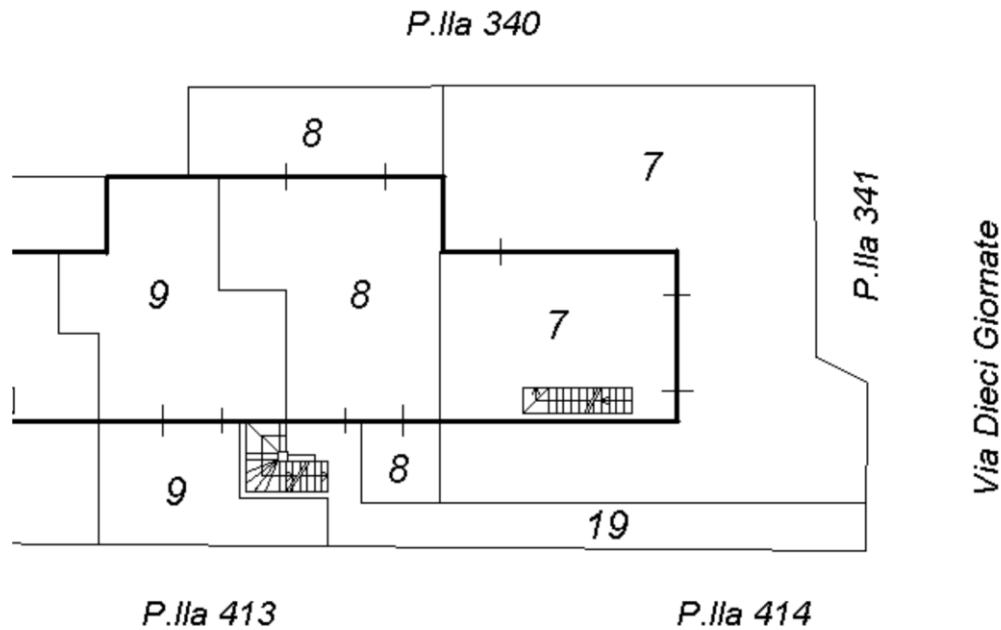


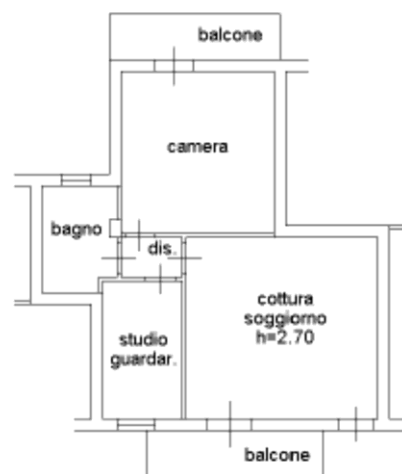
**LOTTO 5 - appartamento part. 433 sub 11 – autorimessa part 433 sub 15**

**Criterio di formazione del lotto:** attribuzione di una delle autorimesse non già assegnate agli altri appartamenti, per utilizzo in atto o scelta del perito estimatore.

appartamento: unità immobiliare residenziale posta al piano primo, con accesso pedonale in quota da via X Giornate (sub 19).

Dati catastali

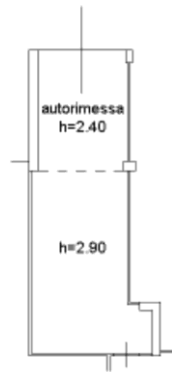
**Appartamento sub 11:** Categoria A/2 - classe 6 – consistenza vani 3 – rendita Euro 271,14



PIANO PRIMO

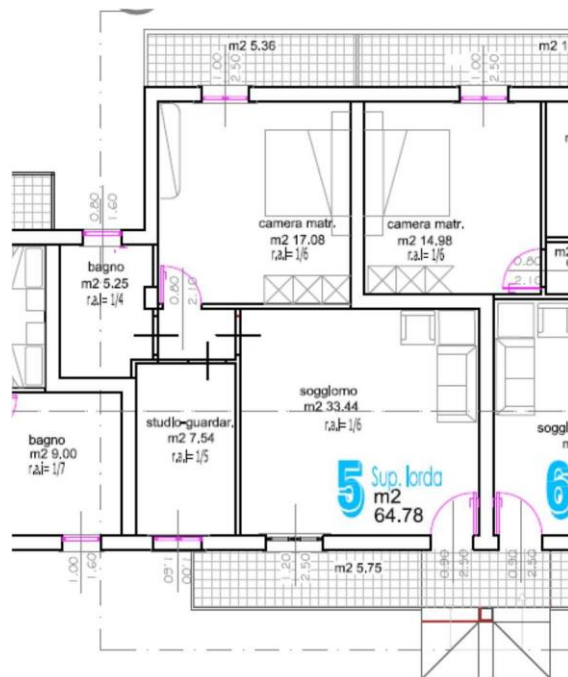
**Autorimessa sub 15:**

Categoria C/6 – classe 2 – consistenza mq 30 – rendita Euro 55,78



## PIANO INTERRATO

*estratti dell'ultimo titolo edilizio: Comunicazione Eseguita Attività prot. 13886 del 13/08/2015*



piano primo - app 5

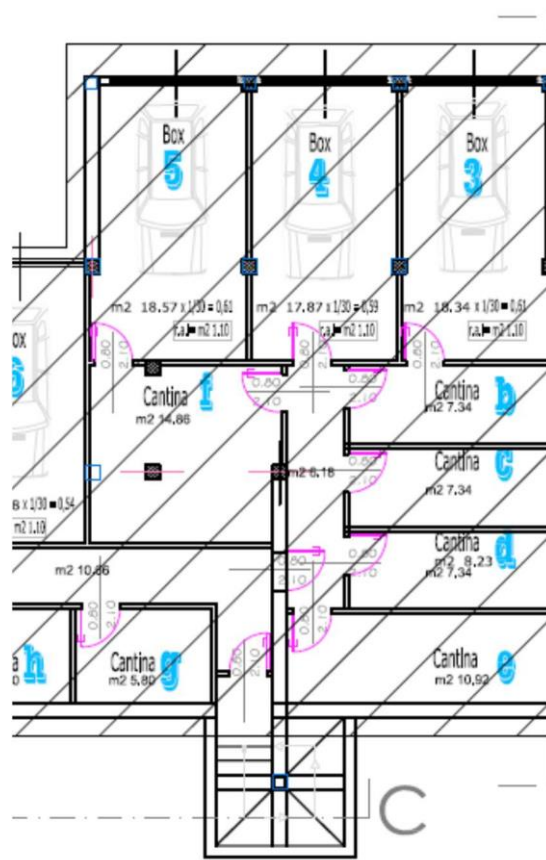
Difformità tra stato di fatto, situazione catastale e situazione autorizzata dai titoli abilitativi:

L'immobile non è ultimato, non essendo stati realizzati e collocati: i pavimenti, le porte interne, la caldaia, i sanitari, gli zoccolini battiscopa, etc.

Dalla verifica interna ed esterna dell'immobile è stato accertato che, relativamente alla *posizione delle tramezzature e aperture*, sono tra loro coerenti la situazione reale, quella catastale e quella autorizzata dai titoli abilitativi.

Per il completamento delle opere mancanti dovrà essere presentata al Comune di Rezzato una pratica edilizia CILA, con pagamento del contributo di costruzione riferito alle opere da realizzare.

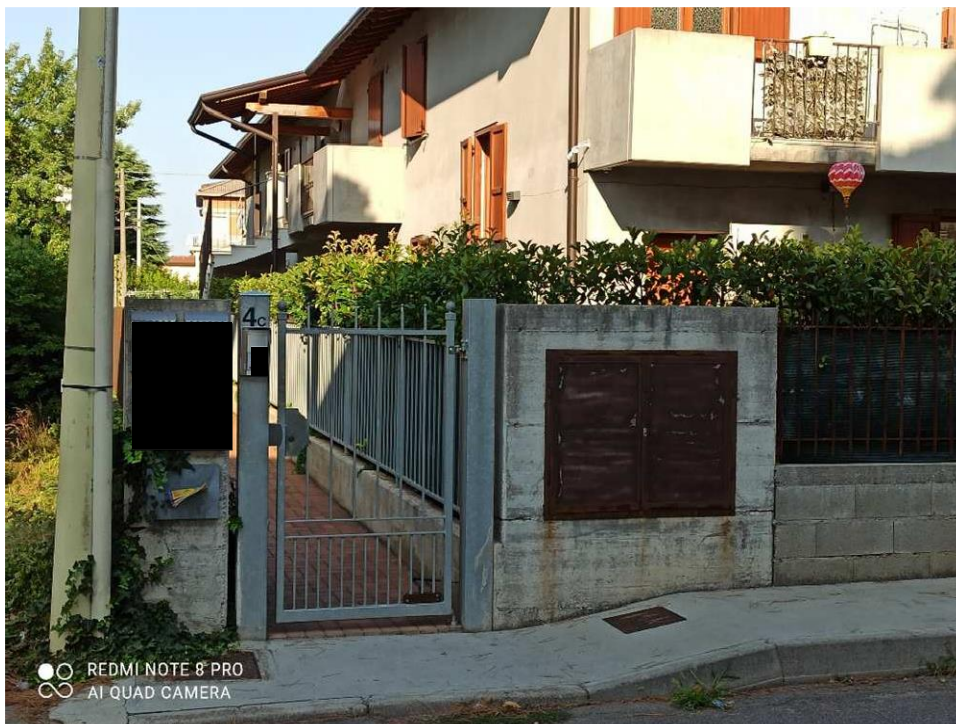
AUTORIMESSA: E' completamente difforme dallo stato di fatto quanto indicato negli elaborati grafici depositati in Comune. Per dette difformità deve essere pertanto richiesto un titolo abilitativo in sanatoria presso il Comune di Rezzato. Per i relativi costi si veda in fondo alla relazione.



### Descrizione del bene:

*Finiture:* sono state realizzate le finiture esterne dell'edificio e messi in opera i serramenti esterni, in legno con doppio vetro e ante. Finitura interna a intonaco civile. Realizzati i rivestimenti del bagno, con realizzazione della rete degli impianti idrotermosanitario ed elettrico.

autorimessa: posta al piano interrato, singola con accesso dal cortile comune mappale 327.



Accesso da via X Giornate



Vista esterna lato nord



prospetto sud con la scala esterna di accesso





interno





Bagno

Stato di conservazione delle unità immobiliari:

complessivamente normale

Stato del possesso del bene alla data della valutazione

In proprietà esclusiva del [REDACTED].

Esistenza dell'Attestato di Prestazione energetica

E' stata verificata presso il Catasto Energetico della Regione Lombardia, l'esistenza dell'Attestato di Prestazione Energetica *codice identificativo 1716100027816 scadenza 17/10/2026*, relativo all'unità immobiliare oggetto di stima.

Superficie commerciale:

appartamento P1	mq	60,71	x	100%	=	mq	60,71
balcone sud	mq	5,22	x	20%	=	mq	1,04
balcone nord	mq	5,06	x	20%	=	mq	1,01
quota parte passaggio comune	mq	7,88	x	10%	=	mq	0,79
<b>totale superficie commerciale</b>						<b>mq</b>	<b>63,56</b>
<b>autorimessa sub 15</b>	mq	30,00	x	35%	=	mq	<b>10,50</b>
<b>sommano</b>						<b>mq</b>	<b>74,06</b>

Stima del valore di mercato (in condizioni di vendita forzata)

Per la definizione del “valore di mercato in condizioni di vendita forzata” vengono poste come assunzioni limitative che il bene in esame sia comunque “commerciabile” e possa trovare collocazione sul mercato.

Ciò premesso viene applicata una riduzione percentuale (dal 5 al 20%) rispetto al prezzo ottenibile dopo un’adeguata ricerca di mercato.

Nel caso dei beni in esame, si conferma la buona “commerciabilità” del bene e anche considerando:

- che già i beni presi a riferimento nella valutazione MCA (vedi tabella di comparazione allegata alla relazione generale), potrebbero essere stati collocati sul mercato con una riduzione di prezzo per vendita forzata;
- che il valore indicato nella “valutazione comparativa” non è stato enfatizzato;

#### **Analisi estimativa del più probabile valore di mercato:**

a) superficie commerciale appartamento + autorimessa:	mq	74,06
b) valore unitario (vedi tabella allegata)	€/mq	850,00
prodotto a x b	€	<b>62.951,00</b>

Si ritiene applicabile una **riduzione del 10%** tra il “più probabile valore di mercato” e il “valore di mercato in condizioni di vendita forzata”

**Valore in condizioni di vendita forzata** € **56.655,90**

#### **COSTI PER SANATORIA EDILIZIA**

Per regolarizzare la difformità tra quanto autorizzato e la situazione reale, deve essere richiesto un titolo abilitativo in sanatoria presso il Comune di Rezzato.

La sanzione prevista è di € 516,00, cui vanno aggiunti i diritti di segreteria pari a € 60,00 ed i costi del tecnico per la presentazione della pratica, stimati in € 400,00 oltre cassa 4% e iva 22% (€ 507,52).

**Totale indicativo costo sanatoria: € 1.100,00 -**

#### **ALLEGATI:**

- estratti catastali (visure e planimetrie);
- Attestato di Prestazione Energetica

Rezzato, li 27 settembre 2021

**IL TECNICO INCARICATO**

Arch. Tognazzi Oliviero