

Ing. Gabriele Guani
con studio a Rovato (BS) in via Cesare Battisti n. 199
tel. 030/7241083, email info@studioguani.it, PEC gabriele.guani@ingpec.eu

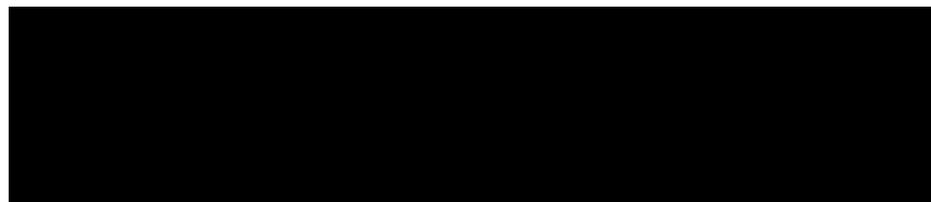
TRIBUNALE DI BRESCIA
Esecuzione immobiliare n. 91/2021

Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Giulia La Malfa**

Creditore precedente:



Rappresentato da:



Contro - Esecutati: OMISSIS (già OMISSIS) c.f. OMISSIS, con sede legale in OMISSIS
via OMISSIS con domicilio digitale PEC: OMISSIS

Data dell'udienza d'incarico e giuramento: 04/06/2021

Data dell'udienza per la determinazione della modalità di vendita: 16/12/2022 (a seguito di rinvio)

Dati generali del bene e suddivisione in lotti

LOTTO 1 – POSTI AUTO COPERTI

Valore stimato euro: € **226.500** (valore libero mercato) **al lordo della quota parte dei costi per la regolarizzazione estesa all'intero fabbricato nel quale sono situate le unità staggite e subordinato ad essa**

Quota di proprietà **100%**

Immobili in **Desenzano del Garda (BS) presso “Green Residence Sirmione” con accesso da via Giulio Cesare n. 2 (catastalmente via Giunio Bruto)**

Distinti in catasto: **foglio NCT/28 particella 258 subb. da 20 a 47 (compresi) - cat. C/6**

Proprietà: **OMISSIS**
Divisibilità dell'immobile: **Come richiesto dal quesito, la stima è effettuata sia per unico lotto che individuando 27 singoli lotti (due posti auto sono comunque accorpati per le importanti limitazioni geometriche di uno di essi).**

Problematiche e/o note particolari:

- 1) Sono state riscontrate difformità sostanziali tra quanto autorizzato (unica pratica edilizia trovata in fase di Accesso agli Atti), lo stato di fatto, le planimetrie catastali e l'elaborato planimetrico. È necessaria una SANATORIA EDILIZIA INTERESSANTE ANCHE ASPETTI STRUTTURALI ed estesa a tutto il fabbricato condominiale nel quale sono situate le unità staggite. La sanatoria è anche soggetta ad AUTORIZZAZIONE DELLA SOPRINTENDENZA ARCHEOLOGIA BELLE ARTI E PAESAGGIO delle province di Bergamo e Brescia. Non sono state reperite pratiche di agibilità né pratiche strutturali nonostante la costruzione sia relativamente recente (Concessione Edilizia del 1998).
- 2) I posti auto oggetto di pignoramento, a giudizio dello scrivente, risultano soggetti a vincolo di destinazione Turistico Alberghiera (RTA) in forza del rogito in data 21/07/1998 n.ro 10482 di repertorio Notaio Scaduto, registrato a Verona il 30/07/1998 al n. 3899 e trascritto a Brescia il 08/08/1998 ai nn.ri 27985/19161. Tuttavia il P.G.T. vigente prevede la possibilità di effettuare il cambio di destinazione d'uso da RTA a residenza. Si rimanda al successivo paragrafo D.
- 3) Catastalmente l'indirizzo di tutte le unità è via Giunio Bruto ma quello corretto è via Giulio Cesare civico n. 2 cioè quello della portineria del "Green Residence Sirmione" nei pressi della quale si trova l'accesso carraio al percorso interrato che giunge ai posti auto oggetto di valutazione.

Premessa

Il G.O.T. dell'Esecuzione delegato Dr. Maurizio Di Rocco in data 10/05/2021 ha nominato Consulente Tecnico d'Ufficio per l'esecuzione immobiliare n. 91/2021 promossa da [REDACTED] contro OMISSIS il sottoscritto ing. Gabriele Guani, con studio in Rovato (BS) via Cesare Battisti n. 199, iscritto all'Albo degli ingegneri della Provincia di Brescia al n. A4555 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia al n. 813, fissando la comparizione per il giuramento di rito il giorno 04/06/2021.

QUESITO

Per la completa trascrizione del quesito si rimanda a quanto riportato nel “Decreto di nomina dell’esperto per la stima dei beni pignorati” presente nel fascicolo, con riferimento ai punti pertinenti gli immobili oggetto della presente relazione, nonché quanto richiesto nel “Verbale di Udienza” del 22/07/2022. Il termine per il deposito della relazione di risposta ai quesito sopra esposti, è fissato al 19/11/2022 come da Verbale di Udienza del 22/07/2022: “il Giudice concede il termine di 120 giorni da oggi per il deposito della relazione peritale”.

Fasi, accertamenti e date indagini.

In data 29/06/2021 sono stati richiesti, tramite la piattaforma SISTER, le planimetrie catastali, l’elaborato planimetrico e le visure catastali storiche di ciascuna unità, non presenti nel fascicolo; quanto ottenuto è riportato nell’Allegato II.

In data 11/08/2021 è stato richiesto tramite PEC, l’accesso agli atti presso l’Archivio Notarile di Brescia per ricevere copia del rogito notarile di provenienza dal quale ricavare anche gli estremi delle pratiche edilizie afferenti al fabbricato. È stata chiesta copia dei seguenti rogiti (Allegato VI):

- 1) rogito notaio Mario Mastrelli rep. n. 147502 del 15/05/2000 con il quale la società OMISSIS acquistava dalla società NUOVA GREEN RESIDENCE SIRMIONE S.r.l. l’intera proprietà degli immobili staggiti.

In data 13/11/2021 è stato richiesto tramite PEC, l’accesso agli atti presso l’Archivio Notarile di Brescia per ricevere copia dei seguenti rogiti:

- 2) rogito notaio Mario Mastrelli rep. n. 140610 del 23/12/1998 (atto di identificazione catastale con allegato regolamento condominiale) (Allegato VI);
- 3) rogito notaio Mario Mastrelli rogito rep. n. 89056 del 04/12/1989 e rogito rep. n. 89074 del 05/12/1989 (Convenzione urbanistica con il comune Desenzano del Garda);
- 4) rogito notaio Mario Mastrelli rep. n. 110898 del 21/05/1992 (Integrazione Convenzione urbanistica con il comune Desenzano del Garda).

In data 31/05/2022 è stato richiesto tramite, PEC l’accesso agli atti presso l’Archivio Notarile di Verona per ricevere copia dei seguenti rogiti (Allegato IX):

- 5) rogito notaio Vincenzo Scaduto rep. n. 10482 del 21/07/1998 registrato a Verona il 30/07/1998 al n. 3899 e trascritto a Brescia il 08/08/1998 ai nn. Reg. part. 19161 e 19162. Si allega la nota di trascrizione in quanto non è stato possibile reperire copia del titolo trattandosi di un atto non a raccolta e quindi non conservato fra gli originali del Notaio autenticante).

In data 03/09/2021 è stato richiesto tramite PEC, l’accesso agli atti presso l’Agenzia delle Entrate per

verificare l'esistenza di contratti di locazione interessanti gli immobili oggetto di stima: quanto ottenuto è riportato nell'Allegato V.

In data 19/08/2021 è stato richiesto tramite PEC, l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale per visionare e ricevere copia di quanto presente negli archivi e interessante la presente stima: la documentazione ricevuta è riportata nell'Allegato III.

In data 03/11/2021, 21/12/2021, 23/05/2022 e 26/10/2022 si sono tenuti incontri con l'Ufficio Tecnico Comunale al fine di verificare ed individuare la corretta modalità per regolarizzare le difformità edilizie riscontrate.

In data 01/07/2021 e 01/08/2022 sono stati effettuati alla presenza del Custode Giudiziario i sopralluoghi presso le unità oggetto dell'esecuzione; le fotografie scattate in tali circostanze sono allegate alla presente relazione nell'Allegato I.

RISPOSTA AI QUESITI

- A -

Verifica della completezza di documenti di cui all'art. 567 C.P.C.

In merito alla suddetta verifica, il fascicolo risulta essere completo; il titolo d'acquisto/provenienza in favore del debitore, indicato nella Certificazione Notarile ventennale e riportato nell'Allegato VI è il rogito notaio Mario Mastrelli rep. n. 147502, racc. n. 21389 del 15/05/2000 con il quale la società OMISSIS acquistava dalla società NUOVA GREEN RESIDENCE SIRMIONE S.r.l. l'intera proprietà degli immobili staggiti.

Essendo l'esecutata persona giuridica (società a responsabilità limitata) si allega la Visura Camerale Storica aggiornata alla data del 14/11/2022 (Allegato VII).

- B -

Identificazione e descrizione attuale dei beni

Le unità immobiliari di proprietà della società OMISSIS oggetto della stima sono situate nel comune di Desenzano del Garda (BS) in via Giulio Cesare n. 2 (catastalmente via Giunio Bruto), fanno parte del condominio denominato "Green Residence Sirmione" e sono identificate al Catasto Fabbricati al foglio NCT/28, particella 258 ai subalterni:

- n. 20, cat. C/6 (posto auto) classe 2 mq 12, Zc. 1, rendita catastale € 50,20 piano S1
- n. 21, cat. C/6 (posto auto) classe 2 mq 12, Zc. 1, rendita catastale € 50,20 piano S1

- n. 22, cat. C/6 (posto auto) classe 2 mq 12, Zc. 1, rendita catastale € 50,20 piano S1
- n. 23, cat. C/6 (posto auto) classe 2 mq 12, Zc. 1, rendita catastale € 50,20 piano S1
- n. 24, cat. C/6 (posto auto) classe 2 mq 12, Zc. 1, rendita catastale € 50,20 piano S1
- n. 25, cat. C/6 (posto auto) classe 2 mq 12, Zc. 1, rendita catastale € 50,20 piano S1
- n. 26, cat. C/6 (posto auto) classe 2 mq 12, Zc. 1, rendita catastale € 50,20 piano S1
- n. 27, cat. C/6 (posto auto) classe 2 mq 12, Zc. 1, rendita catastale € 50,20 piano S1
- n. 28, cat. C/6 (posto auto) classe 2 mq 12, Zc. 1, rendita catastale € 50,20 piano S1
- n. 29, cat. C/6 (posto auto) classe 2 mq 12, Zc. 1, rendita catastale € 50,20 piano S1
- n. 30, cat. C/6 (posto auto) classe 2 mq 12, Zc. 1, rendita catastale € 50,20 piano S1
- n. 31, cat. C/6 (posto auto) classe 2 mq 12, Zc. 1, rendita catastale € 50,20 piano S1
- n. 32, cat. C/6 (posto auto) classe 2 mq 12, Zc. 1, rendita catastale € 50,20 piano S1
- n. 33, cat. C/6 (posto auto) classe 2 mq 12, Zc. 1, rendita catastale € 50,20 piano S1
- n. 34, cat. C/6 (posto auto) classe 2 mq 12, Zc. 1, rendita catastale € 50,20 piano S1
- n. 35, cat. C/6 (posto auto) classe 2 mq 12, Zc. 1, rendita catastale € 50,20 piano S1
- n. 36, cat. C/6 (posto auto) classe 2 mq 12, Zc. 1, rendita catastale € 50,20 piano S1
- n. 37, cat. C/6 (posto auto) classe 2 mq 12, Zc. 1, rendita catastale € 50,20 piano S1
- n. 38, cat. C/6 (posto auto) classe 2 mq 12, Zc. 1, rendita catastale € 50,20 piano S1
- n. 39, cat. C/6 (posto auto) classe 2 mq 12, Zc. 1, rendita catastale € 50,20 piano S1
- n. 40, cat. C/6 (posto auto) classe 2 mq 12, Zc. 1, rendita catastale € 50,20 piano S1
- n. 41, cat. C/6 (posto auto) classe 2 mq 12, Zc. 1, rendita catastale € 50,20 piano S1
- n. 42, cat. C/6 (posto auto) classe 2 mq 12, Zc. 1, rendita catastale € 50,20 piano S1
- n. 43, cat. C/6 (posto auto) classe 2 mq 12, Zc. 1, rendita catastale € 50,20 piano S1
- n. 44, cat. C/6 (posto auto) classe 2 mq 12, Zc. 1, rendita catastale € 50,20 piano S1
- n. 45, cat. C/6 (posto auto) classe 2 mq 12, Zc. 1, rendita catastale € 50,20 piano S1
- n. 46, cat. C/6 (posto auto) classe 2 mq 12, Zc. 1, rendita catastale € 50,20 piano S1
- n. 47, cat. C/6 (posto auto) classe 2 mq 12, Zc. 1, rendita catastale € 50,20 piano S1

Alle unità immobiliari in oggetto compete la quota di comproprietà delle parti comuni dello stabile ivi compreso il mappale 258 sub. 60 (B.C.N.C. corsie – cavedi, comune ai subb. da 4 al sub. 58 sempre del mappale 258), nonché il mappale 258 sub. 59 (B.C.N.C. corsie – scivolo – scale -corridoi – cavedi e corte, comune ai subb. dal sub. 2 al sub. 58 del mappale 258) quest’ultimo mappale 258 sub. 59 è comune anche a tutto il complesso immobiliare come risulta dall’atto di Identificazione Catastale e Regolamento Condominiale del notaio dr. Mario Mastrelli del 23/12/1998 rep. n. 140610/20455 (Allegato VI).

Il fabbricato interrato nel quale sono ubicate le unità pignorate è stato edificato in forza della

Concessione Edilizia n. 8406 del 12/08/1998. La struttura portante è in cemento armato, il pavimento in battuto di cemento e liscio al quarzo ed è dotato di impianto di illuminazione, di videosorveglianza e di dispositivi antincendio. In merito a detti impianti/dispositivi non se ne attesta la conformità né tantomeno il corretto funzionamento. L'altezza utile netta, misurata sotto trave è di circa 2,20 m e di circa 2,50 m se misurata all'intradosso del solaio prefabbricato: sono presenti variazioni tra i vari punti di misurazione dell'ordine di circa +5 cm anche per via delle pendenze della pavimentazione necessarie per raccogliere e convogliare le acque piovane passanti dai grossi fori di aerazione presenti nel solaio di copertura. Sulla copertura è stato realizzato un giardino.

Il fabbricato è parte del GREEN RESIDENCE SIRMIONE che è dotato di servizio di portineria attivo 24 ore al giorno: l'unico accesso regolamentato e controllato per giungere ai posti auto è presso la portineria.

In fase di sopralluogo presso i beni si è riscontrato uno stato di fatto sostanzialmente difforme tra quanto realizzato e quanto autorizzato negli elaborati grafici in atti: per l'elenco delle difformità riscontrate si rimanda allo specifico paragrafo "E - Regolarità edilizia e urbanistica".

Identificazione pregressa dei beni

Dal confronto dettagliato della descrizione e identificazione dei beni pignorati e delle pertinenze, con la documentazione prodotta in atti dal creditore, non si rilevano problemi d'identificazione dei beni oggetto di esecuzione.

- C -

Stato di possesso

Come si evince dalle Visure Catastali e dalla Certificazione Notarile ventennale, è titolare del diritto di proprietà sul tutte le unità oggetto di stima, la società OMISSIS con sede legale in OMISSIS c.f. OMISSIS. Il rogito notarile di provenienza, citato nella Certificazione Notarile è riportato nell'Allegato VI.

In fase di sopralluogo si è potuto constatare, come evidente anche dalla documentazione fotografica (Allegato I) che alcuni posti auto sono impropriamente utilizzati da ignoti senza titolo: dall'accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate (Allegato V) non risultano attivi contratti di locazione.

Esistenza di formalità, vincoli o oneri anche di natura condominiale

Dalla Certificazione Notarile sostitutiva del certificato Ipo-catastale ai sensi della Legge n. 302/1998, datata 29/04/2021 del dott. Antonio Trotta notaio in Pavia, presente nel fascicolo di causa, emergono in particolare:

- Ipoteca volontaria, iscritta a Brescia in data 02/10/2000 ai nn. 37410 R.G. e 8534 R.P. a favore di [REDACTED] con sede in Milano (MI). La formalità è stata rinnovata in data 17/09/2020 ai nn. 33293 R.G. e 5861 R.P. a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED].
- Verbale di Pignoramento immobiliare del Tribunale di Brescia trascritto in data 01/03/2021 ai nn. 8619 R.G. e 5456 R.P. a favore di [REDACTED] con sede in [REDACTED].

In data 02/07/2021 e 10/05/2022 sono state inoltrate alla società amministratrice del complesso "2B Amministrazioni Condominiali di Belotti e Berlucchi s.n.c." con sede in Castel Goffredo (MN) via Roma n. 3, le richieste al fine di conoscere quanto elencato al punto D) del quesito. La documentazione ricevuta in risposta in data 08/07/2021 e 17/05/2022, unitamente al regolamento condominiale, è riportata nell'Allegato VIII.

In sintesi:

- esiste il Regolamento Condominiale (che si allega) datato "Desenzano del Garda, lì 22 gennaio 2014" che sostituisce quello allegato al rogito notaio Mario Mastrelli rep. n. 140610 del 23/12/1998 (atto di identificazione catastale con allegato regolamento condominiale);
- i beni condominiali risultanti dall'elaborato planimetrico del mappale 258 foglio 28 sono:
 - o sub. 59 consistente in B.C.N.C. (corsie – scivolo – scale – corridoi – cavedi e corte) comune ai subb. dal 2 al 58 del mappale 258. Quest'ultimo mappale 258 sub. 59 è comune anche a tutto il complesso immobiliare;
 - o sub. 60 consistente in B.C.N.C. (corsie – cavedi) comune ai subb. da 4 al sub. 58 sempre del mappale 258;
- esistono le Tabelle Millesimali di proprietà e di ripartizione. A ciascuno dei posti auto oggetto di esecuzione compete una quota di millesimi come indicato nei "Bilancio consuntivo individuale" e "Bilancio preventivo individuale";
- le spese medie ordinarie annuali complessive per ciascun posto auto ammontano a circa € 50;
- non sono previste o deliberate spese straordinarie di competenza ai posti auto;
- le spese condominiali insolute, a carico della parte esecutata alla data del 08/07/2021

ammontano *“debito residuo 2020 è di euro 1572.48 mentre quello di preventivo 2021 ammonta ad euro 1114.12 totale euro 2686.60”*

- alla data del 01/03/2022 sono in essere cause attive o passive verso terzi: si rimanda all'Allegato VIII con la specifica documentazione dello Studio Legale Raschini avente per oggetto *“Condominio Green Residence Sirmione – Prospetto/Aggiornamento cause-procedimenti in corso.*

Vincolo di destinazione Turistico Alberghiera

A giudizio dello scrivente, sebbene tale vincolo non risulti citato nella relazione notarile in atti, i posti auto oggetto di pignoramento risultano soggetti a vincolo di destinazione Turistico Alberghiera in forza di atto in data 21/07/1998 n. 10482 di repertorio Notaio Scaduto, trascritto a Brescia il giorno 08/08/1998 ai nn. 27985/19161. Infatti, dall'esame della nota di trascrizione (Allegato IX), precisandosi che non è stato possibile reperire copia del relativo titolo presso l'archivio notarile di Verona trattandosi di un atto non a raccolta e quindi non conservato fra gli originali del Notaio autenticante) si evince come con tale atto la società "NUOVA GREEN RESIDENCE SIRMIONE S.R.L." (dante causa dell'esecutata) *“ha costituito a favore del Comune di Desenzano del Garda, per sé ed aventi causa, ai sensi dell'art. 8 della legge 17 maggio 1983, n. 217, il vincolo di destinazione a Residenza Turistico-Alberghiera per tutte le unità immobiliari comprese nell'edificio "AR5", "AR6" e "AR7", e relative pertinenze e parti comuni, che sarà costruito sul terreno di cui al quadro B”* precisandosi che fra le aree indicate nel quadro B risulta anche il mappale n. 258 del foglio 28, nel cui sottosuolo sono state edificate le autorimesse pignorate.

Considerando inoltre:

- che sul mappale 258 non risultano essere stati edificati fabbricati oltre ai predetti posti auto (come risulta dal relativo estratto di mappa – dove il mappale in questione risulta privo di costruzioni in superficie ed interessato solo da edificazioni nel sottosuolo, rappresentate con un tratteggio);
- che il predetto vincolo di destinazione fa espresso riferimento a *“tutte le unità immobiliari comprese nell'edificio "AR5", "AR6" e "AR7", e relative pertinenze e parti comuni”;*
- che i posti auto oggetto di pignoramento risultano rappresentati (unitamente ad altri) nella tavola di progetto raffigurante l'interrato dei fabbricati AR1-3-4-5-6 (Allegato III, doc. Tavola 10/a *“Quadro d'unione”*), il che dimostra ulteriormente come anche i posti auto vadano considerati come parte di tali edifici;
- che tale vincolo di destinazione è espressamente richiamato nell'atto di provenienza (Allegato VI, rogito notaio Mario Mastrelli rep. n. 147502 del 15/05/2000 con il quale la società OMISSIS acquistava dalla società NUOVA GREEN RESIDENCE SIRMIONE S.r.l. l'intera

proprietà degli immobili staggiti, a pag. 9 punto 4) con cui l'esecutata ha acquistato gli immobili pignorati

tutto ciò considerato si ribadisce che, a giudizio del sottoscritto, anche i beni staggiti devono considerarsi sottoposti a vincolo di destinazione Turistico Alberghiera (RTA).

Al riguardo, si ricorda che l'art. 6 della Legge 217/1983 definisce le residenze turistico-alberghiere quali *“esercizi ricettivi aperti al pubblico, a gestione unitaria, che forniscono alloggio e servizi accessori in unità abitative arredate costituite da uno o più locali, dotate di servizio autonomo di cucina”* mentre il successivo art. 8 della medesima Legge statuisce che *“ai fini della conservazione e della tutela del patrimonio ricettivo, in quanto rispondente alle finalità di pubblico interesse e della utilità sociale, le regioni, con specifiche leggi, sottopongono a vincolo di destinazione le strutture ricettive indicate dall'articolo 6”* (legge attuata in Lombardia con la legge regionale n. 12/1997).

Ne discende che tale destinazione urbanistica, ove ricorrente, sottrarrebbe i posti auto pignorati dalla vendita in regime di libero mercato per finalità residenziali, in quanto gli stessi non potrebbero essere destinati da un eventuale aggiudicatario ad uso proprio, ma dovrebbero essere necessariamente locati a turisti o affidati per tale scopo ad una struttura organizzata per non snaturarne la destinazione turistico alberghiera, così da rispettarne lo scopo che è quello di favorire il turismo e l'indotto che esso comporta (ricordando come i Comuni rilasciano normalmente i permessi a costruire le RTA proprio per rivitalizzare economicamente la zona in cui sono ubicati, così che la struttura risulti portatrice di un mercato dinamico).

Al riguardo, si rileva come le RTA siano da considerarsi quali strutture alberghiere alternative, composte da esercizi unitari dal punto di vista gestionale, aperti al pubblico, e collocate in strutture edilizie funzionalmente altrettanto unitarie. Come tali non possono essere considerate una sommatoria di unità abitative con destinazione ed uso autonomi, tali da determinare una situazione analoga a quella di un normale condominio: l'immobile ubicato nella RTA è parte di un organismo edilizio unico ed indivisibile.

A riprova, si cita un recente atto di compravendita (dott.ssa Giulia Benedetti Notaio in Bollate rep. 1848 del 20/07/2021) avente ad oggetto un appartamento e un posto auto posti nel medesimo complesso ove, per sottrarre tali unità immobiliari al vincolo di cui sopra, è stato necessario (articolo 9) presentare apposita S.C.I.A. per cambio di destinazione d'uso da RTA (Residenza Turistico Alberghiera) a Residenziale.

Tanto premesso in merito al vincolo, si evidenzia che il vigente P.G.T. comunale prevede la possibilità, negli *“AMBITI PER ATTIVITA' PRODUTTIVE TURISTICO RICETTIVE – ALBERGHIERE”* (art. 36quater e seguenti), di riconversione le unità a residenza previa specifica

pratica edilizia per il cambio d'uso oneroso. Infatti l'articolo "36quater.2-(1) Destinazioni" recita "*Le unità immobiliari all'interno delle Residenze Turistico Alberghiere (RTA) potranno essere riconvertite a residenza previa la corresponsione del contributo di costruzione in misura massima corrispondente alla nuova destinazione, decorsi dieci anni dalla data di ultimazione dei lavori di realizzazione degli edifici. Per dette unità immobiliari saranno ammesse anche le destinazioni d'uso turistiche indicate come "prevalenti" all'interno degli Ambiti Residenziali Consolidati di cui agli art. 31-32-33-34.*" Nel complesso sono già stati autorizzati numerosi cambi d'uso a residenza ordinaria ricorrendo a questo disposto di norma.

Come constatato durante i vari confronti con l'Ufficio Tecnico Comunale, in analogia con quanto sino ad oggi applicato relativamente ad altre unità del medesimo complesso, detta riconversione per autorimesse e posti auto è gratuita poiché ne è nullo il contributo di costruzione a nuovo di superfici a parcheggio.

- E -

Regolarità edilizia e urbanistica

Le ricerche presso l'Ufficio Tecnico comunale sono state condotte per nominativo e per numero di pratica edilizia, come indicato nei rogiti di provenienza. In data 19/08/2021 è stato richiesto tramite PEC, l'accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico Comunale per visionare e ricevere copia di quanto presente negli archivi e interessante la presente stima. L'ufficio tecnico in data 20/10/2021 ha trasmesso un estratto dell'unica pratica trovata: la Concessione Edilizia n. 8406 del 12/08/1998 (Allegato III).

A seguito delle difformità riscontrate comparando lo stato di fatto con la documentazione ricevuta, in data 17/10/2021 ho richiesto un supplemento di indagini e visto l'esito negativo ho ricevuto in data 15/12/2021 tramite PEC la "Dichiarazione sulla ricerca dei titoli abilitativi" a firma del Responsabile del settore urbanistica e territorio (Allegato III). Nella dichiarazione si specifica che "*non sono state rintracciate ulteriori pratiche relative a successive varianti o richieste di agibilità*". È importante evidenziare che in fase di Accesso agli Atti l'Ufficio Tecnico non è stato in grado di individuare né pratiche strutturali né il Collaudo Statico.

La verifica di conformità è stata effettuata confrontando quanto indicato nella pratica edilizia, nelle planimetrie catastali, con lo stato di fatto: dal confronto sono emerse sostanziali difformità che interessano anche aspetti strutturali e paesaggistici tutelati. Le principali differenze rilevate a seguito del sopralluogo sono:

- minore larghezza interna dell'ordine di ben 2 metri del fabbricato (rilevato circa 16 m, da

Concessione Edilizia 18 m)

- diversa sagoma del fabbricato zona ovest (raccordo lineare e non curvilineo)
- diversa posizione e geometria dei pilastri
- differente spessore delle murature perimetrali
- non è stato realizzato il vano ascensore (vano scala sud)
- diverso posizionamento e configurazione dei vani scala e delle vie di fuga
- diverso posizionamento dei grossi fori di aerazione a cielo aperto e diverso sbarco in superficie dei vani scala
- le singole planimetrie catastali (in formato “scala originaria non disponibile”) sono sostanzialmente compatibili con lo stato di fatto ad eccezione del sub. 31 palesemente incongruente in quanto riportano una parete curvilinea mentre in loco è rettilinea.

Nell'allegato IV si riporta schematicamente la sovrapposizione di quanto rilevato con la pianta del piano interrato (tavola 10/b) di cui alla C.E. 8406/1998.

Poiché le difformità da regolarizzare coinvolgono l'aspetto esteriore del fabbricato (posizione e dimensione delle forometrie di aerazione nella copertura e degli sbarchi dei vani scala) è importante evidenziare che la porzione di fabbricato nella quale si trovano i posti auto oggetto di esecuzione ricade nel VINCOLO AMBIENTALE “BELLEZZE D'INSIEME” di cui alla D.G.R. 8/7308 del 19/05/2008: qualsiasi intervento edile o procedura autorizzativa, oltre alle disposizioni del P.G.T. è soggetto anche al D.Lgs 22/01/2004 n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 Legge 6 luglio 2002, n. 137).

Da una prima analisi condotta in contraddittorio con l'Ufficio Tecnico Comunale è emerso che la regolarizzazione deve avvenire tramite ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' esteso all'intero edificio condominiale in quanto ne risulta difforme l'intera sagoma planimetrica. Si dovrà richiedere un Permesso di Costruire in sanatoria, ovviamente oneroso, sottoposto al *parere vincolante* della Soprintendenza Archeologia Belle Arti e Paesaggio per le province di Bergamo e Brescia in quanto risulta variato l'aspetto esteriore. L'articolo 167 del Codice dei beni culturali e del paesaggio recita:

- al comma 1: in caso di violazione degli obblighi e degli ordini previsti dal Titolo I della Parte terza, il trasgressore è sempre tenuto alla rimessione in pristino a proprie spese, fatto salvo quanto previsto al comma 4;
- al comma 4: l'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:
 - a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli

legittimamente realizzati;

b) per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;

c) per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380.

È necessario specificare che non è aprioristicamente possibile prevedere l'esito dell'istanza poiché soggetta ad un parere non tecnicamente e oggettivamente valutabile di "compatibilità paesaggistica". Alla luce dei colloqui intercorsi è tuttavia ipotizzabile (ma si sottolinea solamente ipotizzabile) che l'istanza possa essere accolta.

In merito alle sanzioni si precisa che

1. sotto l'aspetto urbanistico si prevede l'applicazione di una sanzione ad unità immobiliare oggetto di eventuali difformità pari ad euro 516,00;
2. la sanzione paesaggistica è prevista dall'art. 83 della L.R. 12/2005 e s.m.i. che prevede "L'applicazione della sanzione pecuniaria, prevista dall'articolo 167 del d.lgs. 42/2004, in alternativa alla rimessione in pristino, è obbligatoria anche nell'ipotesi di assenza di danno ambientale e, in tal caso, deve essere quantificata in relazione al profitto conseguito e, comunque, *in misura non inferiore all'ottanta per cento del costo teorico di realizzazione delle opere e/o lavori abusivi* desumibile dal relativo computo metrico estimativo e dai prezzi unitari risultanti dai listini della Camera di commercio, industria, artigianato e agricoltura della provincia, in ogni caso, con la sanzione minima di cinquecento euro."

Premesso quanto sopra non è possibile quantificare in questa sede il costo della regolarizzazione inteso come totale delle sanzioni, di eventuali opere di adeguamento necessarie, delle prestazioni tecniche per le varie pratiche necessarie e dei diritti da versare ai vari enti.

Nello specifico le criticità sono:

- la sanatoria deve essere estesa a tutto il fabbricato del quale le unità staggite fanno parte quindi sono da coinvolgere anche unità di altra proprietà estranee alla presente procedura esecutiva;
- le sanzioni amministrative sono funzione del risultato dell'analisi dell'intero fabbricato in quanto solo dopo il puntuale rilievo si avrà il quadro completo delle difformità da regolarizzare
- interessa aspetti strutturali estesi all'intero fabbricato interrato. Attualmente non si dispone di alcuna documentazione strutturale: non è stata fornita la Denuncia delle opere in C.A. obbligatoria per legge, non sono state trovate integrazioni, varianti e nemmeno il Collaudo

Statico. Per poter verificare e conseguentemente attestare l' idoneità strutturale del fabbricato potrebbero rendersi necessarie indagini e prove a vario livello di approfondimento e pertanto al momento non quantificabili.

- per attestare l' agibilità saranno necessari i certificati di conformità degli impianti presenti nonché l' eventuale aggiornamento del Certificato di Prevenzione Incendi, il che potrebbe significare la necessità di eseguire opere di manutenzione/ adeguamento.

- F -

Formazione dei lotti

Le unità oggetto dell' esecuzione consistono in 28 posti auto indipendenti pertanto possono essere venduti sia in un unico lotto che separatamente. Come richiesto dal quesito la stima è stata fatta per entrambe le possibilità.

- G -

Valore del bene e costi

G1 - Procedimento di stima

Il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto è stato determinato effettuando stime sintetiche partendo da un parametro tecnico di riferimento, per quantificarne la consistenza e comparando i beni stessi con altri immobili della zona, simili sia per caratteristiche intrinseche (proprie dell' unità immobiliare) che estrinseche (legate alla situazione al contorno: qualità dello stabile, pregi urbanistici, architettonici, ambientali, ecc.). È stato possibile procedere come sopra indicato poiché il mercato immobiliare locale è in grado di evidenziare tali dati con attendibilità. Oltre alle indagini svolte dal sottoscritto presso le agenzie d' intermediazione immobiliare operanti nella zona, sono state consultate le pubblicazioni di settore, tra cui il "Listino dei valori degli immobili, sulla piazza di Brescia e Provincia, rilevati dalla Borsa Immobiliare di Brescia", pubblicazione semestrale di PROBRIXIA - Azienda Speciale della Camera di Commercio di Brescia. La stima delle unità immobiliari urbane (fabbricati) è stata fatta considerando come parametro tecnico di riferimento il metro-quadro commerciale (in seguito chiamato mq commerciale). La consistenza in mq commerciali delle unità immobiliari è ottenuta partendo dalla superficie lorda di pavimento (S.L.P.) che è stata ricavata dalla planimetria catastale e comparata con quanto accertato in fase di sopralluogo.

Dall' indagine di mercato condotta è emerso che i posti auto coperti in condizioni ordinarie, nella zona nella quale si trovano quelli staggiti, hanno un valore di mercato pari a € 700 €/mq.

G2 – CALCOLO VALORE DI MERCATO

<i>Subalterno</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Sup. [mq]</i>	<i>Valore unitario €/mq</i>	<i>Valore di mercato €</i>
20	Posto auto coperto	12	700	8.400
21	Posto auto coperto	12	700	8.400
22	Posto auto coperto	12	700	8.400
23	Posto auto coperto	12	700	8.400
24	Posto auto coperto	12	700	8.400
25	Posto auto coperto	12	700	8.400
26	Posto auto coperto	12	700	8.400
27	Posto auto coperto	12	700	8.400
28	Posto auto coperto	12	700	8.400
29	Posto auto coperto	12	700	8.400
30	Posto auto coperto (profondità limitata)	10	600	6.000
31	Posto auto cop. (difficilmente utilizzabile)	7	300	2.100
32	Posto auto coperto	12	700	8.400
33	Posto auto coperto	12	700	8.400
34	Posto auto coperto	12	700	8.400
35	Posto auto coperto	12	700	8.400
36	Posto auto coperto	12	700	8.400
37	Posto auto coperto	12	700	8.400
38	Posto auto coperto	12	700	8.400
39	Posto auto coperto	12	700	8.400
40	Posto auto coperto	12	700	8.400
41	Posto auto coperto	12	700	8.400
42	Posto auto coperto	12	700	8.400
43	Posto auto coperto	12	700	8.400
44	Posto auto coperto	12	700	8.400
45	Posto auto coperto	12	700	8.400
46	Posto auto coperto	12	700	8.400
47	Posto auto coperto	12	700	8.400
Valore teorico di mercato €				226.500

Il valore di mercato è stimato per via sintetica analizzando immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili nella zona. Al valore di mercato deve essere decurtato in quota parte, il costo per la regolarizzazione edilizia/catastale estesa all'intero fabbricato condominiale del quale fanno parte le unità staggite.

- Valore mercato teorico (a) = € 226.500
- Ipotesi costo regolarizzazione di competenza (b) = NON DETERMINABILE
- Valore mercato attuale (c) = (a-b) = € 226.500 valore condizionato dalla regolarizzazione dell'intero edificio condominio e dalla quota parte del costo relativo).

G3 – PARERE DI STIMA

Come richiesto dal quesito in previsione della vendita nella formulazione del giudizio di stima si formulano due ipotesi: raggruppando le unità in un Lotto Unico oppure trattandole in Singoli Lotti. Nella seconda ipotesi si accorpano comunque i subb. 31 e 32 in quanto il sub 31 ha una geometria che lo rende praticamente inutilizzabile se considerato a sé stante.

1) Lotto UNICO

In base alle indagini eseguite, alle elaborazioni compiute e ai risultati ottenuti si ritiene di poter attribuire, in data odierna, alle unità oggetto di stima catastalmente identificate come foglio NCT/28 particella 258 subb. da 20 a 47 (compresi) - cat. C/6 (posto auto coperti), considerati liberi da pesi e ipoteche, al lordo del costo per la regolarizzazione edilizia e catastale, un valore complessivo di mercato di € 226.500 (euro duecentoventiseimilacinquecento) – (valore condizionato alla regolarizzazione dell'intero edificio condominio e al lordo della quota parte del relativo costo).

2) Singoli Lotti (lotti minimi)

In base alle indagini eseguite, alle elaborazioni compiute e ai risultati ottenuti si ritiene di poter attribuire, in data odierna, alle unità oggetto di stima catastalmente identificate al foglio NCT/28 particella 258 cat. C/6 (posto auto coperti), considerati liberi da pesi e ipoteche, al lordo del costo per la regolarizzazione edilizia e catastale, il valore di:

<i>Subalterno</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Valore di mercato</i> €
20	Posto auto coperto	8.400
21	Posto auto coperto	8.400
22	Posto auto coperto	8.400

23	Posto auto coperto	8.400
24	Posto auto coperto	8.400
25	Posto auto coperto	8.400
26	Posto auto coperto	8.400
27	Posto auto coperto	8.400
28	Posto auto coperto	8.400
29	Posto auto coperto	8.400
30	Posto auto coperto	6.000
31-32	Posto auto coperto	10.500
33	Posto auto coperto	8.400
34	Posto auto coperto	8.400
35	Posto auto coperto	8.400
36	Posto auto coperto	8.400
37	Posto auto coperto	8.400
38	Posto auto coperto	8.400
39	Posto auto coperto	8.400
40	Posto auto coperto	8.400
41	Posto auto coperto	8.400
42	Posto auto coperto	8.400
43	Posto auto coperto	8.400
44	Posto auto coperto	8.400
45	Posto auto coperto	8.400
46	Posto auto coperto	8.400
47	Posto auto coperto	8.400

Il valore di mercato è stimato per via sintetica analizzando immobili con caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili nella zona. **Al valore di mercato deve essere decurtato in quota parte, il costo per la regolarizzazione edilizia/catastale estesa all'intero fabbricato condominiale del quale fanno parte le unità staggite.**

Rovato, 17/11/2022

Ing. Gabriele Guani
Documento firmato digitalmente

INDICE DEGLI ALLEGATI:

Allegato I: Fotografie scattate durante i sopralluoghi

Allegato II: Documentazione catastale non presente nel fascicolo

Allegato III: Documentazione reperita presso l'Ufficio Tecnico Comunale

Allegato IV: Difformità riscontrate e situazione urbanistica del fabbricato

Allegato V: Documentazione reperita presso l'Agenzia delle Entrate

Allegato VI: Rogiti di provenienza

Allegato VII: Visura Camerale storica società eseguita alla data del 14/11/2022

Allegato VIII: Documentazione fornita dall'amministratore

Allegato IX: Documentazione relativi al vincolo di destinazione RTA