

Geom. CARLO PANZERA

Via A. Poli, 19 - 25079 VOBARNO (Bs)

Tel. e Fax. 0365/599061 Cell. 335.7328697

c.f. PNZ CRL 58H16 M104F - P. IVA 00370640989

e-mail: panzera.carlo58@gmail.comPEC: carlo.panzera@geopec.it**TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA****Sezione Terza Civile**

Causa Civile n° 15639/2013 R.G. promossa da [REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED].

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

L'ill.mo G.I. Dott. Andrea Tinelli all'udienza del 07/06/2024 ritenuto necessario, ai fini della vendita, acquisire un'integrazione della relazione peritale, disponeva procedersi a c.t.u. con il seguente quesito:

“Il ctu, letti gli atti e i documenti di causa, acquisita documentazione ulteriore necessaria a rispondere al quesito presso qualsivoglia P.A., sentiti i rispettivi c.t.p. ove nominati:

- identifichi catastalmente l'immobile oggetto di causa;*
- indichi i titoli autorizzativi e verifichi la regolarità edilizio-urbanistica e catastale dell'immobile;*
- ove riscontri abusi edilizi, dica se siano sanabili e con quali costi;*
- fornisca al Giudice ogni altra informazione utile ai fini di una corretta ed esaustiva pubblicazione dell'avviso di vendita.”*

Il Giudice fissava inoltre i seguenti termini (soggetti a sospensione feriale):

- giorni 60 dall'inizio delle operazioni peritali per la trasmissione della c.d. bozza di relazione alle parti;
- giorni 10 per la formulazione di eventuali osservazioni alla bozza;



- successivo termine di giorni 10 per il deposito da parte del c.t.u., dell'elaborato definitivo, comprensivo di motivata replica alle osservazioni;
- fissazione di nuova udienza al 6 febbraio 2025.

Il sottoscritto c.t.u.:

- in data 21/06/2024 acquisiva presso l'archivio notarile di Brescia il titolo di provenienza dell'immobile oggetto di accertamento;
- in data 21/06/2024 depositava istanza telematica di accesso agli atti presso il Comune di Roè Volciano;

- in data 17/07/2024 comunicava l'inizio delle operazioni peritali per il giorno 23/07/2024 ore 11.00 con ritrovo sui luoghi di causa, precedentemente concordato con la parte attrice, nella persona del sig. [REDACTED] che garantiva l'accesso al bene;

- in data 19/07/2024 effettuava l'accesso agli atti presso l'Ufficio tecnico del Comune di Roè Volciano, prendendo visione ed estraendo copia della documentazione edilizia richiesta;

- in data 19/07/2024 acquisiva dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Brescia – l'elaborato planimetrico identificativo del bene per cui è causa;

- in data 23/07/2024 alle ore 11.00 alla presenza del sig. [REDACTED], effettuava il sopralluogo presso l'abitazione in oggetto;

- infine, in data 09/08/2024 acquisiva dall'archivio dell'Istituto Autonomo Case Popolari di Brescia l'originaria planimetria dell'immobile per cui è causa.

Sulla base di quanto sopra esposto, eseguiti i necessari accertamenti, il sottoscritto è in grado di rispondere come segue ai quesiti formulati dal Giudice.

1). Identificazione catastale dell'immobile oggetto di causa.

L'immobile oggetto di causa, ubicato in Comune di Roè Volciano (BS) in via Guglielmo Marconi n. 48 – al piano secondo – risulta identificato a Catasto Fabbricati – al foglio 4 con la particella n°

2560 sub. 4 categ. A/3 classe 2 consist. 7 vani sup.catast. mq. 114 Rendita €. 260,29

Indirizzo catastale: Via Guglielmo Marconi n. 34 – Piano T - 2

Catastalmente intestato per la quota indivisa di 1/5 ciascuno a:

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

2.a). Titoli autorizzativi.

L'accesso agli atti effettuato presso il Comune di Roè Volciano non ha consentito di accertare il titolo autorizzativo originario, in forza del quale è stato edificato il complesso condominiale articolato su quattro piani fuori terra composto da n. 6 unità abitative, all'interno del quale è inserita la particella n. 2560 sub. 4 oggetto di causa.

Dall'atto di provenienza, ovvero l'atto notaio [REDACTED] del 25/02/1994 Rep.n. 25711, con il quale l'Istituto Autonomo per le Case Popolari di Brescia ha venduto al sig.

[REDACTED] – padre degli attuali intestatari – l'unità abitativa in oggetto, si evince che il fabbricato è stato sicuramente costruito in epoca anteriore al 1° settembre 1967.

Nell'atto citato risulta infatti richiamato l'atto di assegnazione con promessa di futura vendita del medesimo alloggio da parte di INA-CASA a favore del sig. [REDACTED] registrato a Brescia in data 14/09/1960 n. 4032.

L'accesso agli atti ha invece consentito di accertare che in data 28/03/1986 il sig. [REDACTED] [REDACTED] ha presentato domanda di Autorizzazione Edilizia in sanatoria per la formazione di una veranda presso l'abitazione in oggetto; in seguito, il Comune di Roè Volciano ha rilasciato l'Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 24 del 25/05/1987 prot. n. 1286/86 in forza della quale è stata regolarizzata la formazione della veranda in alluminio e vetri a chiusura del preesistente balcone posto in lato ovest, previo aggiornamento della scheda catastale presentata in data 02/04/1986 Prot.n. 8318/B.

In data 30/12/1986 il medesimo sig. ██████████ ha poi presentato ulteriore domanda di condono edilizio per la regolarizzazione di un manufatto in lamiera, adibito a rimessa, insistente sulla corte comune a diverse unità immobiliari.

Con nota in data 19/02/1988 n. 5483/86 Prot. il Comune di Roè Volciano ha comunicato l'avvenuta accettazione della Concessione in sanatoria, subordinandone il rilascio al versamento dell'oblazione ed alla produzione della prova dell'avvenuta presentazione all'Ufficio Tecnico Erariale, per il necessario aggiornamento della cartografia catastale.

Le integrazioni richieste non sono presenti nel fascicolo della pratica in esame, rubricata come "PE/C N. 267" e pertanto non risulta rilasciata la sanatoria richiesta.

2.b). Verifica di regolarità edilizia-urbanistica e catastale.

Per l'unità abitativa oggetto del presente procedimento sussiste regolarità edilizia-urbanistica, in forza della richiamata Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 24 del 1987 che ha regolarizzato la formazione della veranda a chiusura del preesistente balcone.

Al contrario, non sussiste la richiesta regolarità catastale, poiché non vi è perfetta corrispondenza tra lo stato attuale dei luoghi e la loro rappresentazione nella planimetria depositata presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio del Territorio di Brescia.

Trattasi in realtà di modeste difformità interne nella rappresentazione del locale cucina e nel disobbligo della zona notte.

3). Presenza di abusi edilizi, sanabilità e relativi costi.

Le difformità rilevate all'interno dell'unità abitativa non costituiscono "abuso edilizio" poiché l'attuale stato dei luoghi era già correttamente indicato nella originaria planimetria catastale depositata dalla ditta costruttrice "Gestione Ina-Casa con sede in Roma" in data 25/04/1960.

Si è pertanto in presenza di una errata rappresentazione dello stato dei luoghi commessa dall'estensore della planimetria catastale depositata in data 02/04/1986, che andrà pertanto aggiornata con la presentazione di un nuovo modello Docfa.

Il costo di tale procedura è stimato in €. 700,00 oltre accessori di legge.

Permane al contrario la presenza del manufatto in lamiera ad uso rimessa per il quale era stata presentata istanza di sanatoria, formalmente non rilasciata causa la mancata presentazione della documentazione integrativa a suo tempo richiesta.

Si precisa peraltro che tale manufatto, insistendo sul cortile comune a tutti i quattro edifici condominiali realizzati da Gestione Ina-Casa all'inizio degli anni '60, non potrebbe in ogni caso essere intestato ai soli [REDACTED], bensì costituirebbe nuova autorimessa comune a tutte le unità immobiliari presenti nei quattro edifici condominiali.

Tale manufatto non risulta peraltro sanabile alla data odierna, poiché in contrasto con le norme del Piano di Governo del Territorio vigente nel Comune di Roè Volciano ed andrà pertanto rimosso; il costo di tale smontaggio e smaltimento è stimato in €. 800,00.-

Allega alla presente:

allegato A – Autorizzazione Edilizia in sanatoria n. 24 del 25/05/1987;

allegato B – avviso di avvenuta accettazione della Concessione in sanatoria PE/C n. 267;

allegato C – planimetria catastale presentata in data 02/04/1986;

allegato D – planimetria catastale originaria datata 25/04/1960;

allegato E – documentazione fotografica dello stato attuale del manufatto da rimuovere.

Con quanto sopra esposto, il sottoscritto ctu ritiene di aver risposto al quesito postogli dal Giudice, trasmettendo la presente relazione alle parti per la formulazione delle proprie osservazioni, da inviarsi a mezzo pec (carlo.panzera@geopec.it) entro il termine delle ore 12.00 del giorno 10 ottobre 2024.

Vobarno, 19 agosto 2024

Il consulente tecnico d'Ufficio: geom. Carlo Panzera



The image shows a circular professional stamp of the Collegio Geometri Bresciani in Vobarno, with the name Geom. Carlo Panzera. A handwritten signature in blue ink is written over the stamp.



Non essendo ad oggi pervenute osservazioni, il sottoscritto provvede al deposito l'elaborato peritale, completo degli allegati citati e già trasmessi alle parti, senza ulteriori integrazioni o commenti.

Vobarno, 16 ottobre 2024

Il consulente tecnico d'Ufficio: geom. Carlo Panzera

