

Oggetto: RGE 20.2022  
 CHIARIMENTI RICHIESTI PER IMMOBILI IN VIA AI CAMPI 1 - SOPPALCO

La presente nota ha lo scopo di quantificare i costi per la rimessa in pristino dell'immobile stabilita nell'udienza del 05.03.2024.

L'abuso rilevato è relativo al mancato rispetto dell'altezza di piano e al maggior volume concretizzato con la realizzazione del soppalco.

I lavori devono quindi riportare la copertura alla quota corretta ed eliminare il maggior volume e sono così individuati:

1. smontaggio e riposizionamento della copertura all'altezza corretta;
2. introduzione di un solaio interno all'unità abitativa che permetta di mantenere le altezze per l'abitabilità ed elimini le caratteristiche di sottotetto con volume.

Il regolamento di condominio (allegato) all'articolo 1 stabilisce che il tetto è proprietà comune, indivisibile e inalienabile; pertanto, i costi relativi alla rimozione e riposizionamento della copertura alla quota indicata negli atti depositati in comune è da attribuirsi secondo i millesimi di proprietà.

MILLESIMI						
LOTTO 3				LOTTO 2		
APP C23	CANTINA S37	BOX SB72	TOT	APP C24	BOX SB74	TOT
702				58		
22,66	0,38	3,02	26,06	22,59	3,07	25,66

Per la prima operazione si stima che i costi siano di €/mq 500 e che la copertura sia di mq 150, l'importo dei lavori risulta € 75.000,00.

I costi tecnici per il rilievo e la presentazione della documentazione possono essere stimati circa in €10.000 comprensivi di accessori di legge, ma esclusi eventuali tributi o sanzioni comunali.

La seconda attività è di competenza di ogni singola unità immobiliare, si stima che i costi siano di €/mq200 e che la superficie sia di mq 48 (LOTTO 3), e mq 46 (LOTTO 2), l'importo dei lavori risulta rispettivamente € 9.600,00 e € 9.200,00.

I costi tecnici, per ogni lotto, per il rilievo, la presentazione della documentazione, l'aggiornamento catastale, possono essere stimati in € 2.500 oltre accessori di legge, tributi catastali e comunali.

I valori dei lotti, al netto delle deduzioni per la rimessa in pristino, risultano così essere:

				MILLESIMI						
				LOTTO 3				LOTTO 2		
				APP C23	CANTINA S37	BOX SB72	TOT	APP C24	BOX SB74	TOT
				702				58		
				22,66	0,38	3,02	26,06	22,59	3,07	25,66
COPERTURA	150,00	*	500,00 =	75.000,00 €			-1.954,50 €	-1.924,50 €		
costi tecnici				10.000,00 €			-260,60 €	-256,60 €		
CHIUSURA SOPPALCO	48,00	*	200,00 =	9.600,00 €			-9.600,00 €			
CHIUSURA SOPPALCO	46,00	*	200,00 =	9.200,00 €				-9.200,00 €		
costi tecnici				2.500,00 €			-2.500,00 €	-2.500,00 €		
VALORE STIMA							97.500,00 €	90.000,00 €		
VALORE NETTO DEDUZIONI							83.184,90 €	76.118,90 €		

Lecco, 26.03.2024



ALESSANDRA VALSECCHI ARCHITETTO  
✉ Corso Giacomo Matteotti, 38 - 23900 LECCO  
☎ +39 0341 286216  
📠 +39 388 3720724  
@ [alessandra.valsecchi@archiworld.it](mailto:alessandra.valsecchi@archiworld.it)  
partita IVA 03319670133  
codice fiscale VLS LSN 65H65 E507D

---

