

RIEPILOGO COSTI

NRGE 628/2025 LOTTO 01 – Via Alborghetti, Vicolo Giuseppe Garibaldi, 2 – Mapello (BG)

SPESE FISSE DI GESTIONE O DI MANUTENZIONE ED EVENTUALI SPESE STRAORDINARIE

Durante il sopralluogo di primo accesso non è stata riscontrata alcuna etichetta appesa che indicasse il nominativo dell'amministratore pertanto è stato da subito presumibile che non fosse stato incaricato alcun amministratore di condominio.

Ho parlato telefonicamente con il [REDACTED] quale mi ha confermato che non è stato incaricato alcun amministratore perché i vari proprietari non si sono mai accordati. L'unica spesa in comune è relativa alla bolletta dell'acqua. Questa viene recapitata ogni tre mesi, i condomini si incontrano per suddividere la spesa.

Mediamente [REDACTED] spetta una spesa di circa 100 € per una spesa annua complessiva di circa 400 €.

Spesa che [REDACTED] sostenuto di pagare.

Sempre secondo [REDACTED] l'immobile nel quale è collocato l'appartamento ha necessità di interventi di manutenzione ma non si riesce a procedere perché i vari soggetti non si accordano.

COSTI PER REGOLARIZZAZIONE DIFFORMITA'

Si riporta quanto evidenziato nelle schede della conformità edilizia.

Non sono stati trovate pratiche edilizie relative all'immobile pignorato.

Verifica della conformità edilizia tramite verifica di eventuali difformità anche tramite verifica delle tolleranze costruttive.

Definire la sanzione è compito arduo lo stesso tecnico all'istante non ha potuto quantificare la cifra.

Come riportato nelle linee guida del MIT riferite al decreto salva Casa la sanzione è quella prevista dall'art. 36-bis, comma 5, lett. b), e sarà pari al doppio dell'aumento del valore venale valutato dagli uffici dell'agenzia delle entrate, in una misura determinata dal responsabile del procedimento, non inferiore a 1.032 € e non superiore a 10.328 €.

Anche tenendo conto del vigente art. 37, comma 4 del testo unico per il quale si prevedeva di poter ottenere una sanatoria versando una cifra non inferiore a € 516 e non superiore a 5164 ipotizzo un costo di

€ 4.000,00

Spese del tecnico per stato legittimo e sanatoria

€ 3.000,00

Qualora sia accertata la compatibilità paesaggistica la sanzione viene determinata tramite perizia di stima che determini il maggior importo tra danno arrecato e profitto conseguito mediante la

trasgressione ipotizzo una sanzione di	€	1.500,00
--	---	----------

Spese del tecnico per redazione perizia	€	1.500,00
---	---	----------

Totale costi da sostenere	€	10.000,00
---------------------------	---	-----------

È arduo definire il costo esatto per sanare la situazione senza avere i documenti ottenibili dalla ricerca e senza l'eventuale parere dell'agenzia delle entrate.

Quanto riportato in precedenza è una ipotesi e come tale potrebbe subire modifiche in aumento o in diminuzione.