

INTESTAZIONE DEL C.T.U.  
Geom. Christian Zubani  
con studio a Borgosatollo in via Nino Bixio n. 50  
cell: 333.6465663 – e-mail: [christian.zubani@viriglio.it](mailto:christian.zubani@viriglio.it)

**TRIBUNALE DI BRESCIA**

**Esecuzione Immobiliare n. 1065/2015**

**CREDITORE PROCEDENTE:** \_\_\_\_\_

**CONTRO:** \_\_\_\_\_

**MAGISTRATO: Dott.ssa “Vincenza AGNESE”**

- Data conferimento incarico e giuramento: 24 marzo 2016;
- Data deposito dell’elaborato peritale: 14 agosto 2016 successivamente prorogata al 14 settembre 2016;
- Data udienza per la determinazione della modalità di vendita: 14 settembre 2016.

**DATI GENERALI DEL “LOTTO”**

- Più probabile valore finale di mercato al netto delle spese per la regolarizzazione catastale ed urbanistica – edilizia= € 916.000,00
- Proprietà per l’intero degli enti urbani siti in Comune di Bovezzo, distinti al Catasto Fabbricati:
  - a) sez. NCT, Fg. 14, map. 264, categoria D/1, rendita € 35,12;
  - b) sez. NCT, Fg. 14, map. 252, sub. 504, categoria C/3, classe U, consistenza 450 mq, rendita € 1.394,43;
  - c) sez. NCT, Fg. 14, map. 252, sub. 505, categoria C/2, classe 1, consistenza 322 mq, rendita € 598,68;
  - d) sez. NCT, Fg. 14, map. 252, sub. 506, categoria A/10, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita € 413,17;
  - e) sez. NCT, Fg. 14, map. 252, sub. 509, categoria A/2, classe 5, consistenza 6,5 vani, rendita € 503,55;
- Proprietà per l’intero dei terreni siti in Comune di Bovezzo, distinti al Catasto Terreni:
  - a) Fg. 14, map. 310, qualità classe semin irrig 2, superficie 0.00.80 reddito dom. € 0,64, reddito agr. € 0,66;
  - b) Fg. 14, map. 311, qualità classe semin irrig 2, superficie 0.00.45 reddito dom. € 0,36, reddito agr. € 0,37;
- Usufrutto per l’intero degli enti urbani siti in Comune di Bovezzo, distinti al Catasto Fabbricati:
  - a) sez. NCT, Fg. 14, map. 252, sub. 507 categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, rendita € 464,81;
  - b) sez. NCT, Fg. 14, map. 252, sub. 508, categoria A/2, classe 5, consistenza 6 vani, rendita € 464,81;
  - c) sez. NCT, Fg. 14, map. 252, sub. 510, categoria C/6, classe 2, consistenza 49 mq, rendita € 129,06

**VERBALE DEPOSITO RELAZIONE DI STIMA**

L’anno 2016, addì 05 del mese di settembre il geom. Christian ZUBANI, deposita tramite il Processo Civile Telematico la Consulenza Tecnica in originale con i relativi allegati ed il modulo per la richiesta di liquidazione accludendo l’afferente nota spese ed onorari.

L.C.S.

IL CANCELLIERE

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**Ufficio Esecuzioni Immobiliari**

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA VINCENZA AGNESE**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 1065/2015**

**promossa da**

**contro**

.....

**RELAZIONE ESTIMATIVA**

**delle UNITA' IMMOBILIARI**

di proprietà del sig. ' per l'intero degli enti urbani distinti al  
catasto fabbricati sezione NCT foglio 14 con le particelle 264, 252 subalterni 504 – 505 – 506 –  
509 e dei terreni distinti al foglio 14 particelle 310 e 311 ed ancora usufruttuario per l'intero  
degli enti urbani distinti al catasto fabbricati sezione NCT foglio 14 con la particella 252  
subalterni 507 – 508 – 510 (con nuda proprietà della figlia per  
l'intero), situati in Comune di Bovezzo (Bs) – Via Angelo Faini n. 3.

Per una lettura più completa si producono in allegato i documenti più significanti:

“a” fotografie; “b” atti Catastali (estratto mappa Catasto Terreni + visure per soggetto

+ elaborato planimetrico con dimostrazione grafica dei subalterni ed elenco + planimetrie  
catastali); “c” documenti Comunali (Concessione per Opere Edilizie del 23/04/1981 – n. 315 +  
richiesta d'installazione cabina elettrica del 10/06/1982 n. 3638 di prot. con riferimento alla  
Concessione Edilizia del 23/04/1981 – n. 314 + Concessione per Opere Edilizie del 26/04/1983 – n.  
461 + Richiesta dell'autorizzazione all'Abitabilità del 20/03/1986 – n. 887 + Concessione Edilizia  
del 09/05/1990 – n. 1057 + Concessione Edilizia del 10/10/1994 – n. 1380 + Condono Edilizio n.  
49 presentato il 02/03/1995 e in data 20/11/2001 è stata emessa la Concessione Edilizia in Sanatoria  
n. 40 che con lettera del 04/08/2016 – n. 8547 di prot. stabilisce le modalità di rilascio +  
Concessione Edilizia del 27/01/1999 – n. 1627 + Comunicazione di Inizio Attività del 14/06/2000 –

n. 7622 di prot.); “d” n. 9 proprie tavole grafiche indicative; “e” documenti rilasciati dall’Agenzia delle Entrate; “f” costituzione di servitù industriale per fabbricato adibito a cabina elettrica.

#### **PREMESSA**

L’ill.mo sig. **Giudice Dott.ssa Vincenza AGNESE** con decreto del 09/02/2016, nominava esperto per la stima dei BENI pignorati il Geom. Christian ZUBANI con studio a Borgosatollo in via Nino Bixio n. 50 e stabiliva per il conferimento dell’incarico il giorno 24/03/2016 alle ore 9.00.

Lo Scrivente, nel giorno e nell’ora succitati, avanti il funzionario giudiziario Antonio Iorlano, prestava il giuramento di rito e veniva incaricato di rispondere ai quesiti di cui all’art. 173 bis delle disposizioni d’attuazione del Codice di Procedura Civile.

Lo Scrivente successivamente chiedeva all’ill.mo sig. Giudice, la proroga per il deposito dell’elaborato peritale che veniva concessa entro il giorno 14/09/2016.

#### **ACCERTAMENTI ED INDAGINI**

Vengono riportati in modo sintetico e sequenziale gli accertamenti e le indagini svolte dallo Scrivente:

1) veniva studiata la documentazione in atti di Causa, visionati gli elaborati catastali richiesti per via telematica ed anche veniva letto l’Atto di costituzione di servitù industriale per fabbricato adibito a cabina elettrica del 21/10/1983, notaio Adriano Metelli - repertorio n. 26993-27127/12094 ed ancora veniva esaminato l’atto di donazione della nuda proprietà del 16/12/2014, notaio Luigi Grasso Biondi – repertorio 111.390 raccolta 26.259;

2) veniva programmato il sopralluogo per il giorno 15/04/2016 alle ore 9.30 presso le UNITA’ IMMOBILIARI in trattazione, dando avviso all’Esecutato con raccomandata A.R. del 31/03/2016 ed all’Avvocato Luigi Ferri in pari data tramite posta elettronica certificata.

Il giorno 15/04/2016, effettuava il sopralluogo dei Beni con il proprio collaboratore, dove rilevava i vari ambienti e fotografava le situazioni più significative;

3) il giorno 20/04/2016 si recava presso l’Agenzia delle Entrate di Brescia 2 per verificare eventuali contratti di locazione stipulati dall’Esecutato pertinenti i Beni in argomento. Dalle interrogazioni dell’Ufficio sono risultati n. 2 contratti di comodato ancora attivi registrati il 20/09/2007 e reperibili solamente dopo un periodo di 6 – 8 mesi dalla richiesta ed ancora, un contratto di locazione registrato telematicamente il 13/01/2016 e non visibile, pertinente l’unità immobiliare identificata al catasto fabbricati sezione NCT foglio 14 mappale 252 subalterno 504;

4) il giorno 21/04/2016, si recava presso l'Ufficio Tecnico Comunale per prendere visione ed avere copie delle pratiche edilizie, previa richiesta d'Accesso agli Atti, già inviata a mezzo PEC il giorno 30/03/2016; successivamente, il giorno 22/07/2016 si chiedevano ulteriori chiarimenti in merito alla Concessione Edilizia in Sanatoria n. 40/2001;

5) in seguito effettuava altre verifiche, assumeva le necessarie notizie presso Tecnici Professionisti ed agenzie immobiliari ed infine, consultava la letteratura di merito, quale il Listino dei Valori degli Immobili sulla Piazza di Brescia - n. 2/2016 e le Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – anno 2015 semestre 2;

12) terminate le accurate indagini, impostava le necessarie considerazioni estimative generali e particolari e predisponeva i propri calcoli.

### DATI CATASTALI

UNITA' IMMOBILIARI situate a Bovezzo in via Angelo Faini n. 3:

- Intestate all'Esecutato per l'intera proprietà e così registrate:

#### Catasto Fabbricati

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
NCT	14	264	/	D/1	/	/	/	€ 35,12
NCT	14	252	504	C/3	U	450 mq	499 mq	€ 1.394,43
NCT	14	252	505	C/2	1	322 mq	344 mq	€ 598,68
NCT	14	252	506	A/10	2	2,5 vani	49 mq	€ 413,17
NCT	14	252	509	A/2	5	6,5 vani	145 mq escluse aree scoperte 134 mq	€ 503,55

#### Catasto Terreni

Foglio	Particella	Qualità Classe	Superficie mq	Deduz.	Reddito	
					Dominicale	Agrario
14	310	SEMIN IRRIG 2	0.00.80	I8A	€ 0,64	€ 0,66
14	311	SEM IRRIG 2	0.00.45	I8A	€ 0,36	€ 0,37

- Intestate alla sig.ra Elena Albertini per la nuda proprietà e per l'usufrutto a favore dell'esecutato

### Catasto Fabbricati

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
NCT	14	252	507	A/2	5	6 vani	153 mq escluse aree scoperte 136 mq	€ 464,81
NCT	14	252	508	A/2	5	6 vani	151 mq escluse aree scoperte 137 mq	€ 464,81
NCT	14	252	510	C/6	2	49 mq	49 mq	€ 129,06

Indirizzo = via Angelo Faini n. 3; piano interrato per il mappale 252 subalterni 505 e 510, piano terra per il mappale 264 e per il mappale 252 subalterno 504, piano primo per il mappale 252 subalterni 506, 507 e 508, piano secondo per il mappale 252 subalterno 509.

Le difformità riscontrate che comportano la Variazione delle pertinenti schede, dell'elaborato planimetrico e dell'integrazione dell'estratto mappa, sono:

- mappale 252 subalterno 504 per la diversa distribuzione interna e di facciata del locale indicato come deposito ed ora adibito a spogliatoio e servizi igienici;
- mappale 252 subalterno 505 per la realizzazione di un ripostiglio con il collegamento al vano scala comune, identificato con il subalterno 501 ed anche per la formazione di nuova finestra;
- mappale 252 subalterno 506 per la formazione di nuova finestra ed anche per un diverso accesso al servizio igienico;
- mappale 252 subalterno 507 per la chiusura di una porta a collegamento del soggiorno con il disimpegno notte e realizzazione di unica cantina con demolizione di tramezze e chiusura di una porta;
- mappale 252 subalterno 508 per la chiusura di una porta a collegamento del soggiorno con il disimpegno notte;
- mappale 252 subalterno 509 per l'assegnazione della corte esclusiva delle attuali particelle 310 e 311 da variare, dal catasto terreni al catasto fabbricati;



- costituzione di una nuova unità afferente di bene comune censibile, riguardo la realizzazione di posti auto coperti nel piano interrato, già parte del sub. 502 bene comune non censibile;
- aggiornamento dell'elaborato planimetrico e dell'elenco dei subalterni assegnati;
- integrazione dell'estratto mappa con Tipo Mappale per l'inserimento al piano interrato del mappale 252 subalterno 510 e della nuova unità afferente di bene comune censibile ed ancora, il passaggio dal catasto terreni al catasto fabbricati dei mappali 310 e 311:
- i presunti costi per la regolarizzazione dell'intera pratica comprensivi dei diritti catastali, possono essere determinati, imposte escluse, in ..... **€ 3.000,00**

I confini dell'Insieme del Costruito, desunti dall'estratto di mappa e dalla situazione in essere sono: a nord con i mappali 283, 95 e 312 di altrui proprietà, in lato est e sud con la via Angelo Faini ed infine in lato ovest con il mappale 87 di altra ditta.

**Nota propria: lo Scrivente al momento della stesura della presente relazione non è in possesso del Certificato di Destinazione Urbanistica, già richiesto al Comune di Bovezzo in data 18 agosto 2016 riguardo le particelle 310 e 311 di mq 125; quando sarà in possesso del suddetto documento, inoltrerà pertinente istanza a completamento della Perizia.**

<b>DESCRIZIONE SINTETICA</b>
------------------------------

Il fabbricato da periziare è ubicato nell'ambito della zona produttiva compiutamente urbanizzata, è stato edificato a partire dal 1980 circa, con superficie coperta di mq 250,00 circa, disposto su n. 3 piani fuori terra e di piano interrato, destinato principalmente a laboratorio al piano terra con sottostante magazzino, n. 2 appartamenti al piano primo e superiore sottotetto; successivamente è stato oggetto dei seguenti ampliamenti / modifiche interne e di facciata:

- installazione nel 1982 di cabina elettrica prefabbricata;
- ampliamento nel 1983 del piano interrato con la realizzazione di portico di mq 58,00 circa, di fatto ricovero autovetture;
- altro consistente ampliamento nel 1989 con superficie coperta di mq 240,00 circa addossato / comunicante al corpo di fabbrica originario, comprendente laboratorio al piano terra con sottostante magazzino, zona uffici al primo piano e terrazze di pertinenza delle succitate abitazioni e superiore terrazza afferente il sottotetto già esistente;
- realizzazione nel 1993 circa di cambio di destinazione d'uso, da sottotetto ad unità abitativa con realizzazione di opere murarie, di finitura ed impiantistiche interne;
- copertura nel 1999 di mq 40,00 circa di parte della corte comune per il ricovero di autovetture.

L'immobile è inoltre dotato di area pertinenziale scoperta pari a mq 1.301,00 circa, destinata a percorsi carrai e pedonali pavimentati con masselli autobloccanti / calcestruzzo ed area a verde piantumata.

Le principali caratteristiche quantitative e qualitative del Bene, sono così espresse:

- 1) parte del laboratorio al piano terra di mq 233 circa – h 3.80 (originario) e parte di mq 253 circa – h 3.20 (ampliamento 1989), con pertinente lastrico solare di mq 35 circa, in cemento armato / laterocemento e muratura in laterizio, senza carroponete, intonaco su pareti e plafoni, pavimento con piastrelle di gres 7,50x15, serramenti in acciaio / alluminio, impianto di riscaldamento con ventilconvettori / radiatori in ghisa, con tutte le altre componenti edilizie di semplice fattura, tipiche del momento della realizzazione e consone all'attività artigianale / produttiva, lo stato manutentivo è in generale sufficiente;
- 2) sottostante magazzino di mq 292 circa – h 2.80 con le qualità succitate, salvo il pavimento che è in calcestruzzo tipo industriale e per la mancanza dell'impianto di riscaldamento, lo stato manutentivo è in generale sufficiente;
- 3) posti auto coperti ed aperti su un lato di mq 52 circa – h 2.30 con superiore lastrico solare, struttura in cemento armato / laterocemento, pavimento in piastrelle di ceramica ed intonaco al civile su pareti e plafoni;
- 4) locale caldaia posto al piano interrato, comune al laboratorio al piano terra ed al corpo uffici al piano primo, con superficie lorda di mq 13 circa – h 2.80, con ingresso dalla corte comune coperta e con finiture interne di tipo civile, lo stato manutentivo è in generale sufficiente;
- 5) corpo uffici al piano primo di mq 46 circa – h 2.90, composto di n. 2 due distinte stanze e di un servizio igienico con antibagno, separati dal corridoio comune, struttura in cemento armato / laterocemento con murature in laterizio, opere di finitura ed impianti di semplice fattura e tipici del momento dell'edificazione. Sono visibili importanti infiltrazioni d'acqua meteorica a soffitto e lungo le pareti verticali, provenienti dalla superiore terrazza, pertinente l'appartamento del secondo piano. Tali manifestazioni in danno dovranno essere sistemate, mentre le altre componenti edilizie ed impiantistiche sono in condizioni di sufficiente manutenzione;
- 6) appartamento posto al primo piano di cui al mappale 252 subalterno 507 di mq 130 circa - h 2.90, composto di soggiorno /cottura, soggiorno /studio, disimpegno notte, due camere, due bagni, due balconi di complessivi mq 8 circa, annessa terrazza scoperta di mq 104 circa e cantina di mq 30 circa al piano interrato. La struttura è in cemento armato / laterocemento, murature in laterizio, con altre opere edilizie, di finitura ed impiantistiche di validi materiali e di curata esecuzione, mentre lo stato manutentivo è in generale discreto;

7) appartamento posto al primo piano di cui al mappale 252 subalterno 508 di mq 129 circa - h 2.90, composto di soggiorno / cottura, soggiorno / studio, disimpegno notte, due camere, due bagni, due balconi di complessivi mq 8 circa, annessa terrazza scoperta di mq 62 e cantina di mq 27 circa al piano interrato. La struttura è in cemento armato / laterocemento, murature in laterizio, con altre opere edilizie, di finitura ed impiantistiche di validi materiali e di curata esecuzione, mentre lo stato manutentivo è in generale discreto;

8) appartamento mansardato situato al secondo piano di mq 142 circa - h imp. 1.85 / colmo 3.30, composto di unico locale destinato a soggiorno / cottura, wc nella zona giorno, disimpegno notte, bagno e due camere, annessa terrazza scoperta di mq 76 circa e cantina di mq 24 circa al piano interrato. La struttura è in cemento armato / laterocemento, murature in laterizio, con altre opere edilizie, di finitura ed impiantistiche di validi materiali e di curata esecuzione, mentre lo stato manutentivo è in generale discreto;

9) area comune scoperta pari a mq 1.176,00 circa, destinata a percorsi carrai e pedonali pavimentati con masselli autobloccanti / calcestruzzo ed area a verde piantumata. La pavimentazione presenta alcuni avvallamenti che dovranno essere sistemati, mentre l'area a verde piantumata è di gradevole aspetto e ben tenuta;

10) posti auto comuni coperti ed aperti su un lato di mq 41 circa – h 2.70, con superiore lastrico solare non praticabile di mq 45 circa, struttura in cemento armato / laterocemento, pavimento in piastrelle di ceramica ed intonaco al civile su pareti e plafoni;

11) cabina elettrica di proprietà dell'Esecutato, utilizzata in parte dall'Enel ed in parte dallo stesso Esecutato, di tipo prefabbricato con superficie di mq 9,00 circa h 3.15 e con superficie di mq 8,00 circa h 7.50;

12) autorimessa di mq 18 circa h 2.50 in pannelli sandwich di lamiera con interposto materiale isolante, basculante con apertura motorizzata ed impianto elettrico. Detta unità è indicata nella planimetria generale allegata, eseguita abusivamente e non sanabile per il mancato rispetto delle distanze dai fabbricati e dai confini di altrui proprietà e pertanto da demolire.

#### STATO DI POSSESSO

Lo Scrivente, a seguito di verifiche presso l'Agenzia delle Entrate in merito a contratti registrati ancora attivi, dichiara che sono presenti un contratto di locazione e due contratti di comodato d'uso dei quali è stata fornita la sola interrogazione dell'atto e più precisamente:

– contratto di locazione stipulato il 12/01/2016 dall'esecutato \_\_\_\_\_ e dal conduttore società \_\_\_\_\_ Il contratto è stato \_\_\_\_\_



registrato il 13/01/2016 n. 235 serie 3T con durata dal 12/01/2016 al 11/01/2022 e riguarda la locazione del laboratorio al piano terra identificato al NCT foglio 14 mappale 252 subalterno 504.

Si precisa che il contratto di locazione è stato stipulato e registrato successivamente all'atto di pignoramento immobiliare trascritto il 15/10/2015 e pertanto, inopponibile secondo la disposizione di cui all'art. 560 codice di procedura civile che sancisce il divieto di locare l'immobile pignorato senza autorizzazione del giudice;

– contratto di comodato d'uso stipulato il 01/09/2007 dall'esecutato \_\_\_\_\_ e dal comodatario individuabile con il \_\_\_\_\_ e registrato il 20/09/2007 al n. 5916;

– contratto di comodato d'uso stipulato il 01/09/2007 dall'esecutato \_\_\_\_\_ e dal comodatario individuabile con il \_\_\_\_\_ e registrato il 20/09/2007 al n. 5918.

Si precisa, inoltre, che per i contratti di comodato, l'aggiudicatario del Bene non può subire alcun pregiudizio dall'esistenza di un comodato costituito in precedenza giacché, per effetto del trasferimento in Suo favore, il compratore acquista, ipso iure, il diritto di far cessare il godimento da parte del comodatario e di ottenere la piena disponibilità. Pertanto, il comodato non è opponibile all'aggiudicatario del Bene.

#### SITUAZIONE E REGOLARITA' EDILIZIA ED URBANISTICA

L'Insieme del Costruito è regolato dal Piano di Governo del Territorio nell'Ambito produttivo consolidato ed è regolato dall'art. 4.19 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

Lo Scrivente reputa importante indicare, soprattutto in funzione del Giudizio Estimativo del Bene, quanto previsto dall'art. 1.18 punto 6 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole per le Attività produttive, in dettaglio: *“residenza di servizio: sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito d'aziende produttive o commerciali. Gli alloggi devono essere pertinenziali agli immobili destinati prevalentemente all'attività produttiva o commerciale e tale pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrata e trascritta. Tale residenze devono essere integrate con il fabbricato principale anche dal punto di vista tipologico e per un massimo di 200 mq di s.p.l.; non dovrà, comunque, essere superato il rapporto di 1 a 3 tra la superficie residenziale e quella principale per ogni singola unità. Le residenze pertinenziali non possono essere cedute separatamente dell'unità principale”*.

Gli Immobili sono stati così autorizzati:

- Concessione per Opere Edilizie del 23/04/1981 – n. 315 per nuova costruzione da adibirsi a officina meccanica;
- Richiesta installazione di cabina elettrica del 10/06/1982 n. 3638 di prot. con riferimento alla Concessione Edilizia del 23/04/1981 n. 314;

- Concessione per Opere Edilizie del 26/04/1983 – n. 461 per la costruzione di portico interrato;
- Richiesta dell'autorizzazione all'abitabilità del 20/03/1986 – n. 887;
- Concessione Edilizia del 09/05/1990 – n. 1057 per ampliamento del fabbricato ad uso artigianale;
- Concessione Edilizia del 10/10/1994 – n. 1380 per modifiche interne ed esterne del fabbricato;
- Condono Edilizio n. 49 presentato il 02/03/1995 ed in data 20/11/2001 è stata emessa la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 40 per la trasformazione del piano sottotetto in appartamento. La Concessione non è mai stata ritirata e con lettera del 04/08/2016 veniva comunicato che per il rilascio del titolo autorizzativo è necessario corrispondere al Comune le seguenti somme:

€ 1.744,00 = oneri concessori + € 77,47 = diritti di segreteria + € 16,00 = marca da bollo per un totale complessivo di ..... **€ 1.837,45**

- Concessione Edilizia del 27/01/1999 n. 1627 per la copertura parziale della corte comune interrata;
- Comunicazione di Inizio Attività n. 7622 di prot. del 14/06/2000 per la realizzazione di un muro di recinzione e contenimento.

Lo Scrivente con riferimento alle proprie tavole grafiche allegate alla presente, precisa che deve essere presentato al Comune un Permesso di Costruire in Sanatoria per le opere in diffinità di seguito elencate:

**a) più significative opere minori di ristrutturazione =**

- \* al piano interrato la delimitazione di un vano ripostiglio nel magazzino + modifica distributiva della cantina del sub. 507 + rimozione delle basculanti che delimitano l'autorimessa al sub. 510;
- \* al piano terra la realizzazione di n. 2 finestre in facciata est + l'omessa apertura di n. 2 finestre in facciata nord e la mancata chiusura di n. 3 finestre dei servizi igienici prospettanti sul laboratorio, onde soddisfare i requisiti igienico sanitari + la chiusura della porta di collegamento fra i due reparti del laboratorio;
- \* al piano primo la diversa distribuzione degli spazi interni riguardo il corpo uffici al sub. 506 + la diversa distribuzione del disimpegno e la realizzazione di finestra a fianco delle portafinestra esistente, pertinente il soggiorno/cottura di ogni distinto appartamento ai sub. 507 e 508;
- \* al secondo piano la mancata indicazione grafica della porta di collegamento tra il soggiorno ed il disimpegno notte dell'appartamento al sub. 509.

**b) Ampliamento al piano terra =**

- \* realizzazione di nuovo corpo spogliatoio e servizi igienici.

**c) Ampliamenti al piano primo =**

- \* chiusura di parte della terrazza per la realizzazione di un nuovo locale ad uso soggiorno / studio per ogni distinto appartamento ai subalterni 507 e 508.

I più probabili costi per il Permesso di Costruire in Sanatoria, come da conteggi in atti di questo ufficio, compresi inoltre i costi complementari e tecnico – professionali sono:

- sanzione per quanto riguarda - a) più significative opere minori di ristrutturazione = ...	€ 1.100,00
- sanzione per quanto riguarda - b) ampliamento al piano terra = .....	€ 750,00
- sanzione per quanto riguarda - c) ampliamenti al piano primo = .....	€ 2.400,00
- diritti di segreteria = .....	€ 120,00
- marche da bollo = .....	€ 32,00
- spese tecnico – professionali (escluso imposte) = .....	€ 2.000,00
- <u>imprevisti e per arrotondamento = .....</u>	<u>€ 598,00</u>
<b>Somma complessiva= .....</b>	<b><u>€ 7.000,00</u></b>

Lo Scrivente, in riferimento alla planimetria generale allegata, precisa che l'autorimessa abusiva al piano terra non è sanabile perché realizzata ad una distanza non regolamentare, sia dai confini che dai fabbricati di altrui proprietà; pertanto si prevede la completa demolizione con i più probabili costi quantificati in atti del proprio ufficio in ..... **€ 1.000,00**

#### GIUDIZIO ESTIMATIVO

Lo Scrivente dopo aver analizzato la tipologia dell'Insieme edilizio, che è stato pensato, progettato ed eseguito per essere fruito da persone di uno stesso nucleo familiare, giudica a ragione di formare un **“SOLO LOTTO”**, soprattutto per rispettare quanto dettato dalla Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole del Piano di Governo del Territorio che qui si reputa ripetere: *“residenza di servizio: sono gli alloggi di coloro che prestano la propria attività nell'ambito d'aziende produttive o commerciali. Gli alloggi devono essere pertinenziali agli immobili destinati prevalentemente all'attività produttiva o commerciale e tale pertinenzialità deve essere obbligatoriamente registrata e trascritta. Tale residenze devono essere integrate con il fabbricato principale anche dal punto di vista tipologico e per un massimo di 200 mq di s.p.l.; non dovrà, comunque, essere superato il rapporto di 1 a 3 tra la superficie residenziale e quella principale per ogni singola unità. Le residenze pertinenziali non possono essere cedute separatamente dell'unità principale”*.

La stima, considerate le condizioni estrinseche generali ed intrinseche particolari, conoscendo i recenti e reali prezzi di mercato praticati in zone comparabili per complessi immobiliari simili, liberi da persone e cose, viene ricercata in base al valore di mercato col metodo sintetico comparativo apportando gli aggiustamenti che il caso in argomento richiede.

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, onde poi ricavare il più probabile valore complessivo di mercato; in dettaglio:

**Superficie di calcolo virtuale**

**a) Parte del laboratorio al piano terra – h 3.80 (anno 1980), parte – h 3.20 (ampliamento 1989) e pertinente lastrico solare**

✓ superficie lorda di pavimento h 3.80 = mq 233,00;		
mq 233,00 x (1,00 coefficiente di differenziazione) =	mq	233,00
✓ superficie lorda di pavimento h 3.20 = mq 253,00; mq 253,00 x (0,90 c.d.) =	mq	227,70
✓ <u>superficie lastrico solare = mq 80,00; mq 80,00 x (0,05 c. d.) =</u>	<u>mq</u>	<u>4,00</u>
Somma parziale =	mq	464,70

**b) Magazzino e locale caldaia al piano interrato – h 2.80**

✓ superficie lorda di pavimento = mq 292,00 + mq 13,00 = mq 305;		
mq 305,00 x (0,50 coefficiente di differenziazione) =	mq	152,50
Somma parziale =	mq	152,50

**c) Posti auto coperti ed aperti su un lato – h 2.30 identificati al sub. 510 (posti in angolo nord-est)**

✓ superficie lorda = mq 52,00;		
mq 52,00 x (0,4125 coefficiente di differenziazione) =	mq	21,45
Somma parziale =	mq	21,45

**d) Corpo uffici al piano primo– h 2.90**

✓ superficie lorda di pavimento = mq 46,00;		
mq 46,00 x (1,25 coefficiente di differenziazione) =	mq	57,50
Somma parziale =	mq	57,50

**e) Appartamento posto al primo piano di cui al sub. 507 di mq - h 2.90**

✓ superficie lorda di pavimento = mq 130,00;		
mq 130,00 x (1,625 coefficiente di differenziazione) =	mq	211,25
✓ superficie balconi e terrazza = mq 8,00 + mq 104,00 = mq 112,00		
mq 112x (0,1625 c. d.) =	mq	18,20
✓ <u>superficie cantina piano interrato = mq 30,00; mq 30,00 x (0,4875 c. d.) =</u>	<u>mq</u>	<u>14,62</u>
Somma parziale =	mq	244,07

<u>f) Appartamento posto al primo piano di cui al sub. 508 di mq - h 2.90</u>		
✓ superficie lorda di pavimento = mq 129,00;		
mq 129,00 x (1,625 coefficiente di differenziazione) =	mq	209,62
✓ superficie balconi e terrazza = mq 8,00 + mq 62,00 = mq 70,00		
mq 70,00 x (0,1625 c. d.) =	mq	11,37
✓ <u>superficie cantina piano interrato = mq 27,00; mq 27,00 x (0,4875 c. d.) =</u>	mq	13,16
Somma parziale =	mq	234,15
<u>g) Appartamento posto al secondo piano di cui al sub. 509 - h imp. 1.85 / colmo 3.30</u>		
✓ superficie lorda di pavimento = mq 142,00;		
mq 142,00 x (1,375 coefficiente di differenziazione) =	mq	195,25
✓ superficie terrazza = mq 76,00; mq 76,00 x (0,1375 c.d.) =	mq	10,45
✓ <u>superficie cantina piano interrato = mq 24,00; mq 24,00 x (0,4125 c. d.) =</u>	mq	9,90
Somma parziale =	mq	215,60
<u>h) Cabine elettrica di proprietà dell'Esecutato, utilizzata in parte dall'Enel ed in parte dall'Esecutato stesso – map. 264</u>		
✓ <u>superficie = mq 17,00 h 3.15 / 7.50; mq 17,00 x (0,70 c. d.) =</u>	mq	11,90
Somma parziale =	mq	11,90
<u>i) Giardino esclusivo identificato al catasto terreni ai mappali 310 e 311 =</u>		
✓ <u>superficie catastale = mq 125,00; mq 125,00 x (0,1375 c. d.) =</u>	mq	17,19
Somma parziale =	mq	17,19
<u>l) Area comune coperta e scoperta di diritto dell'Esecutato pari al 75.33 %</u>		
✓ <u>superficie = mq 885,88; mq 885,88 x (0,10 c. d.) =</u>	mq	88,59
Somma parziale =	mq	88,59
<u>Somma complessiva= .....</u>	mq	<u>1.507,65</u>

**Più probabile valore di mercato della parte del Bene di proprietà esclusiva dell'Esecutato sig. al lordo delle probabili spese per la regolarizzazione catastale ed urbanistico – edilizia**

Somma della superficie virtuale precedentemente calcolata (a + b + d + g + h + i + l) = mq 1.007,98;  
mq 1.007,98 x €/mq 800,00 (valore unitario base di riferimento) = € 806.384,00 = **€ 806.000,00.**

**Più probabile valore di mercato della parte del Bene gravato di usufrutto a favore dell'Esecutato sig. al lordo delle probabili spese per la regolarizzazione catastale ed urbanistico – edilizia**



Somma della superficie virtuale precedentemente calcolata (c + e + f) = mq 499,67  
mq 499,67 x €/mq 800,00 (valore unitario base di riferimento) = € 399.736,00 = € 400.000,00;  
valore dell'usufrutto: 400.000,00 x 0.20 % x 150 = € 120.000,00.

**Più probabili spese per la regolarizzazione catastale ed urbanistica – edilizia spettanti all'Esecutato**

prima parte: € 3.000,00 per regolarizzazione catastale + € 7.000,00 per la regolarizzazione urbanistico – edilizia + € 1.000,00 per la demolizione dell'autorimessa abusiva = € 11.000,00;  
€ 11.000,00 x 75.33 % (quota spettante all'Esecutato) = .....€ 8.286,30  
seconda parte: ritiro della Concessione Edilizia in Sanatoria n. 40 relativa all'appartamento di proprietà esclusiva dell'Esecutato = ..... € 1.837,45  
Somma totale = ..... € 10.123,75

**Riassunto generale del più probabile valore dei beni dell'Esecutato al netto delle più probabili spese per la regolarizzazione catastale ed urbanistico – edilizia**

**€ 806.000,00 + € 120.000,00 - € 10.123,75 = € 915.876,25 da arrotondare in.....**

**€ 916.000,00 (novecentosedicimila / 00)**

La presente Relazione Estimativa si compone di n. 12 pagine e di n. 15 righe sul tredicesimo foglio ed anche dei seguenti allegati: “a” fotografie; “b” atti Catastali (estratto mappa Catasto Terreni + visure per soggetto + elaborato planimetrico con dimostrazione grafica dei subalterni ed elenco + planimetrie catastali); “c” documenti Comunali (Concessione per Opere Edilizie del 23/04/1981 – n. 315 + richiesta d'installazione cabina elettrica del 10/06/1982 n. 3638 di prot. con riferimento alla Concessione Edilizia del 23/04/1981 – n. 314 + Concessione per Opere Edilizie del 26/04/1983 – n. 461 + Richiesta dell'autorizzazione all'Abitabilità del 20/03/1986 – n. 887 + Concessione Edilizia del 09/05/1990 – n. 1057 + Concessione Edilizia del 10/10/1994 – n. 1380 + Condono Edilizio n. 49 presentato il 02/03/1995 e in data 20/11/2001 è stata emessa la Concessione Edilizia in Sanatoria n. 40 che con lettera del 04/08/2016 – n. 8547 di prot. stabilisce le modalità di rilascio + Concessione Edilizia del 27/01/1999 – n. 1627 + Comunicazione di Inizio Attività del 14/06/2000 – n. 7622 di prot.); “d” n. 9 proprie tavole grafiche indicative; “e” documenti rilasciati dall'Agenzia delle Entrate; “f” costituzione di servitù industriale per fabbricato adibito a cabina elettrica.

Borgosatollo, li 05 settembre 2016

L'esperto geom. Christian ZUBANI



*Christian Zubani*

xiii