TRIBUNALE DI BRESCIA
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

G.O.P. DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA LIANA ZACCARA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 10/2024

promossa da

"OMISSIS S.P.A."

contro

"OMISSIS OMISSIS"

…… ……

RELAZIONE ESTIMATIVA

dei BENI immobili di proprietà della sig.ra "TAIOLA MIRELLA"

situati in Comune di Lumezzane (Bs) - Via Faidana n. 53, SN e 59

[Per una lettura più completa si producono in allegato i documenti più significanti: **"a"** Ortofoto e Fotografie; **"b"** Atti catastali (n. 3 estratti mappa NCT fogli 43, 47 e 49 + n. 1 estratto mappa NCT unente i fogli + visura attuale per soggetto + n. 8 planimetrie + n. 2 elaborati grafici con elenco dei subalterni assegnati); **"c"** N. 2 Istanze all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia per sapere dell'esistenza o meno di possibili contratti d'affitto e pertinenti risposte del superiore Ufficio; **"d"** Atti notarili (atto di compravendita Notaio G. Omissis del 20.05.1972 – Rep. 112595 e Racc. n. 9299 + atto di permuta Notaio A. Omissis del ..... 08.07.2002 – Rep. n. 9823 e Racc. n. 3226); **"e"** Richiesta di Accesso agli Atti Comunali per la presa visione dei pertinenti atti tecnici, poi ricevuti, visionati ed in parte qui acclusi: (**Immobili "A"** = stralcio Licenza Edilizia n. 316/6 del 28.12.1962 con unito estratto mappa, stralcio Concessione Edilizia n. 465 del 08.03.1989 - Pratica Edilizia n. 113/16, Variante in corso d'opera del 10.04.1990 – Prot. n. 5637 ed afferente Certificato di Agibiltà Prot. n. 41785 del 11.11.1999 – Pratica U.T. n. 718/1–113/16, stralcio C.E. n. 2856 del 01.02.2000 - Pratica 837/19 e stralcio Denuncia Inizio Attività Edilizia n. 5254 – Prot. Gen. 5672 del 11.02.2010 ed afferente Dichiarazione di Agibilità per Edifici Destinati ad Attività Economiche – Prot. Gen. n. 17235 del 21.04.2010) + **Immobili "C"** mapp. 115 subb. 2 e 3 = Concessione Edilizia n. 620/12 del 28.06.1977 – Prot. n. 5550/77; **"f"**

Documentazione Urbanistica (stralci Piano di Governo del Territorio Vigente e di quello Adottato con Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale datato 19 aprile 2024) + stralcio del Regolamento Reticolo Idrico Minore con individuazione della relativa Cartografia – Tavola 13; **"g"** Proprio disegno su base rilievo del geom. N. Omissis (unito al succitato atto di compravendita Notaio G. Omissis del 20.05.1972) con indicati i Corpi abusivi da demolire].

PREMESSA

L'Ill.mo G.O.P. Dott.ssa LIANA ZACCARA con decreto 27 marzo 2024 nominava esperto per la stima dei Beni il geom. Giovanni ZILIANI, con studio in Gussago (BS) - Via De Gasperi n. 34 e stabiliva per il conferimento dell'incarico l'8 aprile anno in corso.

Il sottoscritto nel giorno succitato, accettava l'incarico di Stima e prestava il giuramento di rito per rispondere ai quesiti di cui al nuovo art. 173 bis delle disposizioni d'attuazione del Codice di procedura Civile.

INDAGINI, ACCERTAMENTI E CONSIDERAZIONI GENERALI

Lo scrivente analizzava la documentazione in atti di Causa ed il successivo 03.05.2024 eseguiva sopralluogo con il Custode Giudiziario Dott. Omissis Omissis, con la visione esterna di parte dei Beni staggiti e fotografando in parte la loro configurazione; il Dott. Omissis veniva poi sostituito dal Notaio Dott.ssa Omissis Omissis.

L'incaricato il 06 giugno scorso compiva un altro accesso assieme al geom. Omissis Omissis allo scopo delegato dal nuovo Custode, ed eseguiva rilievi interni ed esterni di controllo in tutti gli Immobili e specifiche fotografie dello stato in essere.

Il CTU precisa che fra il 1° e 2° sopralluogo **è stata rimossa furtivamente la passerella pedonale in ferro** sovrastavante le vasche della pescicoltura già dismesse dal 1997, che congiungeva il Ristorante/Albergo facente parte degli Immobili nominati "A" con la zona a parcheggio corrispondente agli attuali Immobili nominati "B".

Il sottoscritto ha svolto anche le prestazioni in appresso concisamente elencate:

- Ha esaminato la documentazione catastale.
- Ha fatto istanza all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia, per sapere dell'esistenza d'eventuali contratti d'affitto registrati, con l'afferente risposta che non risultano contratti di locazione o affitto a nome dell'Esecutata relativamente agli immobili pignorati; in proposito ha fatto ulteriore istanza a nome di Omissis Omissis padre

dell'Esecutata, deceduto il 07.06.2017 e già intero proprietario dei Beni, con risposta del superiore Ufficio uguale a quella succitata.

o Ha visionato l'atto di compravendita Notaio G. Omissis del 20.05.1972 – Rep. n. 112595 e Racc. 9299, con particolare attenzione all'unito rilievo del geom. Omissis Omissis ed ancora l'atto di permuta Notaio A. Omissis del 08.07.2002 – Rep. n. 9823 e Racc. n. 3226, con accluso Tipo di frazionamento del geom. Omissis Omissis.

o Ha fatto domanda di Accesso agli Atti Comunali, con ricevimento il 25 luglio corrente anno della pertinente documentazione tecnica scannerizzata, poi analizzata; successivamente ha richiesto di persona chiarimenti riguardanti la normativa urbanistica presso l'Ufficio Tecnico Comunale.

o Ha assunto le dovute notizie del mercato immobiliare presso gli operatori tecnici del settore ed ancora consultava la letteratura di merito, quale il "Listino dei Valori degli Immobili sulla Piazza di Brescia e Provincia anno 2024", le "Quotazioni OMI dell'Agenzia delle Entrate – anno 2023 semestre 2" ed i "Valori del Borsino Immobiliare" con interrogazione di ottobre corrente anno.

o Ha impostato propri calcoli tecnici ed ha sviluppato le necessarie considerazioni d'estimo generali e particolari.

DATI CATASTALI GENERALI

I Beni da giudicare sono intestati alla proprietaria sig.ra "OMISSIS OMISSIS" nata a Brescia il 16/09/1960 (C.F. = OMISSIS) che sono così sinteticamente censiti:

Comune di Lumezzane – Via Faidana

Sezione Urbana	Fogl.	Particella (piano)	Sub.	Categoria	Cl.	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
DENOMINATI IMMOBILI "A"								
NCT	43	56 (p. T-2)	7	D/2	/	/	/	€uro 10.040,00
NCT	43	56 (p. 1)	8	A/2	4	4,5 vani	Totale: 116 m²; Totale escluse aree scoperte: 112 m²	€uro 522,91
NCT	43	56 (p. 1)	9	A/2	3	12 vani	Totale: 313 m²; Totale escluse aree scoperte: 299 m²	€uro 1.177,52
DENOMINATI IMMOBILI "B"								
NCT	47	3 (p. T)	/	C/6	3	99 m²	143 m²	€uro 189,18
DENOMINATI IMMOBILI "C"								
NCT	49	115 (p. T-1)	2	A/3	3	9,5 vani	Totale: 199 m²; Totale escluse aree scoperte: 198 m²	€uro 515,17
NCT	49	115 (p. T-1-2)	3	A/3	3	5,5 vani	Totale: 162 m²; Totale escluse aree scoperte: 148 m²	€uro 298,25
NCT	49	115 (p. T)	4	C/2	2	145 m²	Totale: 185 m²	€uro 329,50
NCT	49	115 (p. T)	5	C/2	2	36 m²	Totale: 51 m²	€uro 81,81

I Suoli sono individuati anche in mappa Catasto Terreni e così censiti: **"A"**= map. 56 – fog. 43 di mq 2.265, **"B"** = map. 3 – fog. 47 di mq 1.436 e **"C"** = map. 115 – fog. 49 di mq 1.233.

Gli Immobili hanno i seguenti confini tratti dall'estratto mappa C.T. e dalla situazione in essere, qui indicati iniziando da nord e proseguendo in senso orario:

* **INSIEME "A"** = a nord i mappali 52, 167 e 114, verso est ancora il map. 114 ed un ruscello confluente nel Torrente Faidana, a sud ed in direzione ovest ancora detto Torrente e per salto la strada secondaria pubblica senza uscita con un ponticello per accedervi.

* **INSIEME "B"** (attraversato da detta strada) = in lato nord e verso est il Torrente Faidana, in direzione sud ed ovest i mapp. 520 e 521.

* **INSIEME "C"** (percorso da detta strada fino al termine) = a nord in parte un ruscello affluente nel Torrente Faidana ed in parte il map. 392, verso est il map. 256, **in direzione sud il map. 347 di**

mq 390 di proprietà dell'Esecutata, non staggito e pertanto non computato ed in direzione ovest il Torrente Faidana con ponticello per accedervi.

Il sottoscritto per maggiore conoscenza dei fatti precisa che sul **map. 347 non staggito**, è stato realizzato un corpo autorimessa di circa mq 33 - h. media m 2.70 a confine e con accesso dalla corte esclusiva della particella 115 sub. 3.

DESCRIZIONE SINTETICA GENERALE

GLI IMMOBILI "A", "B" e "C" sono ubicati nella Frazione di Faidana a sud-est del territorio del Comune, in particolare sono distanti mediamente m 600 dall'abitato di detta località, sono raggiungibili percorrendo Via Faidana in direzione sud, poi deviando su una strada Comunale secondaria senza uscita con manto in asfalto / ghiaietto / terriccio alquanto dissestato, di limitata larghezza, posta in adiacenza all'omonimo Torrente, che dopo l'attraversamento di un ponticello ha termine dopo i Fabbricati **"C"**.

Il Sito è in fatto una valletta che oltre agli Edifici con relative pertinenze, ha spazi liberi ricoperti di folta vegetazione non curata e destinata maggiormente a bosco, è delimitato da scarpate in deciso pendio con importanti salti di quota, specie lungo i lati nord ed est del Fabbricato map. 56 già albergo/ristorante/abitazioni ed anche per il tratto in lato nord del Fabbricato residenziale map. 115 subb. 2 e 3, è isolato ed in parte urbanizzato, non è servito da mezzi pubblici, ma è in collegamento viario con le frazioni ed i paesi contermini, con la città di Brescia ed in un prossimo futuro anche con le più importanti direttrici viarie tramite l'Autostrada della Valtrompia con lavori che dovrebbero terminare nel 2027/28.

SITUAZIONE URBANISTICA GENERALE - RETICOLO IDRICO MINORE

I BENI "A", "B" e "C" assieme al mappale 317 foglio 49 C.T. di proprietà dell'Esecutata ma non staggito come in precedenza specificato, costituiscono un unico Ambito di **mq 5.845** circa e sono in particolare così identificati:

• NEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO "VIGENTE" 2014

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – PIANO DELLE REGOLE =

Art. 16 – Strutture ricettive ed Art. 6 – Zona omogenea "B1" Prevalentemente Residenziale Consolidata, di Contenimento allo Stato di Fatto. Gli indici e parametri dell'Art. 6 sono quelli relativi ad un'area con edificazione preesistente: Dt 0.80 mq/mq (Densità edilizia territoriale); R

55% (Rapporto di copertura); H 11.50 mt (Altezza degli edifici); Dc 5.00 mt (Distacco dai confini di proprietà); Ds 5.00 mt (Distacco dalle strade); De (Distacco fra gli edifici) pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt 10; Sp (Superficie permeabile) 30% per attività residenziale e mista, e 15% per attività produttiva e commerciale.

DOCUMENTO DI PIANO = Tavola n. 4.1.1 Carta delle limitazioni d'uso e dei vincoli amministrativi.

PIANO DELLE REGOLE = Tavola n. 2.3.3 AZZONAMENTO (nota propria: dalla Legenda è indicata Struttura ricettiva).

• NEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO "ADOTTATO" – VARIANTE GENERALE APPROVATA DAL CONSIGLIO COMUNALE IL 19.04.2024

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE – DISPOSITIVO NORMATIVO GENERALE =

art. 55. P4 – AREE URBANE PREVALENTEMENTE A DESTINAZIONE TURISTICO-RICETTIVA con i seguenti Indici e parametri: a. IT 1,00 mq/mq (Indice di edificabilità territoriale); b. IC 50% (Indice di copertura); c. H 15.00 mt (Altezza massima).

DOCUMENTO DI PIANO = Sistema dei vincoli vigenti sul territorio comunale – sud Tavola 01b.

PIANO DELLE REGOLE = Ambiti del Piano delle Regole sezione centro sud – Tavola 13c (nota propria: dalla Legenda è individata in Ambito P4 – aree urbane prevalentemente a destinazione turistico-ricettiva).

Il Luogo, **con riferimento al P.G.T. "ADOTTATO"**, confina con i seguenti altri Ambiti Urbanistici: a nord AdT 22 Ambito di trasformazione territoriale a destinazione prevalentemente produttiva, ove in progetto è prevista una strada di collegamento con l'abitato sud-est di Faidana e che tale sede viaria lambisce anche i **BENI "A"** , è in adiacenza al Settore VC - Verde di connessione tra territorio rurale ed edificato ed anche alla Zona SP - Area per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, verso est l'Ambito P1 – Aree urbane consolidate, prevalentemente a destinazione produttiva e verso sud ed ovest ancora con il Settore VC – Verde di connessione tra territorio rurale ed edificato.

La Zona è pure inserita nel Reticolo Idrico Minore ed è regolata dal CAPITOLO II – ATTIVITA' DI POLIZIA IDRAULICA DI COMPETENZA COMUNALE - ART. 4 FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA che prescrive anche le modalità esecutive degli interventi edili ed è individuata nella tavola ALLEGATO 13; in proposito si evidenzia che l'Ambito in trattazione di **mq 5.285** circa è per **mq 1.320** esterno alla fascia di rispetto dal Torrente Faidana, mentre la rimanente superficie di **mq 3.965** è all' interno di detta fascia.

STATO DI POSSESSO GENERALE

L'insieme dei **BENI "A"** sono completamente abbandonati e liberi d'affittanza, mentre gli **IMMOBILI "B" e "C"** sono in parte utilizzati dai sig.ri Omissis/Omissis e dalla sig.ra Omissis Omisssis Omissis, sorella dell'Esecutata, con il figlio maggiorenne, che abitano rispettivamente gli Appartamenti di quest'ultimo gruppo mapp. 155 subb. 2 e 3, senza alcun contratto di locazione come asserrito da entrambi i conduttori; in proposito è stata fatta istanza all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia – Ufficio Territoriale di Brescia a nome dell'Esecutata e successivamente anche a nome di Omissis Omissis padre dell'Esecutata, deceduto il 07.06.2017 e già intero proprietario dei Beni, con l'afferente risposta del Superiore Ufficio che relativamente agli Immobili pignorati non vi sono contratti di locazione o affitto registrati.

TRATTAZIONE SEPARATA DEGLI IMMOBILI INDICATI "A", "B" e "C"

Il sottoscritto per l'esame dei Beni, reputa svolgere una separata e distinta trattazione come in appresso ordinato ed inoltre **in primis precisa** che il Giudizio Estimativo considera tutti i Suoli di sedime e scoperti di caratteristiche fisiche e composizione regolare, **non inquinati / contaminati senza necessità di essere bonificati**.

IMMOBILI "A"
DESCRIZIONE SINTETICA – SITUAZIONE EDILIZIA – RISPETTO DAL TORRENTE FAIDANA – SITUAZIONE CATASTALE - GIUDIZIO ESTIMATIVO

DESCRIZIONE SINTETICA

Il Costruito già destinato a Ristorante (Trattoria da "Omissis"), Albergo e due Appartamenti è raggiungibile dalla suddetta strada secondaria e poi attraversando un ponticello sul Torrente Faidana, è stato iniziato nel 1962, poi ampliato in varie fasi fino al 2010, al presente è abbandonato con diverse componenti edili ed impiantistiche mobili e fisse rotte, smontate e rubate da personaggi incivili e spregiudicati, vi sono depositati rifiuti vari ed è in decadimento anche per le infiltrazioni d'acqua piovana provenienti dal tetto e dalle terrazze; fisicamente comprende: Corpo principale di n. 3 piani fuori terra di cui l'ultimo in minima parte mansardato, Entità accessoria staccata mono piano e Terreno libero pertinenziale.

Le principali caratteristiche distributive e qualitative , sinteticamente sono:

* Il Corpo principale si sviluppa al piano terra-rialzato già destinato a ricezione, esercizio pubblico, sale da pranzo, servizi igienici, cucina, cantine e locale caldaia, il primo piano è suddiviso in due abitazioni con terrazze, il secondo piano un tempo albergo ha n. 14 camere dotate ognuna di servizio igienico, con disimpegni e ripostiglio, il vano scala interno è al servizio di tutti i piani e la scala esterna giunge solo ad un appartamento posto al 1° piano, ha pianta compatta, struttura portante verticale ed orizzontale in cemento armato/laterizio/latero-cemento con tetto in legno a capanna, gronde in legno e **manto di copertura in lastre di cemento amianto (Eternit)**, mentre le altre componenti edili, di finitura ed impiantistiche interne ed esterne una volta di discreta / buona fattura, sono ormai desuete; è infine da sottolineare che le pareti cieche controterra poste lungo il confine nord ed in parte ad est, sono delimitate da scarpate in deciso pendio con importanti salti di quota.

Il sottoscritto sottolinea che il manto di copertura in lastre di cemento amianto (Eternit), compresi lattoneria, n. 4 lucernari a raso ed accessori vari contaminati del sistema tetto, dovranno essere rimossi, trasportati e smaltiti presso un impianto autorizzato; il presumile costo di dette operazioni, inquadrato nell'ambito di un intervento edilizio di sistemazione generale più ampio, in un cantiere già strutturato con ponteggi e presidi per la sicurezza del personale, inclusa l'inerente pratica professionale, risulta di **€ 14.000,00** come da calcoli in atti del proprio ufficio.

* Il Corpo accessorio con portico mono piano già adibito a deposito e staccato dal Corpo principale, è attualmente in stato di completa fatiscenza ed invaso da erbacce infestanti.

* Il Terreno libero pertinenziale è destinato in parte a corte pavimentata, camminamenti in calcestruzzo, inghiaiato per la maggiore superficie con piano di calpestio alquanto dissestato dovuto al cedimento del materiale utilizzato per riempire le sottostanti vasche dell'ex allevamento ittico ed ancora a verde incolto e bosco.

I principali dati quantitativi più significanti di seguito esposti, devono intendersi indicativi, arrotondati, ripresi da rilievi di controllo in sito e da documenti catastali / comunali:

• Superficie catastale mappale 56 comprensivo dell'area di sedime = ... mq 2.265,00

• Corpo principale

Ristorante/Albergo sub. 7

- Superficie lorda di pavimento al piano terra-rialzato – h. 3.30 = ... mq 507,70
- Slp al secondo piano - h. 2.80 media misurata al controsoffitto/soffitto = ... mq 425,10
- Superficie lorda vano scala comune d'arrivo ai piani = mq 18,70 x n. 2 = ... mq 37,40

Abitazione sub. 8 al primo piano – h. 3.00

- Superficie lorda di pavimento = ... mq 111,50
- Superficie non residenziale vano scala comune d'arrivo al piano = ... mq 18,70
- Snr terrazza ovest coperta = ... mq 14,20

Abitazione sub. 9 al primo piano – h. 3.00, con Corpo accessorio staccato h. 1.60 min / 2.60 max

- Superficie lorda di pavimento compreso il cavedio di mq 13,40 = ... mq 310,10
- Superficie non residenziale terrazza ovest coperta = ... mq 13,80
- Snr terrazza sud scoperta = ... mq 49,50
- Snr scala esterna scoperta dal p. terra al 1° piano = ... mq 12,60
- Superficie lorda Corpo accessorio ex deposito in parte porticato per mq 9,70 = ... mq 30,90

• Superficie coperta complessiva

- Mq 507,70 Corpo principale al piano terra-rialzato + mq 18,70 proiezione vano scala + mq 30,90 Corpo accessorio staccato = ... mq 557,30

• Area scoperta al netto aree di sedime

- Mq 2.265 Superficie catastale mappale 56 meno mq 557,30 Superficie coperta complessiva = ... mq 1.707,70

• Volume

- Corpo principale comprensivo del vano scala comune di mq 18,70 per ogni piano = terra-rialzato mq (526,40 x h. 3,65) + primo piano mq (440,30 x h. 3,35) + + secondo piano mq (443,80 x h. media 2,80 circa) = ... mc 4.639,00
- Corpo accessorio staccato = mq 30,90 x h. 1.60 min / 2.60 max circa ..... mc 64,90

SITUAZIONE EDILIZIA

L'Immobile è stato edificato in momenti diversi, qui elencati in ordine di data e con la descrizione delle opere progettate ed eseguite:

a) Licenza Edilizia n. 289/6 del 20 novembre 1962 per "formazione muro di cinta" (nota propria = è la cinta dell'area del futuro Fabbricato);

b) Licenza Edilizia n. 316/6 del 28 dicembre 1962 per "costruzione casa di abitazione" (n.p. = trattasi di albergo e di n. 1 appartamento disposti ai piani terra-rialzato e primo) ed afferente Abitabilità del 30.07.1969;

c) Licenza Edilizia n. 23/7 del 19.01.1965 per " rinnovo della Licenza Edilizia n. 316/6";

d) Licenza Edilizia n. 113/8 del 10.04.1968 per “realizzazione tettoia in ferro all’esterno della costruzione esistente” (n.p. = poi demolita);

e) Licenza Edilizia n. 1527/10 del 04.10.1973 per “scavo di sbancamento e muro di sostegno e di cinta” (n.p. = scavo aderente il lato nord del fabbricato esistente);

f) Concessione Edilizia n. 708/12 del 26.07.1977 per “formazione di passerella pedonale sovrastante le vasche della pescicoltura per congiungere la nuova zona di parcheggio con l’edificio adibito a ristorante (n.p. = la passerella in ferro è stata rimossa furtivamente fra i nostri sopralluoghi del 03.05 e 06.06 anno in corso, ed ancora che la zona di parcheggio fa riferimento all’ attuale terreno al foglio 47 – mappale 3 Catasto Terreni);

g) Concessione Edilizia n. 413/14 del 16.08.82 per “ampliamento variante costruzione” (n.p. = ristrutturazione edificio con ampliamento);

h) Concessione Edilizia n. 465 del 08.03.1989 - Pratica Edilizia n. 113/16 anno 1989 per “ristrutturazione piano cantinato e completamento con trasformazione d’uso piano 2° edificio alberghiero” con Variante in corso d’opera del 10.04.1990 – Prot. n. 5637 (n.p. = il piano cantinato è in fatto la parte del piano terra-rialzato senza finestre addossato al terreno ed il secondo piano adibito a camere corrisponde alla situazione attuale salvo irrilevanti modifiche distributive interne) ed afferente Certificato di Agibilità Prot. n. 41785 del 11.11.1999 - Pratica U.T. n. 718/1-113/16;

i) Autorizzazione Edilizia n. 1696/18 del 08.07.1997 per “riempimento vasche allevamento ittico per formazione di cortile”;

l) Concessione Edilizia n. 2856 del 01.02.2000 – Pratica n. 837/19 per “ cambio d’uso al piano primo da ripostiglio ad abitazione con opere interne ed accessori ai sensi dell’art. 13 Legge 47/85” (n.p. = viene definito il primo piano destinato a n. 2 Alloggi privati corrispondente alla situazione attuale salvo irrilevanti modifiche distributive interne);

m) Permesso di Costruire n. 21 del 21.08.2003 – P.E. n. 1948/2003 per “Demolizione e ricostruzione scala esterna, sovralzo muro di confine e sanatoria demolizione tettoia”;

n) Denuncia di Inizio Attività Edilizia n. 5254 - Prot. Gen. n. 5672 del 11.02.2010 per ”Opere interne” (n.p. = le opere riguardano l’adeguamento igienico-sanitario del Ristorante nel rispetto della normativa per l’eliminazione delle barriere architettoniche (n.p. = è definito il piano terra-rialzato corrispondente alla situazione attuale salvo irrilevanti modifiche distributive interne) ed afferente Dichiarazione di Agibilità per Edifici Destinati ad Attività Economiche – Prot. Gen. n. 17235 del 21.04.2010.

Il CTU evidezia che dalla lettura dell'atto di acquisto Notaio G. Omissis del 20/05/1972 e l'analisi degli elaborati ad esso acclusi, quali l'estratto mappa e la tavola di rilievo redatta dal Geom. N. Omissis, **non** risulta citata **né** rappresentata la sagoma planimetrica del Corpo accessorio staccato - Sub. 9 parte, ed ancora che **non** c'è alcuna pratica edilizia post acquisto che certifichi la sua edificazione; per dette ragioni si ritiene che detto ex Deposito sia **abusivo, non sanabile e perciò da demolire** con l'aggravio che e' nella fascia di rispetto dal Torrente Faidana (vedi proprio disegno allegato **"g"**).

La pratica di rimozione comporta presentare la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, il pagamento della sanzione pecuniaria, i diritti di Segreteria ed ogni necessario intervento edile per la demolizione e la sistemazione dei luoghi, che da calcoli del proprio ufficio sommano il costo indicativo di **€ 3.500,00**.

RISPETTO DAL TORRENTE FAIDANA

L'incaricato fa presente che il Corpo principale e le aderenti aree pari a **mq 795** circa sono esterne alla fascia di rispetto dal Torrente e perciò possono essere fatti interventi edilizi di manutenzione straordinara, ristrutturazione edilizia compresi quelli di demolizione e ricostruzione, oppure nuova edificazione, mentre sulla restante area di **mq 1.470** posta entro la fascia di rispetto è assolutamente vietato eseguire nuove costruzioni.

SITUAZIONE CATASTALE

La documentazione dovrà essere rifatta per le divergenze riscontrate fra il rilievo e la situazione in Atti, in particolate per le modeste variazioni interne e di facciata, l'incompleta rappresentazione del vano scale al piano terra, l'errata indicazione della terrazza al 2° piano stante la sua inesistenza ed ancora per la demolizione del Corpo accessorio abusivo staccato.

Il costo dell'afferente prestazione professionale per lo svolgimento di Tipo mappale, nuovo Docfa con n. 3 planimetrie, Elaborato planimetrico ed in aggiunta i diritti dell'Ufficio Erariale, somma all'incirca **€ 4.500,00**.

GIUDIZIO ESTIMATIVO

Lo scrivente per la determinazione del Più Probabile Valore di Mercato, preso atto delle condizioni estrinseche generali ed intrinseche particolari dei Beni in oggetto, a conoscenza delle segnalazioni del Mercato locale, preso atto del Listino dei Valori degli Immobili sulla Piazza di Brescia e Provincia, delle rilevazione OMI - Agenzia delle Entrate ed ancora delle quotazioni del Borsino Immobiliare, **reputa in un primo momento applicare il "Metodo Sintetico Comparativo Statistico**

Matematico" riferito ad un Fabbricato Tipo da Ristrutturare, poi "corretto" per il particolare e negativo stato in essere ed ancora "diminuito" per i presumibili costi di regolarizzazione.

Visti i conteggi in atti di quest'ufficio, assunto il parametro tecnico del metro quadrato ed applicando alle varie componenti immobiliari gli specifici coefficienti di differenziazione, viene primariamente determinata **la Superficie di calcolo virtuale** e poi il calcolo del **Più Probabile Valore di Mercato**; in dettaglio:

Superficie di calcolo virtuale

*** Corpo principale piani terra-rialzato, primo e secondo, considerando le diverse destinazioni d'uso compatibili e complementari e pure di pari valore per ogni metro quadrato**

- ✓ Superficie lorda di pavimento con destinazioni Ristorante/Albergo/Abitazioni = = mq 1.354,40 x (1,00 rapporto mercantile) = ... mq 1.354,40
- ✓ Superficie lorda Vano scala comune coperto d'arrivo ai piani computato per una volta in proiezione orizzontale = mq 18,70 x (1,00 r. m.) = ... mq 18,70
- ✓ Superficie non residenziale n. 2 Terrazze coperte = 28,00 x (0,35 r. m.) = ... mq 9,80
- ✓ Snr Terrazza scoperta = mq 49,50 x (0,20 r. m.) = ... mq 9,90
- ✓ Snr Scala scoperta dal piano terra rialzato al 1° piano = mq 12,60 x (0,20 r. m.) = mq 2,52

*** Area scoperta complessiva al netto dell'Area di sedime del Corpo principale**

(considerando che il Corpo accessorio abusivo staccato di mq 30,90 dovrà essere demolito e pertanto diventare suolo scoperto - vedi i precedenti dati quantitativi)

- ✓ Area mq 1.707,70 + 30,90 = mq 1.738,60 così computata: Superficie lorda di pavimento mq 1.354,40 x (0,10 r. m.) + mq 1.738,60 – 1.354,00 = mq 384,60 x (0,05 r.m.) = ... mq 154,67

Somma Superficie Virtuale = ... mq 1.549,99

Applicazione del "Metodo Sintetico Comparativo Statistico Matematico" da intendersi solamente quale riferimento base del più Probabile Valore Unitario di un Fabbricato Tipo da Ristrutturare =

Fonti	€/mq min.	€/mq max.	€/mq media	Specifiche / Conclusioni
Listino Immobiliare anno 2024 ProBrixia (riferimento "da ristrutturare")	495	560	528	**Specifiche** (*) L'incaricato ha diminuito le quotazioni dello Stato normale del 50% per la necessità di un completo intervento di ristrutturazione. Calcolo deviazione standard campionaria: Radice quadrata di $\frac{(528-485)^2+(450-485)^2+(478-485)^2}{3-1}$ = 1.561,50 = = +/- € 39,52 **Conclusioni** Il sottoscritto, tenuto conto delle condizioni generali del Bene in trattazione, preso atto della Media dei valori assunti dalle varie "Fonti" e della relativa Deviazione standard campionaria, reputa assumere il Valore unitario medio di € 485/mq meno € 39,52/mq (l'intera deviazione standard) = € 445,28 = **€ 445,00/mq**
Osservatorio Mercato Immobiliare Anno 2023 - Semestre 2 (per Stato normale di tipologia economica diminuito del 50%)	375 (*)	525 (*)	450 (*)	
Borsino Immobiliare - Interrogazione ottobre 2024	405	551	478	
Media	425	545	**485**	
Deviazione standard = +/- €			**39,52**	

• Diminuzione del succitato Valore Unitario del Bene dovuto in particolare ai seguenti fattori: diffuso degrado in fase avanzata, limitatissima possibilità di modificare la sagoma planimetrica per non superare la fascia di rispetto dal Torrente Faidana, difficoltà compositive progettuali per modificare l'attuale distribuzione promiscua ed ormai superata, ed ancora per la posizione del Luogo assai poco attrattiva (al lordo dei costi di regolarizzazione) = € 445,00/mq (riferimento base del più probabile valore unitario) x 0,55 = € 244,75/mq.

• Piu' Probabile Valore Complessivo (al lordo dei costi di regolarizzazione):

mq 1.549,99 (Superficie virtuale) x € 244,75/mq (Più probabile Valore Unitario) = € 379.360,05

• A DEDUZIONE COSTI di regolarizzazione già calcolati nelle precedenti Sezioni:

- Rimozione, trasporto e smaltimento del manto di copertura con accessori del sistema tetto in lastre di cemento amianto (Eternit) = ... - € 14.000,00

- Demolizione Corpo accessorio abusivo compresa l'afferente documentazione

tecnica = ... - € 3.500,00

- Pratica catastale di Variazione = ... - € 4.500,00

---

restano € 357.360,05

VALORE DI MERCATO FINALE DEGLI IMMOBILI "A" DA ARROTONDARE IN €URO 357.400,00

....

IMMOBILI "B"
DESCRIZIONE SINTETICA - SITUAZIONE EDILIZIA – RISPETTO DAL TORRENTE FAIDANA – SITUAZIONE CATASTALE - GIUDIZIO ESTIMATIVO

DESCRIZIONE SINTETICA

I Beni comprendono il Terreno di forma irregolare destinato ad incolto e bosco, attraversato dalla strada secondaria Comunale che in proseguo serve anche altri fondi ai mappali 115 e 317 - foglio 49, il Fabbricato principale mono piano di pianta rettangolare allungata destinato ad Autorimesse/Depositi prospiciente detta sede carraia e con la testata est aderente il Torrente Faidana ed anche il separato vano Ripostiglio ex pollaio, ora rudere.

ll Corpo principale è stato realizzato sicuramente dopo l'Atto di Permuta 08 luglio 2002 nel quale non è citato né individuato graficamente, ha struttura perimetrale in muratura di blocchi in conglomerto cementizio parzialmente intonacati, sistema di copertura con travetti in ferro e superiore manto in lastre ondulate di vetroresina, divisorie interne in tavolato di mattoni forati/blocchi in conglomerato cementizio anch'esse solo in parte intonacate, pavimento in battuto di cemento e serramenti in ferro, costituendo un tutt'uno con diffuse manifestazioni in danno e stato di manutenzione generale molto insufficiente, mentre il Vano Ripostiglio è un rudere invaso da erbacce infestanti.

I principali dati quantitativi più significanti di seguito esposti, devono intendersi indicativi, arrotondati, ripresi da rilievi di controllo in sito e da documenti catastali:

• Superficie mappale 3 (Catasto Terreni) = ... mq 1.436,00

• Corpo principale e separato vano Ripostiglio ex pollaio

- Superficie lorda Autorimesse/Depositi h. min. m 2.50 / max. 2.90 = ... mq 105,70
- Superficie lorda Ripostiglio h. 2.60 = ... mq 8,50

• Area scoperta

- Strada passante di larghezza fissata qui convenzionalmente in m 5,00 = ... mq 200,00
- Terreno libero a verde incolto/bosco = ... mq 1.121,80

• Volume

- Corpo principale = ... mc 285,40
- Ripostiglio ex pollaio, ora rudere = ... mc 22,10

SITUAZIONE EDILIZIA

Lo scrivente, tenuto conto che il Corpo principale di mq 105,70 **non** è individuato **né** rappresentato graficamente nell'atto di acquisto 20/05/1972 (notaio G. Omissis), nemmeno nell'atto di permuta 08/07/2002 (notaio A. Omissis), per la Costituzione catastale del ..... 03/02/2006, soprattutto **non** essendoci alcuna pratica edilizia post acquisto/permuta che certifichi l'edificazione, reputa a ragione che **sia abusivo, non sanabile e perciò da demolire** con l'aggravio che è nella fascia di rispetto dal Torrente Faidana (vedi proprio disegno allegato **"g"**).

La pratica di rimozione comporta presentare la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, il pagamento della sanzione pecuniaria, i diritti di Segreteria ed ogni necessario intervento edile per la demolizione e la sistemazione dei luoghi, che da calcoli in atti del proprio ufficio sommano il costo indicativo di **€ 11.500,00**.

RISPETTO DAL TORRENTE FAIDANA

L'incaricato fa presente che tutto il Terreno di **mq 1.436** catastali è all'interno della fascia di rispetto dal Torrente, pertanto è assolutamente vietato eseguire nuove costruzioni, mentre per gli edifici esistenti regolari è permesso eseguire opere di manutenzione ordinaria e strordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

SITUAZIONE CATASTALE

La documentazione in Atti dovrà essere modificata per la demolizione del Corpo principale abusivo, comportante la stesura di nuovo Tipo mappale con Stralcio area, l'istanza per la Variazione colturale, il Docfa per il Ripostiglio staccato ed in aggiunta i diritti dell'Ufficio Tecnico Erariale, per il costo indicativo di **€ 1.900**.

GIUDIZIO ESTIMATIVO

Lo scrivente, dopo l'analisi del Listino dei Valori dei Terreni agricoli sulla piazza di Brescia e Provincia ed anche conosciute le segnalazioni del Mercato locale per Beni simili liberi da persone e cose, reputa impostare la Stima applicando il Metodo Sintetico Comparativo assumendo il parametro tecnico del metro quadrato.

Gli afferenti calcoli estimativi, sono:

Più Probabile Valore Complessivo di Mercato (al lordo dei costi di regolarizzazione)

• Terreno libero a verde incolto/bosco al netto Strada passante di mq 200, Suolo risultante dalla demolizione del Corpo principale abusivo e Vano Ripostiglio qui considerato solamente come terreno:

Mq 1.121,80 (al netto strada passante di mq 200) + 105,70 + 8,50 **= mq 1.236;**

mq 1.236,00 x € 1,40/mq = ... € 1.730,40

• A DEDUZIONE COSTI di regolarizzazione già calcolati nelle precedenti Sezioni:

- Demolizione del Corpo principale abusivo compresa l'afferente documentazione tecnica = ... - € 11.500,00

- Pratica catastale di Variazione = ... - € 1.900,00

---

restano - € 11.669,60

VALORE FINALE NEGATIVO IMMOBILI "B" DA ARROTONDARE IN - €URO 11.700,00

....

IMMOBILI "C"
DESCRIZIONE SINTETICA - SITUAZIONE EDILIZIA – RISPETTO DAL TORRENTE FAIDANA – SITUAZIONE CATASTALE - GIUDIZIO ESTIMATIVO

DESCRIZIONE SINTETICA

Il Costruito è formato di un Corpo residenziale di n. 2 piani fuori terra e sottotetto, con sagoma rettangolare allungata posizionato a nord-est del lotto, comprendente due Alloggi con ingressi

separati prospicienti la strada ed inoltre di n. 2 Immobili ex Magazzino/Depositi mono piano ora dismessi, posizionati a nord-ovest dell'appezzamento, anchessi con ingressi distinti e con corti esclusive in adiacenza alla sponda destra del Torrente Faidana.

Gli Immobili sono raggiungibili percorrendo la strada già descritta per gli Immobili "A" e "B", ed in proseguo attraversando un ponticello sul Torrente Faidana e fino al termine con il confinante terreno map. 317 – foglio 49 di proprietà dell'Esecutata ma non staggito.

L'incaricato prima di trattare le Abitazioni alle Particelle 115 Subalterni 2 e 3, illustra concisamente il Fabbricato che le contiene avente le seguenti peculiarità: è stato realizzato sicuramente prima del 1962 perché già indicato nella mappa catastale dell'epoca (vedi allegato "e/1") ed oggetto nel 1977 di parziale ristrutturazione, ha struttura portante in muratura di laterizio, pilastri e travi in cemento armato, solai in laterocemento e sistema di copertura in legno con manto di tegole in cemento, le facciate sono intonacate e le altre finiture edili ed impiantistiche sono di semplice fattura, all'attualità è in condizioni generali alquanto insufficienti ed anti-igieniche anche per le infiltrazioni d'acqua meteorica dal tetto, con la necessità di urgenti ed importati interventi di manutenzione straordinaria/ristrutturazione.

Il CTU in seguito specifica per ogni Unità Immobiliare dei vari Edifici le primarie caratteristiche qualitative e quantitative più significanti da intendersi indicative, arrotondate, riprese da rilievi di controllo in sito e da documenti catastali:

• ABITAZIONE PARTICELLA 115 SUB 2 disposta ai piani terra, ammezzato e primo

L'Alloggio ha due portoncini d'ingresso diretto dalla strada al servizio rispettivamente della porzione abitativa e della parte già adibita ad ufficio fra di loro comunicanti, i vari ambienti iniziando da sud-est verso nord-ovest risultano: al piano terra la zona ingresso dell'appartamento con vano scala originario aperto per salire ai piani superiori, la cucina con caminetto e sottoscala, il soggiorno con caminetto e stufa ed annesso locale acquaio con scaldabagno elettrico, il vano d'ingresso al già ufficio, la stanza studio, il disimpegno, altra stanza studio ed il servizio igienico, al piano ammezzato è posto il servizio igienico dell'abitazione, mentre il primo piano comprende n. 2 camere separate dal vano scala ed il balcone.

Le varie componenti edili ed impiantistiche sono di semplice fattura, in parte obsolete ed in parte realizzate presubilmente nel 1977 come i serramenti in legno verniciato tinto noce con vetrocamera, il servizio igienico nell'ammezzato, alcuni pavimenti e rivestimenti, l'impianto di riscaldamento con radiatori a piastra in alluminio, ma ora non funzionante privo di caldaia, sostituito da n. 2 caminetti e dalla stufa, mentre l'acqua calda è prodotta da scaldabagno elettrico;

risultano però efflorescenze, stacchi di parte d'intonaco, macchie e muffe per l'umidità dei muri contro terra dell'ex ufficio ed ancora estese macchie scure e sfogliatuta delle pitture sul soffitto e sulle pareti del primo piano dovute a concause quali le infiltrazioni d'acqua piovana, il mancato riscaldamento ed anche per l'inesistente manutenzione ordinaria e straordinaria nel tempo.

Lo scrivente pertanto al termine della succitata disanima giudica la situazione abitativa alquanto insufficiente ed impropria, in special modo per la zona notte al primo piano con diffuse macchie e muffe anti-igieniche.

I dati quantitativi sono:

- Superficie lorda di pavimento: piano terra mq 144,30 – h.2.77/280/2,50 media +
  + ammezzato mq 10,90 – h. 2.80 + primo primo mq 48,30 - h. 2.80 = ... mq 203,50
- Superficie non residenziale balcone al primo piano = ... mq 2,50
- Volume = ... mc 616,40

• ABITAZIONE PARTICELLA 115 SUB 3 posta ai piani terra - 1° - sottotetto, con corte esclusiva

L'Unità immobiliare ha il cancello d'ingresso in ferro prospettante la strada, al piano terra si compone fuori cinta di terreno incolto, entro cinta di corte trattata a verde, pavimentata e di un piccolo locale uso ripostiglio, tramite gradini e camminamento si arriva al primo piano con antistante portico, zona ingresso/disimpegno, soggiorno, cucina, n. 2 camere di cui una con il balcone ed ancora servizio igienico e ripostiglio, dall'esterno si accede al sottotetto raggiungibile con ripida scaletta aperta in ferro addossata alla testata nord-ovest del fabbicato, quasi a confine dell'altrui proprietà al map. 392 con parete in forte pendio.

Le varie componenti edili ed impiantistiche sono di semplice fattura, per la maggiore parte obsolete ed in parte realizzate presubilmente nel 1977 come i serramenti in legno verniciati tinto noce con vetrocamera, il servizio igienico, alcuni pavimenti e rivestimenti, l'impianto di riscaldamento con radiatori a piastra in alluminio, ma ora privo di caldaia e non funzionante, mentre l'acqua calda è prodotta da scaldabagno elettrico; risultano però efflorescenze, estese macchie scure e sfogliatuta delle pitture sul soffitto e sulle pareti dovute a concause quali le infiltrazioni d'acqua piovana, il mancato riscaldamento ed anche per l'inesistente manutenzione ordinaria e straordinaria nel tempo.

Lo scrivente pertanto al termine della succitata disanima giudica la situazione abitativa generale alquanto insufficiente ed impropria con diffuse macchie e muffe anti- igieniche.

I dati quantitativi sono:

- Superficie non residenziale Ripostiglio al piano terra h. 2.45 = ... mq 15,90

- Superficie lorda di Pavimento abitativa al primo piano h. 2.80 = ... mq 107,30
- Superficie non residenziale al p. 1° mq 6,10 Portichetto + mq 6,60 Balcone = ... mq 12,70
- Snr Sottotetto con fascia centrale agibile larga m 3,00 – h. 1,50 min /1.90 max raggiungibile dall'esterno con scala in ferro = ... mq 63,80
- Superficie Corte esclusiva scoperta = ... mq 469,00
- Volume = ... mc 300,40

• MAGAZZINO/DEPOSITO PARTICELLA 115 SUB 4 al piano terra/seminterrato – h. 2.93/3.03/1.70

L'Unità Immobiliare è composta di una parte originaria mq 87,45 circa realizzata sicuramente prima del 1962 perché già indicata nella mappa catastale dell'epoca (vedi allegato "e/1") e di successivi n. 2 ampliamenti di mq 88,65 posteriori al 1971, è completata da n. 2 corti esclusive di cui una esterna pavimentata in calcestruzzo tangente la strada ove sono ubicati gli accessi ed una interna a verde incolto prospettante sul Torrente Faidana, all'attualità l'insieme del costruito è fatiscente ed abbandonato, con depositato materiale di ogni tipo gettato alla rinfusa, ha struttura portante verticale ammalorara in mattoni, solaio piano di copertura in legno/laterocemento con diffuso sfondellamento delle pignatte e parte con travature in ferro e manto di copertura in lastre di lamiera grecata con sottostanti materassini coibenti cadenti, ancora sono presenti importanti e diffuse infiltrazioni d'acqua piovana con conseguenti gravi manifestazioni in danno.

I dati quantitativi sono:

- Superficie lorda Magazzino/deposito h. 2.93/3.03 = ... mq 176,10
- Superficie lorda Rudere h. 1.70 già locale caldaia = ... mq 3,50
- Superficie corti esclusive scoperte = ... mq 74,60
- Volume = ... mc 524,80

• DEPOSITO PARTICELLA 115 SUB 5 al piano terra – imposta h. 2.70/colmo h. 3.70

L'Unità Immobiliare è composta d'unico ambiente con ingresso diretto dalla strada in lato est e corte esclusiva a verde incolto a confine in lato ovest con il Torrente Faidana, che per caratterisiche intrinseche potrebbe essere stata realizzata prima della Legge 06 agosto 1967, n. 765, l'insieme è fatiscente ed abbandonato, con struttura verticale ammalorata in mattoni, parzialmente intonacata e copertura in legno a capanna con manto di tegole marsigliesi con una falda quasi interamente crollata.

I dati quantitativi sono:

- Superficie lorda = ... mq 42,60
- Corte esclusiva scoperta (comprese le cisterne dell'acqua) = ... mq 94,60

- Volume = ... mc 136,30

SITUAZIONE EDILIZIA DEI MAPPALI 115 SUBALTERNI 2 e 3 – CAT. A/3

Il CTU per gli atti ufficiali di seguito elencati reputa a ragione che il Bene sia sanabile solo per lievi difformita' rispetto al progetto del 28.06.1977, in dettaglio:

- l'Edificio residenziale era già inserito in mappa Cessato Catasto Terreni ai n.ri 2803 e 2804 come attestato dall'estratto di cui alla Licenza Edilizia n. 316/6 del **28.12.1962** riferita ad altro progetto degli Immobili "A" (vedi allegato **"e"**);

- lo specifico Atto di acquisto **20/05/1972** (notaio G. Stivala) e gli elaborati ad esso uniti, in special modo l'estratto mappa e la tavola di rilievo redatta dal geom. Nunzio Crescini, raffigurano la sagoma planimetrica dell'attuale fabbricato;

- la Concessione Edilizia n. 620/12 – Prot. n. 5550 del **28/06/1977** per "Rifacimento tetto, sistemazione facciata e nuovi balconi nell'edificio di civile abitazione", con acclusi elaborato grafico della pianta del tetto, il prospetto in lato ovest con lo stato attuale e sistemato e la documentazione fotografica che certifica la consistenza ripresa da est; le afferenti difformità riscontrate fanno riferimento di massima alla diversa posizione e minore lunghezza dei balconi, la chiusura di n. 3 finestre e la trasformazione di n. 1 finestra in porta finestra per accedere al balcone, tutte poste al primo piano.

L'insieme della suddetta documentazione dimostra lo Stato legittimo e le modeste difformita' riscontrate sono sanabili mediante la Segnalazione Certificata di Inizio Attivita' in Sanatoria ai sensi art. 36-bis comma 5 lettera b) D.P.R. 380/2001, in misura non inferiore ad € 516 e non superiore ad € 5.164.

Lo scrivente per sanare i Beni in trattazione prevede lo svolgimento della Segnalazione Certificata di Inizio attività e relativa sanzione pecuniaria, l'Attestazione d'idoneità statica, il Contributo sul Costo di costruzione, i diritti di Segreteria e tutte le nessarie prestazioni Professionali, per il probabile costo complessivo di **€ 6.000**.

SITUAZIONE EDILIZIA DEI MAPPALI 115 SUBALTERNI 4 e 5 – CAT. C/2

(1) Il CTU in primis precisa che la parte originaria del subalterno 4 senza gli ampliamenti, era già inserita in mappa Cessato Catasto Terreni dal **28/12/1962** come già indicato per i Subalterni 2 e 3 e che i Subalterni in questione sono visibili anche dalla documentazione fotografica allegata alla suddetta Concessione Edilizia n. 620/12 – Prot. n. 5550 del **28/06/1977**.

Lo scrivente ha poi letto l'atto di acquisto **20/05/1972** (notaio G. Omissis) ed analizzato gli elaborati ad esso acclusi, in special modo la tavola di rilievo con estratto mappa redatta dal geom. Omissis Omissis, ove **e'** rappresentata la sagoma planimetrica della parte originaria del sub. 4 di mq 87,45 circa e del sub. 5 di mq 42,60 circa, reputa a ragione che le loro caratterisiche intrinseche siano risalenti prima della legge 06 agosto 1967, n. 765, da essere probanti per dimostrare lo Stato Legittimo – art. 9 bis DPR 380/2001.

(2) La suddetta tavola di rilievo **non** rappresenta gli ampliamenti di mq 88,65 circa costituenti all'attualita' parte del sub. 4 e **non** essendoci alcuna pratica edilizia post acquisto che certifichi la loro edificazione, si reputa a ragione che le aggiunte **siano abusive, non sanabili e perciò da demolire** con l'aggravio che sono nella fascia di rispetto dal Torrente Faidana (vedi proprio disegno allegato **"g"**).

La pratica di rimozione comporta presentare la Segnalazione Certificata di Inizio Attività, il pagamento della sanzione pecuniaria, i diritti di Segreteria ed ogni necessario intervento edile per la demolizione e la sistemazione dei luoghi, che da calcoli in atti del proprio ufficio sommano il costo indicativo di **€ 13.800,00**.

RISPETTO DAL TORRENTE FAIDANA

L'incaricato fa presente che il Fabbricato residenziale distinto con i subb. 2 e 3 comprese le aderenti aree per complessivi **mq 525** circa, sono esterni alla fascia di rispetto dal Torrente e perciò possono essere oggetto d'interventi edilizi di manutenzione straordinaria, ristrutturazione edilizia inclusi quelli di demolizione e ricostruzione, oppure nuova edificazione, mentre sulla restante area di **mq 708** posta entro la fascia di rispetto è assolutamente vietato eseguire nuove costruzioni, mentre per gli edifici esistenti regolari è possibile eseguire opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo.

SITUAZIONE CATASTALE

La documentazione in Atti dovrà essere modificata per la demolizione degli ampliamenti abusivi del subalterno 4 Magazzino/Deposito, comportante la stesura di nuovo Tipo mappale, la pratica Docfa, l'Elaborato planimetrico e pure i diritti dell'Ufficio Erariale, per il possibile costo di **€ 2.100**.

GIUDIZIO ESTIMATIVO

Lo scrivente dopo l'analisi del Listino dei Valori degli Immobili sulla Piazza di Brescia e Provincia ed

anche conosciute le segnalazioni del Mercato locale per Beni simili liberi da persone e cose, reputa impostare la Stima applicando il Metodo Sintetico Comparativo.

Visti i conteggi in atti di quest'ufficio, assunto il parametro tecnico del metro quadrato ed applicando alle varie componenti immobiliari delle Unità Immobiliari gli specifici coefficienti di differenziazione, viene primariamente determinata **la Superficie di calcolo Virtuale complessiva** e poi il calcolo del **Più probabile Valore di Mercato complessivo**; in dettaglio gli afferenti calcoli estimativi, sono:

Superficie di calcolo virtuale

*** Abitazione particella 115 sub 2 disposta ai piani terra, ammezzato e primo**

✓ Superficie lorda di Pavimento = mq 203,50 x (1,00 rapporto mercantile) = ... mq 203,50

✓ Superficie non residenziale Balcone = mq 2,50 x (0,30 r. m.) = ... mq 0,75

*** Abitazione particella 115 sub 3 disposta ai piani terra, primo e sottotetto**

✓ Superficie lorda di pavimento Abitativa = mq 107,30 x (1,00 rapporto mercantile) = mq 107,30

✓ Superficie non residenziale Ripostiglio al p. terra = mq 15,90 x (0,40 r. m.) = ... mq 6,36

✓ Snr Portichetto al p. 1° = mq 6,10 x (0,35 r. m.) = ... mq 2,14

✓ Snr Balcone = mq 6,60 x (0,30 r. m.) = ... mq 1,98

✓ Snr Sottotetto h. media m 1,70 = mq 63,80 x (0,10 r. m.) = ... mq 6,38

✓ Snr Corte scoperta esclusiva = mq 469,00 x (0,05 r. m.) = ... mq 23,45

*** Magazzino/deposito particella 115 sub 4 al p. terra/seminterrato – h. 3.03**

✓ Superficie lorda della sola parte originaria mq 87,45 - h. 3.03 x (0,35 rapporto mercantile) = ... mq 30,61

✓ Area scoperta complessiva comprendente: Rudere mq 3,50 - h. 1.70 già locale caldaia e qui considerato terreno + Corti esclusive mq 74,60 + Suolo derivato dalla demolizione delle aggiunte abusive mq 92,15 = mq 166,75 x (0,05 r. m.) = ... mq 8,34

*** Deposito particella 115 sub 5 al piano terra – imposta h. 2.70/colmo h. 3.70**

✓ Superficie lorda = mq 42,60 x (0,35 rapporto mercantile) = ... mq 14,91

✓ Corte esclusiva scoperta (comprese le cisterne dell'acqua) = mq 94,60 x (0,05 r. m.) = mq 4,73

*** Sede viaria Comunale, accatastata con il Sub. 1 Bene comune non censibile - Cortile comune**

✓ Superficie mq 174 circa x (0,00 rapporto mercantile) = ... mq 0,00

Somma Superficie Virtuale = ... mq 410,45

• Piu' Probabile Valore Complessivo di Mercato (al lordo costi di regolarizzazione):

mq 410,45 (Superficie virtuale) x € 170/mq (Più probabile Valore Unitario) = ... € 69.776,50

• A DEDUZIONE COSTI di regolarizzazione già calcolati nelle precedenti Sezioni:

- Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria = ... - € 6.000,00

- Demolizione Ampliamenti abusivi del Sub. 4 compresi gli afferenti documenti tecnici = ... - € 13.800,00

- Pratica catastale di Variazione = ... - € 2.100,00

---

restano € 47.876,50

VALORE DI MERCATO FINALE IMMOBILI "C" DA ARROTONDARE IN €URO 47.900,00

....

COSTITUZIONE DI N. 2 LOTTI DISTINTI DENOMINATI I° e II°

Il C.T.U. analizzati gli Immobili in oggetto, la loro diversa tipologia, posizione, destinazione d'uso e possibile modalità d'intervento edilizio, costituisce:

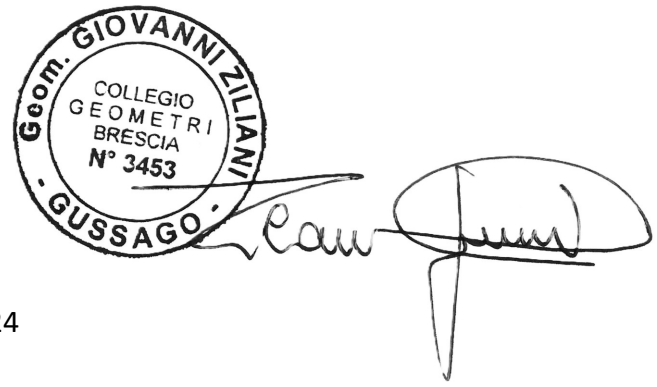
LOTTO	SPECIFICA IMMOBILI	PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO
I°	IMMOBILI "A" = € 357.400 (MAPPALI 56 SUBB. 7, 8 e 9 – FOGLIO 43) più IMMOBILI "B" = - € 11.700 (MAPPALE 3 - FOGLIO 47)	€ 345.700
II°	IMMOBILI "C" = (MAPPALI 115 SUBB. 2, 3, 4, e 5 – FOGLIO 49)	€ 47.900
SOMMANO €URO 393.600,00		

....

La presente Relazione Estimativa si compone di n. 23 pagine ed anche dei seguenti allegati: **"a"** Ortofoto e Fotografie; **"b"** Atti catastali (n. 3 estratti mappa NCT fogli 43, 47 e 49 + n. 1 estratto mappa NCT unente i fogli + visura attuale per soggetto + n. 8 planimetrie + n. 2 elaborati grafici con elenco dei subalterni assegnati); **"c"** N. 2 Istanze all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia per sapere dell'esistenza o meno di possibili contratti d'affitto e pertinenti risposte del superiore Ufficio; **"d"** Atti notarili (atto di compravendita Notaio G. Omissis del 20.05.1972 – Rep. 112595 e Racc. n. 9299 + atto di permuta Notaio A. Omissis del 08.07.2002 – Rep. n. 9823 e Racc. n. 3226); **"e"** Richiesta di Accesso agli Atti Comunali per la presa visione dei pertinenti atti tecnici, poi ricevuti, visionati ed in parte qui acclusi: (**Immobili "A"** = stralcio Licenza Edilizia n. 316/6 del 28.12.1962 con unito estratto mappa, stralcio Concessione Edilizia n. 465 del 08.03.1989 - Pratica Edilizia n. 113/16, Variante in corso d'opera del 10.04.1990 – Prot. n. 5637 ed afferente Certificato di Agibiltà Prot. n. 41785 del 11.11.1999 – Pratica U.T. n. 718/1–113/16, stralcio C.E. n. 2856 del 01.02.2000 - Pratica 837/19 e stralcio Denuncia Inizio Attività Edilizia n. 5254 – Prot. Gen. 5672 del 11.02.2010 ed afferente Dichiarazione di Agibilità per Edifici Destinati ad Attività Economiche – Prot. Gen. n. 17235 del 21.04.2010) + **Immobili "C"** mapp. 115 subb. 2 e 3 = Concessione Edilizia n. 620/12 del 28.06.1977 – Prot. n. 5550/77); **"f"** Documentazione Urbanistica (stralci Piano di Governo del Territorio Vigente e di quello Adottato con Verbale di deliberazione del Consiglio Comunale datato 19 aprile 2024) + stralcio del Regolamento Reticolo Idrico Minore con individuazione della relativa Cartografia – Tavola 13; **"g"** Proprio disegno su base rilievo del geom. N. Crescini (unito al succitato atto di compravendita Notaio G. Stivala del 20.05.1972) con indicati i Corpi abusivi da demolire).

L'esperto

Geom. Giovanni Ziliani



Gussago, 20 novembre 2024