

OGGETTO: INTEGRAZIONE DOCUMENTALE RICHIESTA DAL DELEGATO ALLA VENDITA AVV. PEDERCINI IN MERITO ALLE DIFFORMITÀ EDILIZIE DEGLI IMMOBILI IDENTIFICATI AL MAPP 231 DEL FG. 20:

Anno di costruzione / ristrutturazione totale:

- Fabbricato successivo 01/09/1967:
 Fabbricato anteriore 01/09/1967:
 Fabbricato costruito tra il 31/10/1942 e 01/09/1967:
 Fabbricato costruito prima del 31/10/1942:

Titoli autorizzativi esaminati:

- Licenza o Concessione Edilizia: PDC n. 649/2006 + VARIANTE DIA 05/2008
 Certificato Agibilità Presente:
 Assente Motivo assenza presente agibilità parziale di diversi appartamenti ma non degli immobili oggetto di pignoramento.

Indicare la documentazione visionata:

- Pratiche edilizie e concessioni: PDC n. 649/2006 + VARIANTE DIA 05/2008
- Collaudo statico prot n. 14503 del 15/12/2009
- Dichiarazione di conformità degli impianti delle parti comuni

Fonte documentazione visionata: Archivio ufficio tecnico del comune di DELLO

Data verifica urbanistica: 26/07/2022

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico Vigente: **“Zona "B1" - Edilizia residenziale consolidata e di completamento di cui all'art. 20.1 delle N.T.A. del Piano delle Regole allegato al vigente P.G.T.”**
 Adottato
 Convenzione Urbanistica No
 Si se Si inserire gli estremi della convenzione
 Cessioni diritti edificatori No
 Si se Si inserire gli estremi dell'atto



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto Gennari Sara, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatore, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al nr. 3068, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale di DELLO ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

DICHIARA

la REGOLARITÀ edilizio - urbanistica della costruzione e la conformità della stessa ai titoli abilitativi edilizi citati.

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

- per gli APPARTAMENTI siti al fg. 20 mapp. 231:
 - **Sub. 5** tra la camera da letto matrimoniale e la zona giorno risulta traslata la tramezza interna e pertanto la superficie della camera matrimoniale è più ampia rispetto a quanto indicato nella pratica edilizia. Per sanare tale intervento si suggerisce di applicare l'art. 34-bis c.2 del DPR 380/2001 facendo predisporre a tecnico abilitato apposita attestazione dello stato legittimo degli immobili.
 - **Sub. 8** tutte le camere hanno una superficie diversa rispetto a quanto indicato nella pratica edilizia. Per sanare tale intervento si suggerisce di applicare l'art. 34-bis c.2 del DPR 380/2001 facendo predisporre a tecnico abilitato apposita attestazione dello stato legittimo degli immobili.
 - **Sub. 16** tra la camera da letto matrimoniale e la zona giorno risulta traslata la tramezza interna e pertanto la superficie della camera matrimoniale è più ampia rispetto a quanto indicato nella pratica edilizia. Per sanare tale intervento si suggerisce di applicare l'art. 34-bis c.2 del DPR 380/2001 facendo predisporre a tecnico abilitato apposita attestazione dello stato legittimo degli immobili.
 - **Sub. 30** tutte le stanze (sia le camere che la zona giorno ed il bagno) hanno una superficie diversa rispetto a quanto indicato nella pratica edilizia. Per sanare tale intervento si suggerisce di applicare l'art. 34-bis c.2 del DPR 380/2001 facendo predisporre a tecnico abilitato apposita attestazione dello stato legittimo degli immobili.
 - **Sub. 24** la superficie di una camera da letto è inferiore rispetto alle dimensioni consentite dal RLI pertanto non può essere considerata camera da letto ma è da considerarsi ripostiglio. Per sanare tale intervento si suggerisce di applicare l'art. 34-



bis c.2 del DPR 380/2001 facendo predisporre a tecnico abilitato apposita attestazione dello stato legittimo degli immobili. Se si desidera fare riacquistare i requisiti minimi previsti dal RLI come indicato nella pratica edilizia, la dimensione minima di una camera da letto per 1 persona è di 9.00 mq, pertanto seppur l'agibilità dell'immobile non sia compromessa, per rispettare quanto previsto nel RLI sulle dimensioni minime delle camere da letto si dovrà spostare la tramezza interna che delimita la stanza da 8,70 mq, presentando apposita CILA presso gli uffici comunali.

- **Sub. 19** tutte le stanze (sia le camere che la zona giorno ed il bagno) hanno una superficie diversa rispetto a quanto indicato nella pratica edilizia. Per sanare tale intervento si suggerisce di applicare l'art. 34-bis c.2 del DPR 380/2001 facendo predisporre a tecnico abilitato apposita attestazione dello stato legittimo degli immobili.
- **Sub. 27** la superficie di una camera da letto è inferiore rispetto alle dimensioni consentite dal RLI pertanto non può essere considerata camera da letto ma è da considerarsi ripostiglio. Per sanare tale intervento si suggerisce di applicare l'art. 34-bis c.2 del DPR 380/2001 facendo predisporre a tecnico abilitato apposita attestazione dello stato legittimo degli immobili. Se si desidera fare riacquistare i requisiti minimi previsti dal RLI come indicato nella pratica edilizia, la dimensione minima di una camera da letto per 1 persona è di 9.00 mq, pertanto seppur l'agibilità dell'immobile non sia compromessa, per rispettare quanto previsto nel RLI sulle dimensioni minime delle camere da letto si dovrà spostare la tramezza interna che delimita la stanza da 8,58 mq, presentando apposita CILA presso gli uffici comunali.
- **Sub. 21** tutte le stanze (sia le camere che la zona giorno ed il bagno) hanno una superficie diversa rispetto a quanto indicato nella pratica edilizia. Per sanare tale intervento si suggerisce di applicare l'art. 34-bis c.2 del DPR 380/2001 facendo predisporre a tecnico abilitato apposita attestazione dello stato legittimo degli immobili.
- **Sub. 14** tutte le stanze hanno una superficie diversa rispetto a quanto indicato nella pratica edilizia. Per sanare tale intervento si suggerisce di applicare l'art. 34-bis c.2 del DPR 380/2001 facendo predisporre a tecnico abilitato apposita attestazione dello stato legittimo degli immobili.
- **Sub. 11** la sola zona giorno risulta avere una superficie diversa rispetto a quanto indicato nella pratica edilizia per cui non è possibile applicare in toto la tolleranza costruttiva del 2%. Per sanare tale intervento si suggerisce di applicare l'art. 34-bis c.2



del DPR 380/2001 facendo predisporre a tecnico abilitato apposita attestazione dello stato legittimo degli immobili.

- per i POSTI AUTO SCOPERTI siti al fg. 20 mapp. 231 gli stessi sono indicati con della segnaletica orizzontale ormai quasi illeggibile, sarebbe opportuno il rifacimento della segnaletica come indicato nelle tavole progettuali presenti agli atti.
- per i POSTI AUTO COPERTI siti al fg. 20 mapp. 231 gli stessi sono stati delimitati per alcune porzioni da materiale di fortuna (ad es. reti di cantiere per delimitare un lato del sub. 49) mentre alcuni posti auto di altra proprietà sono stati chiusi con murature pertanto parte dei posti auto coperti oggetto di stima sono stati anch'essi interessati da tali chiusure laterali. Questa attività è stata realizzata senza autorizzazione pertanto per legittimare lo stato dei luoghi è necessario presentare apposita sanatoria edilizia o demolire quanto realizzato (da altri).

In particolar modo si evidenzia che i sub. 57 e 55 essendo stato chiuso su entrambe i lati il sub. 56 da muri in prismi di altra proprietà, i due subalterni oggetto di esecuzione presentano due muri divisorii non assentiti sui lati in comune al sub. 56 oggetto di intervento.

La stessa attività di chiusura si riscontra nel sub 42 non oggetto di esecuzione. La chiusura di tale subalterno ha però comportato che su un lato dei sub. 41 e 43 si sia realizzato un muro in prismi ed agli atti non è stata riscontrata alcuna autorizzazione in merito.

La stessa attività di chiusura si riscontra nel sub 46 non oggetto di esecuzione. La chiusura di tale subalterno ha però comportato che su un lato dei sub. 45 e 47 si sia realizzato un muro in prismi ed agli atti non è stata riscontrata alcuna autorizzazione in merito. Si segnala infine che il sub 47 oggetto di esecuzione è stato anch'esso chiuso completamente su tutti i lati e questo ha comportato anche la parziale chiusura del sub. 48 oggetto di esecuzione.



RISPONDEZZA CATASTALE DI CUI AL MAPP 231 FG. 20:

Documentazione visionata Direttamente presso Agenzia Entrate

Da siti web: <https://sister.agenziaentrate.gov.it>;
<http://sit.provincia.bs.it>

Elenco documentazione visionata Visura storica Catasto Terreni

Visura Catasto Fabbricati

Scheda catastale

Elaborato planimetrico di subalternazione

Elenco immobili

Estratto mappa

Tipo Mappale

Tipo Frazionamento

Altro



DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto Gennari Sara, iscritto all'Ordine degli Architetti, Pianificatore, Paesaggisti e Conservatori della provincia di Brescia al nr. 3068, 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

la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile

la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni:

- Le destinazioni funzionali riportate nelle stanze degli appartamenti di cui al fg. 20 mapp. 231 **sub. 24** non risultano conformi a quanto previsto dal titolo edilizio da cui derivano e dal RLI (la destinazione "letto" è attribuibile per una camera di almeno 9,00 mq in caso contrario è da considerarsi ripostiglio) per il caso specifico la stanza indicata come "letto" è di soli 8,70 mq non rispettando quindi il RLI;
- Le destinazioni funzionali riportate nelle stanze degli appartamenti di cui al fg. 20 mapp. 231 **sub. 27** non risultano conformi a quanto previsto dal titolo edilizio da cui derivano e dal RLI (la destinazione "letto" è attribuibile per una camera di almeno 9,00 mq in caso contrario è da considerarsi ripostiglio) per il caso specifico la stanza indicata come "letto" è di soli 8,58 mq non rispettando quindi il RLI;
- Le destinazioni funzionali riportate nelle stanze degli appartamenti di cui al fg. 20 mapp. 231 **sub. 11** non risultano conformi a quanto previsto dal titolo edilizio da cui derivano e dal RLI (la destinazione "letto" è attribuibile per una camera di almeno 9,00 mq in caso contrario è da considerarsi ripostiglio) per il caso specifico la stanza indicata come "letto" è di soli 8,02 mq non rispettando quindi il RLI;

