

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

**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DR.SSA LIANA ZACCARA**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 1391/2017**

promossa da

**“OMISSIS”**

contro

**“OMISSIS”**

.....

**RELAZIONE ESTIMATIVA**

**dell'APPARTAMENTO e dell' AUTORIMESSA**

**di proprietà della sig.ra “OMISSIS”**

**situati in Brescia – Via Pittori Paglia, 12 nell'ambito di palazzina con tre alloggi e pertinenze**

[Per una lettura più completa si producono in allegato i documenti più significanti: “a” ortofoto della palazzina; “b” documentazione fotografica; “c” atti Catastali (documentazione esaminata il 21.10.2019 = estratto mappa NCT + n.2 visure storiche per immobile Catasto Fabbricati + n.2 planimetrie + elaborato planimetrico con l'elenco dei subalterni assegnati) + (documenti visionati il 13.01.2020 = Variazione pertinente l'abitazione del 14.12.2019 protocollo n. BS0218958 in atti dal 16.12.2019 e planimetria; “d” Atto di Donazione 25.11.2009, notaio “OMISSIS”, n. 35769 rep. e n.17238 racc. con allegate le visure storiche per immobile dei mappali interessati; “e” documentazione riguardante l'istanza all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia 1 per sapere dell'esistenza o meno di possibili contratti d'affitto registrati ed attivi + afferente risposta negativa); “f” n.2 istanze al Comune di Brescia – Settore sportello dell'Edilizia per Accesso agli Atti e visione / ritiro in copia della documentazione tecnica maggiormente importante; “g” propri disegni della situazione esistente dei Beni in trattazione, dopo e riferiti alla Sanatoria Edilizia presentata il 29 maggio 1986 – P.G. n.22048/86 – U.T. n.1160/B/86, con indicate le opere eseguite abusivamente].

## PREMESSA

L'ill.mo sig. **Giudice Dr.ssa LIANA ZACCARA**, con decreto 27 settembre 2019 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 il giorno 15 ottobre 2019 alle ore 9,00.

Il sottoscritto, nel giorno e nell'ora succitati, avanti il Funzionario giudiziario Dr.ssa Annalisa Ciciriello accettava l'incarico di Stima e prestava il giuramento di rito per rispondere ai quesiti di cui all'art. 173 bis delle disposizioni d'attuazione del Codice di procedura Civile.

L'incaricato in seguito, il giorno 23.12.2019 inoltrava richiesta per la proroga del deposito della Relazione al termine ultimo del 10 febbraio 2020, che poi veniva concessa **dall'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione**.

## INDAGINI – ACCERTAMENTI – CONSIDERAZIONI - CALCOLI

Lo scrivente studiava la documentazione in atti di Causa e poi fissava il sopralluogo per il giorno 15 novembre 2019 alle ore 9.30 presso le Unità Immobiliari in trattazione, dando avviso all'Esecutata con A.R. del 28.10.2019 ed all'avvocato "OMISSIS" con posta elettronica in pari data.

Il sottoscritto ha svolto le prestazioni in appresso elencate:

o Il 21.10.2019 ha esaminato la documentazione catastale richiesta per via telematica; **nel merito si porta a conoscenza che dalla visura del 13.01.2020 per conoscere le categorie catastali assegnate ai vari immobili della zona e raffrontarle con quella dell'Abitazione in oggetto, è risultato che il 14 dicembre 2019 è stata presentata la pratica di Variazione – protocollo n. BS0218958 per "Esatta Rappresentazione Grafica" e proposta di nuovo Classamento e Rendita (da categoria A/1 ad A/2), senza nessuna comunicazione di merito da parte dell'Esecutata.**

o Il seguente giorno 25 ottobre ha analizzato presso l'Archivio Notarile l'atto di cessione Quote fra i fratelli "OMISSIS, OMISSIS e OMISSIS", stipulato dal notaio "OMISSIS" il 20.12.1988 - numeri 31371 / 9662 ed anche il successivo 05 novembre ha visionato l'atto di Donazione da "OMISSIS" alle figlie "OMISSIS e OMISSIS" del 25.11.2009, notaio "OMISSIS" – numeri 35769 / 17238, per meglio conoscere i fatti e per sapere gli estremi delle Autorizzazioni Edilizie.

o Il giorno 11 novembre 2019 ha fatto istanza all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia 1, per sapere dell'esistenza o meno di possibili contratti d'affitto registrati ed attivi pertinenti le Unità Immobiliari in trattazione; l'Agenzia ha risposto che non esistono contratti d'affitto.

- o Nella succitata giornata ha richiesto l'accesso agli Atti Comunali – Settore Sportello dell'Edilizia per la presa visione delle inerenti Pratiche edilizie, che successivamente ha esaminato nelle giornate del 04 e 16 dicembre 2019, estraendo le fotocopie dei documenti più significanti.
- o Il 15 novembre 2019 ha eseguito sopralluogo con i propri collaboratori, alla presenza dei signori “OMISSIS e OMISSIS”) rispettivamente marito e figlia dell'Esecutata, compiendo i necessari controlli onde determinare le reali consistenze e caratteristiche dei cespiti e fotografando le situazioni più significative.
- o Ha visionato il Piano di Governo del Territorio per inquadrare l'Ambito urbanistico del Fabbricato in questione ed ha accertato l'inesistenza di vincoli ed impedimenti particolari.
- o Ha assunto le dovute notizie del mercato immobiliare presso gli operatori ed i tecnici del settore ed ha consultato la letteratura di merito, quali il Listino dei Valori degli Immobili sulla Piazza di Brescia, le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – anno 2019 Semestre 1 ed ancora i giudizi di Servizi & Valutazioni Immobiliari dicembre 2019.
- o Ha impostato propri calcoli tecnici ed ancora ha sviluppato le necessarie considerazioni generali e particolari d'estimo.

#### DATI CATASTALI

Le Unità Immobiliari da giudicare sono di piena ed esclusiva proprietà della sig.ra “OMISSIS” nata a Soncino (Cr) il giorno 11/10/1944 e sono registrate al Catasto Fabbricati di Brescia, come segue:

Dalle Visure storiche per immobile esaminate il 21 ottobre 2019

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Subalt.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consist.	Superficie Catastale	Rendita
NCT	148	“omissis”	9	2	C/6	6	55 m <sup>2</sup>	Totale: 64 m <sup>2</sup>	Euro 249,97
<b>Annotazioni: Classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti della dichiarazione (D.M. 701/94)</b>									
NCT	148	“omissis”	15	2	A/1	4	9,5 vani	Totale: 221 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 212 m <sup>2</sup>	Euro 2.109,73
<b>Annotazioni: Classamento e rendita validati (D.M. 701/94)</b>									

Indirizzo = Via Pittori Paglia n.12, piano S1 per l'autorimessa - 2 per l'abitazione.

I confini, con inizio da nord e proseguendo in senso orario, sono: \* per l'Autorimessa = a nord i subalterni 20 e 16, con quest'ultimo comunicante tramite due porte, verso est il sub.16, in lato sud ed ovest dov'è posizionata la porta carraia, la corte comune distinta al sub.19; \* per l'Alloggio al 2° piano = vuoto sulla corte comune al sub.19 per tutti i lati ed anche confina direttamente con il

sub.17 destinato a vano scala, ascensore e ripostiglio comuni; in proposito si precisa che quest'ultimo subalterno comune si sviluppa per tutti i piani costituenti la palazzina distinta nell'estratto mappa con il mappale 56.

**Il sottoscritto in merito all'Abitazione, reputa ripetere quanto in precedenza evidenziato e cioè che dal controllo del 13.01.2020 per conoscere le categorie catastali assegnate ai vari immobili della zona e raffrontarle con quella dell'Unità abitativa in oggetto, è risultato che il 14 dicembre 2019 è stata presentata la pratica di Variazione - protocollo n. BS0218958 per "Esatta Rappresentazione Grafica" e proposta di nuovo Classamento e Rendita (da categoria A/1 ad A/2), senza nessuna comunicazione di merito da parte dell'Esecutata; di seguito è indicata la nuova Visura storica per immobile:**

Sezione Urbana	Foglio	Particella	Subalt.	Zona Cens.	Categ.	Classe	Consist.	Superficie Catastale	Rendita
NCT	148	"omissis"	15	2	A/2	7	9,5 vani	Totale: 225 m <sup>2</sup> Totale escluse aree scoperte: 217 m <sup>2</sup>	Euro 2.011,60
Annotazioni: Classamento e rendita proposti (D.M. 701/94)									

Lo scrivente ha accertato che la nuova planimetria dell'Appartamento corrisponde sinteticamente allo schema distributivo in essere ed ancora ha rilevato che la planimetria dell'Autorimessa non indica la demolizione della parete di fondo per la larghezza di m 2,40 comunicante con il subalterno 16 di altrui ditta intestata all'Esecuta per l'usufrutto di 1/1 ed alle figlie "OMISSIS e OMISSIS" per la nuda proprietà, ciascuna per 1/2; il consulente in proposito, stabilito che l'apertura dovrà essere rinchiusa nel rispetto delle caratteristiche del subalterno 9 oggetto di procedura esecutiva, ritiene valida la planimetria catastale attualmente in visura senza la demolizione della muratura.

**Il sottoscritto infine, non entrando nel merito della nuova pratica di Variazione pertinente l'Abitazione con Classamento e rendita proposti ed anche dell'eventuale validazione e/o rettifica da parte dell'Ufficio dell'Agenzia delle Entrate – Servizi Catastali, reputa chiarire che gli Immobili in Categoria A/1 – Abitazione di tipo signorile, sono esclusi da alcuni privilegi fiscali ed impositivi con maggiorazioni di spesa e sommariamente ricorda:**

- \* sono esclusi dalle agevolazioni "prima casa";
- \* per compravendita fra privati = 9% imposta di registro sul prezzo – valore + € 50 ciascuna per imposta ipotecaria e catastale;
- \* Imu 2019 = 6 ‰ aliquota per abitazione principale x (rendita catastale x 1,05 rivalutazione x 160 moltiplicatore) con detrazione di € 200,00.

## DESCRIZIONE SINTETICA

Il sottoscritto per meglio ordinare la descrizione della situazione generale e particolare, reputa separarla in tre distinte parti:

### 1<sup>A</sup> parte – Caratteristiche Estrinseche della Zona

La zona d'ubicazione della Palazzina in trattazione è nelle vicinanze del centro storico, è principalmente delimitata a nord da Via Spalto S. Marco / Via XXV aprile ed a sud da Via Angelo Inganni / Via armando Diaz, è caratterizzata in prevalenza da un'edilizia residenziale di tipologia mista quali condomini, palazzine e villette, è compiutamente urbanizzata, ben collegata con i mezzi pubblici, con facilità d'accesso alle più importanti direttrici viarie.

### 2<sup>A</sup> parte – Caratteristiche Intrinseche della Palazzina abitata dallo stesso ceppo familiare

Il Bene è situato in Via Pittori Paglia n.12, prospettante su strada defilata dall'intenso traffico della zona, a senso unico, di limitata larghezza e destinata su un lato a parcheggio pubblico, l'edificazione originaria è degli anni 1952/54 circa, ha disegno accurato con alcuni particolari architettonici significativi e signorili del periodo, nel tempo è stata oggetto in generale di sufficiente manutenzione e negli anni 1982/83 dalla ristrutturazione del sottotetto per destinarlo da vano comune non abitativo ad esclusiva unità abitativa.

La Palazzina è primariamente composta di tre piani fuori terra con un alloggio per ogni livello e di un piano seminterrato destinato ad autorimessa, deposito e pertinenze comuni, del subalterno 17 bene comune non censibile corrispondente alla zona d'ingresso ed alla veranda chiusa con serramenti posta al piano rialzato in angolo nord-est, al vano scala originario di servizio ed al vano ascensore con locale tecnico, in aggiunta la corte comune scoperta distinta al subalterno 19.

L'ingresso pedonale avviene da Via Pittori Paglia e quelli carrai prospettanti detta via sono di fatto inutilizzati stante l'impedimento di zone attrezzate a verde ad essi retrostanti, l'unico ingresso carraio ha luogo da Via Luigi Basiletti.

I primari dati tecnici di seguito esposti devono intendersi indicativi ed arrotondati:

o superficie catastale del lotto mq 1.070,00;

o superficie coperta massima mq 313,00;

o superficie scoperta comune – corte mq 757,00.

Le più importanti caratteristiche strutturali dell'insieme edilizio, di finitura dei subalterni 17 e 19 Beni comuni non censibili ed anche le componenti delle facciate, separatamente e sinteticamente risultano:

- caratteristiche strutturali verticali ed orizzontali dell'insieme edilizio

murature in calcestruzzo ed in laterizio, pilastri e travi in cemento armato, solai orizzontali in latero-

cemento e solaio inclinato di copertura in latero-cemento, a padiglione con pendenza e gronda costanti, in origine con struttura lignea e manto di copertura in coppi.

- subalterni 17 e 19 Beni comuni non censibili

pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimento della veranda tipo palladiana, serramenti parte in vetro, alluminio e legno, vano scala con rampanti e ripiani di dimensioni alquanto limitate e fruizione scomoda con pavimento in marmette di graniglia e cemento, gradini con pedate in marmo di botticino ed alzate intonacate e ringhiera in ferro a disegno semplice, ed ancora l'impianto ascensore e relativo locale tecnico che non è stato possibile rilevare, tenuto conto che i signori "OMISSIS e OMISSIS", rispettivamente marito e figlia dell'Esecutata, hanno asserito che l'impianto di trasporto persone non funzionava.

- componenti delle facciate

pareti intonacate al civile e tinteggiate ed in parte con zoccolatura in pietra squadrata e bugnata con giunto incavato; gradini esterni, parapetti-balaustre con ritti squadrati e colonne in massello di marmo di Botticino; contorni delle aperture in lastre di Botticino; portoni, finestre e porte finestre in legno/vetro con persiane avvolgibili parte in legno e parte in resine sintetiche dotate di apparecchi a sporgere.

- corte esterna comune

pavimentazione in lastre irregolari di porfido per camminamenti pedonali, carrai e zone di sosta autoveicoli, cancelli e recinzioni in ferro verniciato, zone a verde con siepi, cespugli, arbusti ed alberature varie.

Lo stato di conservazione è in generale sufficiente, con alcune componenti edili, di finitura ed impiantistiche che dovrebbero essere riordinate e/o riprese, quali ad esempio il vano scala comune o la pulizia e la tinteggiatura di alcune porzioni delle facciate.

### 3<sup>a</sup> parte – Caratteristiche proprie dell'Alloggio mansardato situato al secondo piano e dell'Autorimessa al piano terra,

- Abitazione con metrature da intendersi indicative ed arrotondate

Il Bene è visibile dall'esterno per una porzione di parete perimetrale h. 1.00, caratterizzata da n. 18 aperture tonde incorniciate – diametro cm 50, in parte con serramenti ed in parte tamponate dall'interno, è raggiungibile dalla corte comune e poi dal subalterno 17 Bene comune non censibile, percorrendo in sequenza l'ingresso al piano rialzato in lato est, la veranda chiusa in angolo nord-est, l'impianto ascensore che arriva direttamente all'interno dell'alloggio, non visto e non funzionante al momento del sopralluogo ed il vano scala originario di servizio con rampanti e ripiani di dimensioni alquanto limitate e fruizione scomoda che serviva per accedere al sottotetto non abitativo prima dell'intervento di ristrutturazione.

L'Unità abitativa ha una distribuzione architettonica singolare ed in parte obbligata, così contraddistinta: patio centrale mq 19,30 delimitato da serramenti a tutta luce e terrazza in angolo nord-est mq 16,30 con due lati corredati di serramenti a bandiera, per avere l'illuminazione naturale e l'areazione dei vani principali su di essi prospettanti; tre abbaini per dare aria e luce ai due servizi igienici ed al vano ingresso / deposito di manufatti ed oggetti vari, con portoncino di sicurezza comunicante con la scala comune originaria; vani accessori con altezza da m 1.65 a 2,20 quali il guardaroba, tre ripostigli e l'armadiatura fissa della camera verso sud, disposti lungo il perimetro che assieme hanno la superficie netta di mq 24,90 pari al 14,56% rispetto a quella di tutto l'appartamento ed in aggiunta l'adiacente locale caldaia / ripostiglio accessibile solo dal ballatoio d'arrivo di detta scala.

La superficie utile dei vari ambienti, con inizio dallo sbarco ascensore / disimpegno di mq 2,80 e proseguo in senso orario, sono: corridoio mq 7,80 per raggiungere la cucina ed il soggiorno con affaccio ed accesso al patio; cucina mq 17,40 con ampi serramenti affacciati ed adito alla terrazza e l'annesso ripostiglio con lavastoviglie mq 3,40; soggiorno mq 33,60 con serramenti guardanti e con accesso al patio ed alla suddetta terrazza; disimpegno della zona notte mq 3,60; servizio igienico mq 9,90 con abbaino in lato est; ripostiglio mq 7,50 in angolo sud-est; camera da letto verso sud mq 19,50 prospettante e comunicante sul patio e con zona armadiata fissa mq 3,50; disimpegno notte mq 5,50; servizio igienico mq 8,30 con abbaino in lato sud; ripostiglio mq 3,00 con lavatrice in angolo sud-ovest; camera da letto mq 21,30 verso ovest guardante e con adito al patio; guardaroba mq 7,50 in lato ovest annesso alla camera prima citata; vano ingresso / deposito di manufatti ed oggetti vari mq 16,40 comunicante con la scala comune originaria di servizio; adiacente locale caldaia mq 3,30 in angolo nord-ovest accessibile solamente dal ballatoio d'arrivo di detta scala.

I primari dati tecnici, sono:

o superficie lorda di pavimento (Slp) mq 219,00;

o superficie utile (Su) mq 171,00;

o superficie non residenziale (Snr) mq 38,90 (derivati da mq 19,30 patio centrale + mq 16,30 terrazza + mq 3,30 locale caldaia);

o superficie interna lorda (Sil) mq 179,00 (escluso il locale caldaia);

o volume interno lordo mc 430,00 (escluso il locale caldaia);

o altezza media ponderale (Hmp) m 2.40 complessiva dell'Unità abitativa (derivata da mc 430,00 diviso mq 179,00 superficie interna lorda);

o altezza all'imposta m 1.65 / 1.70 – altezza massima delle varie falde da m 2.70 a 3.05;

o pendenza falde 26% - 27%.

Il Volume attuale è stato compiutamente ristrutturato negli anni 1982/83 circa e presenta nel complesso materiali di buona / alta qualità e specifici del momento dell'intervento con accurata esecuzione; le più significative caratteristiche interne, sinteticamente sono: divisorie in laterizio; pareti e plafoni intonacati al civile e tinteggiati; pavimenti di ceramica in genere di medio formato, normali per i vani accessori ed in piastrelle di Klinker trafilato per il patio e la terrazza; rivestimenti in ceramica della cucina e dei servizi igienici; serramenti in legno nobile di ampie dimensioni in luce aperture prospettanti il patio ed a bandiera sui due lati guardanti la terrazza ed ancora porte in legno nobile a battente cieco; vetrate isolanti temperate; soglie e banchine in marmo di Botticino spessore cm 4 con spigoli a vista lavorati a toro; impianto termico con caldaia murale "Arca" alimentata a gas metano con camera stagna per il riscaldamento e l'acqua calda sanitaria, completo di radiatori in ghisa e termo arredi per i bagni; condizionamento del soggiorno e della camera verso ovest con due mono split a parete; impianto idro sanitario composto di due bagni completi di apparecchi con disegno ancora attuale di cui uno con vasca idromassaggio; varie di completamento di buona qualità e fattura.

Lo stato generale di manutenzione è in generale buono, salvo la pavimentazione del patio che presenta diffuse fessurazioni.

- Autorimessa con metrature da intendersi indicative ed arrotondate

L'Autorimessa è di forma rettangolare ed altezza di m 2.45, ha l'accesso largo m 2,20 – h. m 2.10 dalla corte comune in lato ovest, ha superficie netta di mq 55,00 e lorda di mq 60,00 ed è dotata di quattro finestre.

Lo scrivente, oltre alle n.2 porte in lato nord ancora originarie, per il collegamento all'attuale subalterno 16 intestato all'Esecuta per l'usufrutto di 1/1 ed alle figlie "OMISSIS e OMISSIS" per la nuda proprietà, ciascuna per 1/2, ha osservato che la parete di fondo è stata demolita per la larghezza di m 2,40 onde collegarla alla parte in allineamento verso est di detto subalterno, che dovrebbe essere ricostruita per rispettare le caratteristiche del subalterno 9 oggetto di procedura esecutiva.

L'Unità è adatta per il potenziale parcheggio di n.2 autovetture in linea e contemporaneamente di qualche motocicletta e/o bicicletta ed ancora per il deposito di oggetti / arnesi vari.

Le principali finiture interne sono adatte per la destinazione d'uso, in particolare: intonaco al semicivile tinteggiato per pareti e soffitto, porta d'ingresso motorizzata in ferro verniciato a due battenti a tirare verso l'esterno, serramenti delle finestre in legno e pavimento in calcestruzzo.

Lo stato generale di manutenzione è insufficiente.

## **STATO DI POSSESSO**

Lo scrivente l'11 novembre 2019 ha fatto istanza all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia 1, per sapere dell'esistenza o meno di possibili contratti d'affitto registrati ed ancora attivi pertinenti le Unità Immobiliari in trattazione; l'Agenzia ha risposto che non esistono contratti d'affitto.

Il sottoscritto il giorno 15 novembre 2019 ha eseguito sopralluogo con i propri collaboratori, l'Esecutata era assente, ma sostituita dal marito e dalla figlia, rispettivamente i sig.ri "OMISSIS e OMISSIS; questi mi hanno riferito che l'Alloggio in questione è abitato dall'altra figlia dell'Esecutata, sig.ra "OMISSIS" con famiglia, che la sig.ra "OMISSIS" alloggia nell'appartamento al piano rialzato ed ancora che l'Autorimessa censita al subalterno 9, come da me riscontrato, è in fatto utilizzata quale magazzino di una ditta commerciale gestita nell'ambito familiare, con entrambe le suddette Unità immobiliari senza alcun contratto d'affittanza registrato.

## **SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA**

La palazzina in argomento è stata edificata negli anni 1952-1954 circa ed all'attualità è regolata dal Piano di Governo del Territorio nell'Ambito del Tessuto urbano consolidato – Tessuti storici, regolato dall'Articolo 80 delle Norme Tecniche di Attuazione. La zona d'ubicazione è individuata nella tavola V-PR03.1 = Identificazione dei Nuclei e dei Tessuti storici con la sigla TS 19 Via Diaz e specificamente nella tavola V-PR03.4B = Disciplina Particolareggiata per i Tessuti Storici, ove è inserita in Classe 3 – Edifici coevi con caratteri architettonici di minore valore architettonico - Edifici coevi che si presentano parzialmente e/o totalmente modificati; per tali edifici sono consentiti interventi di restauro e risanamento conservativo ed altresì interventi di ristrutturazione, anche mediante demolizione e ricostruzione, previo permesso di costruire convenzionato.

Il piano sottotetto è stato compiutamente ristrutturato negli anni 1982/83 per destinarlo da vano comune non abitativo ad esclusiva unità abitativa con la Concessione Edilizia del 19.11.1982, n.15726/82 P.G. – n.4006/82 U.T. ed anche con l'Autorizzazione del 22 aprile 1983, n.29811/82 P.G. – n.4006/82 U.T. per Varianti alla succitata Concessione.

Il 10 giugno 1986 è stata presentata Domanda di sanatoria per abusi edilizi n.22048/86 P.G. – n.1160/B/86 U.T. riguardanti l'intera Palazzina fra cui l'Abitazione e l'Autorimessa in trattazione per le quali si allegano le planimetrie, la Concessione in sanatoria del 15 luglio 1987 con gli stessi numeri di protocollo della Domanda ed infine il Rilascio del Certificato di Abitabilità in sanatoria del 17 febbraio 1989.

Il C.T.U. ha rilevato che dopo il condono in sanatoria, sono state eseguite nelle Unità immobiliari in trattazione delle opere senza regolare permesso, previste dal D.P.R. 06.05.2001, n.380 e s.m.i. che sinteticamente riguardano:

Art. 6-bis Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata

mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori riguardante le seguenti opere:

\* formazione nell'Autorimessa di tramezza leggera per la separazione dal subalterno 20 Locale caldaia comune ai subalterni 13 e 14 intestati all'Esecuta per l'usufrutto di 1/1 e rispettivamente alle figlie "OMISSIS e OMISSIS" per la nuda proprietà;

\* esecuzione nell'Appartamento di tramezza leggera a divisione della camera verso ovest con formazione di annesso guardaroba.

La sanzione pecuniaria per le suddette opere è di € 1.000,00 e la prestazione professionale, compresi i diritti di segreteria, può essere stabilita in € 700,00 per la somma di **€ 1.700,00.**

Art. 37 Interventi (pertinenti il solo Alloggio) eseguiti in assenza o in difformità della segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata

\* demolizione di tramezza leggera dividente la camera a sud dalla zona chiusa verso l'imposta di mq 3,50 con altezza da m 2.00 a m 1.65, con formazione di armatura fissa.

La sanzione pecuniaria può essere definita in € 516,00, la prestazione professionale in € 700,00 con l'aggiunta di € 150,00 per varie e diritti di segreteria, ottenendo la somma arrotondata di **€uro 1.400,00.**

Art. 37 Interventi (pertinenti la sola Autorimessa) eseguiti in assenza o in difformità della segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata

\* demolizione di parte della parete di fondo intonacata con altezza m 2.10, per il tratto di m 1,40 x 0,28 e di m 1,00 x 0,18 circa, onde collegarsi in allineamento verso est con la porzione del subalterno 16 intestato all'Esecuta per l'usufrutto di 1/1 ed alle figlie "OMISSIS e OMISSIS" per la nuda proprietà, ciascuna per 1/2.

La sanzione pecuniaria è quantificabile in € 516,00, la prestazione professionale completa della pratica per interventi in zona a media sismicità 2 ed i miglioramenti strutturali che potrebbero essere richiesti dalla preposta Commissione Comunale, è valutabile in € 2.500,00 ed in aggiunta diritti di segreteria e varie pari ad € 450 per la somma arrotondata di **€ 3.500,00.**

Il sottoscritto infine ritiene che la parte di parete demolita dovrebbe essere ricostruita per rispettare la consistenza / particolarità del subalterno 9 oggetto di procedura esecutiva; di conseguenza il costo complessivo dell'intervento edilizio comporta lo svolgimento della pratica di cui all'Art. 6-bis

Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata e dagli afferenti lavori edili che potrebbero essere realizzati in blocchi cavi prefabbricati in calcestruzzo di cemento (prismi) da intonacale al semicivile e tinteggiare. Il più probabile importo per la pratica professione è quantificato in € 700,00 e quello riguardante l'esecuzione da parte dell'impresa edile è di € 1.400,00 come da calcoli in atti di questo Ufficio, per la somma di € 2.1000,00.

Il C.T.U., stante che gli interventi interessano due distinte proprietà, reputa addebitare alla ditta Esecutata la metà del costo generale: € (3.500,00 + € 2.100,00) diviso 2 = € 2.800,00.

<b>GIUDIZIO ESTIMATIVO</b>
----------------------------

L'incaricato, esaminate le condizioni estrinseche della zona, quelle intrinseche della Palazzina e quelle proprie delle Unità Immobiliari di proprietà esclusiva dell'Esecutata, da considerare UN SOLO LOTTO, conoscendo i recenti e reali prezzi di mercato praticati in zona per beni comparabili, ma con altezza costante minima dell'appartamento di m 2.70, con regolare situazione catastale ed edilizia ed anche liberi da persone e cose, ricerca primariamente la stima col metodo sintetico comparativo, applicando poi le opportune rettifiche stante le caratteristiche immobiliari e le peculiari situazioni dei Beni in questione, in dettaglio:

PRIMO MOMENTO ESTIMATIVO DA CONSIDERARE PROVVISORIO = ricerca del più probabile valore di mercato comprendente la quota parte delle entità comuni condominiali, con l'applicazione del metodo sintetico comparativo.

Assunto il parametro tecnico del metro quadrato ed applicando alle varie componenti gli specifici rapporti mercantili, viene determinata la superficie di calcolo virtuale, onde poi ricavare il più probabile valore di mercato:

A) Superficie di calcolo virtuale

- ✓ mq 219,00 superficie lorda di pavimento Alloggio al 2° piano per  
(1.00 rapporto mercantile) = ..... mq 219,00
- ✓ mq 6,20 superficie lorda Locale caldaia per (0,30 r. m.) = ..... mq 1,86
- ✓ mq 19,30 superficie netta Patio centrale per (0,20 r. m.) = .....mq 3,86
- ✓ mq 16,30 superficie netta Terrazza in angolo nord-est per (0,40 r. m.) =..... mq 6,52
- ✓ mq 60,00 superficie lorda Autorimessa - h 2.45 per (0,40 r. m.) = ..... mq 24,00

---

Somma Superficie di Calcolo Virtuale = ..... mq 255,24

B) Più probabile valore di mercato dei Beni con altezza costante minima dell'appartamento di m 2.70, con regolare situazione catastale ed edilizia ed anche liberi da persone e cose

mq 255,24 (somma superficie di calcolo virtuale) x € 1.850,00/mq (più probabile valore unitario di mercato) = Euro 472.194,00 da arrotondare in Euro 472.000,00.

SECONDO MOMENTO ESTIMATIVO DA CONSIDERARE FINALE = diminuzione dal primo momento estimativo di Euro 472.000,00, di tutte le necessarie rettifiche per le proprie caratteristiche immobiliari e le specifiche situazioni dei Beni in oggetto:

(1) Caratteristiche immobiliari del solo Appartamento

\* Tipologia a mansarda con altezza m 1.65 / 1.70 all'imposta, altezza massima delle varie falde del tetto variabile da m 2.65 a 3.05, altezza media ponderale di m 2.40 dell'intera Unità abitativa ed anche con pendenza delle falde pari al 26% - 27%, complessivamente con minore fruizione / utilizzo rispetto ad un piano con altezza costante di m 2.70.

\* Eccessivi vani destinati a tre ripostigli, guardaroba ed armadiatura fissa di complessivi mq 24,90 utili, disposti lungo il perimetro con altezza variabile da m 1.65 (imposta) a 2.20 per scelta progettuale pressoché obbligata, non indispensabili rispetto ad un piano con altezza costante di m 2.70; tali vani rappresentano il 14,56% rapportati al totale dell'Alloggio.

\* Solamente n. 2 camere da letto tenuto conto dell'importante superficie utile complessiva (Su) di mq 171,00 che richiede normalmente la terza camera.

\* Accesso tramite impianto ascensore che arriva direttamente all'interno dell'Alloggio, non visto e non funzionante al momento del sopralluogo ed anche dal vano scala originario di servizio con rampanti e ripiani di dimensioni alquanto limitate e fruizione scomoda che serviva per accedere al sottotetto non abitativo prima dell'intervento di ristrutturazione; per dette ragioni l'adito al piano sarebbe alquanto faticoso nel caso di possibile malfunzionamento / guasto temporaneo dell'impianto di trasporto persone.

La succitata elencazione delle (1) Caratteristiche immobiliari comporta un declassamento del 20% del solo Valore dell'Appartamento, in dettaglio: mq 231,24 (derivati da mq 255,24 complessivi meno mq 24,00 Autorimessa) per € 1.850/mq = € 427.794,00; 20% di € 427.794 = € 85.558,80 (pari ad € 370,00/mq) da arrotondare = ..... **Euro 85.600,00**

(2) Stato di manutenzione dell'Autorimessa

Le condizioni conservative attuali sono insufficienti e per riportarle alla normalità abbisognano di un deciso e generalizzato intervento di manutenzione ordinaria che lo scrivente reputa determinare all'incirca in ..... **Euro 2.400,00**

(3) Specifiche situazioni edilizie / urbanistiche

Per le opere in precedenza quantificate nella sezione SITUAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA riguardanti il D.p.r. n. 330 / 2001, in particolare l'art. 6-bis Interventi subordinati a comunicazione di inizio lavori asseverata e per l'art. 37 Interventi eseguiti in assenza o in difformità della segnalazione certificata di inizio attività e accertamento di conformità subordinati a

comunicazione di inizio lavori asseverata: € 1.700,00 + € 1.400,00 + € 2.800,00 =  
..... **€uro 5.900,00**

(4) Possibili vizi occulti, condizioni di vendita forzata e stato di occupazione senza contratti

L'incaricato per le cause suindicate, reputa fissare un decremento pari al 10% riferito al Valore del primo momento estimativo diminuito di (1) Caratteristiche immobiliari del solo Appartamento; pertanto: 10% di € 386.400,00 (derivato da € 472.000,00 – 85.600,00) = ..... **€uro 38.640,00**

#### RIASSUNTO GENERALE

**€uro 472.000,00** (PRIMO MOMENTO ESTIMATIVO DA CONSIDERARE PROVVISORIO)  
meno decremento **€ 132.540,00** (derivato da € 85.600,00 + 2.400,00 + 5.900,00 + € 38.640,00) =  
**€uro 339.460,00** da arrotondare per eccesso in .....

**€uro 340.000,00 (in lettere Euro trecentoquarantamila/00)**

**(PIU' PROBABILE VALORE FINALE DI MERCATO)**

.....

La presente Relazione Estimativa si compone di n 12 pagine e di n. 12 righe sul tredicesimo foglio ed anche dei seguenti allegati: "a" ortofoto della palazzina; "b" documentazione fotografica; "c" atti Catastali (documentazione esaminata il 21.10.2019 = estratto mappa NCT + n.2 visure storiche per immobile Catasto Fabbricati + n.2 planimetrie + elaborato planimetrico con l'elenco dei subalterni assegnati) + (documenti visionati il 13.01.2020 = Variazione pertinente l'abitazione del 14.12.2019 protocollo n. BS0218958 in atti dal 16.12.2019 e planimetria; "d" Atto di Donazione 25.11.2009, notaio "OMISSIS", n. 35769 rep. e n.17238 racc. con allegate le visure storiche per immobile dei mappali interessati; "e" documentazione riguardante l'istanza all'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Brescia - Ufficio Territoriale di Brescia 1 per sapere dell'esistenza o meno di possibili contratti d'affitto registrati ed attivi + afferente risposta negativa); "f" n.2 istanze al Comune di Brescia – Settore sportello dell'Edilizia per Accesso agli Atti e visione / ritiro in copia della documentazione tecnica maggiormente importante; "g" propria restituzione grafica della situazione esistente dei Beni in trattazione, dopo e riferiti alla sanatoria edilizia presentata il 29 maggio 1986 – P.G. n.22048/86 – U.T. n.1160/B/86, con indicate le opere successive eseguite abusivamente.

L'esperto

Geom. Giovanni Ziliani



Gussago, li 04 febbraio 2020