

**TRIBUNALE DI BRESCIA
ESECUCIONI IMMOBILIARI**

ILL.MO GIUDICE DELL'ESECUZIONE

R.G.E IMM. N. 1073/2012

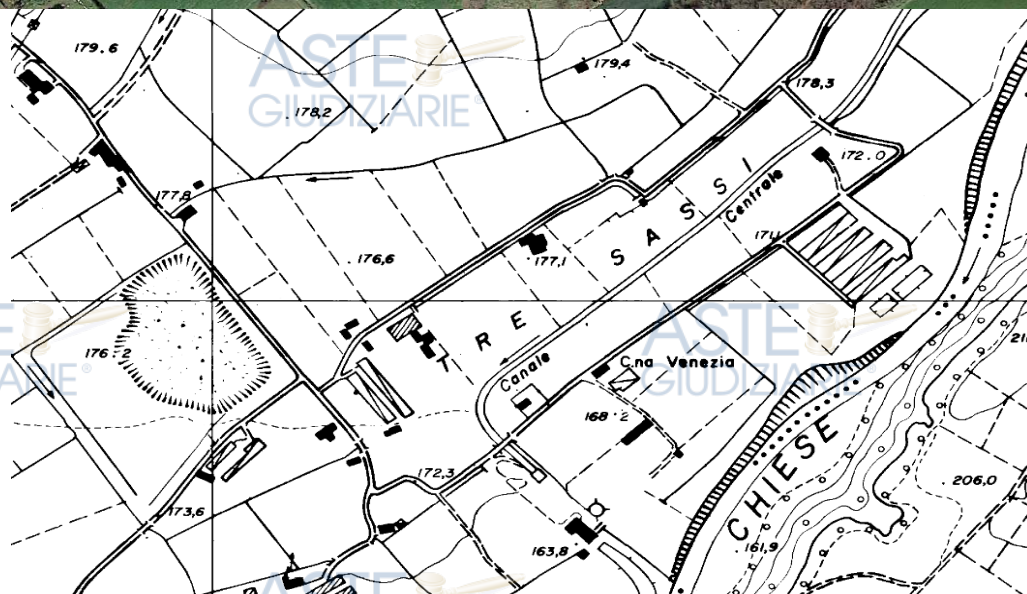
I.V.G. N. 464/2013

Custode: I.V.G.

Notaio: dott. Rotondo

promossa da: [REDACTED]

contro: [REDACTED]



1 SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

In data 08/05/2018 l'Istituto Vendite Giudiziarie SO.C.CO.V. Srl in qualità di Custode dei beni pignorati nel procedimento esecutivo citato nel titolo presentava al GE Dott.ssa Bruno una 'Relazione e contestuale istanza' in cui, a seguito di sopralluogo in data 07/05/2018, richiedeva la nomina di un Tecnico o Perito.

Nella Relazione e contestuale istanza il custode *'CHIEDE Che la SV Ill.ma voglia nominare un perito o richiamare il già nominato CTU... affinché valuti l'attuale agibilità dell'allevamento in parola presso i competenti organi, anche ai fini della prosecuzione delle operazioni di vendita.'*

In data 11/07/2018 presso la sala delle udienze della Dott.ssa Liana Zaccara alla presenza delle parti si stendeva Verbale d'Udienza in cui *'Il GE preso atto di quanto sopra nomina quale nuovo CTU incaricato l'Ing Nicola Paolo Barzi ...'.*

In data 04/09/2018 il CTU incaricato prestava giuramento di rito ed iniziava le operazioni peritali.

In data 10/09/2018 il CTU incaricato si recava presso gli uffici del Custode giudiziario ed effettuava congiuntamente al Custode un sopralluogo presso gli immobili in oggetto.

2 RELAZIONE SUL SOPRALLUOGO EFFETTUATO IN DATA 10/09/2018

Lo scrivente CTU ha svolto un sopralluogo presso l'allevamento in oggetto e ha potuto rilevare :

- I fabbricati sono discordanti dalle planimetrie catastali
- Si sono potute riscontrare delle differenze evidenti tra il costruito e l'autorizzato dall'Ufficio Tecnico Comunale. In particolare sono evidenti alcune tettoie realizzate abusivamente sia nell'allevamento che nell'immobile abitativo.
- L'immobile residenziale appare occupato per quanto riguarda il piano terra. Anche in questo immobile si sono potute riscontrare alcune difformità catastali.
- L'allevamento è mantenuto in uno stato di semi abbandono con porte divelte, coperture in amianto cemento in pessimo stato manutentivo, pozzetti di ispezione della rete fognaria interna del tutto mancanti.
- I capi allevati sono mantenuti in uno stato di degrado evidente. Gli animali vivono costantemente a contatto con le proprie feci e ne sono ricoperti. Per evitare proprio questo gli allevamenti funzionali sono dotati di superfici a grigliato scolante.

L'allevamento in questione ne è dotato, ma evidentemente il cattivo stato manutentivo ha danneggiato anche queste superfici.

- L'impianto di depurazione e stoccaggio dei reflui zootecnici è posto al confine della superficie aziendale con il fiume Chiese ed appare in stato di degrado consistente.



Condizioni di vita dei capi allevati



3 RISPOSTA AL QUESITO : AGIBILITA' ATTUALE

L'agibilità costituisce l'atto formale con cui si attesta il rispetto delle norme che rendono fruibile un immobile.

Il modello unificato nazionale 'Segnalazione certificata per l'agibilità' (art.24 DPR 6 giugno 2001 n.380, art.19 legge 7 agosto 1990 n.241) prevede che un tecnico abilitato attesti '*La sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, relativamente all'intervento oggetto del titolo edilizio/comunicazione, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato*'.

Pertanto nella definizione citata nell'incarico di 'Agibilità attuale' si nasconde la risposta ovvia : **i fabbricati non sono agibili all'attualità**. L'agibilità a prescindere dalle problematiche singole prevede il rispetto delle norme vigenti pertanto, essendo l'epoca della costruzione antecedente alla data odierna, non è possibile attestare il rispetto delle normative aggiornate.

Riporto un estratto dalla perizia di stima datata 25/03/2013:

...

la costruzione degli immobili formanti sia l'allevamento che le abitazioni ad esso collegate, sono stati edificati in diverse fasi a partire dal 1972.

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale, a seguito di ricerca, sono risultati i seguenti titoli autorizzativi:

- 1. Licenza di costruzione n° 606 del 2 agosto 1972*
- 2. Licenza di costruzione n° 736 del 23 gennaio 1975*
- 3. Nulla osta per opere edili in data 3 luglio 1974*
- 4. Concessione edilizia n° 11 del 4 marzo 1982*
- 5. Concessione edilizia n° 125 del 23 novembre 1983*
- 6. Concessione gratuita n° 105 del 22 ottobre 1988*
- 7. Autorizzazione per opere edili n° 22 del 6 luglio 1993*
- 8. Permesso di costruire gratuito R.G. n° 3 P.E. n° 25 del 2 ottobre 2007 (le opere assentite sono state realizzate ma non aggiornata la situazione catastale)*

Relativamente alla esistenza di certificazioni di agibilità/abitabilità, si precisa che dalle medesime indagini presso l'Ufficio Tecnico Comunale, solo a seguito della Concessione Edilizia n° 125 del 23 novembre 1983 sono stati chiesti e rilasciati:

- *"Permesso di Agibilità" relativamente alla "Sistemazione di preesistenti capannoni" in data 15 dicembre 1983*

- *"Certificato di Abitabilità" relativamente alla "Sistemazione di preesistente fabbricato" ad uso "Civile abitazione" in data 15 dicembre 1983*

Dopo la data del 15 dicembre 1983, non risultano richieste e di conseguenza rilasciate altre certificazione di agibilità/abitabilità.

Pertanto a prescindere dalla regolarità o meno, dalla salubrità o meno, ad oggi i fabbricati rispettano delle normative che nella migliore delle ipotesi risalgono al 1983.

Perciò si deve concludere che **l'agibilità attuale non può essere attestata.**

Dopo questa premessa di carattere formale si crede di ben interpretare il quesito analizzando le singole problematiche riscontrate nel corso del sopralluogo.

A PROBLEMATICHE DI CARATTERE URBANISTICO

L'allevamento e l'abitazione non sono regolari in quanto si rileva la presenza di numerose tettoie abusive e una difformità sostanziale con quanto depositato presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio di Brescia. La sanatoria delle difformità o la demolizione devono essere valutate con l'Ufficio competente e prevedono l'elaborazione di un progetto di sanatoria per quanto conforme agli strumenti urbanistici e la demolizione di quanto non sanabile. Ovviamente un progetto di sanatoria comporta un esborso economico per le sanzioni e gli oneri comunali.

Solo in una fase successiva potrà essere regolarizzata la situazione catastale.



Tettoie in acciaio non presenti nella documentazione depositata

B PROBLEMATICHE CORRELATE ALLE CONDIZIONI DI SICUREZZA

Il 'Testo unico sulla salute e sicurezza sul lavoro' dlgs 81/2008 e smi riprende e rafforza il concetto che debbano essere adottate tutte le misure necessarie per rendere salubri e sicuri i posti di lavoro per evitare tutti i rischi che possono essere connessi a ogni attività lavorativa, per ridurre o eliminare il rischio di infortuni, ma anche di incidenti e, non da meno, l'insorgere di malattie professionali.

Pertanto sicuramente dal sopralluogo si evince come il rispetto delle norme di sicurezza non sia effettuato. Questo a prescindere dalla presenza o meno di un DVR (Documento di Valutazione Rischi) e di tutte le figure individuate dalla normativa.

Se dal punto di vista formale fossero anche rispettati tutti gli obblighi normativi ciò non si traduce in una applicazione pratica delle norme.

Si citano ad esempio :

- i pozzetti scoperti privi di chiusino che potrebbero causare infortuni gravi con la caduta di un lavoratore.
- La presenza di reti divelte a separare le vasche stoccaggio liquami dai passaggi oppure l'assenza completa delle reti di protezione.
- La presenza di lastre in amianto cemento frantumate e con evidenti segni di mancata manutenzione (vedi arbusti che crescono sulle coperture)

- La mancata manutenzione dei passaggi interni con crescita di vegetazione che impedisce la percezione dei pericoli a terra in particolare rottami o pozzi della rete fognaria interna.
- La presenza di porte scardinate e pericolanti.



Stato di conservazione dei locali



Vasca stoccaggio liquami con rete abbattuta



Copertura in amianto cemento deteriorata



Particolare della copertura precedente



Manutenzione dei passaggi con presenza di detriti nascosti dalla vegetazione



Copertura degradata e ammalorata



copertura pozzetti fognari con lastra ondulata

C PROBLEMATICHE AMBIENTALI

L'allevamento si colloca nelle immediate vicinanze del fiume Chiese e sebbene sia stata autorizzata la costruzione delle vasche stoccaggio liquami e dell'impianto di depurazione in una posizione contigua all'alveo fluviale sussistono delle problematiche relative alla manutenzione delle stesse.

Il Decreto n.608 del 04/12/2014 dell'ASL di Brescia con oggetto la *'Modifica Titolo III Cap.X del Regolamento Locale d'Igiene'* pone dei limiti molto più restrittivi rispetto all'epoca della costruzione delle vasche in merito alla distanza da corsi d'acqua e da falde acquifere. In tal senso vedasi anche la Dgr n.IX/2208 del 14/09/2011. Tuttavia gli stoccaggi aziendali risalgono ad un'epoca in cui tali limiti non erano in vigore.

Il Decreto ASL citato però fornisce anche una descrizione di come dovrebbero essere le vasche per la raccolta delle deiezioni animali (pag.4) : *'Le concimaie, le vasche, ed in genere tutti i serbatoi di raccolta di liquami provenienti da attività zootecnica devono essere realizzati con materiale impermeabile'*.

Le vasche riscontrate in corso di sopralluogo sono in cemento armato, pertanto in linea teorica impermeabili, ma degradate dal tempo e dall'incuria (vedasi fotografie dei particolari delle giunzioni). Pertanto la tenuta delle vasche è tutt'altro che scontata.

Inoltre si sono potute rilevare delle condotte di sfioro che attraversano la parete in cemento armato sul lato Ovest direttamente verso il fiume Chiese. Evidentemente si tratta di condotte di 'Troppo pieno' che in caso di precipitazioni intense che rischierebbero di causare la tracimazione dei liquami permettono un deflusso del liquido eccedente. Però non è per nulla evidente dove avvenga il recapito finale dello scolo, se direttamente nell'alveo oppure verso recapito alternativo.



Prossimità delle vasche stoccaggio al fiume Chiese



Assenza di reti di protezione



Vasca stoccaggio, sono evidenti i segni di degrado del calcestruzzo sulle giunzioni





Particolare dei condotti di scolo verso il Chiese



Depuratore in evidente stato di abbandono

4 CONCLUSIONI

Riassumendo quanto esposto :

Se dovesse essere valutata l'**agibilità ad oggi** non può essere concessa perchè :

1. Inadempienza alle normative oggi in vigore dal punto di vista urbanistico
2. Inadempienze dal punto di vista della Sicurezza sui luoghi di lavoro
3. Inadempienze dal punto di vista manutentivo che ne rendono dubbia la funzionalità e il rispetto delle norme di tutela ambientale

Globalmente il complesso immobiliare si presenta in uno stato manutentivo pessimo e pertanto non può rispondere ai requisiti di sicurezza, igiene e salubrità richiesti per attestare l'agibilità. Pertanto il complesso immobiliare è da considerarsi **INAGIBILE**.

VEROLAVECCHIA LI 04/10/2018



Nicola Paolo Barzi