



Direzione provinciale di Varese

Varese,

Allegati.: SI

Ufficio provinciale - Territorio
Settore Gestione banche dati e servizi tecnici

Comune di Castellanza
Settore Governo del Territorio
Servizio Pianificazione
Attuativa/Edilizia Privata
Viale delle Rimembranze, 4
21053 Castellanza

Prot.

R.P. 69582/16

OGGETTO: Protocollo d'intesa prot. 6487 del 06.11.2014 tra Agenzia delle Entrate e Comune di Castellanza. Trasmissione relazione di stima per illeciti edilizi ai sensi dell'art. 37, c. 4, D.P.R. 380/2001:

immobile sito in Castellanza Via Monte Grappa, 5 - mapp. 1094 del foglio 7 - sezione CZ - Pratica Edilizia n. 18/2016 - Istanza di sanatoria per interventi eseguiti in difformità al titolo originario.

Con riferimento alla richiesta formulata con la nota prot. 11296 del 14.06.2016, si trasmette in allegato la perizia estimativa in oggetto.

Come indicato all'art. 3 del Protocollo siglato, le valutazioni richieste ai fini dell'art. 37 c. 4, prevedono un numero di giorni uomo strettamente necessari per lo svolgimento della prestazione pari a 2 gg.u., corrispondenti ad un importo di € 846,00 per richiesta. Tenuto conto che l'entità del corrispettivo da addebitare non potrà essere superiore al 50% della sanzione, si invita Codesto Comune, ai sensi dell'art. 5.6 del Protocollo d'Intesa, a comunicare nel termine di 15 giorni lavorativi, decorrenti da oggi, l'esatto ammontare della sanzione comminata.

In assenza di detta comunicazione, questo Ufficio indicherà alla Direzione Centrale Amministrazione Pianificazione e Controllo l'importo sopra indicato di € 846,00 per l'emissione della nota di addebito a carico di Codesto Comune.

Il pagamento dovrà avvenire successivamente a seguito dell'emissione della relativa nota di addebito da parte della Direzione Centrale Amministrazione, Pianificazione e Controllo di questa Agenzia

IL DIRETTORE
Giovanni Battista Badagliacca (*)

(*) Firma su delega del Direttore provinciale (Orazio Andrea Passamonte)

L'originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente

rif. inc. 69582/2016

**Relazione di stima per la determinazione incremento valore venale
in seguito a "modifiche interne con diversa distribuzione degli spazi
ed esterne per ampliamento di costruzione accessoria in corpo
staccato" - Immobile sito in Via Monte Grappa n° 5 Castellanza
(VA),- mapp. 1094 del foglio 7 - sezione Castellanza**

P.E. n. 18/2016 - art. 37, comma 4, D.P.R. 380/2001



mappa satellitare

INDICE

PREMESSA	3
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	3
1. Ubicazione ed identificazione catastale dell’immobile oggetto di opere abusive	3
1.1 Descrizione delle opere eseguite in difformità	5
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	6
2. Scopo e data di riferimento della stima	6
3. Metodologie estimali adottate	6
3.1 Procedimento di calcolo	6
CONCLUSIONI	7

PREMESSA

Con nota del 14 giugno 2016, protocollo n. 11296, il Comune di Castellanza *Settore Governo del Territorio - Servizio Pianificazione Attuativa/Edilizia Privata*, ha chiesto a quest'Ufficio, ai sensi del comma 4 dell'Art. 37 del DPR 380/01, la "determinazione dell'aumento del valore venale" dell'immobile sito in Castellanza, Via Monte Grappa n° 5, conseguente agli interventi eseguiti in difformità ai titoli autorizzativi ed oggetto della P.E. n. 18/2016 per la richiesta di Sanatoria, a seguito di stipula di Protocollo d'Intesa n. 6487 del 06.11.2014. La valutazione è eseguita con riferimento alla data di presentazione della pratica edilizia in sanatoria prot. 9638, ovvero al 20.05.2016.

Non è stato eseguito sopralluogo ma è stata acquisita la documentazione fotografica del fabbricato e della zona in cui si trova tramite banche dati informatiche.

In considerazione del fatto che l'individuazione e la quantificazione dell'abuso commesso rientrano nella competenza dei comuni interessati, si fa presente di aver provveduto alla valutazione esclusivamente in conformità alla documentazione trasmessa dal Comune in allegato alla nota di richiesta, fra cui, la relazione tecnica, il computo metrico e le fotografie, allegate all'istanza di sanatoria del 20.05.2016, prot. n. 9638 a firma dell'Arch. Vito Urso, da cui sono state desunte le consistenze, gli elementi dimensionali utilizzati nelle determinazioni che seguono e la tipologia di opere eseguite in difformità da titoli autorizzativi.

Ciò stante non è eseguita la verifica della corrispondenza di quanto dichiarato allo stato di fatto, la valutazione di conformità di quanto richiesto agli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati alle epoche di riferimento, il controllo della corretta determinazione delle superfici e dei volumi e l'effettiva sussistenza dei requisiti di accesso alla sanatoria delle opere abusivamente realizzate, e ogni altro accertamento che, alla pari di quelli citati, restano nella competenza del Comune.

PARTE I - IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1. UBICAZIONE ED IDENTIFICAZIONE CATASTALE DELL'IMMOBILE OGGETTO DI OPERE ABUSIVE

L'unità immobiliare oggetto di opere abusive è una vecchia abitazione a destinazione residenziale di due piani fuori terra e un piano interrato, oltre a piccola costruzione accessoria esterna al piano terra in corpo staccato, situato nella zona semicentrale del Comune, con accesso da Via Monte Grappa, la cui epoca di costruzione risale al 1930.

L'immobile oggetto di intervento è composto da ingresso, soggiorno, cucina bagno, camera da letto, studio, n° 2 disimpegni e da piccolo fabbricato accessorio in corpo staccato ed è identificato catastalmente come segue:

Catasto Terreni

Comune	Foglio logico	Foglio fisico	Particella	Qualità	Classe	Superficie			Rendito	
						Ha	Are	Ca	Dominicale	Agrario
Castellanza	1	7	1094	Ente Urbano		00	03	20	---	---



Catasto Fabbricati

Comune	Sezione Urbanistica	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Castellanza	CZ	7	1094 1679	---	A/4	3	5,5 vani	€ 267,01

Direzione Regionale Lombardia - Ufficio Provinciale di Varese - Territorio
 Via Fratini, 1 - 21100 Varese tel. 0332/1769681 - dp.varese.upt@agenziaentrate.it



1.1 Descrizione delle opere eseguite in difformità

Gli interventi eseguiti sull'unità in oggetto, come descritti nella tavola allegata risultano essere:

- suddivisione del locale cucina al piano terra in due locali più piccoli (cucina e soggiorno);
- formazione di servizio igienico al piano terra all'interno di altro locale d'abitazione esistente;
- formazione di piccola cantina interrata comunicante con il locale lavanderia sottoscala e accessibile attraverso scaletta in legno;
- ampliamento locale bagno/lavanderia posta al primo piano ammezzato sopra scala;
- piccole modifiche e rettifiche grafiche ai muri zona ingresso, prima rampa di scala e sottoscala;
- ampliamento piccolo fabbricato accessorio in corpo staccato e contestuale diversa collocazione nel lotto di proprietà.

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

2. SCOPO E DATA DI RIFERIMENTO DELLA STIMA

Come indicato in premessa, scopo della presente stima è la determinazione dell'incremento di valore venale di una unità immobiliare per opere eseguite in difformità da titoli autorizzativi, a seguito di permesso di costruire in sanatoria del 20.05.2016 protocollo 9638, ai sensi dell'art. 37, comma 4 del D.P.R. 380/2001. Come data di riferimento per la stima viene considerata quella di presentazione dell'istanza di sanatoria citata, ovvero il 20.05.2016.

3. METODOLOGIE ESTIMALI ADOTTATE

Tenuto conto della tipologia degli interventi eseguiti e accertati in difformità dal titolo abilitativo, si ritiene che il ricercato incremento di valore venale a essi conseguenti possa in questo caso identificarsi con i costi sostenuti per eseguire detti interventi.

3.1 Procedimento di calcolo

Con il metodo adottato si perviene alla determinazione dell'incremento di valore prendendo a riferimento, il computo metrico estimativo, trasmesso tramite pec il 29.06.2016 ad integrazione della richiesta e riguardante le sole opere/modifiche interne al piano terra, opere realmente oggetto della sanatoria, così come confermato in via informale dall'ufficio tecnico comunale, escludendo i costi per gli ampliamenti al piano interrato e al primo piano ammezzato.

I prezzi unitari applicati sono stati verificati con il *Listino Prezzi Informativi Opere Compiute per l'edilizia in provincia di Varese*, primo semestre 2015, della C.C.I.A.A. di Varese e si ritengono compatibili, quindi si assume i costi sostenuti pari a quelli indicati nel computo metrico.

Pertanto si determina l'incremento di valore venale come segue:

- A. Costo delle opere: € 8.263,85
- B. Spese (oneri professionali, urbanizzazione, allacciamenti, ecc.) pari al 8% di A: € 661,11
- C. IVA pari al 10% di A + B: € 892,50
- D. TOTALE A + B + C = € 9.817,46

Il ricercato incremento di valore venale dell'immobile è determinato, pertanto, in c.t. pari a **€ 9.800,00**.

CONCLUSIONI

Il presente elaborato ha per oggetto l'individuazione del più probabile incremento del valore di mercato dell'immobile sopradescritto, al solo scopo di determinare la sanzione per opere edilizie o parte di esse abusivamente eseguite ai sensi dell'art. 37 comma 4 del D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii. e quindi utilizzabile esclusivamente a tali fini.

La valutazione, riferita alla data di presentazione della pratica edilizia in sanatoria prot. 9638, ovvero al 20.05.2016, ha riguardato le opere eseguite abusivamente all'interno di un'abitazione singola di tipo economico sita in Castellanza Via Monte Grappa, 5, identificato al NCEU al Foglio 7, mappale 1094, graffato al mappale 1679, sezione CZ.

La stima è stata eseguita determinando i costi sostenuti per eseguire le opere abusive utilizzando il metodo analitico del "Valore di riproduzione", metodologia estimale di tipo indiretto basata sul principio di sostituzione che consente di determinare il valore di un bene come somma dei prezzi dei suoi diversi fattori produttivi.

Tutto quanto sopra richiamato e considerato, sulla base dei conteggi eseguiti, si indica in **€ 9.800,00 (Euro novemilaottocento/00)**, il più probabile incremento di valore venale dell'unità immobiliare sita in Castellanza (VA), sez. Castellanza, Via Monte Grappa n° 5 direttamente connesso alla realizzazione delle opere eseguite in difformità.

Varese, 14 luglio 2016

IL RESPONSABILE TECNICO
Dott. Ing. La Colla Raffaele (*)



IL DIRETTORE
Giovanni Battista Badagliacca (*)



(*) Firma su delega del Direttore provinciale (Orazio Andrea Passamonte)

PEC - Comune di Castellanza

Da: dp.Varese@pce.agenziaentrate.it
Inviato: martedì 19 luglio 2016 10:44
A: comune@pec.comune.castellanza.va.it
Oggetto: R.P.69582/16 COMUNE DI CASTELLANZA VALUTAZIONE ABUSO EDILIZIO P.E.18/2016 [ENTRATE|AGEDP-VA|REGISTRO UFFICIALE|87185|19-07-2016] [74373187|71168948]
Allegati: doc_000074373187.pdf; RELAZIONE.pdf; Segnatura.xml

Invio di documento protocollato

Oggetto: R.P.69582/16 COMUNE DI CASTELLANZA VALUTAZIONE ABUSO EDILIZIO P.E.18/2016

Allegati: 2

"Ai sensi del D.Lgs. n. 196/2003 le informazioni contenute in questo messaggio di posta elettronica sono riservate e confidenziali e ne è vietata la diffusione in qualunque modo eseguita. Qualora Lei non fosse la persona a cui il presente messaggio è destinato, La invitiamo gentilmente ad eliminarlo dopo averne dato tempestiva comunicazione al mittente e a non utilizzare in alcun caso il suo contenuto. Qualsivoglia utilizzo non autorizzato di questo messaggio e dei suoi eventuali allegati espone il responsabile alle relative conseguenze civili e penali".