

**RISPOSTA DEL C.T.U. ALLA RICHIESTA DI  
CHIARIMENTI DELLA PERIZIA DEPOSITATA**

Giudice delegato:

**Dott. Bruno Simonetta**



Esperto incaricato:

**GEOMETRA ALESSANDRO PINELLI**

Via Garibaldi, 29 – 25080 Mazzano (BS)

CF: PNLLSN81C07C618F - P.IVA: 02866490986

Tel: 030-2120162 Fax: 030-2120162

Mail: geompinelli@gmail.com

Pec: alessandro.pinelli@geopec.it

*Timbro e firma*



Iscritto all'Albo dei Geometri della Prov. di Brescia al nr. 5680

Iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale al nr. 330



**P R E M E S S O**

1. Che in data 16 marzo 2022 il C.T.U. provvedeva a depositare l'elaborato peritale presso la Cancelleria di competenza del Tribunale di Brescia tramite PCT telematico e a trasmetterne copia definitiva alle parti;
2. Che in data 14 ottobre 2022 il C.T.U. riceveva richiesta di chiarimenti della relazione depositata, sulla sanabilità del lotto identificato con il n. 15 della perizia agli atti;
3. Che in data 29 novembre 2022 il C.T.U. provvedeva a depositare la presente integrazione presso la Cancelleria di competenza presso il Tribunale di Brescia tramite PCT telematico;

**C I O ' P R E M E S S O**

il C.T.U. presenta la propria

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE PER LA  
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

Il C.T.U., al fine di meglio rispondere a quanto richiesto ha provveduto ad approfondire la possibile sanabilità dell'immobile indicato nel lotto 15 in base alla normativa attualmente vigente e alle norme tecniche oggi adottate dal Comune di Manerba del Garda (BS).

**IDENTIFICAZIONE DEL BENE – LOTTO 15**

Immobile catastalmente identificato nel Comune Censuario di Manerba D/G (BS) in mappa al

Foglio n° 03	Sezione -	particella n° 2365	Sub. 36
categoria A/2	classe 06	consistenza 3 vani	Rendita € 348,61

Ubicazione: L'unità immobiliare è ubicata in lato sud/est dell'edificio sito in Manerba del Garda (BS), in via Catullo, 1.

Quota di proprietà: piena proprietà

**OPERAZIONI SVOLTE**

In sede di sopralluogo effettuato il 30 luglio 2021, durante le operazioni peritali atte alla stesura dell'elaborato peritale già depositato presso la cancelleria di riferimento, il C.T.U. non ha avuto



accesso all'interno dell'abitazione oggetto della presente integrazione. La persona presente, in rappresentanza della società pignorata, non aveva disponibilità a far eseguire l'accesso poiché risultava priva delle chiavi e i residenti nell'abitazione non erano al momento reperibili. Il custode giudiziario non ha disposto alcun accesso forzoso all'immobili e, di conseguenza, il sottoscritto ha proceduto ad effettuare la valutazione commerciale del lotto 15 solo attraverso la documentazione in possesso e/o reperibile presso i competenti uffici.

In seguito alla richiesta specifica del Dott. Matteo Galeri approvata dal  
Giudice in data del 17 ottobre 2022 di approfondire la questione della sanabilità dell'immobile, visto che lo stesso è stato dichiarato dal C.T.U. NON REGOLARE dal punto di vista edilizio - urbanistica con la specifica che *"Non è dato a sapersi al momento se è possibile sanare tale unità. La sanatoria prevede il parere vincolante della soprintendenza e la verifica dei parametri urbanistici."* il C.T.U. ha provveduto ad eseguire gli approfondimenti del caso.

In data 18 ottobre 2022 il C.T.U. ha contattato il gestore degli immobili chiedendo di poter accedere all'interno dell'abitazione del lotto 15. In pari data veniva riferito al C.T.U. che gli inquilini risultavano assenti fino al 01 novembre 2022.

In data 08 novembre 2022, dopo alcuni solleciti del C.T.U. alla per poter accedere all'immobile, la società ha fornito il numero di telefono dell'inquilino al C.T.U. in quanto lo stesso risultava essere a loro irreperibile.

Il C.T.U. ha provato quindi a prendere contatto con l'inquilino ed è riuscito a concordare il sopralluogo direttamente con l'affittuario per la data del 10 novembre 2022.

In data 10 novembre 2022 è stato effettuato un accesso all'abitazione dove si è svolto un rilievo metrico e fotografico dell'unità identificata nel lotto 15 dell'elaborato peritale depositato.

In pari data il C.T.U. concordava un appuntamento con il responsabile dell'ufficio tecnico del Comune di Manerba del Garda (BS) al fine di verificare la sanabilità dell'unità.

In data 15 novembre 2022 il C.T.U. si recava presso il Comune di Manerba del Garda (BS) al fine di verificare la sanabilità urbanistica dell'immobile. Dopo un controllo congiunto del rilievo metrico effettuato dal C.T.U. si appura e si concorda con il responsabile dell'ufficio tecnico che l'appartamento risulta essere non sanabile e non utilizzabile come unità abitativa in quanto mancante di uno dei requisiti previsti dal regolamento locale di igiene della Regione Lombardia (ex art. 53 della L.R. 26 ottobre 1981, n° 64) ovvero l'altezza minima e l'altezza media ponderale dell'unità.

Dal rilievo effettuato è emerso infatti che l'appartamento ha un'altezza minima in soggiorno di 1,14 metri e un'altezza minima in camera da letto di 1,38 metri e possiede un'altezza media ponderale (volume / superficie) di 2,02 metri.

L'articolo 3.4.7 del Regolamento Locale di Igiene prevede che *“L'altezza netta media interna degli spazi di abitazioni di cui alla lettera a) del precedente art. 3.4.3 non deve essere inferiore a mt. 2,70. In caso di soffitto non orizzontale il punto più basso non deve essere inferiore a mt. 2,00.”*.

Nel caso specifico, non avendo i requisiti minimi previsti dal regolamento locale di igiene della Regione Lombardia l'immobile viene dichiarato **non sanabile e non utilizzabile** con destinazione d'uso residenziale.

Il C.T.U. tiene a specificare che non è nemmeno possibile attivare la procedura di fiscalizzazione dell'immobile, ai sensi dell'articolo 34, comma 2, del D.P.R. n. 380/2001, pertanto lo stesso deve essere ripristinato al suo stato originario ovvero con destinazione d'uso “solaio non abitabile”.

Il C.T.U. ritenendo di aver risposto in maniera esaustiva alla richiesta di integrazione formulata dall'III.mo Sig. Giudice, consegna la presente relazione e rimane a disposizione per ogni qualsivoglia ulteriore chiarimento.

Mazzano (BS), 29/11/2022.

Il C.T.U.

Geom. Alessandro Pinelli

Geometri  
BRESCIA  
n. 5680  
MAZZANO - ITALIA

Allegati:

1. Contratto di locazione dell'immobile;
2. Planimetria di rilievo dell'immobile;
3. Elaborato fotografico.