anche la modalità di presentazione della Sanatoria , dalla quale dipende anche l'importo da corrispondere ad un tecnico esterno ,che per ora ,il suo intervento professionale è stato quantificato per ogni partecipazione esecutiva , in Euro 1.200,00 ,cifra standard di mercato

LOTTO N. 2

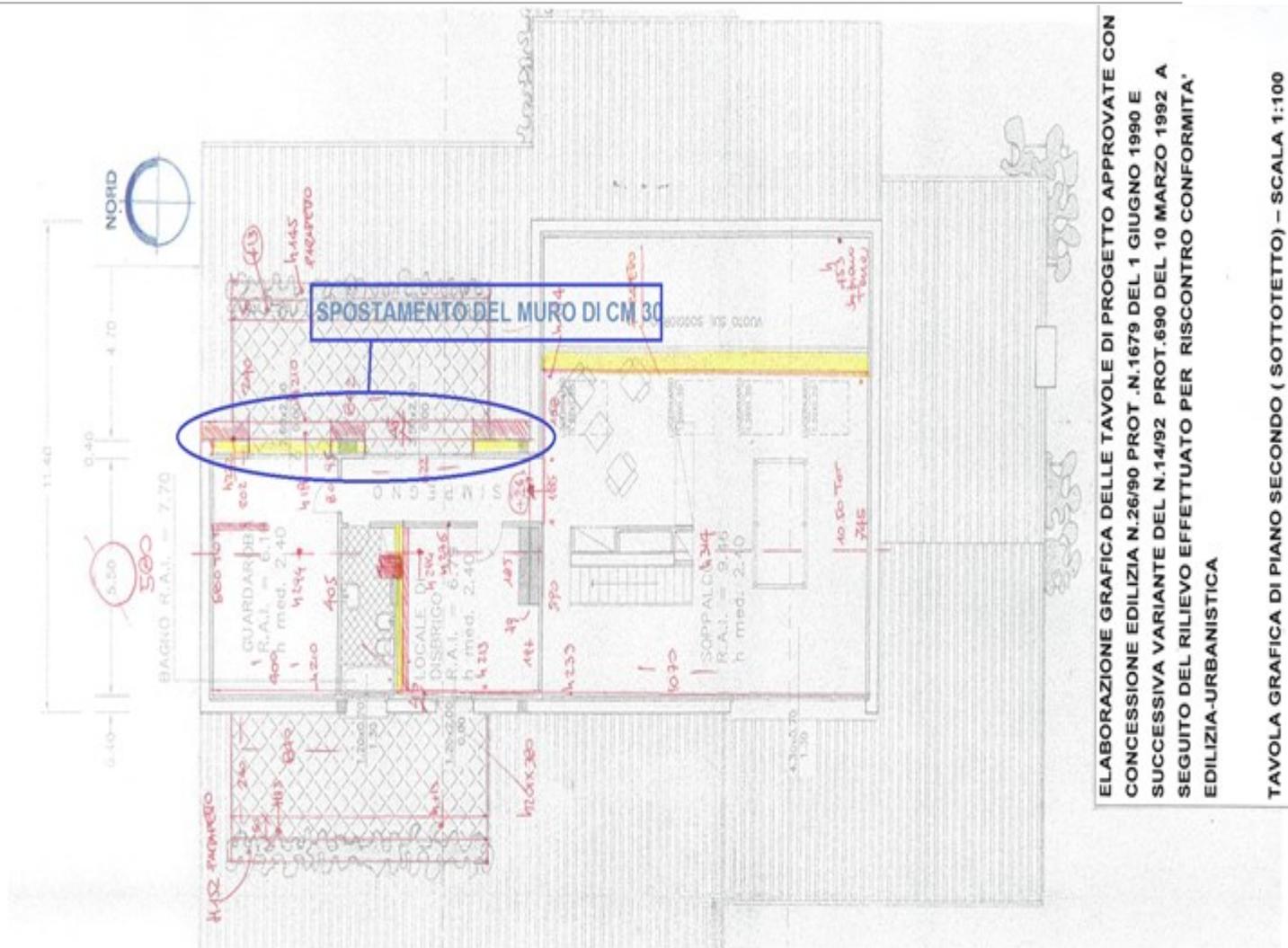
ART.36 LEGGE 380/2001. ACCERTAMENTO DI CONFORMITA'

La verifica della CONFORMITA' riguarda sia l'edificio allibrato catastalmente quale SUBALTERNO 3 , sia l' autorimessa allibrata catastalmente con il SUBALTERNO 4 , sia parte delle aree e/o i manufatti comuni allibrati catastalmente al SUBALTERNO 5 , tutti attribuiti al LOTTO n.2 dallo scrivente CTU .

UNITA' IMMOBILIARE SUBALTERNO 3 (unità abitativa Piano terra, primo e secondo)

Difformità riscontrate

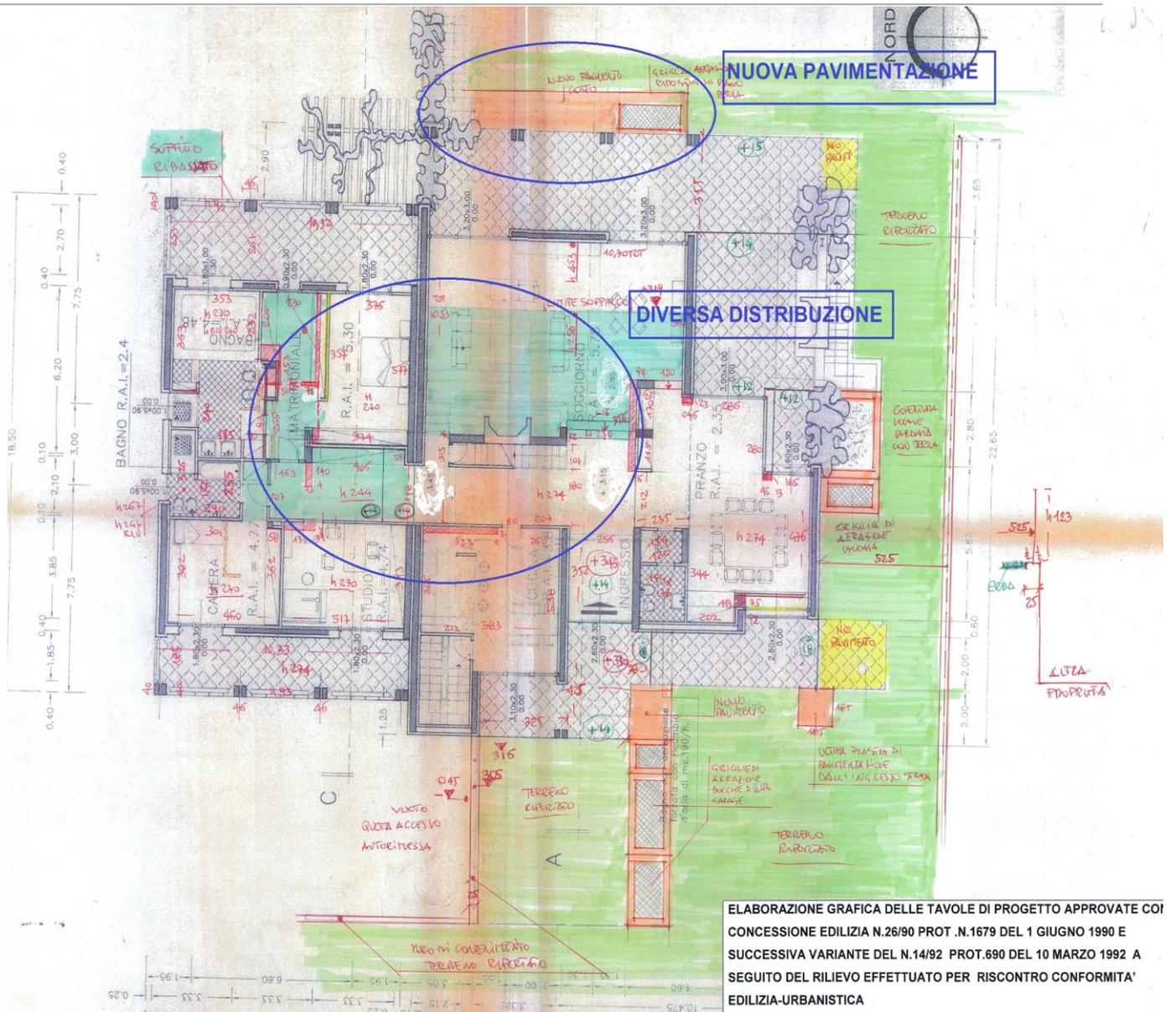
- 1) - a) una piccola differenza in termini di misurazioni relative alle altezze del Piano Secondo Sottotetto (e non per le quote assolute) +CM.15
- b) uno spostamento di imposta del muro perimetrale in lato est corpo Nord di cm. 30 .
- 2) una diversa distribuzione dovuta a leggeri spostamenti delle tramezze interne al Piano Primo
- 3) realizzazione di pavimentazioni in lato Est antistante Il portico
- 4) realizzazione di serramento finestra nel Piano Terra , in lato sud che aggetta nel vano scala che conduce al Vano Caldaia



ELABORAZIONE GRAFICA DELLE TAVOLE DI PROGETTO APPROVATE CON
CONCESSIONE EDILIZIA N.26/90 PROT .N.1679 DEL 1 GIUGNO 1990 E
SUCCESSIVA VARIANTE DEL N.14/92 PROT.690 DEL 10 MARZO 1992 A
SEGUITO DEL RILIEVO EFFETTUATO PER RISCINTRO CONFORMITA'
EDILIZIA-URBANISTICA

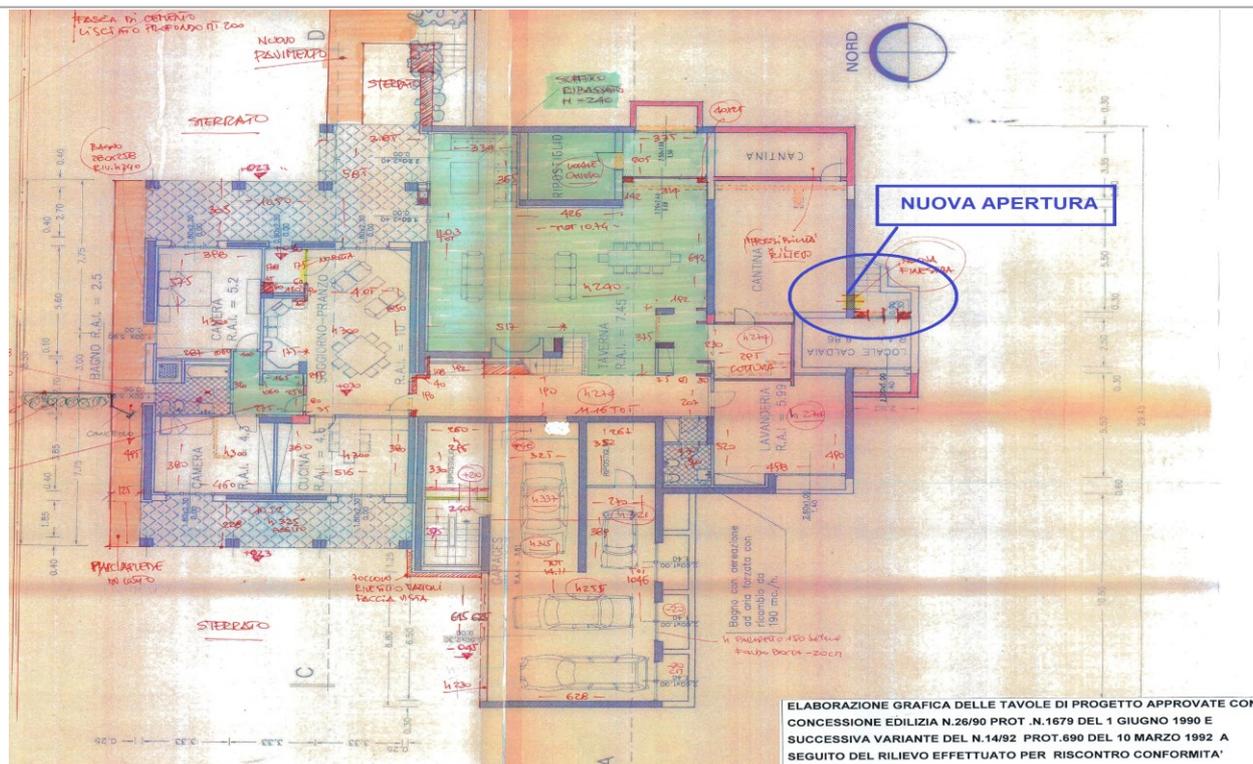
TAVOLA GRAFICA DI PIANO SECONDO (SOTTOTETTO) – SCALA 1:100

piano secondo



ELABORAZIONE GRAFICA DELLE TAVOLE DI PROGETTO APPROVATE CON CONCESSIONE EDILIZIA N.26/90 PROT .N.1679 DEL 1 GIUGNO 1990 E SUCCESSIVA VARIANTE DEL N.14/92 PROT.690 DEL 10 MARZO 1992 A SEGUITO DEL RILIEVO EFFETTUATO PER RISCONTRO CONFORMITA' EDILIZIA-URBANISTICA

piano primo



piano terra

SVOLGIMENTO

Diffinità 1/ a : + CM 15 al colmo

Metri cubi ai tempi della edificazione realizzabili mc. 8.895,00 (allora superficie lotto mq.5.930,00 x indice edificabilità 1,5 mc/mq)

Metri cubi realizzati da progetto 3.738,00

Metri cubi realizzati in più = tetto corpo piccolo 3,00*10,80 (dimensioni nette tetto)*1.30 (pendenza) *2 (falde) * (h media) 0,08 = mc.6,74 - tetto corpo grande 11,00*5,50(dimensioni nette tetto)*1,30(pendenza) *2 (falde) *0,08(h media) = 12,58 **Totale MC. 19,32**

Altezza Massima realizzabile ai tempi della edificazione : n. 3 piani fuori terra

Altezza massima di progetto presentata : mt.9,40

Altezza realizzata mt. : 9,55

CONFORMITA' AL MOMENTO DELLA EDIFICAZIONE : si , ma da sanare

Per Sanare la difformità devo presentare una Permesso di Costruire in Sanatoria . (art.36 DPR - 380/01)

Si deve effettuare il calcolo della differenza fra il costo sostenuto alla realizzazione della copertura come da progetto ed il costo della medesima copertura con un inclinazione differente per l'aumento di cm.15 al colmo.

Da computo metrico realizzato la differenza di ipotetici costi di costruzione è di euro 504,37 (**A**)

Considero tale intervento una ristrutturazione ed applico , per calcolare il Costo di Costruzione, il 10% dell'importo dei lavori : $504,37 \times 10\% = \text{EURO } 50,44$ (**B**)

Calcolo ora il volume virtuale per applicare l'onere delle Urbanizzazioni Primarie e Secondarie.

Costo base Edilizia $411,79 \times 1,50$ (aumento per peculiarità costruttive dell'edificio)= euro 617,68 (**C**)

4 = parametro altezza virtuale

VOLUME VIRTUALE = (**A**) : (**C**) X 4

VOLUME VIRTUALE = (Euro 50,44 : 617,68 x 4) = **mc . 0,33**

Per le ristrutturazioni residenziali Il Comune di Pompiano Applica i seguenti importi :

Importo Urbanizzazione Primaria : euro 0,768 /mc

Importo Urbanizzazione Secondaria : euro 0,774/mc

ai quali moltiplico i metri cubi virtuali ed ottengo

Importo Urbanizzazione Primaria : $0,768 \times 0,33 = \text{Euro } 0,25$

Importo Urbanizzazione Secondaria : $0,774 \times 0,33 = \text{Euro } 0,25$

Totale Oneri di Urbanizzazione = euro (0,25 + 0,25) = **euro 0,50 (D)**

Calcolo sanzione (il doppio degli oneri B + D)

Euro (50,44 + 0,50) x 2 = (50,94 x 2) = **euro 101,88**

A queste devono essere aggiunte le spese tecniche per la presentazione della domanda che ammontano ad Euro 1.200,00

CONFORMITA' ALL'ATTUALITA'

Per Sanare la difformità relativa all'aumento di volume

mi attengo a quanto recita l'art.34 comma 2 ter del Testo Unico dell'Edilizia 380/2001

Art.34 Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

dati metrici dell'edificio verificati all'inizio del presente calcolo , e che rientrano nel 2% della tolleranza (mc. 8.895,00 realizzati, -- il 2% sono mc. 177,90- riscontrati mc.19,32 < di mc.177,90

Complessivamente il costo per sanare la difformità (1/a) assomma ad :

euro (1.200.00+ 101,88) = euro 1.301,88

UNITA' IMMOBILIARE SUBALTERNO 3 (unità abitativa Piano terra, primo e secondo)

Difformità 1/ b

Metri cubi ai tempi della edificazione realizzabili mc. 8.895,00 (allora superficie lotto mq.5.930,00 x indice edificabilità 1,5 mc/mq)

Metri cubi realizzati da progetto = mc 3.738,00

Metri cubi a disposizione = mc.5.157,00

Metri cubi realizzati in più: mc.

CONFORMITA' AL MOMENTO DELLA EDIFICAZIONE : SI, MA DA SANARE

Per Sanare la difformità devo presentare una Permesso di Costruire in Sanatoria . (art.36 DPR - 380/01)

Considero Come Nuova Costruzione lo spostamento di cm.30 del muro perimetrale in lato est per la sua lunghezza di mt.10,80, per una altezza interna all'imposta di mt. 2,22 ed una esterna all'imposta di mt.2,00.

Calcolo superficie in più sottotetto :

mq. (0,30 x 10,80)= mq. 3,24 (a)

Costo base Edilizia 411,79 x 1,50(aumento per peculiarità costruttive dell'edificio)= euro 617,69 (b)

Costo teorico d'intervento (a x b) = euro (3,24 x 617,68) = euro 2.001,28

A questo costo teorico d'intervento applico il 18% (percentuale massima applicabile in quanto edificio di classe elevata per le caratteristiche costruttive di pregio) per ottenere **gli Oneri del Costo di Costruzione che ammontano ad euro 360,00 (c)**

Calcolo Volume edificato in Più

altezza media = $(2,22 + 2,00) / 2 = \text{ml } 2,11$

Volume = $(0.30 \times 2,11 \times 10,80) = \text{mc. } 6,83$

Calcolo Oneri di Urbanizzazione per Nuove Costruzioni

Oneri di Urbanizzazione Primari : euro 1,152/mc

Oneri di Urbanizzazione Secondari : euro 2,322/mc

Calcolo Oneri :

$6,83 \times 1,152 = \text{euro } 7,86 \text{ (d)}$ più $6,83 \times 2,322 = \text{euro } 15,85 \text{ (e)}$

Riepilogo Oneri : C,d,C più Oneri di Urbanizzazione : (c) euro 360,00 + (d) euro 7,86 + (e) euro 15,85 = **euro 383,71**

Applico la sanzione : euro 383,71 x 2 volte = **euro 767,42**

A queste devono essere aggiunte le spese tecniche per la presentazione della domanda che ammontano ad Euro 1.200,00

CONFORMITA' ALL'ATTUALITA' : SI

Per Sanare la difformità relativa all'aumento di volume

mi attengo a quanto recita l'art.34 comma 2 ter del Testo Unico dell'Edilizia 380/2001

Art.34 Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire

2-ter. Ai fini dell'applicazione del presente articolo, non si ha parziale difformità del titolo abilitativo in presenza di violazioni di altezza, distacchi, cubatura o superficie coperta che non eccedano per singola unità immobiliare il 2 per cento delle misure progettuali.

Superficie coperta realizzabile : 30% de lotto (mq.2.350,00) = mq. 705,00

Superficie realizzata : mq. 557,62 (dati di progetto)

2% di 557,62 = mq. 11,15

Superficie coperta realizzata in più = mq 3,24: > di mq.11,15

dai dati metrici dell'edificio verificati , la difformità rientra nella " NON DIFFORMITA'" in quanto la percentuale realizzata in piu' rientra nel 2% nella tolleranza riportata nell DPR 380/01

**Complessivamente il costo per sanare le difformità assomma ad euro (1.200.00+ 767,42) =
euro 1.967,42**

UNITA' IMMOBILIARE SUBALTERNO 3 (unità abitativa Piano terra, primo e secondo)

Difformità 2-3-4

CONFORMITA' AL MOMENTO DELLA EDIFICAZIONE

Trattandosi per lo più di difformità per opere interne non sussistono problematiche in merito alla conformità con le norme vigenti all'epoca della realizzazione dell'edificio

CONFORMITA' ALLA ATTUALITA'

Per sanare le difformità al progetto autorizzato

- una diversa distribuzione dovuta a leggeri spostamenti delle tramezze interne al Piano Primo
- realizzazione di pavimentazioni in lato Est antistante Il portico
- realizzazione di serramento finestra nel Piano Terra , in lato sud che aggetta nel vano scala che conduce al Vano Caldaia

Per Sanare la difformità devo presentare una Permesso di Costruire in Sanatoria . (art.36 DPR - 380/01)

SVOLGIMENTO Si deve effettuare il calcolo dell'importo presunto dei lavori, che , come da computo metrico assomma ad euro 6.904,00 (**A**)

OPERE REALIZZATE IN PIU' SUBALTERNO 3									
						Mq.tot	€/mq	EURO TOT	
MURATURE									
STUDIO	1.4.3.20	Tavolato foratoni		1,35	2,70	3,65	26,30	95,86	
CORRIDOIO	1.4.3.20	Tavolato foratoni		0,80	2,70	2,16	26,30	56,81	
MATRIMONIALE	1.4.3.20	Tavolato foratoni		3,80	2,70	10,26	26,30	269,84	
				0,60	2,70	1,62	26,30	42,61	
				0,30	2,70	0,81	26,30	21,30	
				1,50	2,70	4,05	26,30	106,52	
				1,20	2,70	3,24	26,30	85,21	
CUCINA	1.4.3.20	Tavolato foratoni		3,23	2,70	8,72	26,30	229,36	
SOGGIORNO	1.4.3.20	Tavolato foratoni		3,50	2,70	9,45	26,30	248,54	
INTONACI									
STUDIO	1.4.7.6.	Intonaco completo	2	1,35	2,70	7,29	20,60	150,17	
CORRIDOIO	1.4.7.6.	Intonaco completo	2	0,80	2,70	4,32	20,60	384,45	
MATRIMONIALE	1.4.7.6.	Intonaco completo		3,80	2,70	20,52	20,60	422,71	
				0,60	2,70	3,24	20,60	66,74	
				0,30	2,70	1,62	20,60	33,37	
				1,50	2,70	8,10	20,60	166,86	
				1,20	2,70	6,48	20,60	133,49	
CUCINA	1.4.7.6.	Intonaco completo	2	3,23	2,70	17,44	20,60	359,31	
SOGGIORNO	1.4.7.6.	Intonaco completo	2	3,50	2,70	18,90	20,60	389,34	
TINTEGGIATURE									
STUDIO	11.3.1.8	Tinteggiat.ai silicati	2	1,35	2,70	7,29	10,00	72,90	
CORRIDOIO	11.3.1.8	Tinteggiat.ai silicati	2	0,80	2,70	4,32	10,00	186,62	
MATRIMONIALE	11.3.1.8	Tinteggiat.ai silicati		3,80	2,70	20,52	10,00	205,20	
				0,60	2,70	3,24	10,00	32,40	
				0,30	2,70	1,62	10,00	16,20	
				1,50	2,70	8,10	10,00	81,00	
				1,20	2,70	6,48	10,00	64,80	
CUCINA	11.3.1.8	Tinteggiat.ai silicati	2	3,23	2,70	17,44	10,00	174,42	
SOGGIORNO	11.3.1.8	Tinteggiat.ai silicati	2	3,50	2,70	18,90	10,00	189,00	
PAVIMENTO ESTERNO									
ESTERNO EST	1.4.8.6	Massetto cls		9,00	1,50	13,50	12,85	173,48	
ESTERNO EST	1.4.8.3	Sottofondo		9,00	1,50	13,50	15,00	202,50	
ESTERNO EST	6.3.15	Pavimento cotto esterno		9,00	1,50	13,50	60,00	810,00	
NUOVA FINESTRA CANTINA DIM. MINIMA MQ 1,40									
CANTINA	a corpo	Rottura breccia cls	0,40	1,00	1,50	0,60	300,00	180,00	
	a corpo	Finitura spalle muro			1,50	1,00	150,00	225,00	
	a corpo	carico e scariche				0,60	150,00	90,00	
	9.3.13	serramento all.I .I.		1,00	1,40	1,40	670,00	938,00	
								EURO	6.904,00

Considero tale intervento una ristrutturazione ed applico , per calcolare il Costo di Costruzione, il 10% dell'importo dei lavori : 6.904,00 x10% = **EURO 690,40 (B)**

Calcolo ora il volume virtuale per applicare l'onere delle Urbanizzazioni Primarie e Secondarie.

Costo base Edilizia 411,79 x 1,50(aumento per peculiarità costruttive dell'edificio)= euro 617,68 **(C)**

4 = parametro altezza virtuale

VOLUME VIRTUALE = (A) : (C) X 4

VOLUME VIRTUALE = (Euro 6.904,00 :617,68 x 4) = **mc .44,70**

Per le ristrutturazioni residenziali Il Comune di Pompiano Applica i seguenti importi :

Importo Urbanizzazione Primaria : euro 0,768 /mc

Importo Urbanizzazione Secondaria : euro 0,774/mc

ai quali moltiplico i metri cubi virtuali ed ottengo

Importo Urbanizzazione Primaria : 0,768 x 44,70 = Euro 34,32

Importo Urbanizzazione Secondaria : 0,774 x 44,70 = Euro 34,59

Totale Oneri di Urbanizzazione = euro (34,32 + 34,59) = **euro 68,91 (D)**

Calcolo sanzione (il doppio degli oneri B + D)

Euro (690,40 + 68,91) = 759,31 x 2 = **euro 1.518,62**

A queste devono essere aggiunte le spese tecniche per la presentazione della domanda che ammontano ad Euro 1.200,00

Complessivamente il costo per sanare le difformità assomma ad euro :

(1.200,00+ 1.518,62) = euro 2.718,62

UNITA' IMMOBILIARE SUBALTERNO 4 (Autorimessa Piano terra)

E' confome

N.B.

Sulle parti comuni è stata riscontrata la difformità n. 3 “ sopra sanata “

Complessivamente in basso la cifra necessaria per “sanare” i beni appartenenti **al LOTTO N.2**

CONFORMITA' EDILIZIA		DIFFORMITA' 1 A	euro	1.301,88		
		DIFFORMITA' 1 B	euro	1.967,42		
		DIFFORMITA' 2-3-4	euro	2.718,62		
			euro	5.987,92		

NB. Prima di effettuare l'offerta all'asta per le Unità Esecutive , si CONSIGLIA un incontro con il Tecnico Comunale Responsabile per definire in dettaglio le modalità di pagamento , gli importi da corrispondere . Alla luce di questo si potrà conoscere anche la modalità di presentazione della Sanatoria , dalla quale dipende anche l'importo da corrispondere ad un tecnico esterno ,che per ora ,il suo intervento professionale è stato quantificato per ogni partecipazione esecutiva , in Euro 1.200,00 ,cifra standard di mercato

4.2 Rispondenza catastale

Gli Immobili identificato in mappa al **CATASTO FABBRICATI** :

vedi Estratto Mappa , visure catastali, 2° elaborato planimetrico e schede dei beni all' allegato n.45

CATASTO FABBRICATI									
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categ	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	NCT	4	775	2	A/8	2	6 Vani	144m ² escluse aree scoperte 133m ²	euro 619,75
Dati derivanti da			Variazione del 9/11/2015 –inserimento in visura dei dati di superficie						
Indirizzo			Via per Comezzano n. 6 Piano T						
Utilità Comuni			Sez.urb.NCT foglio n.4 Particella 775 Sub.1						

CATASTO FABBRICATI									
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categ	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	NCT	4	775	3	A/8	2	16,5 Vani	753 m ² escluse aree scoperte 729 m ²	euro 1.704,31
Dati derivanti da			Variazione del 9/11/2015 –inserimento in visura dei dati di superficie						
Indirizzo			Via per Comezzano n. 6 Piano T-1- 2						
Utilità Comuni			Sez.urb.NCT foglio n.4 Particella 775 Sub.1						

CATASTO FABBRICATI									
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categ	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	NCT	4	775	4	C/6	3	82 m ²		euro 135,52
Dati derivanti da			Variazione del 9/11/2015 –inserimento in visura dei dati di superficie						
Indirizzo			Via per Comezzano n. 6 Piano T						
Utilità Comuni			Sez.urb.NCT foglio n.4 Particella 775 Sub.1						

Bene comune non censibile dal 3/02/2016									
CATASTO FABBRICATI									
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categ	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	NCT	5							
Dati derivanti da			VARIAZIONE del 03/02/2016 protocollo n. BS0017491 in atti dal 03/02/2012 STRALCIO CORTE COMUNE (n. 4882.1/2016)						
Indirizzo			Via per Comezzano n. 6 Piano T						
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 16/05/2012									
CATASTO FABBRICATI									
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categ	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	NCT	1							
Dati derivanti da			VARIAZIONE del 16/05/2012 protocollo n. BS0138274 in atti dal 16/05/2012 STRALCIO CORTE COMUNE (n.19230.1/2012)						
Indirizzo			Via per Comezzano n. 6 Piano T						

Gli Immobili identificato in mappa al CATASTO TERRENI :

CATASTO TERRENI – POMPIANO-								
N.	FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	PARTITA	SUPERFICIE			
1	4	775	ente urbano	1	ha	are	Ca	
						22	45	

Data verifica catastale (gg/mm/aa)

il giorno 27 giugno 2019

Il giorno 27 giugno 2019

Il giorno 1 luglio 2019

il giorno 17 ottobre 2019

il giorno 28 ottobre 2019

il giorno 31 ottobre 2019

Il giorno 07 novembre 2019

N.B. ATTENZIONE !!!!!!!

L 'elenco della documentazione visionata per l'iter catastale dei beni esegutati , E' ALLEGATO al Capitolo seguente della VERIFICA DELLA TITOLARITA' in quanto dal bene originario (Catasto Terreni Foglio 4 mappale 775) su cui giacciono gli attuali beni esegutati (Catasto Fabbricati foglio 4 mappale 775 sub.2 sub.3 sub.4 e le parti comuni annesse al Sub.5) sono strettamente correlati vari passaggi di proprietà dettati da compravendite ove sono li visibili le variazioni catastali

DICHIARAZIONE DI RISPONDEZZA CATASTALE

Il sottoscritto Architetto Alberto Eugenio Gilberti , iscritto all'Albo/Ordine degli Architetti di Brescia al Numero 1173 in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Agenzia Entrate _ Ufficio provinciale di Brescia _ Territorio ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

X la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

CHIARIMENTO PER IL LOTTO N. 1 Il bene nel suo insieme pur essendo conforme , è soggetto , a seguito delle variazioni di consistenza dei attuali singoli subalterni per la formazione di Lotti di Vendita N. 1 e N. 2 (attribuzione ad uso esclusivo DI PARTE delle attuali aree comuni) alla presentazione di nuove schede catastali e di nuovo elaborato planimetrico.

- 1) Rifacimento nuova scheda catastale del Subalterno 2 con le nuove attribuzioni
- 2) Rifacimento nuovo elaborato planimetrico

Il costo dell' operazione , comprensiva di tecnico e spese catastali, è di Euro 1.000,00

CHIARIMENTO PER IL LOTTO N. 2 Il bene nel suo insieme pur essendo conforme , a seguito delle variazioni di consistenza dei attuali singoli subalterni per la formazione di Lotti di Vendita N. 1 e N. 2 (attribuzione ad uso esclusivo di parte delle attuali aree comuni ed in questo caso anche di attribuzione completa del SUBALTERNO N. 4 al LOTTO DI VENDITA ALL'ASTA N.2) necessita di presentazione di nuove schede catastali e di nuovo elaborato planimetrico.

- 1)Rifacimento nuova scheda catastale del Subalterno 4 con le nuova attribuzione
- 2)Rifacimento nuovo elaborato planimetrico

Il costo dell' operazione , comprensiva di tecnico e spese catastali, è di Euro 1.000,00

4.3 Verifica della titolarità

Inquadramento della titolarità

Titolo di provenienza : Vedi sotto l'iter completo prima e dopo l'acquisizione da parte dell'attuale proprietà , Atto di Cessione di Beni Immobili in adempimento di separazione consensuale fra coniugi, Notaio F. Treccani –Brescia del 13 gennaio 2012 , repertorio 142748 / Raccolta n.44656 . Registrato a Brescia Agenzia. Entrate Ufficio di Brescia n. 1 il 25-01-2012, n. 671 e Trascritto a Brescia il 26 -01-.2012 , **gli Atti di Compravendita e delle relative variazioni che hanno interessato il lotto (Foglio 4 mappale 775 sub. 2-3-4-e parti comuni censite come sub.5)**

X Quota di proprietà : 100%

Condizioni limitanti

X Vincoli : Fascia di rispetto allevamenti animali

Oneri

Pesi

X Gravami : Mutui Fondiari

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

X **Libero** IN DATA 15 /11/2019 L'ESECUTATA HA CHIESTO AUTORIZZAZIONE AL GIUDICE RELATORE AD OCCUPARE LA CASA SINO ALLA ASSEGNAZIONE all'asta RICEVENDO L AUTORIZZAZIONE IN DATA 20/11/2019 (**VEDI ALLEGATO N.46**)

Occupato Indicare a che titolo è occupato il bene per soggetti diversi dall'executato, specificando gli estremi di registrazione

Tipo di contratto

€/anno

Rata

Durata in anni

Scadenza contratto

Estremi registrazione

Indicare se i contratti di cui sopra sono:

Registrati in data antecedente al pignoramento dell'immobile

Registrati in data successiva al pignoramento dell'immobile

ITER CATASTALE E ANNESSE COMPRAVENDITE

- 1) **Scrittura privata di compravendita autenticata in data 19.10.1989** N.50880/5628 di Rep. del Notaio G. Faraldo , Reg. Chiari il 3.11.1989 al n. 822, trascritta a Brescia il 17.11.1989 ai nn. 32202/22130 i signori Molinari Maria e Molinari Ottorino hanno venduto al sig. ██████████ ed alla Società “Immobiliare PRIMA CASA di COMPAGNONI E. & C.snc” con sede in Rovato (bs) per quote indivise (al primo per 31,31% e alla seconda per 69,69%) la proprietà esclusiva degli appezzamenti di terreno siti in Comune di Pompiano , individuati nel **Catasto Terreni , Foglio n. 4 , rispettivamente con il mappale n. 30 di Ha 01.27.70 e il mappale n. 649 di Ha 00.16.20**

- 2) **Scrittura privata di compravendita autenticata in data 19.10.1989** N.50881/56289di Rep. del Notaio G. Faraldo , Reg. Chiari il 3.11.1989 al n. 823, trascritta a Brescia il 17.11.1989 ai nn. 32203/22131 i signori Colosini Lor██████, Colosini Giuliana, Colosini Carla, hanno venduto al sig. ██████████ ed alla Società “Immobiliare PRIMA CASA di COMPAGNONI E. & C.snc” con sede in Rovato (bs) per quote indivise (al primo per 31,31% e alla seconda per 69,69%) la proprietà esclusiva degli appezzamenti di terreno siti in Comune di Pompiano , individuati nel **Catasto Terreni , Foglio n. 4 , rispettivamente con il mappale n. 590 di Ha 00.40.25, il mappale n. 748 di Ha 00.40.20 ed il mappale n. 747 di Ha 00.40.15 (da Frazionamento su estratto di Mappa approvato N.133638/87 del 16/12/1987 estremi di approvazione Frazionamento N. 2611/1987 Prot. 133639)****vedi allegato N.47**

- 3) **Scrittura privata di compravendita autenticata in data 22.02.1990** N.52515/58.62 di Rep. del Notaio G. Faraldo , Reg. Chiari il 09.03.1990 al n. 198, trascritta a Brescia il 21.03.1990 ai nn. 8897/6283, i signori ██████████ ed la Società “Immobiliare PRIMA CASA di COMPAGNONI E. & C.snc” con sede in Rovato (bs) hanno sciolto la comunione fra loro corrente tra l’altro sui predetti beni immobili ed al signor ██████████ è stata assegnata la proprietà esclusiva dell’area colorata con bordatura in colore azzurro sulla **planimetria allegata al medesimo titolo,(vedi allegato n. 48)** da stralciarsi – detta area – dalla maggior superficie dei mappali **n. 30 di Ha 01.27.70 , il mappale n. 649 di Ha 00.16.20 ,il mappale n. 590 di Ha 00.40.25, il mappale n. 748 di Ha 00.40.20 ed il mappale n.747 di Ha 00.40.15**

- 4) Con tipo di frazionamento protocollati all’Ufficio Tecnico Erariale di Brescia il 5.12.1990 ai numeri 8831.1/1990, 8831.4/1990, 8831.6/1990, 8831.7/1990,. 8831.8/1990 **le particelle mappaliche del foglio 4 di Pompiano n. 30 di Ha 01.27.70 ,n. 649 di Ha 00.16.20 , n. 590 di Ha 00.40.25, n. 748 di Ha 00.40.20 e n.747 di Ha 00.40.15 sono state soppresse** dando origine ai mappali **N. 783 (ex 590/a) di Ha 00.19.25, n.775 (ex 30/o) di**

Ha.00.08.00, N.782 (ex 649/d) di Ha 00.12.00, N. 786 (ex 747/b) di Ha 00.16.85 e N. 787 (ex 748/a) di ha 00.03.30 tutte del Foglio n. 4 (Vedi allegato n. 49)

- 5) **Scrittura privata autenticata in data 18.12.1990** N.57714/6441 di Rep.del Notaio G.Faraldo, registrata a Chiari il 28.12.1990 al n. 1145, trascritta a Brescia il 15.01.1991 ai numeri 1801/1535 , si è provveduto ad identificare le porzioni immobiliari assegnate con atto di divisione sopra citato, riconoscendosi al Sig. █████ █████ la proprietà esclusiva dei degli appezzamenti di terreno **siti in Comune di Pompiano individuati nel Catasto Terreni Foglio n. 4 con i Mappali n.775 di Ha 00.08.00 ,N.782 di Ha 900.12.00, 783 di Ha 00.19.25 ,786 di Ha 00.16.85 e n.787 di ha 00.033**
- 6) Su queste aree è stato edificato un fabbricato Autorizzato in data 1 giugno 1990 con Concessione Edilizia N. 26/90 U.T. con Protocollo n.1679 e successiva Variante in data 10 marzo 1992 con Protocollo n. 690 n. 14/92 U.T. (Opere Interne) . In data 30/04/1993 viene rilasciato Certificato di Abitabilità .Inoltre in data 24 giugno 1991 Prot.2448 P.E. 19/91 , viene inoltrata dalla allora proprietà richiesta di Concessione Gratuita per la esecuzione di Campo da Tennis e relativa recinzione in Via per Comezzano; n data 16 settembre 1991 il Comune di Pompiano Autorizza alla esecuzione del campo da Tennis e notifica il provvedimento in data 26 giugno 1991.
- 7) A costruzione ultimata il fabbricato è stato denunciato per accertamento all'U.T.E. di Brescia e sono sti presentati i seguenti documenti tecnici : **al CATASTO TERRENI , Foglio n. 4 , denuncia di Cambiamento (tipo Mappale) in data 19.03.1992 N.1641.1/1992 (protocollo n. 215671) con cui le particelle Mappaliche N.782 di Ha 00.12.00, 783 di Ha 00.19.25 ,786 di Ha 00.16.85 e n.787 di ha 00.033 sono state soppresse ed unite al Mappale 775 di attuali Ha 00.59.40 del foglio n. 4 , inserito nei registri censuari come Ente Urbano ; AL CATASTO FABBRICATI la denuncia di Costituzione in data 07.05.1992 N. 5157.1/1992 -protocollo n.109439 – mediante il quale il nuovo fabbricato è stato censito con i mappali N. 775/1 (bene NON censibile .corte- comune ai subalterni numeri 2 , 3, e 4.) N. 775/2 (Abitazione) N. 775/3 (Abitazione) N. 775/4 (Autorimessa) tutti del foglio n.4 sezione NCT (Vedi allegato n. 50)**
- 8) **Denuncia di Variazione (per modifica della toponomastica richiesta dal Comune di Pompiano) protocollata all'Agenzia del Territorio di Brescia il 15.03.2011** _ numeri 76527.1/2011 protocollo BS0148842 _ numeri 76528.1/2011 protocollo BS0148843 _ numeri 76529.1/2011 protocollo BS0148844 _ numeri 76530.1/2011 protocollo BS0148845 le particelle Mappaliche 775 /1_ 775 /2 _ 775 /3_ 775 /4 /// del foglio n.4 sezione NCT sono state nuovamente inserite nelle Mappe censuarie, mantenendo i medesimi dati identificativi catastali.

9) Atto di Cessione di Beni Immobili in adempimento di separazione consensuale fra coniugi, Notaio F. Treccani –Brescia del 13 gennaio 2012 , repertorio 142748 / Raccolta n.44656 , Registrato a Brescia Agenzia. Entrate Ufficio di Brescia n. 1 il 25-01-2012, n. 671 e Trascritto a Brescia il 26 -01-.2012 il Sig. █████ █████ trasferisce **OMISSIS** che accetta ed acquisisce la piena proprietà di : (Vedi allegato n. 51)

A) abitazione parentale costituita da ingresso , tre vani utili, cucina, servizio, disimpegni e portici al Piano Terra censita nel Catasto Fabbricati come segue : **sezione NCT foglio 4 mappale 775 subalterno 2** _ Via Comezzano n. 6 _ Piano Terra _ Categoria A/8 _ classe 2 _ vani 6 _ Rendita Catastale euro 619,75 ////

B) abitazione costituita da taverna , lavanderia, servizio , ripostiglio e disimpegni al piano terreno, ingresso, cinque vani utili , cucina , servizi , guardaroba, disimpegni, portici e balconi al Piano Primo, due vani utili, sala giochi, servizio, disimpegno e balconi al Piano Secondo / Sottotetto, censita nel Catasto fabbricati come segue : **sezione NCT foglio 4 mappale 775 subalterno 3** _ Via Comezzano n. 6 _ Piano T-1-2- _ Categoria A/8 _ classe 2 _ vani 16,5 _ Rendita Catastale euro 1704,31 ///

C) Autorimessa con ripostiglio, accessoria e pertinenziale sita al Piano Terreno , censita nel Catasto Fabbricati come segue : **sezione NCT foglio 4 mappale 775 subalterno 4** _ Via Comezzano n. 6 _ Piano S-1_ Categoria C/6 _ classe 3 _ m² 82,00 rendita catastale euro 135,52; ///

D) ente e spazio comune alle entità immobiliari sopra descritte , individuate nel Catasto fabbricati come segue : **sezione NCT foglio 4 mappale 775 subalterno 1** _ Via Comezzano n. 6 (corte)

10-) Il giorno 7 settembre 2012 – Notaio Franco Treccani Brescia - Atto di Compravendita fra **OMISSIS** e

hanno compravenduto : (Vedi allegato n. 52)

al Catasto Terreni : area desunta da Frazionamento (Tipo Mappale) in data 15 maggio 2012 n. 136628.1/2012 Protocollo n.BS0136628 con cui la particella 775 di Ha 00.59.40 è stata ridotta nella superficie ad HA 0051.80 e l'area stralciata ha dato origine al mappale 988 (oggi Particella n. 1002) di ha 00.07.60 foglio n.4 di Pompiano: ((Vedi allegato n. 53))

al Catasto Fabbricati : denuncia di Variazione per stralcio da

- corte comune in data 16 maggio 2012 n. 19230.1/2012 protocollo n. BS0138274 (**all'allegato n. 54**) mediante la quali le particelle mappaliche 775/1, 775/2, 773/3,775/4 foglio 4 sezione NCT sono state nuovamente inserite nelle mappe censuarie , mantenendo i medesimi dati identificativi catastali ; la denuncia di costituzione in data 16 maggio 2012 n. 2768.1/2012 protocollo n. BS0138268 mediante la quale il campo da tennis è stato censito con il mappale 988 foglio 4 sezione NCT. (oggi particella 1002) (**all'allegato n. 55**).

11) Il giorno 17 febbraio 2016 – Notaio Cristaldi Giuseppe Soncino (Cr) - Atto di Compravendita fra **OMISSIS** e

hanno

compravenduto : (**all'allegato n. 56**)

Area di terreno edificabile qualificato nel Vigente P.G.T. come “Tessuto Urbano Consolidato B2 Ambito Residenziale Prevalente Estensivo ” censito al catasto Fabbricati del suddetto Comune , in forza di variazione per stralcio area urbana del 10.11.2015 n.2237.1/2015 in Atti dal 10.11.2015, protocollo n.BS0286369, come segue : Fg . NCT/4 mappale 997 via per Comezzano Piano T. area urbana, sup.catastale mq. 1450. (**all'allegato n. 57**)

Trattasi di Area Urbana così censita **in forza di variazione per stralcio area urbana del 10.11.2015 n.2237.1/2015 in Atti dal 10.11.2015, protocollo n.BS0286369, DERIVANTE DALLA CORTE** mappale 775/1 bene comune non censibile al fabbricato di cui ai mappali 775/2, 775/3, 775/4 del foglio NCT/4 del Catasto Fabbricati di Pompiano , fabbricato così identificato in forza della variazione **del 16.05.2012 n. 19230.1/2012 stralcio corte comune protocollo n. BS0138274)** che variava la consistenza dei medesimi subalterni 2-3-4 , del mappale 775 che erano stati originati dalla denuncia di nuova costruzione in data 07.05.1992 b.5157.1/1992. Detta area urbana corrisponde nella Mappa del Catasto Terreni al foglio 4 mappale 997 .ente urbano di ha.00.14.50 derivante dal **frazionamento del 15.10.2015 n. 262278.1/2015 dell' Ente Urbano di Ha 00.51.80 mappale 775 del foglio n. 4 di Catasto terreni , (all'allegato n. 58)** che a sua volta derivava dall'Ente Urbano 775 di Ha 00.059.40 , il quale era stato originato alla fusione : Tipo Mappale del 19/03/1992 n.1641.1/1992 delle seguenti particelle del foglio 4

- mappale 775 ha 00.08.00, ex 30 parte
- mappale 782 ha 00.12.00 , ex 649 parte
- mappale 783 ha 00.19.25 , ex 590 parte
- mappale 786 ha 00.16.85 ex 747 parte
- mappale 787 ha 00.03.30 ex 748 parte

12) Il giorno 25 febbraio 2016 –Notaio Santarpia Roberto Orzinuovi (BS)

Atto di Compravendita (**all'allegato n. 59**) fra

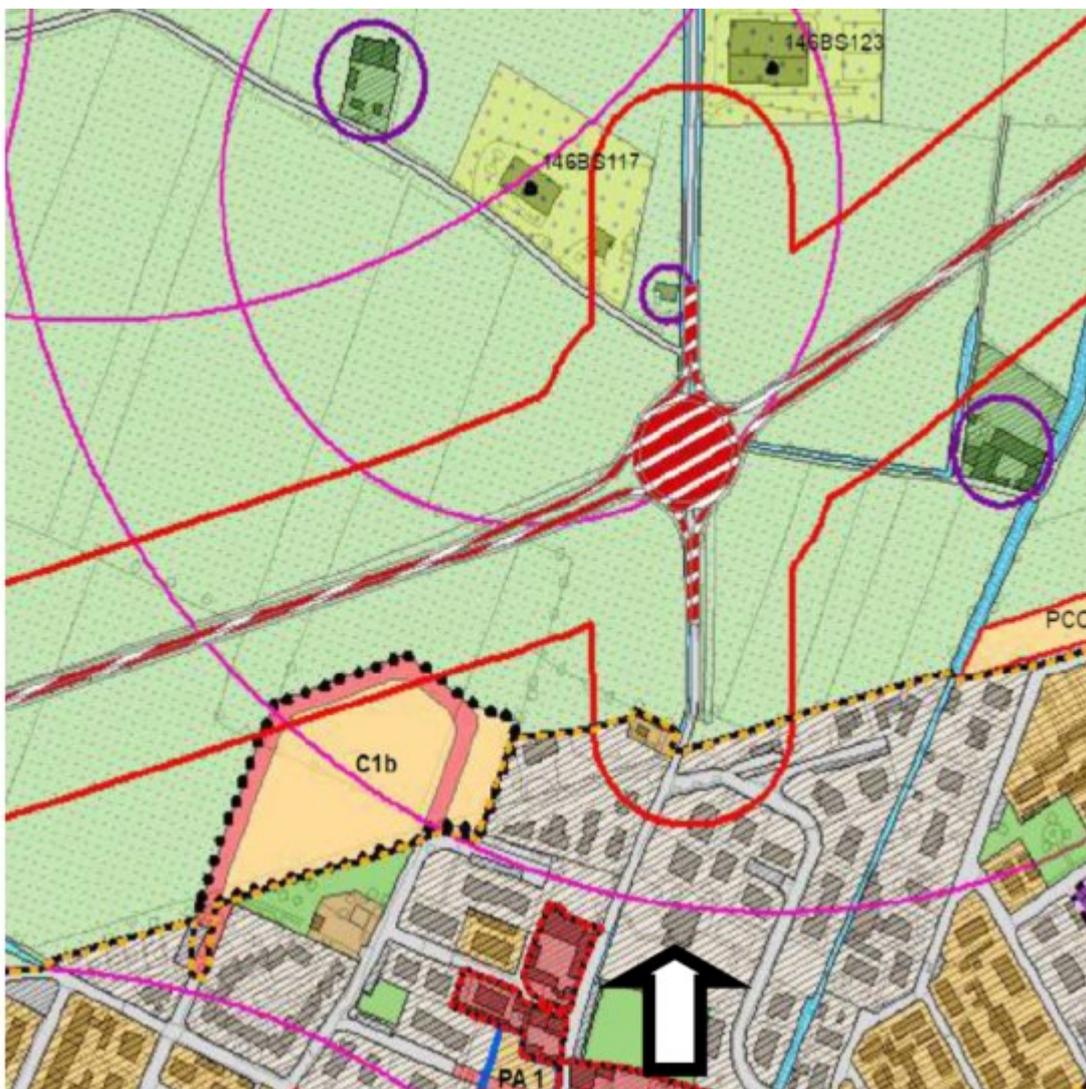
per Area di Terreno edificabile censita all'Ufficio del Territorio : NCT Foglio n. 4 Mappale 998 Area Urbana di mq. 1485,00 proveniente da :Tipo Mappale n.136628.1/2012 in data 15 maggio 2012 protocollo n.BS0136628 (**vedi allegato n .53**) in forza del quale dal **mappale 775 individuato al Catasto Terreni come Ente Urbano di mq.5180,00 ed individuato altresì al Catasto Fabbricati con il numero 775 sub. 1 2,3,4, sono stati stralciati mq. 2.935,00** che hanno dato luogo al mappale 997 ente urbano di mq. 1.450,00 ed al mappale 998 ente urbano di mq,.1.485,00 entrambi al catasto terreni ; **denuncia n.2238.1/2015 del 10.11.2015, protocollo n.BS0286372, per stralcio area urbana** da corte suddetta , in forza del quale il Mappale 998 del foglio 4 ente urbano di mq.1.485,00 veniva inserito nel Catasto fabbricati come area urbana di mq.1485,00 mantenendo gli stessi identificativi catastali

N.B.

Ai singoli atti N.10 , N. 11 e N. 12 sono allegati altresì gli atti di svincolo ipotecari

5. Formalità, vincoli, oneri a carico dell'acquirente

L'area di Terreno (Pompiano catasto terreni Foglio 4 mappale n. 775) ove insistono i beni esecutati è gravata nella parte a Nord di FASCIA d DI RISPETTO ALLEVAMENTI ANIMALI (MT.500 dalla Azienda di Allevamento 146BS123)



6. Formalità, vincoli, oneri a non opponibili all'acquirente.

Indicare l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente. **(vedi allegato n. 61)**

A nome di chi ha venduto i beni oggetto di esecuzione all'esecutata : (vedi allegato n. 51 Atto di Compravendita – Contenuto di assunzione in carico dei mutui fondiari)

- ➡ ISCRIZIONE CONTRO del 10/05/2006 – Registro particolare 5284 Registro generale 24324

Pubblico Ufficiale TRECCANI FRANCO Repertorio 128205/35993 del 28/04/2006
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO **(vedi allegato n. 62)**

IMMOBILI SITI IN POMPIANO(bs)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti correlati :

- 1) Annotazione n.4941 del 27/09/2012 (Restrizione di beni)
- 2) Annotazione n.1454 del 23/02/2016 (Restrizione di beni)
- 3) Annotazione n.1745 del 03/03/2016 (Restrizione di beni)

- ➡ ISCRIZIONE CONTRO del 04/08/2009 – Registro particolare 7567 Registro generale 34727

Pubblico Ufficiale TAGLIAFERRI VERA Repertorio 2287/1591 del 28/07/2009
IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO**(vedi allegato n. 63)**

IMMOBILI SITI IN POMPIANO(bs)

SOGGETTO DEBITORE

Documenti correlati :

- 1) Annotazione n.4942 del 27/09/2012 (Restrizione di beni)
- 2) Annotazione n.1455 del 23/02/2016 (Restrizione di beni)
- 3) Annotazione n.1746 del 03/03/2016 (Restrizione di beni)

A nome dell'esecutata :

- ➡ TRASCRIZIONE CONTRO DEL 12/04/2019 Registro Particolare 10320 Registro Generale 16665

Pubblico Ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO Repertorio 3172/2019 del 02/04/2019
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
Immobili siti in formato elettronico

7. Analisi estimativa

Assunzioni limitative

Il risultato della stima è da intendersi riferito e limitato alla data in cui sono state effettuate le relative indagini e in quanto valore medio previsionale ordinario, può discostarsi dal prezzo offerto in Asta. La presente perizia di stima si fonda anche sui dati forniti da Enti Pubblici (.Amministrazioni Comunali, Agenzia delle Entrate etc.etc.) e da Enti e Società Private (Camera di Commercio, Agenzie Immobiliari).

Condizioni limitative

Le condizioni limitative da tenere in considerazione prima di effettuare l'offerta all'asta **per alcuni beni** sono:

- Eventuali vincoli per fascia di Rispetto esistenti
- La stima di costi per il risanamento di danni e/o difetti riscontrati a parti degli immobili
- Oneri di Sanatoria Amministrativa e relative spese tecniche
- Oneri per Aggiornamenti Catastali e relative spese tecniche
- * vedi descrizione particolare nei singolo Lotti predisposti per l'Asta

- Dato che non è possibile avere più riferimenti comparabili/parametrici di altri Atti di Compravendita in zone limitrofe per “ immobili simili “ in quanto l'edificio residenziale così costruito ed il suo grado di finitura è unico, con finiture , struttura e ampiezza degli ambienti di molto superiore allo “ Standard Normale” , quindi non COMPARABILE con altri edifici

è stato applicato il seguente criterio di valutazione :

- come riferimento di base ho tenuto in considerazione le valutazioni tabellari di due enti che tengono monitorato il mercato immobiliare : Il Borsino della Camera di Commercio di Brescia e l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, entrambi riportanti Valori Commerciali , il primo riferito al mese di Maggio 2019, per il secondo periodo temporale dell'anno 2018 (aprile /ottobre) . Il primo riporta per Edifici Residenziali nuovi (generici) un importo minimo euro 1.365,00/mq e importo massimo euro 1.500,00 ; il secondo riporta per Ville e Villini (generici) un importo di euro minimo euro 900,00 massimo euro 1.150,00
- indagine diretta presso Agenti Immobiliari in zona

definisco una valutazione maggiorata del 20% sulla valutazione massima della Camera di Commercio di Brescia per l'edificio residenziale ed i suoi accessori accatastato come subalterno n. 3 , quindi EURO 1.800,00/mq;

mentre per la valutazione dell'edificio residenziale posto a nord (subalterno 2) e dei suoi accessori rimane condivido la valutazione stimata dalla Camera di Commercio di EURO 1.500,00/mq

Naturalmente a questi valori applico i vari coefficienti di omogenizzazione (correttivi percentuali a seconda la destinazione del bene) da applicarsi al valore base stimato, pubblicati dalla Agenzia delle Entrate (Manuale operativo delle Stime Immobiliari).

Taverna ed ambienti simili 0,60

- Rispostigli 0,50
- Lavanderie 0,50
- Cantina 0,50
- Bocche di lupo 0,50
- Pergolato 0,30
- Terrazze e balconi 0,30
- Muri perimetrali (mq/ml) compresi di ringhiere 0,30

Applico inoltre il Coefficiente di Vetustà (spazio temporale da quando è stato costruito ad oggi data della stima, 1992 / 2019 = 27 anni) con la specifica della qualità (in questo caso Signorile) ed uno stato “complessivo” (i pochi difetti rilevati e quantificati per la loro risoluzione non inficiano l’insieme dello stato di salute del complesso) di manutenzione in questo caso “ Ottimo”

A seguito pubblico le Tabelle edite del Consulente Immobiliare , edito da Il Sole 24 Ore, che definisce per il bene valutato un coefficiente di Vetustà con indice di 0,80

METODOLOGIA APPLICAZIONE VETUSTA’ , QUALITA’ E STATO DI CONSERVAZIONE DEI

BENI

Per questo argomento mi avvalgo delle tabelle riportate dalla pubblicazione tecnica < Il Consulente Immobiliare> edito dal Sole 24 ore nel quale **l’età del bene** è raggruppata in spazi temporali ben definiti a seconda l’anno di costruzione; per ogni periodo è inoltre definito il grado di finitura del bene , se di lusso , se signorile, se medio, etc.etc.(qualità differente dalla categoria catastale) e lo stato di conservazione del medesimo.

COEFFICIENTI DI ETA',QUALITA' E STATO DI MANUTENZIONE				
ETA' E QUALIFICA DELL'EDIFICIO	STATO OTTIMO	STATO BUONO	STATO MEDIOCRE	STATO PESSIMO
EDIFICIO NUOVO				
LUSSO	1,10	-	-	-
SIGNORILE	1,05	-	-	-
MEDIO	1,00	-	-	-
POPOLARE	0,90	-	-	-
ULTRAPOPOLARE	-	-	-	-
ETA' E QUALIFICA DELL'EDIFICIO	STATO OTTIMO	STATO BUONO	STATO MEDIOCRE	STATO PESSIMO
EDIFICIO RECENTISSIMO entro i 10 anni				

LUSO	0,95	0,90	0,85	-
SIGNORILE	0,90	0,85	0,80	-
MEDIO	0,85	0,80	0,75	-
POPOLARE	0,80	0,75	0,70	-
ULTRAPOPOLARE	-	-	-	-
ETA' E QUALIFICA DELL'EDIFICIO	STATO OTTIMO	STATO BUONO	STATO MEDIOCRE	STATO PESSIMO
EDIFICIO DI 10/20 ANNI				
LUSO	0,90	0,85	0,80	-
SIGNORILE	0,85	0,80	0,75	-
MEDIO	0,80	0,75	0,70	-
POPOLARE	0,75	0,70	0,65	-
ULTRAPOPOLARE	-	-	-	-
ETA' E QUALIFICA DELL'EDIFICIO	STATO OTTIMO	STATO BUONO	STATO MEDIOCRE	STATO PESSIMO
EDIFICIO DI 21/40 ANNI				
LUSO	0,85	0,80	0,75	0,65
SIGNORILE	0,80	0,75	0,70	0,60
MEDIO	0,75	0,70	0,65	0,55
POPOLARE	0,70	0,65	0,60	0,50
ULTRAPOPOLARE	-	-	-	

VALUTAZIONE AREE A GIARDINI E STERRATE (riferimento attuale PGT).

Il sito ove sorgono i beni eseguiti è definito nell'Attuale PGT quale "" AMBITO RESIDENZIALE PREVALENTEMENTE CONSOLIDATO - B2 – Ambito Residenziale prevalentemente estensivo – Le norme che regolano tale zonizzazione sono contenute all'Art.72 delle N.T.A (norme tecniche di attuazione). Fra le regole più interessanti è quella relativa ad eventuali nuove costruzioni e ristrutturazioni con ampliamento che limita l'espansione della superficie coperta del fabbricato lotto di pertinenza al 30% della superficie fondiaria ed ad un'altezza massima di n. 2 piani fuori terra o maggiore se esistenti.

Ho tenuto in considerazione l'ulteriore possibilità edificatoria sul sito.

LOTTO di VENDITA N. 1

Effettuata la divisione nei due lotti di vendita, la superficie complessiva che occupa il Lotto N.1 è di circa Mq. 541,675 (mq. 349,00 aree esterne abitazione mq.192,675 superficie coperta edificio compresi portici).Le possibilità edificatorie riferite agli attuali dati del P.G.T. in essere la più

importante è :la superficie massima copribile sul lotto è il 30% della superficie del lotto .Nel nostro caso i metri quadrati di superficie massima da coprire sono di mq. 541,675 (sup. lotto) x 30% = mq. 162,50 . Superficie coperta attuale edificio (all'infuori dei portici che non rientrano come tale) mq. (10,50x 13,02) = Mq. 136,71 – Superficie teoricamente ancora copribile mq. 25,79 .Ma è un dato potenziale e non realizzabile in quanto il rispetto della distanza dai fabbricati esistenti per nuove costruzioni è di mt. 10,00, quindi come da schema allegato, tali fasce di rispetto coprono l'intera superficie del lotto.

LOTTO di VENDITA n. 2

Allo stato di fatto planimetrico attuale (nel rispetto della disposizione degli edifici e della scalinata a salire dal cancello pedonale d'ingresso), è possibile recuperare una superficie edificabile (anche in caso di alienazione) all'interno di quella del giardino principale , di mq. 420,00 (19,15x21,95).

Dalle attuali norme del P.G.T. (Piano di Governo del Territorio) è possibile edificare il 30% della superficie del lotto: in questo caso 30% di mq. 420,00 che corrispondono a mq.126,00.

Ma sempre nel rispetto delle Normative Tecniche di Attuazione in essere , prendo in considerazione solo gli argomenti relativi alle distanze da rispettare : fra fabbricati, dai confini ,dalle strade e tenendo in considerazione la fascia inedificabile per rispetto allevamenti animali gravante sul sito, le possibilità edificatorie sono ridotte ai minimi termini (circa mq.50,00) (vedi schema sottostante).

Vi sono possibilità edificatorie con ristrutturazione ed ampliamento della superficie coperta esistente sfruttando la superficie già occupata ove sorge l'autorimessa.

Ai lati sud ed est , la possibilità è nulla per le norme relative alle distanze dai fabbricati (mt.10,00) , ove l'attuale distanza è già inferiore

Alla luce di queste ipotesi , teoricamente percorribili ,ma nella pratica di incerto risultato e di dubbio vantaggio economico , valuto le superfici appartenenti ai N. 2 Lotti di vendita secondo i dettami pubblicati dalla Agenzia delle Entrate (Manuale operativo delle Stime Immobiliari) : valore del 10% riferito al costo base del relativo edificio di appartenenza sino alla superficie coperta del medesimo, la parte eccedente di superficie è valutata al 2%.

UNITA' ABITATIVA		PIANO TERRA CENTRALE E SUD/TAVERNA				MAPPALE 775 SUBALTERNO 3				ABITAZIONE		A/S
		misura misure nelle ipsose spesse interne muri		misura misure nelle spesse spesse interne muri		misura misure totale commerciale		COEFF DESTINAZIONI PIANO		COEFF METUSTA	VALOREBASE MQ/EURO	VALORE FINALE
		0,74	0,40	0,15	11,29	11,03	0,46	0,35	11,64	131,42		
Vani principali												
TAVERNA		10,74	0,40	0,15	11,29	11,03	0,46	0,35	11,64	131,42		
DETRAZIONI												
RIPOST		3,40	0,23	0,23	3,86	3,40	0,25	0,30	3,95	-15,25	-1	
SPAZIO RIPOST		3,35	0,23	0,15	3,73	2,05	0,15	0,30	2,50	-9,33	-1	
TAVERNA e corridoio		2,98	0,15	0,15	3,28	11,16	0,20	0,05	11,41	37,42	0,6	1
ANGOLO COTTURA		2,95	0,15	0,00	3,10	2,30	0,05	0,05	2,40	7,44	0,6	1
BAGNO		3,30	0,23	0,05	3,58	1,70	0,13	0,10	1,93	6,91	1	1
Vani accessori												
		misura misure nelle ipsose spesse interne muri		misura misure nelle spesse spesse interne muri		misura misure totale commerciale		COEFF DESTINAZIONI PIANO		COEFF METUSTA	VALOREBASE MQ/EURO	VALORE FINALE
		3,40	0,23	0,23	3,86	3,40	0,25	0,30	3,95	15,25	0,80	1.500,00
RIPOSTiglio		3,40	0,23	0,23	3,86	3,40	0,25	0,30	3,95	15,25	0,80	1.500,00
SPAZIO antistante ripc		3,35	0,23	0,15	3,73	2,05	0,15	0,30	2,50	9,33	0,80	1.500,00
LAVANDERIA		5,05	0,30	0,05	5,40	4,98	0,05	0,30	5,33	28,78	0,80	1.500,00
CANTINA GRANDE		6,70	0,05	0,10	6,85	5,10	0,30	0,15	5,55	38,02	0,80	1.500,00
		3,10	0,15	0,15	3,40	0,50	0,00	0,00	0,50	1,70	0,80	1.500,00
CANTINA PICCOLA		2,20	0,15	0,30	2,65	5,10	0,15	0,30	5,55	14,71	0,80	1.500,00
VANO SCALA		3,60	0,10	0,40	4,10	2,60	0,40	0,15	3,15	12,92	0,80	1.500,00
RIPOSTVANO SCALA		3,30	0,15	0,05	3,50	2,60	0,05	0,40	3,05	10,68	0,80	1.500,00
bocca di lupo					3,00				1,00	3,00	0,80	1.500,00
totale superficie vani principali		misura misure nelle ipsose spesse interne muri		misura misure nelle spesse spesse interne muri		misura misure totale commerciale		COEFF DESTINAZIONI PIANO		COEFF METUSTA	VALOREBASE MQ/EURO	VALORE FINALE
		3,35		3,73		2,05		2,50		9,33	0,80	1.500,00
		5,05		5,40		4,98		5,33		28,78	0,80	1.500,00
		6,70		6,85		5,10		5,55		38,02	0,80	1.500,00
		3,10		3,40		0,50		0,50		1,70	0,80	1.500,00
		2,20		2,65		5,10		5,55		14,71	0,80	1.500,00
		3,60		4,10		2,60		3,15		12,92	0,80	1.500,00
		3,30		3,50		2,60		3,05		10,68	0,80	1.500,00
				3,00				1,00		3,00	0,80	1.500,00
totale superficie accessori interni		misura misure nelle ipsose spesse interne muri		misura misure nelle spesse spesse interne muri		misura misure totale commerciale		COEFF DESTINAZIONI PIANO		COEFF METUSTA	VALOREBASE MQ/EURO	VALORE FINALE
		3,35		3,73		2,05		2,50		9,33	0,80	1.500,00
		5,05		5,40		4,98		5,33		28,78	0,80	1.500,00
		6,70		6,85		5,10		5,55		38,02	0,80	1.500,00
		3,10		3,40		0,50		0,50		1,70	0,80	1.500,00
		2,20		2,65		5,10		5,55		14,71	0,80	1.500,00
		3,60		4,10		2,60		3,15		12,92	0,80	1.500,00
		3,30		3,50		2,60		3,05		10,68	0,80	1.500,00
				3,00				1,00		3,00	0,80	1.500,00
totale superficie vani principali		misura misure nelle ipsose spesse interne muri		misura misure nelle spesse spesse interne muri		misura misure totale commerciale		COEFF DESTINAZIONI PIANO		COEFF METUSTA	VALOREBASE MQ/EURO	VALORE FINALE
		3,35		3,73		2,05		2,50		9,33	0,80	1.500,00
		5,05		5,40		4,98		5,33		28,78	0,80	1.500,00
		6,70		6,85		5,10		5,55		38,02	0,80	1.500,00
		3,10		3,40		0,50		0,50		1,70	0,80	1.500,00
		2,20		2,65		5,10		5,55		14,71	0,80	1.500,00
		3,60		4,10		2,60		3,15		12,92	0,80	1.500,00
		3,30		3,50		2,60		3,05		10,68	0,80	1.500,00
				3,00				1,00		3,00	0,80	1.500,00
totale superficie accessori interni		misura misure nelle ipsose spesse interne muri		misura misure nelle spesse spesse interne muri		misura misure totale commerciale		COEFF DESTINAZIONI PIANO		COEFF METUSTA	VALOREBASE MQ/EURO	VALORE FINALE
		3,35		3,73		2,05		2,50		9,33	0,80	1.500,00
		5,05		5,40		4,98		5,33		28,78	0,80	1.500,00
		6,70		6,85		5,10		5,55		38,02	0,80	1.500,00
		3,10		3,40		0,50		0,50		1,70	0,80	1.500,00
		2,20		2,65		5,10		5,55		14,71	0,80	1.500,00
		3,60		4,10		2,60		3,15		12,92	0,80	1.500,00
		3,30		3,50		2,60		3,05		10,68	0,80	1.500,00
				3,00				1,00		3,00	0,80	1.500,00
totale superficie vani principali		misura misure nelle ipsose spesse interne muri		misura misure nelle spesse spesse interne muri		misura misure totale commerciale		COEFF DESTINAZIONI PIANO		COEFF METUSTA	VALOREBASE MQ/EURO	VALORE FINALE
		3,35		3,73		2,05		2,50		9,33	0,80	1.500,00
		5,05		5,40		4,98		5,33		28,78	0,80	1.500,00
		6,70		6,85		5,10		5,55		38,02	0,80	1.500,00
		3,10		3,40		0,50		0,50		1,70	0,80	1.500,00
		2,20		2,65		5,10		5,55		14,71	0,80	1.500,00
		3,60		4,10		2,60		3,15		12,92	0,80	1.500,00
		3,30		3,50		2,60		3,05		10,68	0,80	1.500,00
				3,00				1,00		3,00	0,80	1.500,00
totale superficie vani principali		misura misure nelle ipsose spesse interne muri		misura misure nelle spesse spesse interne muri		misura misure totale commerciale		COEFF DESTINAZIONI PIANO		COEFF METUSTA	VALOREBASE MQ/EURO	VALORE FINALE
		3,35		3,73		2,05		2,50		9,33	0,80	1.500,00
		5,05		5,40		4,98		5,33		28,78	0,80	1.500,00
		6,70		6,85		5,10		5,55		38,02	0,80	1.500,00
		3,10		3,40		0,50		0,50		1,70	0,80	1.500,00
		2,20		2,65		5,10		5,55		14,71	0,80	1.500,00
		3,60		4,10		2,60		3,15		12,92	0,80	1.500,00
		3,30		3,50		2,60		3,05		10,68	0,80	1.500,00
				3,00				1,00		3,00	0,80	1.500,00
totale superficie vani principali		misura misure nelle ipsose spesse interne muri		misura misure nelle spesse spesse interne muri		misura misure totale commerciale		COEFF DESTINAZIONI PIANO		COEFF METUSTA	VALOREBASE MQ/EURO	VALORE FINALE
		3,35		3,73		2,05		2,50		9,33	0,80	1.500,00
		5,05		5,40		4,98		5,33		28,78	0,80	1.500,00
		6,70		6,85		5,10		5,55		38,02	0,80	1.500,00
		3,10		3,40		0,50		0,50		1,70	0,80	1.500,00
		2,20		2,65		5,10		5,55		14,71	0,80	1.500,00
		3,60		4,10		2,60		3,15		12,92	0,80	1.500,00
		3,30		3,50		2,60		3,05		10,68	0,80	1.500,00
				3,00				1,00		3,00	0,80	1.500,00
totale superficie vani principali		misura misure nelle ipsose spesse interne muri		misura misure nelle spesse spesse interne muri		misura misure totale commerciale		COEFF DESTINAZIONI PIANO		COEFF METUSTA	VALOREBASE MQ/EURO	VALORE FINALE
		3,35		3,73		2,05		2,50		9,33	0,80	1.500,00
		5,05		5,40		4,98		5,33		28,78	0,80	1.500,00
		6,70		6,85		5,10		5,55		38,02	0,80	1.500,00
		3,10		3,40		0,50		0,50		1,70	0,80	1.500,00
		2,20		2,65		5,10		5,55		14,71	0,80	1.500,00
		3,60		4,10		2,60		3,15		12,92	0,80	1.500,00
		3,30		3,50		2,60		3,05		10,68	0,80	1.500,00
				3,00				1,00		3,00	0,80	1.500,00
totale superficie vani principali		misura misure nelle ipsose spesse interne muri		misura misure nelle spesse spesse interne muri		misura misure totale commerciale		COEFF DESTINAZIONI PIANO		COEFF METUSTA	VALOREBASE MQ/EURO	VALORE FINALE
		3,35		3,73		2,05		2,50		9,33	0,80	1.500,00
		5,05		5,40		4,98		5,33		28,78	0,80	1.500,00
		6,70		6,85		5,10		5,55		38,02	0,80	1.500,00
		3,10		3,40		0,50		0,50		1,70	0,80	1.500,00
		2,20		2,65		5,10		5,55		14,71	0,80	1.500,00
		3,60		4,10		2,60		3,15		12,92	0,80	1.500,00
		3,30		3,50		2,60		3,05		10,68	0,80	1.500,00
				3,00				1,00		3,00	0,80	1.500,00
totale superficie vani principali		misura misure nelle ipsose spesse interne muri		misura misure nelle spesse spesse interne muri		misura misure totale commerciale		COEFF DESTINAZIONI PIANO		COEFF METUSTA	VALOREBASE MQ/EURO	VALORE FINALE
		3,35		3,73		2,05		2,50		9,33	0,80	1.500,00
		5,05		5,40		4,98		5,33		28,78	0,80	1.500,00
		6,70		6,85		5,10		5,55		38,02	0,80	1.500,00
		3,10		3,40		0,50		0,50		1,70	0,80	1.500,00
		2,20		2,65		5,10		5,55		14,71	0,80	1.500,00
		3,60		4,10		2,60		3,15		12,92	0,80	1.500,00
		3,30		3,50		2,60		3,05		10,68	0,80	1.500,00
				3,00				1,00		3,00	0,80	1.500,00
totale superficie vani principali		misura misure nelle ipsose spesse interne muri		misura misure nelle spesse spesse interne muri		misura misure totale commerciale		COEFF DESTINAZIONI PIANO		COEFF METUSTA	VALOREBASE MQ/EURO	VALORE FINALE
		3,35		3,73		2,05		2,50		9,33		

UNITA' ABITATIVA PIANO PRIMO NORD CENTRALE E SUD										MAPPALE 775 SUBALTERNO 3					ABITAZIONE A/8	
Vani principali	misure misure		misure misure		misure misure		misure misure		superficie commerciale	mq	COEFF DESTIMAZIONI FINANZI	COEFF FINANZI	COEFF METUSIA	VALOREBASE MQ/MILO	VALORE FINALE	
	interne	esterne	interne	esterne	interne	esterne	interne	esterne								
INGRESSO OVEST	3,52	0,06	0,00	3,58	2,56	0,23	0,23	3,02	30,79	10,79	1	0,95	0,80	1.800,00	14.760,72	
PRANZO	4,76	0,05	0,15	4,96	4,96	0,46	0,00	5,42	26,88							
	2,89	0,05	0,00	2,94	2,85	0,23	0,23	3,31	9,73							
	2,35	0,00	0,00	2,35	2,12	0,00	0,00	2,12	4,98							
	2,14	0,00	0,00	2,14	3,56	0,00	0,00	3,56	7,62	49,22	1	0,95	0,80	1.800,00	67.326,12	
BAGNO GIORNO	3,44	0,46	0,05	3,95	1,54	0,23	0,23	2,00	7,90	7,90	1	0,95	0,80	1.800,00	10.800,20	
SOGGIORNO	10,70	0,23	0,23	11,16	10,53	0,23	0,05	10,81	120,64							
DETRAZIONE di simp	8,40	0,46	0,05	8,91	3,00	0,00	0,00	3,00	-26,73	-1						
	2,35	0,00	0,00	2,35	2,12	0,00	0,00	2,12	-4,98	-1						
	2,14	0,00	0,00	2,14	3,56	0,00	0,00	3,56	-7,62	-1						
									81,31	81,31	1	0,95	0,80	1.800,00	111.230,99	
CUCINA	5,83	0,46	0,23	6,52	3,96	0,05	0,05	4,06	26,47							
	3,71	0,05	0,23	3,99	1,40	0,05	0,00	1,45	5,79	32,26	1	0,95	0,80	1.800,00	44.127,17	
VANO SCALA CUCINA	3,30	0,05	0,40	3,75	2,25	0,45	0,45	3,05	11,44	11,44	1	0,95	0,80	1.800,00	15.649,92	
DISIMPEGNO	8,40	0,00	0,00	8,40	3,00	0,00	0,00	3,00	25,20							
	5,79	0,00	0,05	5,84	1,98	0,05	0,05	2,08	12,15							
	4,06	0,20	0,23	4,49	0,55	0,05	0,00	0,60	2,69	40,04	1	0,95	0,80	1.800,00	54.776,36	
CAMERA MATRIM	6,16	0,23	0,05	6,44	5,77	0,05	0,23	6,05	38,96							
DETRAZIONE	1,63	0,05	0,20	1,88	0,55	0,05	0,00	0,60	1,13	-1,00						
	3,65	0,00	0,00	3,65	0,34	0,00	0,00	0,34	-1,24	-1,00	1	0,95	0,80	1.800,00	53.145,43	
									38,85	38,85	1	0,95	0,80	1.800,00		
BAGNO MATRIM	6,10	0,23	0,05	6,38	3,53	0,05	0,46	4,04	25,78							
DETRAZIONE	0,80	0,23	0,05	1,08	0,80	0,05	0,00	0,85	-0,92	-1						
									24,86	24,86	1	0,95	0,80	1.800,00	34.004,65	
BAGNO PICCOLO	2,90	0,46	0,05	3,41	2,55	0,05	0,05	2,65	9,04							
	0,80	0,23	0,05	1,08	0,80	0,05	0,00	0,85	0,92	9,95	1	0,95	0,80	1.800,00	13.617,76	

CAMERA	4,60	0,46	0,05	5,11	3,62	0,23	0,05	4,10	20,95	20,95	1	0,95	0,80	1.800,00	28.659,60	
ATRIO CAMERA	1,00	0,05	0,05	1,10	2,10	0,05	0,05	2,20	2,42	2,42	1	0,95	0,80	1.800,00	3.310,56	
STUDIO	5,17	0,05	0,46	5,68	3,93	0,23	0,05	4,21	23,91	23,91	1	0,95	0,80	1.800,00	32.708,88	
totale superficie UNITA' A PIANO PRIMO									mmq.	353,89					euro	484.125,35
ACCESSORI ESTERNI ACCATATAI CON IL SUBALTERNO 3																
BALCONE COP. EST	10,45	0,23	0,00	10,68	3,00	0,23	0,00	3,23	34,50		0,3	0,95	0,80	1.800,00	14.157,32	
BALCONE COP. OVEST	10,45	0,23	0,00	10,68	2,25	0,23	0,00	2,48	26,49		0,3	0,95	0,80	1.800,00	10.870,02	
PORTICO cucina OVEST	3,50	0,00	0,00	3,50	2,40	0,00	0,00	2,40	8,40		0,3	0,95	0,80	1.800,00	3.447,36	
PORTICO EST alto	16,00	0,20	0,00	16,20	3,55	0,00	0,00	3,55	57,51		0,3	0,95	0,80	1.800,00	23.602,10	
SOGLIE PORTE F.	6,40	0,00	0,00	6,40	0,23	0,00	0,00	0,23	1,47		0,3	0,95	0,80	1.800,00	604,11	
PORTICO EST medio	6,00	0,05	0,00	6,05	5,40	0,23	0,00	5,63	34,06		0,3	0,95	0,80	1.800,00	13.978,84	
PORTICO EST basso	2,80	0,23	0,00	3,03	2,00	0,23	0,00	2,23	6,76		0,3	0,95	0,80	1.800,00	2.773,03	
totale superfici accessori									mmq.	169,18					euro	60.432,79
ACCESSORI ESTERNI PROPOSTI AD USO ESCLUSIVO SUBALTERNO 3																
VEDI TABELLE n. 26 CON RAFFRONTO ALLE ATTUALI SCHEDE CATASTALI																
INGRESSO																
Portico ingresso	10,30	0,23	0,00	10,53	2,00	0,00	0,00	1,94	20,43		0,3	0,95	0,80	1.800,00	8.383,73	
Portico ingresso	2,00	0,00	0,00	2,00	3,00	0,00	0,00	2,99	5,98		0,3	0,95	0,80	1.800,00	2.454,19	
Spazio pre-ingressosq	0,23	0,00	0,00	0,23	3,45	0,00	0,00	3,29	0,76		0,3	0,95	0,80	1.800,00	310,55	
									27,16		0,3	0,95	0,80	1.800,00	11.148,47	
totale superfici accessori ASSEGNATI ex parti comuni									mmq.	54,38					euro	22.296,95
totale superfici accessori esterni									mmq.	223,51						
PAG.5																

UNITA' ABITATIVA PIANO SECONDO				MAPPALE 775 SUBALTERNO 3				ABITAZIONE A/8					
misure interne muri	misure nei pessori spessi	misura totale commerciale	misure nette interne muri	misure spese muri	misura totale commerciale	superficie commerciale mq	COEFF DESTINAZIONI PIANO	COEFF VETUSTA	VALOREBASE MQ/EURO	VALORE FINALE			
LOCALI PRINCIPALI													
10,70	0,10	0,46	11,26	7,47	0,46	0,10	1	0,9	0,80	1.800,00	117.181,47		
2,04	0,05	0,05	2,14	3,82	0,23	0,05	1	0,9	0,80	1.800,00	11.371,10		
totale superficie vani principali							mq						
LOCALI ACCESSORI													
5,80	0,23	0,23	6,26	4,00	0,46	0,05	0,6	0,9	0,80	1.800,00	21.953,67		
4,10	0,05	0,05	4,20	3,82	0,23	0,05	0,6	0,9	0,80	1.800,00	13.390,27		
1,85	0,05	0,23	2,13	6,22	0,05	0,00	0,6	0,9	0,80	1.800,00	10.384,93		
totale superficie vani accessori							mq						
											euro	174.281,44	6
ACCESSORI ESTERNI USO ESCLUSIVO SUBALTERNO 3													
2,95	0,23	0,20	3,38	8,40	0,20	0,20	0,3	0,9	0,80	1.500,00	9.637,06		
2,95	0,23	0,20	3,38	8,46	0,20	0,20	0,3	0,9	0,80	1.500,00	9.702,76		
totale superficie accessori esterni							mq						
											euro	19.339,82	7
ACCESSORI ESTERNI PROPOSTI AD USO ESCLUSIVO SUBALTERNO 3 - LOTTO N. 2													
VEDI TABELLE ALLEGATO N. 26 con raffronto schede catastali													
misurazioni strumentali vedi tavola grafica dedicata													
Superficie coperta edificio 319,60 più 59,70 379,30													
Per il calcolo superficie aperta(giardino, sterrato etc.)													
Calcolo superf. Omogenizzata sino alla superficie coperta il 10%													
Oltre la superficie coperta al 2%													
Senza applicare la vetustà													
											M	846,44	
attualmente accatastati come subalterno N.5 quali beni comuni ai subalterni NN. 23-4-													
PAG.6													

RIEPILOGO PER IL LOTTO N. 2 CON I COSTI DA AFFRONTARE UNA VOLTA AGGIUDICATO IL BENE

LOTTO DI VENDITA N. 2												PAGE.2	
ATTUALE SUBALTERNO	3	UNITA' ABITATIVA LOCALI PRINCIPALI PIANO TERRA SUD										1	117.521,33
ATTUALE SUBALTERNO	3	LOCALI ACCESSORI PIANO TERRA SUD										2	80.621,40
ATTUALE SUBALTERNO	3	UNITA' ABITATIVA LOCALI PRINCIPALI PIANO PRIMO										3	484.125,35
ATTUALE SUBALTERNO	3	ACCESSORI PIANO PRIMO										4	69.432,79
DA PARTI COMUNI (SUB 5)		ACCESSORI ATTRIBUITI PER LA FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA										5	72.296,95
ATTUALE SUBALTERNO	3	LOCALI PRINCIPALI QUALI ACCESSORI PIANO SECONDO										6	174.281,44
ATTUALE SUBALTERNO	3	ACCESSORI ESTERNI AD USO ESCLUSIVO PIANO SECONDO										7	19.339,82
DA PARTI COMUNI (SUB 5)		ACCESSORI ATTRIBUITI PER LA FORMAZIONE DEL LOTTO DI VENDITA										8	121.134,66
ATTUALE SUBALTERNO	4	ATTRIBUZIONE SUBALTERNO ESISTENTE PER FORMAZIONE LOTTO DI VENDITA										9	81.670,54
DA PARTI COMUNI (SUB 5)		QUOTA DI AREA COMUNE AL 50% FRA I DUE LOTTI DI VENDITA PROPOSTI										10	5.280,00
VALORE TOTALE COMPLESSIVO DI STIMA LOTTO DI VENDITA N. 2												EURO 1.175.704,27	
VALORE DI VENDITA A BASE D'ASTA LOTTO N. 2												EURO 822.982,99	
invece 30% 352.711,28													
RIEPILOGO COSTI DA AFFRONTARE LOTTO N.2													
UNITA' AFFERENTI IL SUBALTERNO 3													
1 RISANAMENTO TERRAZZE E MURI PERIMETRALI P.1°												Allegato 30	
2 ELIMINAZIONE DI SERVITU' PROSPICERE E DI VEDUTA												Allegato 28	
3 CAMBIO SERRATURA PORTOCINO BLINDATO													
4													
5 CONFORMITA' EDILIZIA													
6 CONFORMITA' CATASTALE													
UNITA' AFFERENTI IL SUBALTERNO 4													
1 RISANAMENTO AUTORIZZATO CON SCAVO E NUOVO MURO												Allegato 31	
CONFORMITA' EDILIZIA													
CONFORMITA' CATASTALE													
TOTALE COMPLESSIVO COSTI DA AFFRONTARE LOTTO 2												EURO 98.805,58	

8. Riepilogo dei valori di stima**LOTTO N° / 1**

CATASTO FABBRICATI									
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categ	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	NCT	4	775	2	A/8	2	6 Vani	144m ² escluse aree scoperte 133m ²	euro 619,75
Utilità Comuni			Sez.urb.NCT foglio n.4 Particella 775 Sub.1						

PIU' ALCUNE PARTI COMUNI DI

Bene comune non censibile dal 3/02/2016									
CATASTO FABBRICATI									
N.	Sezione Urbana	Foglio	PARTICELLA	SUBALT					
1	NCT	4	775	5	BENI COMUNI NON CENSIBILI				
Dati derivanti da			VARIAZIONE del 03/02/2016 protocollo n. BS0017491 in atti dal 03/02/2012 STRALCIO CORTE COMUNE (n. 4882.1/2016)						
Indirizzo			Via per Comezzano n. 6 Piano T						
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 16/05/2012									
CATASTO FABBRICATI									
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub					
1	NCT	4	775	1	BENI COMUNI NON CENSIBILI				
Dati derivanti da			VARIAZIONE del 16/05/2012 protocollo n. BS0138274 in atti dal 16/05/2012 STRALCIO CORTE COMUNE (n.19230.1/2012)						

VALORE TOTALE COMPLESSIVO DI STIMA LOTTO DI VENDITA N. 1	EURO	243.323,36
VALORE DI VENDITA A BASE D'ASTA LOTTO N. 1	EURO	194.658,69
TOTALE COMPLESSIVO COSTI DA AFFRONTAR LOTTO N. 1	EURO	30.327,05

N.B.

Ho effettuato un ribasso della valutazione del valore stimato del 20% in quanto dovuto sia alla perdurante crisi nel settore delle compravendite edilizie , sia all'ubicazione geografica del bene , abbastanza lontano dalla città.

LOTTO N° / 2

CATASTO FABBRICATI									
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categ	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	NCT	4	775	3	A/8	2	16,5 Vani	753 m ² escluse aree scoperte 729 m ²	euro 1.704,31
Utilità Comuni			Sez.urb.NCT foglio n.4 Particella 775 Sub.1						

CATASTO FABBRICATI									
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categ	Classe	Consistenza	Superficie catastale	Rendita
1	NCT	4	775	4	C/6	3	82 m ²		euro 135,52
Utilità Comuni			Sez.urb.NCT foglio n.4 Particella 775 Sub.1						

PIU' ALCUNE PARTI COMUNI DI

Bene comune non censibile dal 3/02/2016									
CATASTO FABBRICATI									
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub					
1	NCT	4	775	5	BENI COMUNI NON CENSIBILI				
Dati derivanti da			VARIAZIONE del 03/02/2016 protocollo n. BS0017491 in atti dal 03/02/2012 STRALCIO CORTE COMUNE (n. 4882.1/2016)						
Situazione dell'unità immobiliare che ha originato il precedente dal 16/05/2012									
CATASTO FABBRICATI									
N.	Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub					
1	NCT	4	775	1	BENI COMUNI NON CENSIBILI				
Dati derivanti da			VARIAZIONE del 16/05/2012 protocollo n. BS0138274 in atti dal 16/05/2012 STRALCIO CORTE COMUNE (n.19230.1/2012)						

VALORE TOTALE COMPLESSIVO DI STIMA LOTTO DI VENDITA N. 2	EURO	1.175.704,27
VALORE DI VENDITA A BASE D'ASTA LOTTO N.2	EURO	822.992,99
TOTALE COMPLESSIVO COSTI DA AFFRONTAR LOTTO N. 2	EURO	98.805,58

N.B.

Ho effettuato un ribasso della valutazione del valore stimato del 30% in quanto dovuto sia alla perdurante crisi nel settore delle compravendite edilizie , sia all'ubicazione geografica del bene , abbastanza lontano dalla città ,sia per il suo grado di finitura superiore alla media costruita e sia per le dimensioni della superficie coperta complessiva (circa mq 853,76) al di fuori degli standard tradizionali .

9. Dichiarazione di rispondenza

Il sottoscritto esperto incaricato dal Tribunale: ARCH. ALBERTO EUGENIO GILBERTI

Iscritto all'Ordine: ARCHITETTI n. 1173

In applicazione agli Standard Internazionali di Valutazione 2007 (IVS), in conformità al Codice delle Valutazioni Immobiliari edito da Tecnoborsa ed alle disposizioni previste dalle Linee Guida ABI per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

DICHIARA

- Di non aver agito in modo ingannevole e fraudolento.
- Di non aver agito in conflitto di interesse.
- Di non aver utilizzato né fatto affidamento su conclusioni non fondate.
- Di aver svolto il proprio incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività ed imparzialità.
- Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame.
- La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso.
- Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e dalle condizioni riportate.
- Non ha alcun interesse verso il bene in questione.
- Ha agito in accordo agli standard etici e professionali.
- E' in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione.
- Possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato e collocato l'immobile.
- Ha ispezionato di persona la proprietà.
- Nessun altro soggetto, salvo quelli specificati nel rapporto, ha fornito assistenza professionale nella stesura del rapporto.

Timbro e firma _____



Data rapporto valutazione: 15/12/2019