

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA Esecuzione Immobiliare n. 573/2006 (153/08)

Giudice delegato: dott.ssa Simonetta Bruno

ANAGRAFICA

Creditore procedente: BELVEDERE SPV s.r.l.
per il tramite della propria mandataria
PRELIOS CREDIT SEVICING S.p.A.
e per essa
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A.
avv. Andrea Davide Arnaldi

con l'Avvocato

Esecutati: (omissis)
(omissis)
con l'Avvocato avv. Martino Pelizzari

Con l'intervento di SIRIO NPL s.r.l.
e per essa
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A.
con l'Avvocato avv. Nicola Rasile

con l'Avvocato CONSTRUZIONE DE.RA. s.n.c.
avv. Giorgio Tramacere

con l'Avvocato FALLIMENTO C.N.A. s.r.l.
avv. Mirella Cartaino

Intervenuti alla stima:

sopralluogo a
Comezzano Cizzago
il 16 maggio 2023 Istituto Vendite Giudiziarie BRESCIA (custode)

Esperto incaricato ing. Sala Marco
Via Aldo Moro n. 4, COLLEBEATO (BS)
C.F. SLAMRC75M29B157C
P.I. 02315400982
Tel. 030 2511185 - Cell. 3491285169
email ing.sala.marco@gmail.com
pec marco.sala2@ingpec.eu
Ordine Ingegneri della Provincia di Brescia n. A3827

QUESITI

In data 19 aprile 2023, il delegato Notaio dott.ssa Elena Peperoni aveva richiesto al giudice di:

1. *convocare il CTU a chiarimenti affinché vengano chiarite le seguenti criticità relative ai lotti staggiti rimasti invenduti (LOTTO 6 e LOTTO 7):*
 - *esaustiva descrizione degli abusi rilevati;*
 - *indicazione della sanabilità degli abusi rilevati;*
 - *quantificazione degli eventuali costi di sanatoria;*
 - *conferma del valore di stima dei Lotti staggiti.*
2. *o diversamente, indicare se la scrivente, previa ricezione da parte del creditore procedente delle ricevute telematiche attestanti l'avvenuto pagamento del contributo PVP per il Lotti staggiti, condizione necessaria per la pubblicazione del bando d'asta sul Portale delle Vendite Pubbliche, possa ritenersi autorizzata al prosieguo delle operazioni di vendita dei Lotti in esame, segnalando nell'avviso di vendita quanto genericamente indicato nei chiarimenti resi dal CTU, autorizzando sin d'ora la fissazione del VI esperimento di vendita, secondo il modello della vendita telematica asincrona pura di cui all'art. 2, c. 1, lett. h) del D.M. 26/02/2015, n. 32 così come declinato con l'ordinanza di delega "telematica" già in uso presso il Tribunale di Brescia dal mese di gennaio 2020, al prezzo base d'asta di € 14015.80 per il LOTTO 6 ed € 20156.06 per il LOTTO 7.*

In data 24 aprile 2023 il GE "dispone che il perito depositi relazione integrativa sulle questioni evidenziate dal Delegato; assegna al perito termine sino al 30 maggio 2023 per il deposito del supplemento di indagine".

OPERAZIONI SVOLTE DAL PER LA REDAZIONE DELLA RELAZIONE INTEGRATIVA

Analizzato il nuovo quesito del Giudice, a fronte di una perizia originaria depositata il 27/03/2008, successivamente alla quale tra l'altro sono state depositate presso il comune di Comezzano Cizzago nuove pratiche edilizie relative agli immobili in questione, il sottoscritto CTU ha ritenuto necessario procedere nel seguente modo:

1. contattare l'Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia, custode delle unità immobiliari in parola, per effettuare un sopralluogo per rilevare e valutare anche con documentazione fotografica l'attuale stato dei luoghi;
2. valutare il vigente Piano di Governo del Territorio, che ha sostituito il Piano Regolatore Generale in vigore ai tempi del deposito della perizia originaria del 27/03/2008, per studiare la possibilità di sanare gli abusi anche interpellando i tecnici comunali, che hanno confermato i pareri già emessi (ALLEGATO D);
3. contattare il comune di Comezzano Cizzago per reperire tutte le pratiche edilizie richieste successivamente al deposito della perizia originaria del 27/03/2008;
4. adeguare il valore della stima agli attuali prezzi di mercato.

CONSIDERAZIONI

Poiché:

1. gli ultimi esperimenti di vendita hanno raggiunto prezzi molto bassi;
2. la scala esterna è al servizio solo degli appartamenti al secondo piano facenti parte del LOTTO 6 e del LOTTO 7;
3. la situazione della scala esterna, meglio descritta nel prosieguo, è da sanare, oltre che da un punto di vista urbanistico anche da un punto di vista strutturale poiché pericolante,

si consiglia di **ACCORPARE INSIEME il LOTTO 6 e il LOTTO 7** anche per consentire ad un unico operatore di poter sostenere autonomamente i costi della sanatoria della scala comune esterna.

I valori assegnati ai lotti sono stati stimati decurtando dall'attuale prezzo di mercato l'importo stimato dei lavori da eseguire per sanare gli immobili.

L'importo stimato dei lavori comporta interventi sulle strutture che dovranno essere comunque valutati e approfonditi anche dal punto di vista sismico dai progetti esecutivi in carico all'aggiudicatario.

I valori assegnati ai lotti si riferiscono ad un primo esperimento di vendita. Si richiede pertanto al Giudice di valutare il ribasso da adottare per l'esperimento di vendita in corso.

Chi acquisterà questi beni deve essere ben consapevole di tutti gli aspetti, le problematiche e le irregolarità che ne hanno impedito la vendita e per cui nessun operatore si è ancora ad oggi aggiudicato questi lotti.

La situazione attuale degli immobili di cui al LOTTO 6 e al LOTTO 7 come identificati e descritti nei paragrafi successivi, oggetto del pignoramento dell'esecuzione immobiliare, è stata riferita ritenendo di aver espletato completamente il mandato conferitomi.

Ringrazio il Giudice per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse necessitare.

Indice

0 ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI.....	5
1 LOTTO 6	6
1.1 INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	10
1.2 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE	11
1.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	13
1.4 RISPONDENZA CATASTALE.....	25
1.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....	32
1.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	32
1.7 ANALISI ESTIMATIVA	33
1.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	34
2 LOTTO 7	35
2.1 INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE	39
2.2 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE	40
2.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE	42
2.4 RISPONDENZA CATASTALE.....	54
2.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ.....	61
2.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE	61
2.7 ANALISI ESTIMATIVA	62
2.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA	63
3 DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA	64
4 ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE	65



0 ACCERTAMENTI E DATE DELLE INDAGINI

Date delle Indagini esperite

Il giorno 27 aprile 2023 ho richiesto l'accesso agli atti al Comune di Comezzano Cizzago per poter prendere visione le pratiche edilizie relative agli immobili pignorati, documenti a cui ho potuto accedere il giorno 17 maggio 2023 presso l'ufficio tecnico del Comune di Comezzano Cizzago presso cui mi sono recato.

Il giorno 16 maggio 2023 mi sono recato presso l'immobile per eseguire il sopralluogo con l'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Brescia (custode).

1 LOTTO 6

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Descrizione sintetica

L'edificio, non costituito in condominio, complessivamente composto da n. 7 unità immobiliari, è posizionato a circa 1,50 chilometri dal centro del paese di Comezzano Cizzago, in una zona rurale, e fa parte di un piccolo agglomerato di edifici circondato da terreni ad uso agricolo.

È raggiungibile per il tramite di una strada rurale sterrata di circa 150 metri di derivazione da una strada asfaltata a più ampia percorrenza. La zona non è servita dai servizi di rete pubblici. L'edificio è allacciato alle reti tecnologiche di energia elettrica e telefono, mentre per il gas è servito da un "bombolone" esterno ad esso dedicato. La struttura è in muratura portante a mattoni pieni e i solai sono in legno e calcestruzzo collaborante. Il tetto, le gronde, i serramenti e le ante sono in legno.

Il LOTTO 6, oggetto di pignoramento, individuato catastalmente al sub. 08, si trova in Via per Pompiano (ora Via Breda n. 5) a Comezzano Cizzago (BS).

Si tratta di un appartamento ormai abbandonato da anni, ubicato al secondo piano, raggiungibile per il tramite di una scala esterna comune in legno e ferro, non autorizzata per come è stata costruita, instabile e pericolante, che sbarca al balcone posto al secondo piano.

L'alloggio è mansardato e risulta composto, riferendosi alla sanatoria prot. 879 del 08/04/2008, da soggiorno/cucina, una camera, uno studio, un bagno, un disbrigo e un balcone da cui si accede all'appartamento. La distribuzione interna e la posizione delle tramezze dell'alloggio non rispecchiano il progetto depositato in comune (ALLEGATO I), creando alcuni problemi nella verifica dei rapporti aeroilluminanti.

Inoltre, è stato creato un soppalco in legno, non autorizzato, raggiungibile per il tramite di una scala interna, sempre in legno, collocato al di sotto della trave di colmo del tetto. La scala e il soppalco hanno strutture in legno leggere, ad occhio sottodimensionate e appoggiate anche a strutture non portanti che le rendono non idonee a sostenere i carichi di civile abitazione.

All'abitazione è annessa un'area esterna esclusiva al piano terra, ormai invasa dalla vegetazione, dove insiste anche una casetta in legno non autorizzata.

L'alloggio si presenta in pessimo stato di conservazione.

Il balcone esterno è privo di parapetto e di quasi tutta la pavimentazione. La struttura lignea del balcone stesso è instabile e pericolante.

L'alloggio è dotato di riscaldamento autonomo a termosifoni.

Le finiture delle unità immobiliari risalgono all'epoca della costruzione dell'immobile.

I serramenti dell'alloggio sono tutti in legno con vetro doppio con ante esterne in legno. Il vetro della finestra del bagno è rotto.

Per ulteriori indicazioni si rimanda agli elaborati di cui all'ALLEGATO I e alla selezione di fotografie di cui all'ALLEGATO L.

Confini

Alloggio

NORD: piano terra – scala comune

EST: fg. 18 mapp. 17 sub. 23

SUD: piano terra (altra proprietà)

OVEST: piano terra (altra proprietà)

Ubicazione

Via Breda n. 5, COMEZZANO CIZZAGO

Identificativi catastali

SEZ. NCT, Fg. 17, mapp.le 18, sub. 08

Cascina Roncaiole, Via per Pompiano Piano T – 2,
cat. A/2, classe 5,
consistenza vani 5

Superficie catastale totale 97 mq

Superficie catastale totale escluse aree esterne 83 mq
rendita € 296,96

Quota di proprietà

1/1 di piena proprietà di (omissis)

Diritto di proprietà

Atto di compravendita con scrittura privata di compravendita autenticata in data 14 febbraio 2005 n. 111882/37021 di rep. del dr. Luigi Luosi, trascritta a Brescia il 18 febbraio 2005 ai n. 8639/5392, la società "(omissis)", con sede in Castrezzato (BS), ha acquistato dalla società "(omissis)", con sede in Cimolais (PN) tra gli altri anche il bene in parola (ALLEGATO A).

Con scrittura privata di compravendita autenticata in data 16/12/1999 n. 29777/9569 di rep. del dr. E. Luosi, trascritta a Brescia il 23/12/1999 ai n. 47992/30293, la

società "(omissis)" con sede in Cimolais (PN) ha acquistato dai sigg. (omissis) Aldo, (omissis) Giancarlo, (omissis) Elisabetta i beni costituenti l'area di sedime e gli originari fabbricati da cui successivamente sono stati ricavati gli attuali beni immobili (ALLEGATO B).

Divisibilità dell'immobile Non si ritiene divisibile l'immobile.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia Si No se No vedi nel seguito

Conformità catastale Si No se No vedi nel seguito

Conformità titolarità Si No se No vedi nel seguito



FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato No Si se Si vedi nel seguito
Spese condominiali arretrate No Si non mi è stata fornita documentazione su spese condominiali arretrate

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi nel seguito

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi nel seguito

Il più probabile **valore in libero mercato**:

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Comezzano Cizzago SEZ. NCT, Fg. 17, mapp.le 18, sub. 08	96,60	€ 91000,00
TOTALE	96,60	€ 91000,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta):

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Comezzano Cizzago SEZ. NCT, Fg. 17, mapp.le 18, sub. 08	96,60	€ 32800,00
TOTALE	96,60	€ 32800,00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

BENE UBICATO NEL COMUNE DI COMEZZANO CIZZAGO

1.1 INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

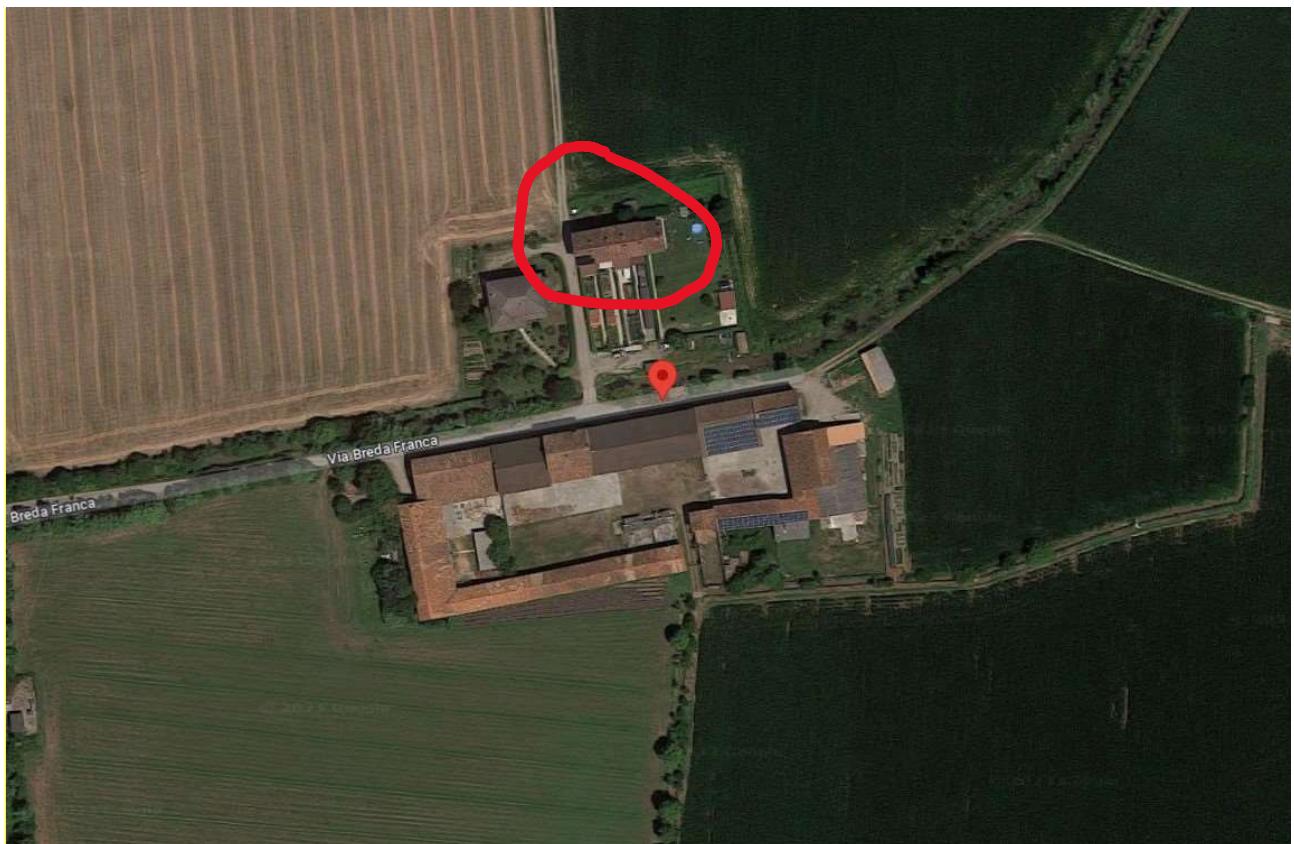
ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- | | |
|-------------------------------------|-------------------|
| <input type="checkbox"/> Provincia | BRESCIA |
| <input type="checkbox"/> Comune | COMEZZANO CIZZAGO |
| <input type="checkbox"/> Frazione | / |
| <input type="checkbox"/> Località | Roncaiole |
| <input type="checkbox"/> Quartiere | / |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | Via Breda |
| <input type="checkbox"/> Civico n. | 5 |

Zona PGT Ambiti agricoli produttivi
(ALLEGATO E)

Mappa geografica



<input type="checkbox"/> Destinazione urbanistica dell'immobile	Ambiti agricoli produttivi (ALLEGATO E)
<input type="checkbox"/> Tipologia immobiliare	alloggio a P.2° con corte esclusiva a P.T.
<input type="checkbox"/> Tipologia edilizia dei fabbricati	edificio muratura e c.a., tetto in legno
<input type="checkbox"/> Tipologia edilizia unità immobiliare	alloggio a P.2° con corte esclusiva a P.T.
<input type="checkbox"/> Caratteristiche generali dell'immobile	edificio muratura e c.a., tetto in legno
<input type="checkbox"/> Dimensione	superficie commerciale mq 96,60
<input type="checkbox"/> Caratteri domanda e offerta	stallo della domanda
<input type="checkbox"/> Forma di mercato	concorrenza monopolistica ristretta
<input type="checkbox"/> Filtering	down
<input type="checkbox"/> Fase del mercato immobiliare	recessione
<input type="checkbox"/> Altro	/

1.2 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Consistenza

- Rilievo Interno ed esterno
 Solo esterno
 Diretto in loco
 Data del sopralluogo 16 maggio 2023
- Desunto 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

Calcolo superfici di proprietà

La Superficie Commerciale Equivalente (S.C.E.) complessiva è determinata, come di seguito riportato, moltiplicando per un coefficiente di omogeneizzazione la consistenza del bene:

- 100% APPARTAMENTO sub. 08:	100%	x	mq 82,15	= mq	82,15
- 30% BALCONE sub. 08:	30%	x	mq 12,95	= mq	3,89
- 10% AREA ESCLUSIVA sub. 08:	10%	x	mq 82,15	= mq	8,22
- 2% AREA ESCLUSIVA sub. 08:	2%	x	mq 117,85	= mq	2,36

SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE TOTALE = mq **96,60**

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare ha finiture risalenti presumibilmente all'epoca della costruzione dell'immobile.

1.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione

- Fabbricato successivo 01/09/1967
 Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato nei documenti e negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Comezzano Cizzago (ALLEGATO D) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Comezzano Cizzago e al Catasto, si segnala principalmente che:

1. la posizione delle tramezzature interne non corrisponde al progetto depositato in data 08/04/2008 prot. 879: Richiesta di Autorizzazione Edilizia in Sanatoria (P.E. N. 1599/2008), causando la non verifica dei rapporti aeroilluminanti;
2. il soppalco e le scale interne in legno non compaiono nei disegni del progetto depositato, perciò non sono autorizzati; tra l'altro le strutture in legno del soppalco e della scala sono sottodimensionate per i carichi di civile abitazione.
3. come segnalato dal comune di Comezzano Cizzago con Preavviso di diniego a Permesso di Costruire del 30/07/2008 prot. 1851, la scala esterna, ora tra l'altro pericolante, è stata realizzata con una struttura verticale a sostegno della stessa (pilastri), con conseguente modifica dell'intero prospetto nord; peraltro, la scala così come realizzata non è equiparabile ad un aggetto a sbalzo (come indicato nel progetto originariamente depositato), ma bensì ad una struttura più complessa composta anche da pilastri infissi nel terreno; sanare oggi la scala esterna visto l'attuale avanzato stato di degrado, significa demolirla e ricostruirla con una nuova struttura a sbalzo, come previsto nel progetto originario;
4. il Comune di Comezzano Cizzago non ha rilasciato il Certificato di Agibilità, poiché la richiesta di Agibilità è carente di:
 - relazione barriere architettoniche e relativa dichiarazione;
 - deposito alla provincia di Brescia della domanda per lo scarico in zona non servita da pubblica fognatura;
 - relazione sul contenimento dei consumi energetici (L.10/91);
 - modalità di approvvigionamento idrico (domanda di autorizzazione alla formazione di un pozzo artificiale o altro);
5. in lato nord è collocata una struttura in legno non autorizzata;
6. le planimetrie catastali non corrispondono allo stato di fatto.

Perché un'opera sia sanabile è necessario che rispetti sia la normativa vigente alla data di presentazione della pratica edilizia in sanatoria, sia la normativa vigente nel momento in cui è avvenuto l'abuso edilizio.

La sanatoria degli abusi rilevati riguarderà appunto la verifica della doppia conformità

mediante la presentazione un articolato progetto che prevederà, visti tra l'altro i vincoli dettati dalla zona su cui sorge il fabbricato, pareri specialistici anche per gli aspetti sismici. Chi acquisterà questi beni deve essere ben consapevole di tutti gli aspetti, le problematiche e le irregolarità che ne hanno impedito la vendita e per cui nessun operatore si è ancora ad oggi aggiudicato questi lotti.

Si riportano qui di seguito le lettere del Comune di Comezzano Cizzago che evidenziano le carenze della pratica.

Si rimanda agli elaborati grafici forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D, ALLEGATO H, ALLEGATO I e ALLEGATO L).



COMUNE di COMEZZANO CIZZAGO
(Provincia di Brescia)

piazza Europa, 60

telefono 030 - 972021

fax 030 - 972455

prot. 1620
data 01.07.2008

Egr.

Antonio D'AMBROGIO
Via Felice Cavallotti, 22
20052 – Monza (MI)

OGGETTO: Risposta alla vostra nota del 19.05.2008 e relativo sollecito pervenuto in data 20.06.2008, prot. n. 1524

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI TECNICI

Si scrive la presente, in riferimento alle comunicazioni di cui all'oggetto, per precisare quanto segue:

- 1- in data 12 marzo 2008, prot. 619, è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, con i relativi allegati; tuttavia in sede di istruttoria della predetta richiesta si è constatato che quanto riportato negli elaborati grafici allegati non coincideva con quanto preventivamente assentito/dichiarato con D.I.A. del 05.07.2003, prot. 1541, registro P.E. n. 333;
- 2- solo successivamente la società Spera s.r.l. ha depositato domanda in data 08.04.2008, prot. 879 (postuma alla richiesta di agibilità), al fine di ottenere il permesso di costruire in sanatoria delle opere realizzate in difformità alla D.I.A. originaria depositata in data 05.07.2003, prot. 1541, P.E. n. 333.

Alla luce di quanto sopra, il rilascio del certificato di agibilità, nonché l'attestazione di silenzio assenso, è condizionato all'ottenimento da parte della società SPERA s.r.l. del permesso di Costruire in sanatoria, che ai sensi dell'art. 36, del d.P.R. n. 380 del 2001 è subordinato, oltre alla verifica della conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (art. 36, comma 1), al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 dello stesso d.P.R.. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso (art. 36, comma 2).

La richiesta di permesso di costruire in sanatoria dovrebbe essere soggetta all'istruttoria da parte della commissione edilizia, per il parere di competenza, entro la seconda o la terza settimana del mese di luglio.

Fatto salvo quanto sopra indicato, la domanda di permesso di costruire in sanatoria risulta carente di parte della documentazione ancorché non necessaria ai fini dell'istruttoria della stessa, tuttavia si invita ad integrare l'istanza con almeno la richiesta alla provincia di Brescia dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue dell'intero insediamento (regolamento n. 3 del 2006 regione Lombardia).

Per quanto concerne la domanda di rilascio del certificato di agibilità, la stessa risulta carente di quanto segue:

- 1-aggiornamento delle planimetrie catastali (risultano conformi a quanto autorizzato ma non alla documentazione allegata alla domanda di p.d.c. in sanatoria);
- 2-relazione sul contenimento energetico (legge n. 10 del 1991) e relativa dichiarazione congiunta (committente, direttore dei lavori ed esecutore);
- 3-autorizzazione allo scarico in zona non servita da pubblica fognatura, rilasciata dalla Provincia di Brescia in qualità di ente competente;
- 4-certificazione energetica dell'edificio (ex d.lgs n. 192 del 2005 - qualora l'intervento rientri in relazione alla domanda di permesso di costruire in sanatoria);
- 5-dichiarazione conformità barriere architettoniche;
- 6-modalità approvvigionamento idrico (domanda di autorizzazione alla formazione di pozzo artificiale o altro);
- 7-collaudo statico o dichiarazione di conformità (si ritiene condivisibile quanto da Voi indicato nella nota del 19.05.2008)
- 8-certificazione in originale o copia autentica dell'impianto idro-termo-sanitario; tale documento non pare possa essere sostituito da una semplice dichiarazione da parte della ditta installatrice, che peraltro dichiara che è in possesso dell'intera documentazione.

Restando a vostra disposizione per eventuali chiarimenti, porgiamo distinti saluti

Il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia
(*Mario Pietta*)





COMUNE DI COMEZZANO CIZZAGO

Provincia di Brescia

Sportello Unico per l'edilizia

Prot. n.

**PRATICA EDILIZIA n.
1599/2008**

Data: 30.07.2008

(Permesso di costruire)

Riferim.

879 del 08.04.2008

Spett.le Spera s.r.l.

Via Privata dei Broli, 3
25030 – Castrezzato (BS)

e p.c. Arch. Giuseppe CANTONI
Via Ponchielli, 43
20052 – Monza (MI)

e p.c. Antonio D'AMBROGIO
Via Felice Cavallotti, 22
20052 – Monza (MI)

Oggetto: Richiesta di Permesso di costruire: preavviso di diniego
Articolo 10-bis, legge n. 241 del 1990
Intervento di: ristrutturazione edilizia (sanatoria)
con la qualificazione giuridica di ristrutturazione edilizia
ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), d.P.R. n. 380 del 2001;
con la qualificazione giuridica di ristrutturazione edilizia
ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera d), legge reg. n. 12 del 2005;
con destinazione: residenziale
in via strada consorziale delle Roncaiole (mapp. 18 foglio 17)
in zona omogenea "E – agricola – edifici e complessi di interesse storico
ambientale" dello strumento urbanistico vigente

Il responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia

in riferimento alla Vs. richiesta di Permesso di costruire in sanatoria prot. 879 in data 08.04.2008 (P.E. n. 1599/2008), relativa all'intervento di cui all'oggetto, visto l'articolo 36 comma 1 del d.P.R. n. 380 del 2001;

- acquisito il parere della Commissione edilizia con verbale n. 80/03 in data 19.07.2008;
con la presente

comunica che la domanda non può essere accolta per i seguenti motivi:

per i seguenti motivi:

a)-Gli interventi riguardano principalmente alcune modifiche alle tramezzature interne; tuttavia dalla tavola 3 degli elaborati grafici si evince che è stata modificata anche l'impostazione della scala esterna, che rispetto a quella depositata originariamente, prevede la realizzazione di struttura verticale di sostegno della stessa (pilastri), con conseguente modifica dell'intero

prospetto nord; peraltro la scala, oggetto di sanatoria, così come realizzata non è equiparabile ad un aggetto a sbalzo ma bensì ad una struttura più complessa composta anche da pilastri infissi nel terreno; la struttura della rampa scala, come riscontrabile dagli elaborati grafici allegati (tavola 1), è stata realizzata all'interno della zona "E – edifici e complessi storico ambientale"; ogni corpo di fabbrica individuato all'interno di tale zona è soggetto alla disciplina degli articoli 5.2.1.2 e 5.2.1.3 delle NTA riferita alla zona (A), che inibiscono nuove costruzioni, come nel caso in specie la struttura della scala oggetto di sanatoria, su area inedificata, fatta eccezione per la diversa occupazione delle aree che deriva dalle ricomposizioni consentite negli interventi di ristrutturazione urbanistica, in presenza di piani di recupero nonché per la realizzazione di verande stagionali per esercizi pubblici;

b)-la pratica risulta carente della seguente documentazione, ancorché non necessaria ai fini dell'istruttoria, :

- relazione barriere architettoniche e relativa dichiarazione;
- deposito alla provincia di Brescia della domanda, come previsto dal regolamento n. 3 del 2006 della Regione Lombardia, per lo scarico in zona non servita da pubblica fognatura;
- relazione sul contenimento del consumo energetico (L. n. 10 del 1991);
- modalità di approvvigionamento idrico (domanda di autorizzazione alla formazione di pozzo artificiale o altro);

c)-dalla documentazione fotografica si evince la presenza di una struttura in legno sul lato nord della costruzione, non riportata sugli elaborati grafici allegati alla domanda di permesso di costruire in sanatoria;

Al sensi dell'articolo 10-bis della legge n. 241 del 1990 si rende noto che i richiedenti hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti che siano ritenuti utili e pertinenti al superamento dei motivi sopravvissuti che ostano all'accoglimento della domanda, entro il termine perentorio di 10 giorni dal ricevimento della presente comunicazione.

Qualora non pervengano osservazioni ovvero queste non siano pertinenti o non siano ritenute accettabili con apposita motivazione da parte di questo ufficio, sarà emesso il provvedimento definitivo di diniego.

Ai sensi dell'articolo 20, comma 2, del d.P.R. n. 380 del 2001, si rende noto che il Responsabile del procedimento è Mario Pietta.

Cordialità

Il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia

(Mario Pietta)

RELAZIONE DI NOTIFICA

Il sottoscritto _____ messo del Comune di _____
ha notificato in data odierna, copia del presente atto emesso nei confronti di _____
mediante consegna a mani di _____
nella sua qualità di _____
Data, _____

PER RICEVUTA

IL NOTIFICATORE

Elenco della documentazione visionata

Il Comune di Comezzano Cizzago ha fornito al sottoscritto la seguente documentazione inerente i titoli autorizzativi relativi agli immobili in parola (ALLEGATO D):

- 18/01/2003 Deposito DIA 296/IA prot. 127 da parte di (omissis) per Ristrutturazione fabbricato esistente, diffidata con lettera raccomandata prot. 268 in data 05/02/2023;
- 19/06/2003: Planimetria catastale sub. 08;
- 22/05/2003: Primo Elaborato planimetrico Catastale, modificato successivamente;
- 05/07/2003 Deposito DIA 333/IA prot. 1541 da parte di (omissis) per Ristrutturazione fabbricato esistente;
- 13/01/2004 prot. 76 Comunicazione di Ultimazione Lavori da parte di (omissis);
- 19/01/2004: Planimetria catastale sub. 23;
- 24/02/2004 prot. 503 Attestazione del Responsabile del Servizio del Comune di Comezzano Cizzago che gli interventi di ristrutturazione edilizia sono stati realizzati a seguito di DIA depositata in data 05/07/2003 prot. 1541, reg. prat. Edilizie n. 333;
- 06/06/2004 (prot. 619 del 12/03/2008) Dichiarazioni di Conformità Impianto Idrotermosanitario / Riscaldamento per gli Alloggi da n. 1 a 7;
- 06/06/2004 (prot. 619 del 12/03/2008) Dichiarazioni di Conformità Impianto Elettrico per gli Alloggi da n. 1 a 7;
- 12/03/2008 prot. 619: DOMANDA DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA';
- 08/04/2008 prot. 879: Richiesta di Autorizzazione Edilizia in Sanatoria da parte di (omissis) (P.E. N. 1599/2008);
- 08/04/2008: Certificato di Idoneità Statica a firma dell'arch. Giuseppe Cantoni;
- 29/05/2008: Elaborato planimetrico Catastale;
- 01/07/2008: Risposta del Comune di Comezzano Cizzago, che tra l'altro si esprime sulla richiesta di rilascio del certificato di agibilità ben oltre i 60 giorni previsti dall'art. 25 del D.P.R. 380/01;
- 30/07/2008 prot. 1851: Preavviso di diniego a Permesso di Costruire, a cui non è più seguita alcuna risposta da parte di (omissis).

- Fonte documentazione visionata: COMUNE DI COMEZZANO CIZZAGO
 Data verifica urbanistica 17 maggio 2023

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT
 Convenzione Urbanistica /
 Cessioni diritti edificatori /

Limitazioni urbanistiche (ALLEGATO E)

- Vincoli urbanistici Ambiti agricoli produttivi
 Vincoli ambientali / igienico sanitari vedere ALLEGATO E
 Vincoli paesaggistici vedere ALLEGATO E

Altro - OSSERVAZIONI

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.

Per ulteriori chiarimenti relativi alle difformità riscontrate si rimanda agli ALLEGATO D, ALLEGATO H, ALLEGATO I e ALLEGATO L.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

D I C H I A R A

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: vedere pagine precedenti.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili:

No, perché

I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € 40000,00

Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato nei documenti e negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Comezzano Cizzago (ALLEGATO D) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Comezzano Cizzago e al Catasto, si segnala principalmente che:

1. la posizione delle tramezzature interne non corrisponde al progetto depositato in data 08/04/2008 prot. 879: Richiesta di Autorizzazione Edilizia in Sanatoria (P.E. N. 1599/2008), causando la non verifica dei rapporti aeroilluminanti;
2. il soppalco e le scale interne in legno non compaiono nei disegni del progetto depositato, perciò non sono autorizzati; tra l'altro le strutture in legno del soppalco e della scala sono sottodimensionate per i carichi di civile abitazione.
3. come segnalato dal comune di Comezzano Cizzago con Preavviso di diniego a Permesso di Costruire del 30/07/2008 prot. 1851, la scala esterna, ora tra l'altro pericolante, è stata realizzata con una struttura verticale a sostegno della stessa (pilastri), con conseguente modifica dell'intero prospetto nord; peraltro, la scala così come realizzata non è equiparabile ad un aggetto a sbalzo (come indicato nel progetto originariamente depositato), ma bensì ad una struttura più complessa composta anche da pilastri infissi nel terreno; sanare oggi la scala esterna visto l'attuale avanzato stato di degrado, significa demolirla e ricostruirla con una nuova struttura a sbalzo, come previsto nel progetto originario;
4. il Comune di Comezzano Cizzago non ha rilasciato il Certificato di Agibilità, poiché la richiesta di Agibilità è carente di:
 - relazione barriere architettoniche e relativa dichiarazione;
 - deposito alla provincia di Brescia della domanda per lo scarico in zona non servita da pubblica fognatura;
 - relazione sul contenimento dei consumi energetici (L.10/91);

- modalità di approvvigionamento idrico (domanda di autorizzazione alla formazione di un pozzo artificiale o altro);
- 5. in lato nord è collocata una struttura in legno non autorizzata;
- 6. le planimetrie catastali non corrispondono allo stato di fatto.

Perché un'opera sia sanabile è necessario che rispetti sia la normativa vigente alla data di presentazione della pratica edilizia in sanatoria, sia la normativa vigente nel momento in cui è avvenuto l'abuso edilizio.

La sanatoria degli abusi rilevati riguarderà appunto la verifica della doppia conformità mediante la presentazione un articolato progetto che prevederà, visti tra l'altro i vincoli dettati dalla zona su cui sorge il fabbricato, pareri specialistici anche per gli aspetti sismici. Chi acquisterà questi beni deve essere ben consapevole di tutti gli aspetti, le problematiche e le irregolarità che ne hanno impedito la vendita e per cui nessun operatore si è ancora ad oggi aggiudicato questi lotti.

Si riportano qui di seguito le lettere del Comune di Comezzano Cizzago che evidenziano le carenze della pratica.

Si rimanda agli elaborati grafici forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D, ALLEGATO H, ALLEGATO I e ALLEGATO L).



COMUNE di COMEZZANO CIZZAGO (Provincia di Brescia)

piazza Europa, 60
prot. 1620
data 01.07.2008

telefono 030 - 972021

fax 030 – 972455

Egr.

Antonio D'AMBROGIO
Via Felice Cavallotti, 22
20052 – Monza (MI)

OGGETTO: Risposta alla vostra nota del 19.05.2008 e relativo sollecito pervenuto in data 20.06.2008, prot. n. 1524

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI TECNICI

Si scrive la presente, in riferimento alle comunicazioni di cui all'oggetto, per precisare quanto segue:

- 1- in data 12 marzo 2008, prot. 619, è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, con i relativi allegati; tuttavia in sede di istruttoria della predetta richiesta si è constatato che quanto riportato negli elaborati grafici allegati non coincideva con quanto preventivamente assentito/dichiarato con D.I.A. del 05.07.2003, prot. 1541, registro P.E. n. 333;
 - 2- solo successivamente la società Spera s.r.l. ha depositato domanda in data 08.04.2008, prot. 879 (postuma alla richiesta di agibilità), al fine di ottenere il permesso di costruire in sanatoria delle opere realizzate in difformità alla D.I.A. originaria depositata in data 05.07.2003, prot. 1541, P.E. n. 333.

Alla luce di quanto sopra, il rilascio del certificato di agibilità, nonché l'attestazione di silenzio assenso, è condizionato all'ottenimento da parte della società SPERA s.r.l. del permesso di Costruire in sanatoria, che ai sensi dell'art. 36, del d.P.R. n. 380 del 2001 è subordinato, oltre alla verifica della conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (art. 36, comma 1), al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 dello stesso d.P.R.. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso (art. 36, comma 2).

La richiesta di permesso di costruire in sanatoria dovrebbe essere soggetta all'istruttoria da parte della commissione edilizia, per il parere di competenza, entro la seconda o la terza settimana del mese di luglio.

Fatto salvo quanto sopra indicato, la domanda di permesso di costruire in sanatoria risulta carente di parte della documentazione ancorché non necessaria ai fini dell'istruttoria della stessa, tuttavia si invita ad integrare l'istanza con almeno la richiesta alla provincia di Brescia dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue dell'intero insediamento (regolamento n. 3 del 2006 regione Lombardia).

Per quanto concerne la domanda di rilascio del certificato di agibilità, la stessa risulta carente di quanto segue:

- 1-aggiornamento delle planimetrie catastali (risultano conformi a quanto autorizzato ma non alla documentazione allegata alla domanda di p.d.c. in sanatoria);
- 2-relazione sul contenimento energetico (legge n. 10 del 1991) e relativa dichiarazione congiunta (committente, direttore dei lavori ed esecutore);
- 3-autorizzazione allo scarico in zona non servita da pubblica fognatura, rilasciata dalla Provincia di Brescia in qualità di ente competente;
- 4-certificazione energetica dell'edificio (ex d.lgs n. 192 del 2005 - qualora l'intervento rientri in relazione alla domanda di permesso di costruire in sanatoria);
- 5-dichiarazione conformità barriere architettoniche;
- 6-modalità approvvigionamento idrico (domanda di autorizzazione alla formazione di pozzo artificiale o altro);
- 7-collaudo statico o dichiarazione di conformità (si ritiene condivisibile quanto da Voi indicato nella nota del 19.05.2008)
- 8-certificazione in originale o copia autentica dell'impianto idro-termo-sanitario; tale documento non pare possa essere sostituito da una semplice dichiarazione da parte della ditta installatrice, che peraltro dichiara che è in possesso dell'intera documentazione.

Restando a vostra disposizione per eventuali chiarimenti, porgiamo distinti saluti

Il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia
(*Mario Pietta*)





COMUNE DI COMEZZANO CIZZAGO

Provincia di Brescia

Sportello Unico per l'edilizia

Prot. n.

**PRATICA EDILIZIA n.
1599/2008**

Data: 30.07.2008

(Permesso di costruire)

Riferim.

879 del 08.04.2008

Spett.le Spera s.r.l.

Via Privata dei Broli, 3
25030 – Castrezzato (BS)

e p.c. Arch. Giuseppe CANTONI
Via Ponchielli, 43
20052 – Monza (MI)

e p.c. Antonio D'AMBROGIO
Via Felice Cavallotti, 22
20052 – Monza (MI)

Oggetto: Richiesta di Permesso di costruire: preavviso di diniego
Articolo 10-bis, legge n. 241 del 1990
Intervento di: ristrutturazione edilizia (sanatoria)
con la qualificazione giuridica di ristrutturazione edilizia
ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), d.P.R. n. 380 del 2001;
con la qualificazione giuridica di ristrutturazione edilizia
ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera d), legge reg. n. 12 del 2005;
con destinazione: residenziale
in via strada consorziale delle Roncaiole (mapp. 18 foglio 17)
in zona omogenea "E – agricola – edifici e complessi di interesse storico
ambientale" dello strumento urbanistico vigente

Il responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia

in riferimento alla Vs. richiesta di Permesso di costruire in sanatoria prot. 879 in data 08.04.2008 (P.E. n. 1599/2008), relativa all'intervento di cui all'oggetto, visto l'articolo 36 comma 1 del d.P.R. n. 380 del 2001;

- acquisito il parere della Commissione edilizia con verbale n. 80/03 in data 19.07.2008;
con la presente

comunica che la domanda non può essere accolta per i seguenti motivi:

per i seguenti motivi:

a)-Gli interventi riguardano principalmente alcune modifiche alle tramezzature interne; tuttavia dalla tavola 3 degli elaborati grafici si evince che è stata modificata anche l'impostazione della scala esterna, che rispetto a quella depositata originariamente, prevede la realizzazione di struttura verticale di sostegno della stessa (pilastri), con conseguente modifica dell'intero

prospetto nord; peraltro la scala, oggetto di sanatoria, così come realizzata non è equiparabile ad un aggetto a sbalzo ma bensì ad una struttura più complessa composta anche da pilastri infissi nel terreno; la struttura della rampa scala, come riscontrabile dagli elaborati grafici allegati (tavola 1), è stata realizzata all'interno della zona "E – edifici e complessi storico ambientale"; ogni corpo di fabbrica individuato all'interno di tale zona è soggetto alla disciplina degli articolo 5.2.1.2 e 5.2.1.3 delle NTA riferita alla zona (A), che inibiscono nuove costruzioni, come nel caso in specie la struttura della scala oggetto di sanatoria, su area inedificata, fatta eccezione per la diversa occupazione delle aree che deriva dalle ricomposizioni consentite negli interventi di ristrutturazione urbanistica, in presenza di piani di recupero nonché per la realizzazione di verande stagionali per esercizi pubblici;

b)-la pratica risulta carente della seguente documentazione, ancorché non necessaria ai fini dell'istruttoria, :

- relazione barriere architettoniche e relativa dichiarazione;
- deposito alla provincia di Brescia della domanda, come previsto dal regolamento n. 3 del 2006 della Regione Lombardia, per lo scarico in zona non servita da pubblica fognatura;
- relazione sul contenimento del consumo energetico (L. n. 10 del 1991);
- modalità di approvvigionamento idrico (domanda di autorizzazione alla formazione di pozzo artificiale o altro);

c)-dalla documentazione fotografica si evince la presenza di una struttura in legno sul lato nord della costruzione, non riportata sugli elaborati grafici allegati alla domanda di permesso di costruire in sanatoria;

Al sensi dell'articolo 10-bis della legge n. 241 del 1990 si rende noto che i richiedenti hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti che siano ritenuti utili e pertinenti al superamento dei motivi sopravvissuti che ostano all'accoglimento della domanda, entro il termine perentorio di 10 giorni dal ricevimento della presente comunicazione.

Qualora non pervengano osservazioni ovvero queste non siano pertinenti o non siano ritenute accettabili con apposita motivazione da parte di questo ufficio, sarà emesso il provvedimento definitivo di diniego.

Ai sensi dell'articolo 20, comma 2, del d.P.R. n. 380 del 2001, si rende noto che il Responsabile del procedimento è Mario Pietta.

Cordialità

Il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia

(Mario Pietta)

RELAZIONE DI NOTIFICA

Il sottoscritto _____ messo del Comune di _____
ha notificato in data odierna, copia del presente atto emesso nei confronti di _____
mediante consegna a mani di _____
nella sua qualità di _____
Data, _____

PER RICEVUTA

IL NOTIFICATORE

1.4 RISPONDENZA CATASTALE

Identificativi catastali
SEZ. NCT, Fg. 17, mapp.le 18, sub. 08
Cascina Roncaiole, Via per Pompiano Piano T – 2,
cat. A/2, classe 5,
consistenza vani 5
Superficie catastale totale 97 mq
Superficie catastale totale escluse aree esterne 83 mq
rendita € 296,96

Elenco documentazione visionata

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale 17 maggio 2023

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, 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

D I C H I A R A

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
 la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi delle spese tecniche per la variazione della sola pratica catastale: € 2'000,00.

Note:

Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato nei documenti e negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Comezzano Cizzago (ALLEGATO D) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Comezzano Cizzago e al Catasto, si segnala principalmente che:

1. la posizione delle tramezzature interne non corrisponde al progetto depositato in data 08/04/2008 prot. 879: Richiesta di Autorizzazione Edilizia in Sanatoria (P.E. N. 1599/2008), causando la non verifica dei rapporti aeroilluminanti;
2. il soppalco e le scale interne in legno non compaiono nei disegni del progetto depositato, perciò non sono autorizzati; tra l'altro le strutture in legno del soppalco e della scala sono sottodimensionate per i carichi di civile abitazione.
3. come segnalato dal comune di Comezzano Cizzago con Preavviso di diniego a Permesso di Costruire del 30/07/2008 prot. 1851, la scala esterna, ora tra l'altro pericolante, è stata realizzata con una struttura verticale a sostegno della stessa (pilastri), con conseguente modifica dell'intero prospetto nord; peraltro, la scala così come realizzata non è equiparabile ad un aggetto a sbalzo (come indicato nel progetto originariamente depositato), ma bensì ad una struttura più complessa composta anche da pilastri infissi nel terreno; sanare oggi la scala esterna visto l'attuale avanzato stato di degrado, significa demolirla e ricostruirla con una nuova struttura a sbalzo, come previsto nel progetto originario;
4. il Comune di Comezzano Cizzago non ha rilasciato il Certificato di Agibilità, poiché la richiesta di Agibilità è carente di:
 - relazione barriere architettoniche e relativa dichiarazione;
 - deposito alla provincia di Brescia della domanda per lo scarico in zona non servita da pubblica fognatura;
 - relazione sul contenimento dei consumi energetici (L.10/91);
 - modalità di approvvigionamento idrico (domanda di autorizzazione alla

- formazione di un pozzo artificiale o altro);
5. in lato nord è collocata una struttura in legno non autorizzata;
 6. le planimetrie catastali non corrispondono allo stato di fatto.

Perché un'opera sia sanabile è necessario che rispetti sia la normativa vigente alla data di presentazione della pratica edilizia in sanatoria, sia la normativa vigente nel momento in cui è avvenuto l'abuso edilizio.

La sanatoria degli abusi rilevati riguarderà appunto la verifica della doppia conformità mediante la presentazione un articolato progetto che prevederà, visti tra l'altro i vincoli dettati dalla zona su cui sorge il fabbricato, pareri specialistici anche per gli aspetti sismici. Chi acquisterà questi beni deve essere ben consapevole di tutti gli aspetti, le problematiche e le irregolarità che ne hanno impedito la vendita e per cui nessun operatore si è ancora ad oggi aggiudicato questi lotti.

Si riportano qui di seguito le lettere del Comune di Comezzano Cizzago che evidenziano le carenze della pratica.

Si rimanda agli elaborati grafici forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D, ALLEGATO H, ALLEGATO I e ALLEGATO L).



COMUNE di COMEZZANO CIZZAGO
(Provincia di Brescia)

piazza Europa, 60
prot. 1620
data 01.07.2008

telefono 030 - 972021

fax 030 – 972455

Egr.

Antonio D'AMBROGIO
Via Felice Cavallotti, 22
20052 – Monza (MI)

OGGETTO: Risposta alla vostra nota del 19.05.2008 e relativo sollecito pervenuto in data 20.06.2008 prot. n. 1524

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI TECNICI

Si scrive la presente, in riferimento alle comunicazioni di cui all'oggetto, per precisare quanto segue:

- 1- in data 12 marzo 2008, prot. 619, è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, con i relativi allegati; tuttavia in sede di istruttoria della predetta richiesta si è constatato che quanto riportato negli elaborati grafici allegati non coincideva con quanto preventivamente assentito/dichiarato con D.I.A. del 05.07.2003, prot. 1541, registro P.E. n. 333;
 - 2- solo successivamente la società Spera s.r.l. ha depositato domanda in data 08.04.2008, prot. 879 (postuma alla richiesta di agibilità), al fine di ottenere il permesso di costruire in sanatoria delle opere realizzate in difformità alla D.I.A. originaria depositata in data 05.07.2003, prot. 1541, P.E. n. 333.

Alla luce di quanto sopra, il rilascio del certificato di agibilità, nonché l'attestazione di silenzio assenso, è condizionato all'ottenimento da parte della società SPERA s.r.l. del permesso di Costruire in sanatoria, che ai sensi dell'art. 36, del d.P.R. n. 380 del 2001 è subordinato, oltre alla verifica della conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (art. 36, comma 1), al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 dello stesso d.P.R.. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso (art. 36, comma 2).

La richiesta di permesso di costruire in sanatoria dovrebbe essere soggetta all'istruttoria da parte della commissione edilizia, per il parere di competenza, entro la seconda o la terza settimana del mese di luglio.

Fatto salvo quanto sopra indicato, la domanda di permesso di costruire in sanatoria risulta carente di parte della documentazione ancorché non necessaria ai fini dell'istruttoria della stessa, tuttavia si invita ad integrare l'istanza con almeno la richiesta alla provincia di Brescia dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue dell'intero insediamento (regolamento n. 3 del 2006 regione Lombardia).

Per quanto concerne la domanda di rilascio del certificato di agibilità, la stessa risulta carente di quanto segue:

- 1-aggiornamento delle planimetrie catastali (risultano conformi a quanto autorizzato ma non alla documentazione allegata alla domanda di p.d.c. in sanatoria);
- 2-relazione sul contenimento energetico (legge n. 10 del 1991) e relativa dichiarazione congiunta (committente, direttore dei lavori ed esecutore);
- 3-autorizzazione allo scarico in zona non servita da pubblica fognatura, rilasciata dalla Provincia di Brescia in qualità di ente competente;
- 4-certificazione energetica dell'edificio (ex d.lgs n. 192 del 2005 - qualora l'intervento rientri in relazione alla domanda di permesso di costruire in sanatoria);
- 5-dichiarazione conformità barriere architettoniche;
- 6-modalità approvvigionamento idrico (domanda di autorizzazione alla formazione di pozzo artificiale o altro);
- 7-collaudo statico o dichiarazione di conformità (si ritiene condivisibile quanto da Voi indicato nella nota del 19.05.2008)
- 8-certificazione in originale o copia autentica dell'impianto idro-termo-sanitario; tale documento non pare possa essere sostituito da una semplice dichiarazione da parte della ditta installatrice, che peraltro dichiara che è in possesso dell'intera documentazione.

Restando a vostra disposizione per eventuali chiarimenti, porgiamo distinti saluti

Il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia
(*Mario Pietta*)





COMUNE DI COMEZZANO CIZZAGO

Provincia di Brescia

Sportello Unico per l'edilizia

Prot. n.

**PRATICA EDILIZIA n.
1599/2008**

Data: 30.07.2008

(Permesso di costruire)

Riferim.

879 del 08.04.2008

Spett.le Spera s.r.l.

Via Privata dei Broli, 3
25030 – Castrezzato (BS)

e p.c. Arch. Giuseppe CANTONI
Via Ponchielli, 43
20052 – Monza (MI)

e p.c. Antonio D'AMBROGIO
Via Felice Cavallotti, 22
20052 – Monza (MI)

Oggetto: Richiesta di Permesso di costruire: preavviso di diniego
Articolo 10-bis, legge n. 241 del 1990
Intervento di: ristrutturazione edilizia (sanatoria)
con la qualificazione giuridica di ristrutturazione edilizia
ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), d.P.R. n. 380 del 2001;
con la qualificazione giuridica di ristrutturazione edilizia
ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera d), legge reg. n. 12 del 2005;
con destinazione: residenziale
in via strada consorziale delle Roncaiole (mapp. 18 foglio 17)
in zona omogenea "E – agricola – edifici e complessi di interesse storico
ambientale" dello strumento urbanistico vigente

Il responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia

in riferimento alla Vs. richiesta di Permesso di costruire in sanatoria prot. 879 in data 08.04.2008 (P.E. n. 1599/2008), relativa all'intervento di cui all'oggetto, visto l'articolo 36 comma 1 del d.P.R. n. 380 del 2001;

- acquisito il parere della Commissione edilizia con verbale n. 80/03 in data 19.07.2008;
con la presente

comunica che la domanda non può essere accolta per i seguenti motivi:

per i seguenti motivi:

a)-Gli interventi riguardano principalmente alcune modifiche alle tramezzature interne; tuttavia dalla tavola 3 degli elaborati grafici si evince che è stata modificata anche l'impostazione della scala esterna, che rispetto a quella depositata originariamente, prevede la realizzazione di struttura verticale di sostegno della stessa (pilastri), con conseguente modifica dell'intero

prospetto nord; peraltro la scala, oggetto di sanatoria, così come realizzata non è equiparabile ad un aggetto a sbalzo ma bensì ad una struttura più complessa composta anche da pilastri infissi nel terreno; la struttura della rampa scala, come riscontrabile dagli elaborati grafici allegati (tavola 1), è stata realizzata all'interno della zona "E – edifici e complessi storico ambientale"; ogni corpo di fabbrica individuato all'interno di tale zona è soggetto alla disciplina degli articolo 5.2.1.2 e 5.2.1.3 delle NTA riferita alla zona (A), che inibiscono nuove costruzioni, come nel caso in specie la struttura della scala oggetto di sanatoria, su area inedificata, fatta eccezione per la diversa occupazione delle aree che deriva dalle ricomposizioni consentite negli interventi di ristrutturazione urbanistica, in presenza di piani di recupero nonché per la realizzazione di verande stagionali per esercizi pubblici;

b)-la pratica risulta carente della seguente documentazione, ancorché non necessaria ai fini dell'istruttoria, :

- relazione barriere architettoniche e relativa dichiarazione;
- deposito alla provincia di Brescia della domanda, come previsto dal regolamento n. 3 del 2006 della Regione Lombardia, per lo scarico in zona non servita da pubblica fognatura;
- relazione sul contenimento del consumo energetico (L. n. 10 del 1991);
- modalità di approvvigionamento idrico (domanda di autorizzazione alla formazione di pozzo artificiale o altro);

c)-dalla documentazione fotografica si evince la presenza di una struttura in legno sul lato nord della costruzione, non riportata sugli elaborati grafici allegati alla domanda di permesso di costruire in sanatoria;

Al sensi dell'articolo 10-bis della legge n. 241 del 1990 si rende noto che i richiedenti hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti che siano ritenuti utili e pertinenti al superamento dei motivi sopravvissuti che ostano all'accoglimento della domanda, entro il termine perentorio di 10 giorni dal ricevimento della presente comunicazione.

Qualora non pervengano osservazioni ovvero queste non siano pertinenti o non siano ritenute accettabili con apposita motivazione da parte di questo ufficio, sarà emesso il provvedimento definitivo di diniego.

Ai sensi dell'articolo 20, comma 2, del d.P.R. n. 380 del 2001, si rende noto che il Responsabile del procedimento è Mario Pietta.

Cordialità

Il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia

(Mario Pietta)

RELAZIONE DI NOTIFICA

Il sottoscritto _____ messo del Comune di _____
ha notificato in data odierna, copia del presente atto emesso nei confronti di _____
mediante consegna a mani di _____
nella sua qualità di _____
Data, _____

PER RICEVUTA

IL NOTIFICATORE

1.5 VERIFICA DELLA TITOLARITÀ

Inquadramento della titolarità

(omissis)

Titolo di provenienza

Atto di compravendita con scrittura privata di compravendita autenticata in data 14 febbraio 2005 n. 111882/37021 di rep. del dr. Luigi Luosi, trascritta a Brescia il 18 febbraio 2005 ai n. 8639/5392, la società "(omissis)", con sede in Castrezzato (BS), ha acquistato dalla società "(omissis)", con sede in Cimolais (PN) tra gli altri anche il bene in parola (ALLEGATO A).

Con scrittura privata di compravendita autenticata in data 16/12/1999 n. 29777/9569 di rep. del dr. E. Luosi, trascritta a Brescia il 23/12/1999 ai n. 47992/30293, la società "(omissis)" con sede in Cimolais (PN) ha acquistato dai sigg. (omissis) Aldo, (omissis) Giancarlo, (omissis) Elisabetta i beni costituenti l'area di sedime e gli originari fabbricati da cui successivamente sono stati ricavati gli attuali beni immobili (ALLEGATO B).

Quota di proprietà

1/1 di piena proprietà di (omissis)

Condizioni limitanti

Vincoli

Vedere in seguito

Oneri

Vedere in seguito

Gravami (ALLEGATO A)

Gli immobili sono liberi da trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli, ad eccezione di quanto già indicato nella perizia originaria.

Non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

Libero /

Occupato /

Tipo di contratto /

€/anno /

Rata /

Durata in anni /

Scadenza contratto /

Estremi registrazione /

1.6 FORMALITÀ, VINCOLI, ONERI A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Oltre a quanto specificato nei punti precedenti, non mi è stata fornita ulteriore documentazione.

1.7 ANALISI ESTIMATIVA

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

Metodo del confronto

- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di comparazione diretta
- Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

X Finanziario

X Capitalizzazione diretta

- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato

dei costi

1.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali SEZ. NCT, Fg. 17, mapp.le 18, sub. 08
Cascina Roncaiole, Via per Pompiano Piano T – 2,
cat. A/2, classe 5,
consistenza vani 5
Superficie catastale totale 97 mq
Superficie catastale totale escluse aree esterne 83 mq
rendita € 296,96

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in (vedasi analisi estimativa ALLEGATO M).

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Comezzano Cizzago SEZ. NCT, Fg. 17, mapp.le 18, sub. 08	96,60	€ 91000,00
TOTALE	96,60	€ 91000,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** viene di fatto quantificato in (vedasi analisi estimativa ALLEGATO N):

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Comezzano Cizzago SEZ. NCT, Fg. 17, mapp.le 18, sub. 08	96,60	€ 32800,00
TOTALE	96,60	€ 32800,00

Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per le unità immobiliari, per la zona in cui si trova e per le caratteristiche del fabbricato, è pari a € 350,00 mensili.

Giudizio sintetico sulla commerziabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

2 LOTTO 7

IDENTIFICAZIONE DEL LOTTO

Descrizione sintetica

L'edificio, non costituito in condominio, complessivamente composto da n. 7 unità immobiliari, è posizionato a circa 1,50 chilometri dal centro del paese di Comezzano Cizzago, in una zona rurale, e fa parte di un piccolo agglomerato di edifici circondato da terreni ad uso agricolo.

È raggiungibile per il tramite di una strada rurale sterrata di circa 150 metri di derivazione da una strada asfaltata a più ampia percorrenza. La zona non è servita dai servizi di rete pubblici. L'edificio è allacciato alle reti tecnologiche di energia elettrica e telefono, mentre per il gas è servito da un "bombolone" esterno ad esso dedicato. La struttura è in muratura portante a mattoni pieni e i solai sono in legno e calcestruzzo collaborante. Il tetto, le gronde, i serramenti e le ante sono in legno.

Il LOTTO 7, oggetto di pignoramento, individuato catastalmente al sub. 23, si trova in Via per Pompiano (ora Via Breda n. 5) a Comezzano Cizzago (BS).

Si tratta di un appartamento ormai abbandonato da anni, ubicato al secondo piano, raggiungibile per il tramite di una scala esterna comune in legno e ferro, non autorizzata per come è stata costruita, instabile e pericolante, che sbarca al balcone posto al secondo piano.

L'alloggio è mansardato e risulta composto, riferendosi alla sanatoria prot. 879 del 08/04/2008, da soggiorno/cucina, una camera, uno studio, un bagno, un disbrigo e un balcone da cui si accede all'appartamento. L'alloggio è mansardato e risulta composto, riferendosi alla sanatoria prot. 879 del 08/04/2008, da soggiorno/cucina, una camera, uno studio, un bagno, un disbrigo e un balcone da cui si accede all'appartamento. La distribuzione interna e la posizione delle tramezze dell'alloggio non rispecchiano il progetto depositato in comune (ALLEGATO I), creando alcuni problemi nella verifica dei rapporti aeroilluminanti.

Inoltre, è stato creato un soppalco in legno, non autorizzato, raggiungibile per il tramite di una scala interna, sempre in legno, collocato al di sotto della trave di colmo del tetto. La scala e il soppalco hanno strutture in legno leggere, ad occhio sottodimensionate e appoggiate

anche a strutture non portanti che le rendono non idonee a sostenere i carichi di civile abitazione.

All'abitazione è annessa un'area esterna esclusiva al piano terra, ormai invasa dalla vegetazione, dove insiste anche una casetta in legno non autorizzata.

L'alloggio si presenta in pessimo stato di conservazione.

La struttura lignea del balcone esterno è instabile e pericolante.

L'alloggio è dotato di riscaldamento autonomo a termosifoni.

Le finiture delle unità immobiliari risalgono all'epoca della costruzione dell'immobile.

I serramenti dell'alloggio sono tutti in legno con vetro doppio con ante esterne in legno.

Per ulteriori indicazioni si rimanda agli elaborati di cui all'ALLEGATO I e alla selezione di fotografie di cui all'ALLEGATO L.

Confini

Alloggio

NORD: piano terra – scala comune

EST: piano terra (altra proprietà)

SUD: piano terra (altra proprietà)

OVEST: fg. 18 mapp. 17 sub. 08

Ubicazione

Via Breda n. 5, COMEZZANO CIZZAGO

Identificativi catastali

SEZ. NCT, Fg. 17, mapp.le 18, sub. 23

Cascina Roncaiole, Via per Pompiano Piano T – 2,

cat. A/2, classe 5,

consistenza vani 5,5

Superficie catastale totale 98 mq

Superficie catastale totale escluse aree esterne 83 mq
rendita € 326,66

Quota di proprietà

1/1 di piena proprietà di (omissis)

Diritto di proprietà

Atto di compravendita con scrittura privata di compravendita autenticata in data 14 febbraio 2005 n. 111882/37021 di rep. del dr. Luigi Luosi, trascritta a Brescia il 18 febbraio 2005 ai n. 8639/5392, la società "(omissis)", con sede in Castrezzato (BS), ha acquistato dalla società "(omissis)", con sede in Cimolais (PN) tra gli altri anche il bene in parola (ALLEGATO A).

Con scrittura privata di compravendita autenticata in data 16/12/1999 n. 29777/9569 di rep. del dr. E. Luosi, trascritta a Brescia il 23/12/1999 ai n. 47992/30293, la

società "(omissis)" con sede in Cimolais (PN) ha acquistato dai sigg. (omissis) Aldo, (omissis) Giancarlo, (omissis) Elisabetta i beni costituenti l'area di sedime e gli originari fabbricati da cui successivamente sono stati ricavati gli attuali beni immobili (ALLEGATO B).

Divisibilità dell'immobile Non si ritiene divisibile l'immobile.

AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

Conformità edilizia Si No se No vedi nel seguito

Conformità catastale Si No se No vedi nel seguito

Conformità titolarità Si No se No vedi nel seguito



FORMALITÀ E VINCOLI RILEVANTI OPPONIBILI ALL'ACQUIRENTE

Immobile occupato No Si se Si vedi nel seguito
Spese condominiali arretrate No Si non mi è stata fornita documentazione su spese condominiali arretrate

Vincoli urbanistici, ambientali, paesaggistici No Si se Si vedi nel seguito

Servitù, vincoli, oneri, pesi, gravami No Si se Si vedi nel seguito

Il più probabile **valore in libero mercato**:

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Comezzano Cizzago SEZ. NCT, Fg. 17, mapp.le 18, sub. 23	97,40	€ 93600,00
TOTALE	97,40	€ 93600,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** (valore a base d'asta):

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Comezzano Cizzago SEZ. NCT, Fg. 17, mapp.le 18, sub. 23	97,40	€ 34880,00
TOTALE	97,40	€ 34880,00

Giudizio sintetico sulla commerciabilità degli immobili

Alla luce sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

BENE UBICATO NEL COMUNE DI COMEZZANO CIZZAGO

2.1 INQUADRAMENTO DELL'IMMOBILE

ANALISI DEL SEGMENTO DI MERCATO

Localizzazione

- | | |
|-------------------------------------|-------------------|
| <input type="checkbox"/> Provincia | BRESCIA |
| <input type="checkbox"/> Comune | COMEZZANO CIZZAGO |
| <input type="checkbox"/> Frazione | / |
| <input type="checkbox"/> Località | Roncaiole |
| <input type="checkbox"/> Quartiere | / |
| <input type="checkbox"/> Via/Piazza | Via Breda |
| <input type="checkbox"/> Civico n. | 5 |

Zona PGT Ambiti agricoli produttivi
(ALLEGATO E)

Mappa geografica



<input type="checkbox"/> Destinazione urbanistica dell'immobile	Ambiti agricoli produttivi (ALLEGATO E)
<input type="checkbox"/> Tipologia immobiliare	alloggio a P.2° con corte esclusiva a P.T.
<input type="checkbox"/> Tipologia edilizia dei fabbricati	edificio muratura e c.a., tetto in legno
<input type="checkbox"/> Tipologia edilizia unità immobiliare	alloggio a P.2° con corte esclusiva a P.T.
<input type="checkbox"/> Caratteristiche generali dell'immobile	edificio muratura e c.a., tetto in legno
<input type="checkbox"/> Dimensione	superficie commerciale mq 97,40
<input type="checkbox"/> Caratteri domanda e offerta	stallo della domanda
<input type="checkbox"/> Forma di mercato	concorrenza monopolistica ristretta
<input type="checkbox"/> Filtering	down
<input type="checkbox"/> Fase del mercato immobiliare	recessione
<input type="checkbox"/> Altro	/

2.2 DESCRIZIONE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI VALUTAZIONE

DATO IMMOBILIARE

Consistenza

- Rilievo Interno ed esterno
 Solo esterno
 Diretto in loco
 Data del sopralluogo 16 maggio 2023
- Desunto 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

Calcolo superfici di proprietà

La Superficie Commerciale Equivalente (S.C.E.) complessiva è determinata, come di seguito riportato, moltiplicando per un coefficiente di omogeneizzazione la consistenza del bene:

- 100% APPARTAMENTO sub. 23:	100%	x	mq 82,15	= mq	82,15
- 30% BALCONE sub. 23:	30%	x	mq 12,95	= mq	3,89
- 10% AREA ESCLUSIVA sub. 23:	10%	x	mq 82,15	= mq	8,22
- 2% AREA ESCLUSIVA sub. 23:	2%	x	mq 156,05	= mq	3,12

SUPERFICIE COMMERCIALE EQUIVALENTE TOTALE **= mq 97,40**

Caratteristiche qualitative

L'unità immobiliare ha finiture risalenti presumibilmente all'epoca della costruzione dell'immobile.

2.3 AUDIT DOCUMENTALE E DUE DILIGENCE

LEGITTIMITÀ EDILIZIA – URBANISTICA

Anno di costruzione

- Fabbricato successivo 01/09/1967
 Fabbricato originario anteriore 01/09/1967

Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato nei documenti e negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Comezzano Cizzago (ALLEGATO D) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Comezzano Cizzago e al Catasto, si segnala principalmente che:

1. la posizione delle tramezzature interne non corrisponde al progetto depositato in data 08/04/2008 prot. 879: Richiesta di Autorizzazione Edilizia in Sanatoria (P.E. N. 1599/2008), causando la non verifica dei rapporti aeroilluminanti;
2. il soppalco e le scale interne in legno non compaiono nei disegni del progetto depositato, perciò non sono autorizzati; tra l'altro le strutture in legno del soppalco e della scala sono sottodimensionate per i carichi di civile abitazione.
3. come segnalato dal comune di Comezzano Cizzago con Preavviso di diniego a Permesso di Costruire del 30/07/2008 prot. 1851, la scala esterna, ora tra l'altro pericolante, è stata realizzata con una struttura verticale a sostegno della stessa (pilastri), con conseguente modifica dell'intero prospetto nord; peraltro, la scala così come realizzata non è equiparabile ad un aggetto a sbalzo (come indicato nel progetto originariamente depositato), ma bensì ad una struttura più complessa composta anche da pilastri infissi nel terreno; sanare oggi la scala esterna visto l'attuale avanzato stato di degrado, significa demolirla e ricostruirla con una nuova struttura a sbalzo, come previsto nel progetto originario;
4. il Comune di Comezzano Cizzago non ha rilasciato il Certificato di Agibilità, poiché la richiesta di Agibilità è carente di:
 - relazione barriere architettoniche e relativa dichiarazione;
 - deposito alla provincia di Brescia della domanda per lo scarico in zona non servita da pubblica fognatura;
 - relazione sul contenimento dei consumi energetici (L.10/91);
 - modalità di approvvigionamento idrico (domanda di autorizzazione alla formazione di un pozzo artificiale o altro);
5. in lato nord è collocata una struttura in legno non autorizzata;
6. le planimetrie catastali non corrispondono allo stato di fatto.

Perché un'opera sia sanabile è necessario che rispetti sia la normativa vigente alla data di presentazione della pratica edilizia in sanatoria, sia la normativa vigente nel momento in cui è avvenuto l'abuso edilizio.

La sanatoria degli abusi rilevati riguarderà appunto la verifica della doppia conformità mediante la presentazione un articolato progetto che prevederà, visti tra l'altro i vincoli

detti dalla zona su cui sorge il fabbricato, pareri specialistici anche per gli aspetti sismici. Chi acquisterà questi beni deve essere ben consapevole di tutti gli aspetti, le problematiche e le irregolarità che ne hanno impedito la vendita e per cui nessun operatore si è ancora ad oggi aggiudicato questi lotti.

Si riportano qui di seguito le lettere del Comune di Comezzano Cizzago che evidenziano le carenze della pratica.

Si rimanda agli elaborati grafici forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D, ALLEGATO H, ALLEGATO I e ALLEGATO L).



COMUNE di COMEZZANO CIZZAGO
(Provincia di Brescia)

piazza Europa, 60
prot. 1620
data 01.07.2008

telefono 030 - 972021

fax 030 - 972455

Antonio D'AMBROGIO
Via Felice Cavallotti, 22
20052 – Monza (MI)

OGGETTO: Risposta alla vostra nota del 19.05.2008 e relativo sollecito pervenuto in data 20.06.2008, prot. n. 1524

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI TECNICI

Si scrive la presente, in riferimento alle comunicazioni di cui all'oggetto, per precisare quanto segue:

- 1- in data 12 marzo 2008, prot. 619, è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, con i relativi allegati; tuttavia in sede di istruttoria della predetta richiesta si è constatato che quanto riportato negli elaborati grafici allegati non coincideva con quanto preventivamente assentito/dichiarato con D.I.A. del 05.07.2003, prot. 1541, registro P.E. n. 333;
 - 2- solo successivamente la società Spera s.r.l. ha depositato domanda in data 08.04.2008, prot. 879 (postuma alla richiesta di agibilità), al fine di ottenere il permesso di costruire in sanatoria delle opere realizzate in difformità alla D.I.A. originaria depositata in data 05.07.2003, prot. 1541, P.E. n. 333.

Alla luce di quanto sopra, il rilascio del certificato di agibilità, nonché l'attestazione di silenzio assenso, è condizionato all'ottenimento da parte della società SPERA s.r.l. del permesso di Costruire in sanatoria, che ai sensi dell'art. 36, del d.P.R. n. 380 del 2001 è subordinato, oltre alla verifica della conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (art. 36, comma 1), al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 dello stesso d.P.R.. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso (art. 36, comma 2).

La richiesta di permesso di costruire in sanatoria dovrebbe essere soggetta all'istruttoria da parte della commissione edilizia, per il parere di competenza, entro la seconda o la terza settimana del mese di luglio.

Fatto salvo quanto sopra indicato, la domanda di permesso di costruire in sanatoria risulta carente di parte della documentazione ancorché non necessaria ai fini dell'istruttoria della stessa, tuttavia si invita ad integrare l'istanza con almeno la richiesta alla provincia di Brescia dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue dell'intero insediamento (regolamento n. 3 del 2006 regione Lombardia).

Per quanto concerne la domanda di rilascio del certificato di agibilità, la stessa risulta carente di quanto segue:

- 1-aggiornamento delle planimetrie catastali (risultano conformi a quanto autorizzato ma non alla documentazione allegata alla domanda di p.d.c. in sanatoria);
- 2-relazione sul contenimento energetico (legge n. 10 del 1991) e relativa dichiarazione congiunta (committente, direttore dei lavori ed esecutore);
- 3-autorizzazione allo scarico in zona non servita da pubblica fognatura, rilasciata dalla Provincia di Brescia in qualità di ente competente;
- 4-certificazione energetica dell'edificio (ex d.lgs n. 192 del 2005 - qualora l'intervento rientri in relazione alla domanda di permesso di costruire in sanatoria);
- 5-dichiarazione conformità barriere architettoniche;
- 6-modalità approvvigionamento idrico (domanda di autorizzazione alla formazione di pozzo artificiale o altro);
- 7-collaudo statico o dichiarazione di conformità (si ritiene condivisibile quanto da Voi indicato nella nota del 19.05.2008)
- 8-certificazione in originale o copia autentica dell'impianto idro-termo-sanitario; tale documento non pare possa essere sostituito da una semplice dichiarazione da parte della ditta installatrice, che peraltro dichiara che è in possesso dell'intera documentazione.

Restando a vostra disposizione per eventuali chiarimenti, porgiamo distinti saluti

Il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia
(*Mario Pietta*)





COMUNE DI COMEZZANO CIZZAGO

Provincia di Brescia

Sportello Unico per l'edilizia

Prot. n.

**PRATICA EDILIZIA n.
1599/2008**

Data: 30.07.2008

(Permesso di costruire)

Riferim.

879 del 08.04.2008

Spett.le Spera s.r.l.

Via Privata dei Broli, 3
25030 – Castrezzato (BS)

e p.c. Arch. Giuseppe CANTONI
Via Ponchielli, 43
20052 – Monza (MI)

e p.c. Antonio D'AMBROGIO
Via Felice Cavallotti, 22
20052 – Monza (MI)

Oggetto: Richiesta di Permesso di costruire: preavviso di diniego
Articolo 10-bis, legge n. 241 del 1990
Intervento di: ristrutturazione edilizia (sanatoria)
con la qualificazione giuridica di ristrutturazione edilizia
ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), d.P.R. n. 380 del 2001;
con la qualificazione giuridica di ristrutturazione edilizia
ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera d), legge reg. n. 12 del 2005;
con destinazione: residenziale
in via strada consorziale delle Roncaiole (mapp. 18 foglio 17)
in zona omogenea "E – agricola – edifici e complessi di interesse storico
ambientale" dello strumento urbanistico vigente

Il responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia

in riferimento alla Vs. richiesta di Permesso di costruire in sanatoria prot. 879 in data 08.04.2008 (P.E. n. 1599/2008), relativa all'intervento di cui all'oggetto, visto l'articolo 36 comma 1 del d.P.R. n. 380 del 2001;
- acquisito il parere della Commissione edilizia con verbale n. 80/03 in data 19.07.2008;
con la presente

comunica che la domanda non può essere accolta per i seguenti motivi:

per i seguenti motivi:

a)-Gli interventi riguardano principalmente alcune modifiche alle tramezzature interne; tuttavia dalla tavola 3 degli elaborati grafici si evince che è stata modificata anche l'impostazione della scala esterna, che rispetto a quella depositata originariamente, prevede la realizzazione di struttura verticale di sostegno della stessa (pilastri), con conseguente modifica dell'intero

prospetto nord; peraltro la scala, oggetto di sanatoria, così come realizzata non è equiparabile ad un aggetto a sbalzo ma bensì ad una struttura più complessa composta anche da pilastri infissi nel terreno; la struttura della rampa scala, come riscontrabile dagli elaborati grafici allegati (tavola 1), è stata realizzata all'interno della zona "E – edifici e complessi storico ambientale"; ogni corpo di fabbrica individuato all'interno di tale zona è soggetto alla disciplina degli articoli 5.2.1.2 e 5.2.1.3 delle NTA riferita alla zona (A), che inibiscono nuove costruzioni, come nel caso in specie la struttura della scala oggetto di sanatoria, su area inedificata, fatta eccezione per la diversa occupazione delle aree che deriva dalle ricomposizioni consentite negli interventi di ristrutturazione urbanistica, in presenza di piani di recupero nonché per la realizzazione di verande stagionali per esercizi pubblici;

b)-la pratica risulta carente della seguente documentazione, ancorché non necessaria ai fini dell'istruttoria, :

- relazione barriere architettoniche e relativa dichiarazione;
- deposito alla provincia di Brescia della domanda, come previsto dal regolamento n. 3 del 2006 della Regione Lombardia, per lo scarico in zona non servita da pubblica fognatura;
- relazione sul contenimento del consumo energetico (L. n. 10 del 1991);
- modalità di approvvigionamento idrico (domanda di autorizzazione alla formazione di pozzo artificiale o altro);

c)-dalla documentazione fotografica si evince la presenza di una struttura in legno sul lato nord della costruzione, non riportata sugli elaborati grafici allegati alla domanda di permesso di costruire in sanatoria;

Al sensi dell'articolo 10-bis della legge n. 241 del 1990 si rende noto che i richiedenti hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti che siano ritenuti utili e pertinenti al superamento dei motivi sopravvissuti che ostano all'accoglimento della domanda, entro il termine perentorio di 10 giorni dal ricevimento della presente comunicazione.

Qualora non pervengano osservazioni ovvero queste non siano pertinenti o non siano ritenute accettabili con apposita motivazione da parte di questo ufficio, sarà emesso il provvedimento definitivo di diniego.

Ai sensi dell'articolo 20, comma 2, del d.P.R. n. 380 del 2001, si rende noto che il Responsabile del procedimento è Mario Pietta.

Cordialità

Il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia

(Mario Pietta)

RELAZIONE DI NOTIFICA

Il sottoscritto _____ messo del Comune di _____
ha notificato in data odierna, copia del presente atto emesso nei confronti di _____
mediante consegna a mani di _____
nella sua qualità di _____
Data, _____

PER RICEVUTA

IL NOTIFICATORE

Elenco della documentazione visionata

Il Comune di Comezzano Cizzago ha fornito al sottoscritto la seguente documentazione inerente i titoli autorizzativi relativi agli immobili in parola (ALLEGATO D):

- 18/01/2003 Deposito DIA 296/IA prot. 127 da parte di (omissis) per Ristrutturazione fabbricato esistente, diffidata con lettera raccomandata prot. 268 in data 05/02/2023;
- 19/06/2003: Planimetria catastale sub. 08;
- 22/05/2003: Primo Elaborato planimetrico Catastale, modificato successivamente;
- 05/07/2003 Deposito DIA 333/IA prot. 1541 da parte di (omissis) per Ristrutturazione fabbricato esistente;
- 13/01/2004 prot. 76 Comunicazione di Ultimazione Lavori da parte di (omissis);
- 19/01/2004: Planimetria catastale sub. 23;
- 24/02/2004 prot. 503 Attestazione del Responsabile del Servizio del Comune di Comezzano Cizzago che gli interventi di ristrutturazione edilizia sono stati realizzati a seguito di DIA depositata in data 05/07/2003 prot. 1541, reg. prat. Edilizie n. 333;
- 06/06/2004 (prot. 619 del 12/03/2008) Dichiarazioni di Conformità Impianto Idrotermosanitario / Riscaldamento per gli Alloggi da n. 1 a 7;
- 06/06/2004 (prot. 619 del 12/03/2008) Dichiarazioni di Conformità Impianto Elettrico per gli Alloggi da n. 1 a 7;
- 12/03/2008 prot. 619: DOMANDA DI RILASCIO DEL CERTIFICATO DI AGIBILITA';
- 08/04/2008 prot. 879: Richiesta di Autorizzazione Edilizia in Sanatoria da parte di (omissis) (P.E. N. 1599/2008);
- 08/04/2008: Certificato di Idoneità Statica a firma dell'arch. Giuseppe Cantoni;
- 29/05/2008: Elaborato planimetrico Catastale;
- 01/07/2008: Risposta del Comune di Comezzano Cizzago, che tra l'altro si esprime sulla richiesta di rilascio del certificato di agibilità ben oltre i 60 giorni previsti dall'art. 25 del D.P.R. 380/01;
- 30/07/2008 prot. 1851: Preavviso di diniego a Permesso di Costruire, a cui non è più seguita alcuna risposta da parte di (omissis).

- Fonte documentazione visionata: COMUNE DI COMEZZANO CIZZAGO
 Data verifica urbanistica 17 maggio 2023

Situazione urbanistica

- Strumento urbanistico PGT
 Convenzione Urbanistica /
 Cessioni diritti edificatori /

Limitazioni urbanistiche (ALLEGATO E)

- Vincoli urbanistici Ambiti agricoli produttivi
 Vincoli ambientali / igienico sanitari vedere ALLEGATO E
 Vincoli paesaggistici vedere ALLEGATO E

Altro - OSSERVAZIONI

Oltre a quanto riportato nei punti precedenti non vi sono ulteriori osservazioni.

Per ulteriori chiarimenti relativi alle difformità riscontrate si rimanda agli ALLEGATO D, ALLEGATO H, ALLEGATO I e ALLEGATO L.

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA URBANISTICA

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, in funzione alla documentazione visionata presso l'Ufficio Tecnico Comunale ed in base a quanto rilevato in loco, con la presente

D I C H I A R A

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: vedere pagine precedenti.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare se le difformità edilizie ed urbanistiche sono sanabili:

No, perché

I costi per la eventuale pratica in sanatoria, sanzioni, oneri comunali, ecc. e l'oblazione sono presumibilmente quantificati in: € 40000,00

Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato nei documenti e negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Comezzano Cizzago (ALLEGATO D) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Comezzano Cizzago e al Catasto, si segnala principalmente che:

1. la posizione delle tramezzature interne non corrisponde al progetto depositato in data 08/04/2008 prot. 879: Richiesta di Autorizzazione Edilizia in Sanatoria (P.E. N. 1599/2008), causando la non verifica dei rapporti aeroilluminanti;
2. il soppalco e le scale interne in legno non compaiono nei disegni del progetto depositato, perciò non sono autorizzati; tra l'altro le strutture in legno del soppalco e della scala sono sottodimensionate per i carichi di civile abitazione.
3. come segnalato dal comune di Comezzano Cizzago con Preavviso di diniego a Permesso di Costruire del 30/07/2008 prot. 1851, la scala esterna, ora tra l'altro pericolante, è stata realizzata con una struttura verticale a sostegno della stessa (pilastri), con conseguente modifica dell'intero prospetto nord; peraltro, la scala così come realizzata non è equiparabile ad un aggetto a sbalzo (come indicato nel progetto originariamente depositato), ma bensì ad una struttura più complessa composta anche da pilastri infissi nel terreno; sanare oggi la scala esterna visto l'attuale avanzato stato di degrado, significa demolirla e ricostruirla con una nuova struttura a sbalzo, come previsto nel progetto originario;
4. il Comune di Comezzano Cizzago non ha rilasciato il Certificato di Agibilità, poiché la richiesta di Agibilità è carente di:
 - relazione barriere architettoniche e relativa dichiarazione;
 - deposito alla provincia di Brescia della domanda per lo scarico in zona non servita da pubblica fognatura;
 - relazione sul contenimento dei consumi energetici (L.10/91);

- modalità di approvvigionamento idrico (domanda di autorizzazione alla formazione di un pozzo artificiale o altro);
- 5. in lato nord è collocata una struttura in legno non autorizzata;
- 6. le planimetrie catastali non corrispondono allo stato di fatto.

Perché un'opera sia sanabile è necessario che rispetti sia la normativa vigente alla data di presentazione della pratica edilizia in sanatoria, sia la normativa vigente nel momento in cui è avvenuto l'abuso edilizio.

La sanatoria degli abusi rilevati riguarderà appunto la verifica della doppia conformità mediante la presentazione un articolato progetto che prevederà, visti tra l'altro i vincoli dettati dalla zona su cui sorge il fabbricato, pareri specialistici anche per gli aspetti sismici. Chi acquisterà questi beni deve essere ben consapevole di tutti gli aspetti, le problematiche e le irregolarità che ne hanno impedito la vendita e per cui nessun operatore si è ancora ad oggi aggiudicato questi lotti.

Si riportano qui di seguito le lettere del Comune di Comezzano Cizzago che evidenziano le carenze della pratica.

Si rimanda agli elaborati grafici forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D, ALLEGATO H, ALLEGATO I e ALLEGATO L).



COMUNE di COMEZZANO CIZZAGO
(Provincia di Brescia)

piazza Europa, 60
prot. 1620
data 01.07.2008

telefono 030 - 972021

fax 030 – 972455

Egr.

Antonio D'AMBROGIO
Via Felice Cavallotti, 22
20052 – Monza (MI)

OGGETTO: Risposta alla vostra nota del 19.05.2008 e relativo sollecito pervenuto in data 20.06.2008, prot. n. 1524

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI TECNICI

Si scrive la presente, in riferimento alle comunicazioni di cui all'oggetto, per precisare quanto segue:

- 1- in data 12 marzo 2008, prot. 619, è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, con i relativi allegati; tuttavia in sede di istruttoria della predetta richiesta si è constatato che quanto riportato negli elaborati grafici allegati non coincideva con quanto preventivamente assentito/dichiarato con D.I.A. del 05.07.2003, prot. 1541, registro P.E. n. 333;
 - 2- solo successivamente la società Spera s.r.l. ha depositato domanda in data 08.04.2008, prot. 879 (postuma alla richiesta di agibilità), al fine di ottenere il permesso di costruire in sanatoria delle opere realizzate in difformità alla D.I.A. originaria depositata in data 05.07.2003, prot. 1541, P.E. n. 333.

Alla luce di quanto sopra, il rilascio del certificato di agibilità, nonché l'attestazione di silenzio assenso, è condizionato all'ottenimento da parte della società SPERA s.r.l. del permesso di Costruire in sanatoria, che ai sensi dell'art. 36, del d.P.R. n. 380 del 2001 è subordinato, oltre alla verifica della conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (art. 36, comma 1), al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 dello stesso d.P.R.. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso (art. 36, comma 2).

La richiesta di permesso di costruire in sanatoria dovrebbe essere soggetta all'istruttoria da parte della commissione edilizia, per il parere di competenza, entro la seconda o la terza settimana del mese di luglio.

Fatto salvo quanto sopra indicato, la domanda di permesso di costruire in sanatoria risulta carente di parte della documentazione ancorché non necessaria ai fini dell'istruttoria della stessa, tuttavia si invita ad integrare l'istanza con almeno la richiesta alla provincia di Brescia dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue dell'intero insediamento (regolamento n. 3 del 2006 regione Lombardia).

Per quanto concerne la domanda di rilascio del certificato di agibilità, la stessa risulta carente di quanto segue:

- 1-aggiornamento delle planimetrie catastali (risultano conformi a quanto autorizzato ma non alla documentazione allegata alla domanda di p.d.c. in sanatoria);
- 2-relazione sul contenimento energetico (legge n. 10 del 1991) e relativa dichiarazione congiunta (committente, direttore dei lavori ed esecutore);
- 3-autorizzazione allo scarico in zona non servita da pubblica fognatura, rilasciata dalla Provincia di Brescia in qualità di ente competente;
- 4-certificazione energetica dell'edificio (ex d.lgs n. 192 del 2005 - qualora l'intervento rientri in relazione alla domanda di permesso di costruire in sanatoria);
- 5-dichiarazione conformità barriere architettoniche;
- 6-modalità approvvigionamento idrico (domanda di autorizzazione alla formazione di pozzo artificiale o altro);
- 7-collaudo statico o dichiarazione di conformità (si ritiene condivisibile quanto da Voi indicato nella nota del 19.05.2008)
- 8-certificazione in originale o copia autentica dell'impianto idro-termo-sanitario; tale documento non pare possa essere sostituito da una semplice dichiarazione da parte della ditta installatrice, che peraltro dichiara che è in possesso dell'intera documentazione.

Restando a vostra disposizione per eventuali chiarimenti, porgiamo distinti saluti

Il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia
(*Mario Pietta*)





COMUNE DI COMEZZANO CIZZAGO

Provincia di Brescia

Sportello Unico per l'edilizia

Prot. n.

**PRATICA EDILIZIA n.
1599/2008**

Data: 30.07.2008

(Permesso di costruire)

Riferim.

879 del 08.04.2008

Spett.le Spera s.r.l.

Via Privata dei Broli, 3
25030 – Castrezzato (BS)

e p.c. Arch. Giuseppe CANTONI
Via Ponchielli, 43
20052 – Monza (MI)

e p.c. Antonio D'AMBROGIO
Via Felice Cavallotti, 22
20052 – Monza (MI)

Oggetto: Richiesta di Permesso di costruire: preavviso di diniego
Articolo 10-bis, legge n. 241 del 1990
Intervento di: ristrutturazione edilizia (sanatoria)
con la qualificazione giuridica di ristrutturazione edilizia
ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), d.P.R. n. 380 del 2001;
con la qualificazione giuridica di ristrutturazione edilizia
ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera d), legge reg. n. 12 del 2005;
con destinazione: residenziale
in via strada consorziale delle Roncaiole (mapp. 18 foglio 17)
in zona omogenea "E – agricola – edifici e complessi di interesse storico
ambientale" dello strumento urbanistico vigente

Il responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia

in riferimento alla Vs. richiesta di Permesso di costruire in sanatoria prot. 879 in data 08.04.2008 (P.E. n. 1599/2008), relativa all'intervento di cui all'oggetto, visto l'articolo 36 comma 1 del d.P.R. n. 380 del 2001;

- acquisito il parere della Commissione edilizia con verbale n. 80/03 in data 19.07.2008;
con la presente

comunica che la domanda non può essere accolta per i seguenti motivi:

per i seguenti motivi:

a)-Gli interventi riguardano principalmente alcune modifiche alle tramezzature interne; tuttavia dalla tavola 3 degli elaborati grafici si evince che è stata modificata anche l'impostazione della scala esterna, che rispetto a quella depositata originariamente, prevede la realizzazione di struttura verticale di sostegno della stessa (pilastri), con conseguente modifica dell'intero

prospetto nord; peraltro la scala, oggetto di sanatoria, così come realizzata non è equiparabile ad un aggetto a sbalzo ma bensì ad una struttura più complessa composta anche da pilastri infissi nel terreno; la struttura della rampa scala, come riscontrabile dagli elaborati grafici allegati (tavola 1), è stata realizzata all'interno della zona "E – edifici e complessi storico ambientale"; ogni corpo di fabbrica individuato all'interno di tale zona è soggetto alla disciplina degli articolo 5.2.1.2 e 5.2.1.3 delle NTA riferita alla zona (A), che inibiscono nuove costruzioni, come nel caso in specie la struttura della scala oggetto di sanatoria, su area inedificata, fatta eccezione per la diversa occupazione delle aree che deriva dalle ricomposizioni consentite negli interventi di ristrutturazione urbanistica, in presenza di piani di recupero nonché per la realizzazione di verande stagionali per esercizi pubblici;

b)-la pratica risulta carente della seguente documentazione, ancorché non necessaria ai fini dell'istruttoria, :

- relazione barriere architettoniche e relativa dichiarazione;
- deposito alla provincia di Brescia della domanda, come previsto dal regolamento n. 3 del 2006 della Regione Lombardia, per lo scarico in zona non servita da pubblica fognatura;
- relazione sul contenimento del consumo energetico (L. n. 10 del 1991);
- modalità di approvvigionamento idrico (domanda di autorizzazione alla formazione di pozzo artificiale o altro);

c)-dalla documentazione fotografica si evince la presenza di una struttura in legno sul lato nord della costruzione, non riportata sugli elaborati grafici allegati alla domanda di permesso di costruire in sanatoria;

Al sensi dell'articolo 10-bis della legge n. 241 del 1990 si rende noto che i richiedenti hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti che siano ritenuti utili e pertinenti al superamento dei motivi sopravvissuti che ostano all'accoglimento della domanda, entro il termine perentorio di 10 giorni dal ricevimento della presente comunicazione.

Qualora non pervengano osservazioni ovvero queste non siano pertinenti o non siano ritenute accettabili con apposita motivazione da parte di questo ufficio, sarà emesso il provvedimento definitivo di diniego.

Ai sensi dell'articolo 20, comma 2, del d.P.R. n. 380 del 2001, si rende noto che il Responsabile del procedimento è Mario Pietta.

Cordialità

Il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia

(Mario Pietta)

RELAZIONE DI NOTIFICA

Il sottoscritto _____ messo del Comune di _____
ha notificato in data odierna, copia del presente atto emesso nei confronti di _____
mediante consegna a mani di _____
nella sua qualità di _____
Data, _____

PER RICEVUTA

IL NOTIFICATORE

2.4 RISPONDENZA CATASTALE

Identificativi catastali

SEZ. NCT, Fg. 17, mapp.le 18, sub. 23
Cascina Roncaiole, Via per Pompiano Piano T – 2,
cat. A/2, classe 5,
consistenza vani 5,5
Superficie catastale totale 98 mq
Superficie catastale totale escluse aree esterne 83 mq
rendita € 326,66

Elenco documentazione visionata

Visure e planimetrie.

Data verifica catastale 17 maggio 2023

DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA CATASTALE

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, 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

D I C H I A R A

- la REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile
 la NON REGOLARITÀ catastale rispetto allo stato attuale dell'immobile per le seguenti motivazioni: vedere pagine precedenti.

Nel caso di accertata irregolarità, specificare i costi delle spese tecniche per la variazione della pratica catastale: € 2'000,00.

Note:

Elenco difformità rilevate rispetto ai titoli autorizzativi e al catasto

Sono state rilevate diverse difformità tra quanto realizzato, quanto indicato nei documenti e negli elaborati grafici rinvenuti in Comune a Comezzano Cizzago (ALLEGATO D) e quanto accatastato (ALLEGATO H).

Relativamente alla documentazione depositata presso il comune di Comezzano Cizzago e al Catasto, si segnala principalmente che:

1. la posizione delle tramezzature interne non corrisponde al progetto depositato in data 08/04/2008 prot. 879: Richiesta di Autorizzazione Edilizia in Sanatoria (P.E. N. 1599/2008), causando la non verifica dei rapporti aeroilluminanti;
2. il soppalco e le scale interne in legno non compaiono nei disegni del progetto depositato, perciò non sono autorizzati; tra l'altro le strutture in legno del soppalco e della scala sono sottodimensionate per i carichi di civile abitazione.
3. come segnalato dal comune di Comezzano Cizzago con Preavviso di diniego a Permesso di Costruire del 30/07/2008 prot. 1851, la scala esterna, ora tra l'altro pericolante, è stata realizzata con una struttura verticale a sostegno della stessa (pilastri), con conseguente modifica dell'intero prospetto nord; peraltro, la scala così come realizzata non è equiparabile ad un aggetto a sbalzo (come indicato nel progetto originariamente depositato), ma bensì ad una struttura più complessa composta anche da pilastri infissi nel terreno; sanare oggi la scala esterna visto l'attuale avanzato stato di degrado, significa demolirla e ricostruirla con una nuova struttura a sbalzo, come previsto nel progetto originario;
4. il Comune di Comezzano Cizzago non ha rilasciato il Certificato di Agibilità, poiché la richiesta di Agibilità è carente di:
 - relazione barriere architettoniche e relativa dichiarazione;
 - deposito alla provincia di Brescia della domanda per lo scarico in zona non servita da pubblica fognatura;
 - relazione sul contenimento dei consumi energetici (L.10/91);
 - modalità di approvvigionamento idrico (domanda di autorizzazione alla

- formazione di un pozzo artificiale o altro);
5. in lato nord è collocata una struttura in legno non autorizzata;
 6. le planimetrie catastali non corrispondono allo stato di fatto.

Perché un'opera sia sanabile è necessario che rispetti sia la normativa vigente alla data di presentazione della pratica edilizia in sanatoria, sia la normativa vigente nel momento in cui è avvenuto l'abuso edilizio.

La sanatoria degli abusi rilevati riguarderà appunto la verifica della doppia conformità mediante la presentazione un articolato progetto che prevederà, visti tra l'altro i vincoli dettati dalla zona su cui sorge il fabbricato, pareri specialistici anche per gli aspetti sismici. Chi acquisterà questi beni deve essere ben consapevole di tutti gli aspetti, le problematiche e le irregolarità che ne hanno impedito la vendita e per cui nessun operatore si è ancora ad oggi aggiudicato questi lotti.

Si riportano qui di seguito le lettere del Comune di Comezzano Cizzago che evidenziano le carenze della pratica.

Si rimanda agli elaborati grafici forniti tra gli allegati per la valutazione delle discordanze (ALLEGATO D, ALLEGATO H, ALLEGATO I e ALLEGATO L).



COMUNE di COMEZZANO CIZZAGO (Provincia di Brescia)

piazza Europa, 60
prot. 1620
data 01.07.2008

telefono 030 - 972021

fax 030 – 972455

Egr.

Antonio D'AMBROGIO
Via Felice Cavallotti, 22
20052 – Monza (MI)

OGGETTO: Risposta alla vostra nota del 19.05.2008 e relativo sollecito pervenuto in data 20.06.2008 prot. n. 1524

IL RESPONSABILE DEI SERVIZI TECNICI

Si scrive la presente, in riferimento alle comunicazioni di cui all'oggetto, per precisare quanto segue:

- 1- in data 12 marzo 2008, prot. 619, è stata depositata la domanda di rilascio del certificato di agibilità, con i relativi allegati; tuttavia in sede di istruttoria della predetta richiesta si è constatato che quanto riportato negli elaborati grafici allegati non coincideva con quanto preventivamente assentito/dichiarato con D.I.A. del 05.07.2003, prot. 1541, registro P.E. n. 333;
 - 2- solo successivamente la società Spera s.r.l. ha depositato domanda in data 08.04.2008, prot. 879 (postuma alla richiesta di agibilità), al fine di ottenere il permesso di costruire in sanatoria delle opere realizzate in difformità alla D.I.A. originaria depositata in data 05.07.2003, prot. 1541, P.E. n. 333.

Alla luce di quanto sopra, il rilascio del certificato di agibilità, nonché l'attestazione di silenzio assenso, è condizionato all'ottenimento da parte della società SPERA s.r.l. del permesso di Costruire in sanatoria, che ai sensi dell'art. 36, del d.P.R. n. 380 del 2001 è subordinato, oltre alla verifica della conformità alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento della realizzazione dello stesso, sia al momento della presentazione della domanda (art. 36, comma 1), al pagamento, a titolo di oblazione, del contributo di costruzione in misura doppia, ovvero, in caso di gratuità a norma di legge, in misura pari a quella prevista dall'articolo 16 dello stesso d.P.R.. Nell'ipotesi di intervento realizzato in parziale difformità, l'oblazione è calcolata con riferimento alla parte di opera difforme dal permesso (art. 36, comma 2).

La richiesta di permesso di costruire in sanatoria dovrebbe essere soggetta all'istruttoria da parte della commissione edilizia, per il parere di competenza, entro la seconda o la terza settimana del mese di luglio.

Fatto salvo quanto sopra indicato, la domanda di permesso di costruire in sanatoria risulta carente di parte della documentazione ancorché non necessaria ai fini dell'istruttoria della stessa, tuttavia si invita ad integrare l'istanza con almeno la richiesta alla provincia di Brescia dell'autorizzazione allo scarico delle acque reflue dell'intero insediamento (regolamento n. 3 del 2006 regione Lombardia).

Per quanto concerne la domanda di rilascio del certificato di agibilità, la stessa risulta carente di quanto segue:

- 1-aggiornamento delle planimetrie catastali (risultano conformi a quanto autorizzato ma non alla documentazione allegata alla domanda di p.d.c. in sanatoria);
- 2-relazione sul contenimento energetico (legge n. 10 del 1991) e relativa dichiarazione congiunta (committente, direttore dei lavori ed esecutore);
- 3-autorizzazione allo scarico in zona non servita da pubblica fognatura, rilasciata dalla Provincia di Brescia in qualità di ente competente;
- 4-certificazione energetica dell'edificio (ex d.lgs n. 192 del 2005 - qualora l'intervento rientri in relazione alla domanda di permesso di costruire in sanatoria);
- 5-dichiarazione conformità barriere architettoniche;
- 6-modalità approvvigionamento idrico (domanda di autorizzazione alla formazione di pozzo artificiale o altro);
- 7-collaudo statico o dichiarazione di conformità (si ritiene condivisibile quanto da Voi indicato nella nota del 19.05.2008)
- 8-certificazione in originale o copia autentica dell'impianto idro-termo-sanitario; tale documento non pare possa essere sostituito da una semplice dichiarazione da parte della ditta installatrice, che peraltro dichiara che è in possesso dell'intera documentazione.

Restando a vostra disposizione per eventuali chiarimenti, porgiamo distinti saluti

Il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia
(*Mario Pietta*)





COMUNE DI COMEZZANO CIZZAGO

Provincia di Brescia

Sportello Unico per l'edilizia

Prot. n.

**PRATICA EDILIZIA n.
1599/2008**

Data: 30.07.2008

(Permesso di costruire)

Riferim.

879 del 08.04.2008

Spett.le Spera s.r.l.

Via Privata dei Broli, 3
25030 – Castrezzato (BS)

e p.c. Arch. Giuseppe CANTONI
Via Ponchielli, 43
20052 – Monza (MI)

e p.c. Antonio D'AMBROGIO
Via Felice Cavallotti, 22
20052 – Monza (MI)

Oggetto: Richiesta di Permesso di costruire: preavviso di diniego
Articolo 10-bis, legge n. 241 del 1990
Intervento di: ristrutturazione edilizia (sanatoria)
con la qualificazione giuridica di ristrutturazione edilizia
ai sensi dell'articolo 3, comma 1, lettera d), d.P.R. n. 380 del 2001;
con la qualificazione giuridica di ristrutturazione edilizia
ai sensi dell'articolo 27, comma 1, lettera d), legge reg. n. 12 del 2005;
con destinazione: residenziale
in via strada consorziale delle Roncaiole (mapp. 18 foglio 17)
in zona omogenea "E – agricola – edifici e complessi di interesse storico
ambientale" dello strumento urbanistico vigente

Il responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia

in riferimento alla Vs. richiesta di Permesso di costruire in sanatoria prot. 879 in data 08.04.2008 (P.E. n. 1599/2008), relativa all'intervento di cui all'oggetto, visto l'articolo 36 comma 1 del d.P.R. n. 380 del 2001;

- acquisito il parere della Commissione edilizia con verbale n. 80/03 in data 19.07.2008;
con la presente

comunica che la domanda non può essere accolta per i seguenti motivi:

per i seguenti motivi:

a)-Gli interventi riguardano principalmente alcune modifiche alle tramezzature interne; tuttavia dalla tavola 3 degli elaborati grafici si evince che è stata modificata anche l'impostazione della scala esterna, che rispetto a quella depositata originariamente, prevede la realizzazione di struttura verticale di sostegno della stessa (pilastri), con conseguente modifica dell'intero

prospetto nord; peraltro la scala, oggetto di sanatoria, così come realizzata non è equiparabile ad un aggetto a sbalzo ma bensì ad una struttura più complessa composta anche da pilastri infissi nel terreno; la struttura della rampa scala, come riscontrabile dagli elaborati grafici allegati (tavola 1), è stata realizzata all'interno della zona "E – edifici e complessi storico ambientale"; ogni corpo di fabbrica individuato all'interno di tale zona è soggetto alla disciplina degli articolo 5.2.1.2 e 5.2.1.3 delle NTA riferita alla zona (A), che inibiscono nuove costruzioni, come nel caso in specie la struttura della scala oggetto di sanatoria, su area inedificata, fatta eccezione per la diversa occupazione delle aree che deriva dalle ricomposizioni consentite negli interventi di ristrutturazione urbanistica, in presenza di piani di recupero nonché per la realizzazione di verande stagionali per esercizi pubblici;

b)-la pratica risulta carente della seguente documentazione, ancorché non necessaria ai fini dell'istruttoria, :

- relazione barriere architettoniche e relativa dichiarazione;
- deposito alla provincia di Brescia della domanda, come previsto dal regolamento n. 3 del 2006 della Regione Lombardia, per lo scarico in zona non servita da pubblica fognatura;
- relazione sul contenimento del consumo energetico (L. n. 10 del 1991);
- modalità di approvvigionamento idrico (domanda di autorizzazione alla formazione di pozzo artificiale o altro);

c)-dalla documentazione fotografica si evince la presenza di una struttura in legno sul lato nord della costruzione, non riportata sugli elaborati grafici allegati alla domanda di permesso di costruire in sanatoria;

Al sensi dell'articolo 10-bis della legge n. 241 del 1990 si rende noto che i richiedenti hanno il diritto di presentare per iscritto le loro osservazioni, eventualmente corredate da documenti che siano ritenuti utili e pertinenti al superamento dei motivi sopravvissuti che ostano all'accoglimento della domanda, entro il termine perentorio di 10 giorni dal ricevimento della presente comunicazione.

Qualora non pervengano osservazioni ovvero queste non siano pertinenti o non siano ritenute accettabili con apposita motivazione da parte di questo ufficio, sarà emesso il provvedimento definitivo di diniego.

Ai sensi dell'articolo 20, comma 2, del d.P.R. n. 380 del 2001, si rende noto che il Responsabile del procedimento è Mario Pietta.

Cordialità

Il Responsabile dello Sportello Unico per l'edilizia

(Mario Pietta)

RELAZIONE DI NOTIFICA

Il sottoscritto _____ messo del Comune di _____
ha notificato in data odierna, copia del presente atto emesso nei confronti di _____
mediante consegna a mani di _____
nella sua qualità di _____
Data, _____

PER RICEVUTA

IL NOTIFICATORE

2.7 ANALISI ESTIMATIVA

Scelta del criterio di valutazione in applicazione agli standard internazionali di valutazione

Per la determinazione analitica del valore di mercato degli immobili staggiti è stato applicato il seguente criterio di valutazione:

Metodo del confronto

- Sistema di Stima
- MCA + Sistema di Stima con nr. _____ comparabili
- Sistema di ripartizione
- Analisi di comparazione diretta
- Analisi di regressione semplice con nr. _____ dati campione
- Analisi di regressione multipla con nr. _____ dati campione

X Finanziario

X Capitalizzazione diretta

- Capitalizzazione finanziaria
- Analisi del flusso di cassa scontato

dei costi

2.8 RIEPILOGO DEI VALORI DI STIMA

Per quanto concerne l'immobile come qui sotto identificato:

Identificativi catastali SEZ. NCT, Fg. 17, mapp.le 18, sub. 23
Cascina Roncaiole, Via per Pompiano Piano T – 2,
cat. A/2, classe 5,
consistenza vani 5,5
Superficie catastale totale 98 mq
Superficie catastale totale escluse aree esterne 83 mq
rendita € 326,66

Il più probabile **valore in libero mercato** viene di fatto quantificato in (vedasi analisi estimativa ALLEGATO M).

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Comezzano Cizzago SEZ. NCT, Fg. 17, mapp.le 18, sub. 08	97,40	€ 93600,00
TOTALE	97,40	€ 93600,00

Il più probabile **valore di mercato in condizioni di vendita forzata** viene di fatto quantificato in (vedasi analisi estimativa ALLEGATO N):

IMMOBILE	S.C.E. [mq]	VALORE
Comune di Comezzano Cizzago SEZ. NCT, Fg. 17, mapp.le 18, sub. 23	97,40	€ 34880,00
TOTALE	97,40	€ 34880,00

Determinazione del valore locativo

Il valore locativo per le unità immobiliari, per la zona in cui si trova e per le caratteristiche del fabbricato, è pari a € 360,00 mensili.

Giudizio sintetico sulla commerziabilità degli immobili

Alla luce, sia dell'attuale andamento del mercato immobiliare, dove per la categoria di immobili in oggetto, l'offerta supera di gran lunga la richiesta, sia in relazione alla zona di ubicazione dell'immobile stesso, il grado di commerciabilità è da definirsi "normale".

3 DICHIARAZIONE DI RISPONDENZA

Il sottoscritto ing. Sala Marco, iscritto all'Albo/Ordine degli Ingegneri della Provincia di Brescia al n. A3827, in qualità di esperto valutatore incaricato dal Tribunale di Brescia, per la valutazione degli immobili in garanzia delle esposizioni creditizie, con la presente

D I C H I A R A

- 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;
- è 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: 29 maggio 2023

4 ELENCO DELLA DOCUMENTAZIONE ALLEGATA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI COMEZZANO CIZZAGO

- ALLEGATO A: Relazione Notarile Ventennale.
- ALLEGATO B: Atto.
- ALLEGATO C: Stima opere in sanatoria.
- ALLEGATO D: Pratiche Edilizie.
- ALLEGATO E: Estratti PGT.
- ALLEGATO F: Estratto mappa.
- ALLEGATO G: Visure e Visure Storiche Catastali.
- ALLEGATO H: Schede Catastali.
- ALLEGATO I: Modifiche rilevate rispetto al progetto depositato.
- ALLEGATO L: Dossier fotografico.
- ALLEGATO M: Analisi estimativa analitica per la determinazione del più probabile valore di mercato.
- ALLEGATO N: Analisi estimativa per la determinazione del valore di mercato in condizioni di vendita forzata.