

TRIBUNALE DI BRESCIA

Sezione quarta civile

Giudice: Dott. Andrea Giovanni MELANI

Esecuzione Immobiliare N° 363/2013

PARTE ATTRICE:



PARTI CONVENUTE:



CTU nominato:

STASSALDI Pietro

Collegio Geometri e Geometri laureati prov. di Brescia n° 3341

CTU N° 65 Tribunale di Brescia

E-MAIL: info@geomstassaldi.com

geomstassaldi@gmail.com

PEC: pietro.stassaldi@geopec.it

RELAZIONE C.T.U.

= MAGGIO 2023 =



Oggetto: Tribunale di Brescia Esecuzione Immobiliare n° 363/2013
Giudice Dott. Andrea Giovanni MELANI

Parti: [REDACTED]
immobili in LENO (BS) Cascina GRASSI,10
= Immobile riguardante il quesito mapp. 6 – fg. 50 NCT.

= Premessa.

Il 23 marzo 2023 il Giudice dott. Andrea Giovanni MELANI nominava CTU il sottoscritto STASSALDI Pietro, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri laureati della prov. di BRESCIA al n°3341 e nell'Albo dei Periti tecnici del Tribunale di Brescia al n°65 con uffici in: BRESCIA (BS) via Monte Nero,23, sottoponendo il quesito esposto nell'Ordinanza del 29 novembre 2022:

"L'esperto chiarisca perché il mappale 6 è stato valutato con l'estensione di 4.176 mq. (a fronte dei 5.021 risultanti da visura catastale) pag. 4

con giuramento del 30 marzo 2023 e deposito entro due mesi dalla data dell'udienza del 30 MARZO 2023.

= Relazione.

L'esecuzione immobiliare riguarda diversi immobili pignorati identificati con i mapp. 3-11-4-5-6-7-8-9-10-52-53-61-85 del foglio 50 NCT - LENO (BS) facenti parte dell'[REDACTED] di proprietà dei [REDACTED] la località è situata a Sud/Est del Comune di LENO e a Sud dalla strada provinciale 68 Leno-Calvisano.

Il sottoscritto CTU esaminata la copiosa documentazione del fascicolo esistente in corso dal 2013, ricercate altre note, ha ritenuto doveroso recarsi:

- il 7 aprile 2023 al Catasto di Brescia per colloqui con la dirigente del Catasto terreni,
- il 12 aprile 2023 presso l'azienda agricola dei sigg. [REDACTED] in LENO (BS) per verifiche sul posto circoscritte al mapp. 6", prima di inviare comunicazione postale per dare inizio alle "Operazioni peritali consistenti in verifiche",
- lo stesso 12 aprile 2023 presso gli uffici tecnici e tributi del Comune a LENO (BS),
- il 14 aprile 2023 comunicava alle Parti a mezzo di raccomandata UNO r.r. che l'accertamento sul luogo sarebbe avvenuto il 26 aprile 2023,
- il 17 aprile 2023 reperiva al Catasto di Brescia la documentazione completa inerente la proprietà.

Si evidenzia che tutti i fabbricati non sono accatastati e la scadenza fissata in precedenza era il 30 novembre 2012.

Attualmente non sono previste sanzioni; al deposito della pratica catastale la Direzione del Catasto di Brescia deciderà a propria discrezione.

Successivamente il 18 maggio 2023, anche se non nel quesito richiesto dal Giudice, il CTU si recava all'Archivio notarile-Brescia per recuperare l'Atto del notaio [REDACTED] Rep. 266616 del 22 novembre 2004 (Atto non presente nello studio della figlia notaio [REDACTED]) per verifiche necessarie in quanto risultava errato il codice fiscale [REDACTED] indicante nato nel [REDACTED] in luogo invece dell'anno [REDACTED] riportato dal Catasto per i terreni: mapp. 3 e 11 fg. 50.

L'Atto "Stralcio di quota" del notaio [REDACTED] del 22 novembre 2004 Rep. 266616; Rac. 10912 è stato consegnato al CTU il 24 maggio 2023, ed è servito per accertare che è errata la Voltura del notaio nell'anno 2004, la stessa è da rifare.

= ACCERTAMENTO.

Il 26 aprile 2023 alle ore 9,00 il sottoscritto CTU col proprio aiutante tecnico, persona qualificata e con esperienza, s'è presentato all'azienda agricola incontrando a Sud nei pressi del deposito legna (di fronte al fabbricato della residenza) il [REDACTED] e un suo incaricato, qualificandosi col nominativo: geometra [REDACTED]

Al tecnico presente il CTU riferiva che non essendo stati nominati dalle Parti in udienza i CTP la sua presenza non poteva essere valida e presa in considerazione.

Prima di iniziare i lavori, essendo stato il giorno precedente piovoso il CTU indossava gli stivali mentre l'aiutante semplici scarponi, e iniziava le misurazioni fabbricati dal "fabbricato residenza" verso Est dal portico.

Tale manufatto s'è realizzato con l'esecuzione di un pilastro in c.a. dim. 25x35 posto a ml. 1,35 dal muro (nord) e da 2 supporti metallici circolari diametro cm.12 (**DOC. 1**), tutti manufatti che sostengono superiormente un balcone non presente nella Concessione Edilizia n° 1892 del 10 maggio 1978 e neppure nella Variante Prot. n°973 del 19 febbraio 1979.

Se si osserva la fotografia n° 5 del 13 marzo 2014 di tale portico eseguita dal precedente CTU, i supporti metallici erano 5 e posti in posizione semicurva (**DOC. 2**); risulta inoltre modificato il parapetto balcone in c.a. della residenza verso Ovest, in quanto ora è continuo (**DOC. 3**), mentre nella fotografia del CTU n° 3 del 13 marzo 2014 il parapetto balcone era interrotto e presentava n°2 vuoti (**DOC. 4**).

Proseguita la misurazione del fabbricato residenziale sia ad Ovest che parzialmente a nord e giunti all'ingresso della stalla (indicata nel disegno TAV. N°3 allegato con le frecce di colore verde) **si contestava il CTU sia per l'accesso alla stalla per eseguire la misura interna dei muri che per il successivo lavoro riguardante la verifica dei fabbricati.**

Il [REDACTED] affermava che gli stivali in gomma dovevano essere puliti, che era necessario la copertura degli stessi, di non accedere alla stalla e che tale lavoro era inutile.

In primo luogo "la sicurezza in allevamento riguarda il contatto con l'animale con un possibile materiale infettante" ed è più restrittiva nell'allevamento dei suini che non nelle vacche da latte; comunque l'azienda agricola deve possedere un "locale filtro"; la pulizia degli stivali in gomma, viene eseguita dallo stesso imprenditore in attività e fornire i copri-stivali adeguati.

Nel nostro caso non c'era la presenza di animali nella stalla in quanto erano tutti all'aperto nel recinto posto a Sud, ed il sottoscritto indossava stivali puliti e procedeva stando fuori dal fabbricato, attuando la misurazione dei muri interni con dispositivo laser.

Per l'affermazione del "lavoro indicato inutile" la spiegazione è nella successiva descrizione della presente relazione.

Completate le misure del fabbricato a Nord si proseguiva col rilievo di tutti fabbricati esistenti a Sud del mapp 6.

Se si osserva attentamente l'Estratto mappa catastale nel mappale 6 è esistente un fabbricato a nord (residenza / stalla / portico) "sagomato a C" che presenta una piccola S (affrancatura /liaison français) superiore, che nel disegno della TAV. n° 3 redatta dal CTU è ingrandita; significa che il fabbricato è legato al mappale, quindi il mappale 6 è costituito dall'area e dal fabbricato a nord.

Successivamente il 27 aprile 2023 il CTU chiedeva al Catasto di Brescia le Coordinate catastali del mapp. 6- fg. 50 necessarie per ricostruire le situazioni rilevate sul luogo redigendo le tavole disegno TAV n°1-2-3 in scala 1: 200.

- La **TAV. n° 1** rappresenta il mappale 6 redatto con le coordinate catastali X e Y, con inseriti i mappali 7-8-9-10;

- la **TAV. n° 2** rappresenta il calcolo della superficie catastale che è di mq. 5.021.

- la **TAV. n° 3** rappresenta invece la situazione attuale con tutti i fabbricati realizzati diversi dall'estratto mappa.

Vedasi anche il (**DOC 5**) dell'Estratto mappa ingrandito del mapp. 6 fg. 50 ove in trasparenza appaiono i fabbricati realizzati.

Il CTU ha recuperato la fotografia aerea del 1975 con lo "stato di fatto del luogo" ma non recuperata la fotografia aerea dell'anno 1967 (l'Istituto Geografico Militare-Firenze non è in possesso per quella data e neppure altre società italiane interpellate la possiedono) importante per i fabbricati

realizzati all'epoca.

Nella fotografia aerea dell'anno 1975 riguardante il mappale 6 (DOC. 6) risulta che una porzione del fabbricato (portico per bestiame) a Nord è stata demolita (con colore giallo sulla TAV. n°3 di disegno), rispetto all'Estratto mappa, e nella fotografia aerea la situazione è la seguente:

- il Portico bestiame realizzato in cemento armato con sovrastante copertura in eternit/amianto è stato ampliato verso Est per mq. 206,54 (mq. 82,32+124,22); pertanto mq. 82,32 (11,08x7,43) risultano sul mappale 6, mentre i residui mq. 124,22 risultano costruiti sul mappale 61,
- la tettoia metallica sopra la mangiatoia (allineata nella fotografia del 1975 a una porzione di fabbricato perpendicolare poi demolita) è costituita da n°2 muri in prismi realizzati sulle testate con profilato verticale metallico che sostiene una struttura a sagoma triangolare a sbalzo larga ml. 3,85 con sovrastante copertura in eternit/amianto in stato di degrado, è stata ampliata verso Est per mq. 130,91 (34,00x3,85) risultando costruita anche sul mappale 61; pertanto mq. 41,97 (10,90x3,85) risultano sul mappale 6, mentre i residui mq. 88,94 risultano costruiti sul mappale 61,

Si rilevano inoltre i seguenti 2 fabbricati a SUD/Est non presenti nella fotografia aerea del 1975: mq. 67,85 (mq. 47,45+ mq. 20,40):

- una "Tettoia" in stato di degrado di mq. 47,45 con muro in prismi di cemento con copertura in Eternit/amianto
- un'altra piccola "Tettoia" in stato di degrado di mq. 20,40 tra muri in prismi di cemento, con copertura in Eternit/amianto.

Le licenze o Concessioni edilizie rilasciate dal Comune di LENO (BS) all'Azienda agricola sono le seguenti:

- 25 novembre 1975

Pratica edilizia Prot. n° 185/75 – Reg. Costr. n°1468 per realizzazione di stalla per 80 capi mq. 1.418 mc. 3928,60 / h.= lat. Fabb. 6,50 - realizzata sul mapp. 61 (sessantuno) NCT.

- 10 maggio 1978

viene rilasciata dal Comune di Leno (BS) al [REDACTED] Concessione Edilizia n. 1892/ Prot. n° 679/78 per "nuova costruzione di abitazione colonica" in aderenza a fabbricato esistente sul mapp. 6 (sei) NCT.

- 19 febbraio 1979

viene depositata presso il Comune di Leno (BS) dal [REDACTED] richiesta di variante alla concessione edilizia n. 1892 / Prot. n° 973.

- 26 febbraio 1982

viene depositato presso il Comune di Leno (BS) il Collaudo statico del fabbricato di proprietà del sig. [REDACTED]

- 4 marzo 1982

viene rilasciato dal Comune di Leno (BS) Certificato di abitabilità relativo alla "nuova costruzione di abitazione rurale" in località Cascina Grassi autorizzata con concessione edilizia n°1892 del 10/05/1978;

- 1 luglio 1986

viene richiesta "Autorizzazione per una costruzione di silos a trincea map. 5, Prot. m° 4086 inoltrata dal [REDACTED] legale rappresentante dell' [REDACTED]



- 11 Luglio 1986

Concessione edilizia per una costruzione di silos a trincea Prot. n° 1785 / Reg. Costruzioni n° 2837.

Il 25 maggio 2023 avendo saputo dall'incaricata dell'ufficio tecnico comunale che era stata effettuata una Variante al portico-stalla nel 1978 e successivamente altra pratica edilizia, non indicata nella CTU precedente, il sottoscritto ha inoltrato lo stesso giorno domanda di Accesso agli Atti.

Nella verifica effettuata il 26 maggio 2023 s'è riscontrato che l'ampliamento del fabbricato risultava a Nord sul mapp. 61 prot. n° 2205 del 28 aprile 1978, e che l'altra pratica edilizia riguardava invece l'azienda agricola di un altro fratello del [REDACTED]

In tali situazioni risultano che i fabbricati ampliati sopra indicati nella pagina precedente non sono stati autorizzati e si allega la fotografia aerea reperita dell'anno 2018 in Scala 1: 1000 riguardante l'azienda agricola con la specifica dei mappali 6 e 85 (DOC. 7).

= SPECIFICA PER LA SUPERFICIE SCOPERTA del mapp. 6 - fg. 50 NCT.

- SUPERFICIE CATASTALE (TAV. N°2): mq. 5.021,00 (-)

* Superficie coperta a Nord considerata:

- Residenza e SNR:	mq.	223,27+
- Portico abusivo residenza ad Est (sanabile): 2,80x6,00=	mq.	16,80+
- Stalla e portico considerati:	mq.	459,74+
porzione fabbricato portico ampliato (sul mapp. 6)	mq.	82,32+

* Superficie coperta Tettoia a sbalzo sulla mangiatoia con muri laterali di testata:

mq. 183,65+

* Superficie coperta a Sud/Est considerata:

- Deposito Paglia	mq.	82,82+
- Altro Portico Deposito paglia	mq.	103,95+
- Tettoia:	mq.	47,45+
- Tettoia adiacente:	mq.	20,40=

mq. 1.220,04 arrot. mq. 1.220,00=

SUPERFICIE A CORTE residua mq. 3.801,00

Nella CTU precedente del 3 aprile 2014 veniva indicata la corte di superficie mq. 4.176 ottenuta detraendo i fabbricati a nord, che in parte sono stati costruiti anche ad Est sul mapp. 61 e non considerando altri.

= FABBRICATI NON SANABILI post 1967 (totale mq. 405,30 arrot. mq. 405,00):

Tettoia a Sud	mq.	47,45
Piccola tettoia (fabbricato adiacente al pollaio) a Sud	mq.	20,40
Tettoia sulla mangiatoia (parte sul mapp. 6 e parte sul mapp. 61)	mq.	130,91 (mq. 41,97+mq. 88,94)
Portico per bestiame (parte sul mapp. 6 e parte sul mapp. 61)	mq.	206,54 (mq. 82,32+mq. 124,22)

I fabbricati esposti non rispettano le condizioni di strutture sismiche e non sono sanabili in quanto, per poter presentare una pratica edilizia in sanatoria necessita la doppia conformità urbanistica e sismica con dichiarazione sottoscritta da un tecnico abilitato, allegando disegni, fotografie e autodichiarazioni.

Perché un'opera sia sanabile è necessario infatti che rispetti sia la normativa vigente alla data di presentazione della pratica edilizia in sanatoria, sia la normativa vigente nel momento in cui è avvenuto l'abuso edilizio e le prescrizioni antisismiche di idoneità (Sentenze della Cassazione n° 4625/2022 e n° 2357/2023).

ASTE
GIUDIZIARIE®

Tribunale di Brescia - Esecuzione Immobiliare n° 363/2013 - CTU Stassaldi Pietro-Brescia

Per la parte residenziale le opere difformi sono sanabili; la sanzione amministrativa minima è Euro 516 che subirà un incremento per altre difformità rilevate; il totale ottenuto andrà raddoppiato con il pagamento al doppio degli Oneri; nel nostro caso tuttavia l'imprenditore agricolo in possesso di particolari requisiti con verifica dell'edificazione che è limitata, non pagherà il doppio degli Oneri.

* Allegati:

- (DOC. 1-2-3-4-5-6-7),
- Disegni redatti TAV. n° 1-2-3
- Estratto mappa e Visure catastali del 17 aprile 2023 (n°12 pagine),
- Atto notaio A. ROTONDO del 22 novembre 2004 Rep. 266616; Rac. 10912 (n°9 pagine),,
- Fotografie n° 20 - pagine n° 11 pagine./

Brescia li, 27 maggio 2023

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE® In Fede

(C T U n°65 - Stassaldi Pietro-Brescia)

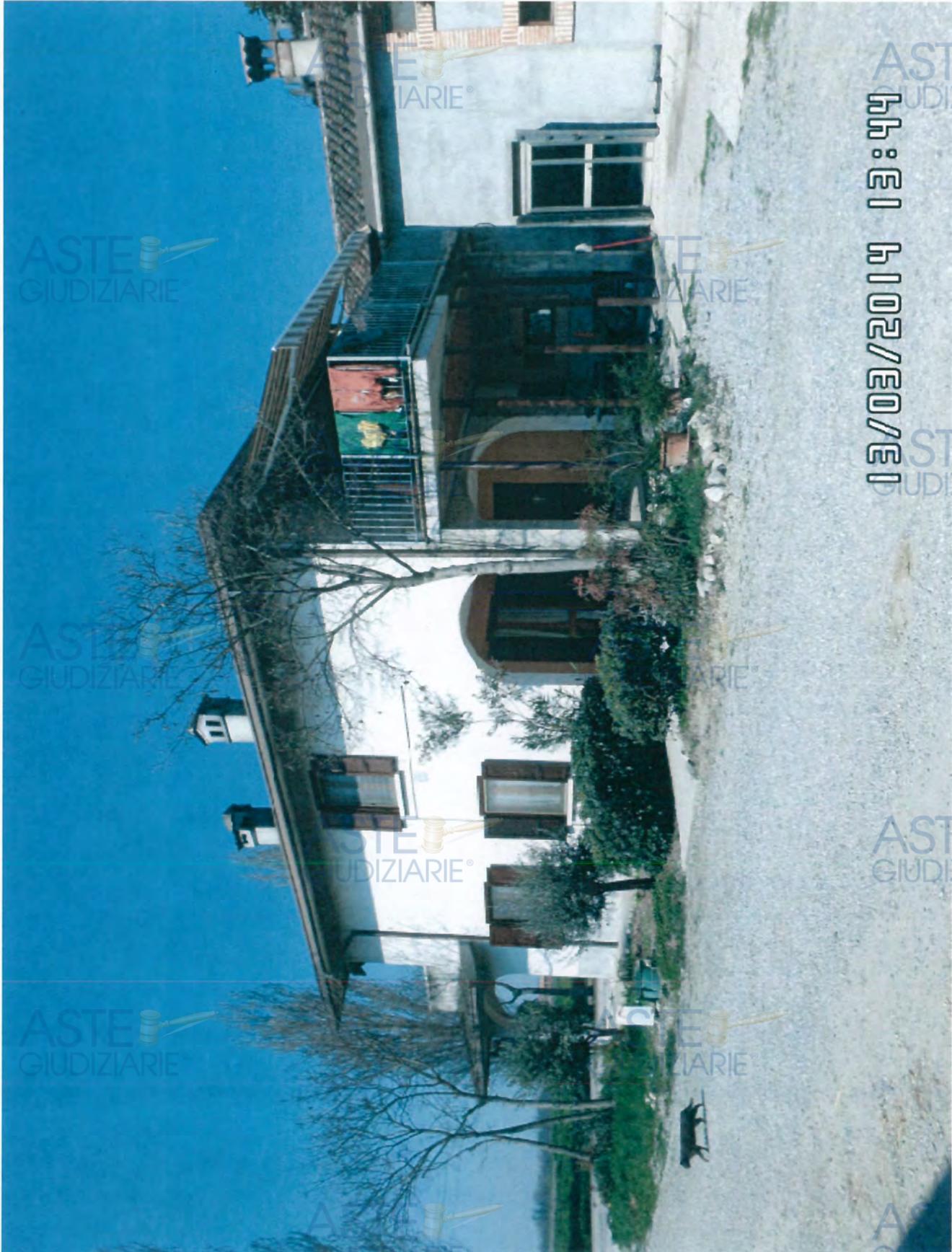
ALBO DI BRESCIA	STASSALDI PIETRO
n. 3341	GEOMETRA BRESCIA
n. 181 165	PERITI TECNICI TRIBUNALE DI BRESCIA CAT. VII° INDUSTRIALE

ASTE
GIUDIZIARIE®



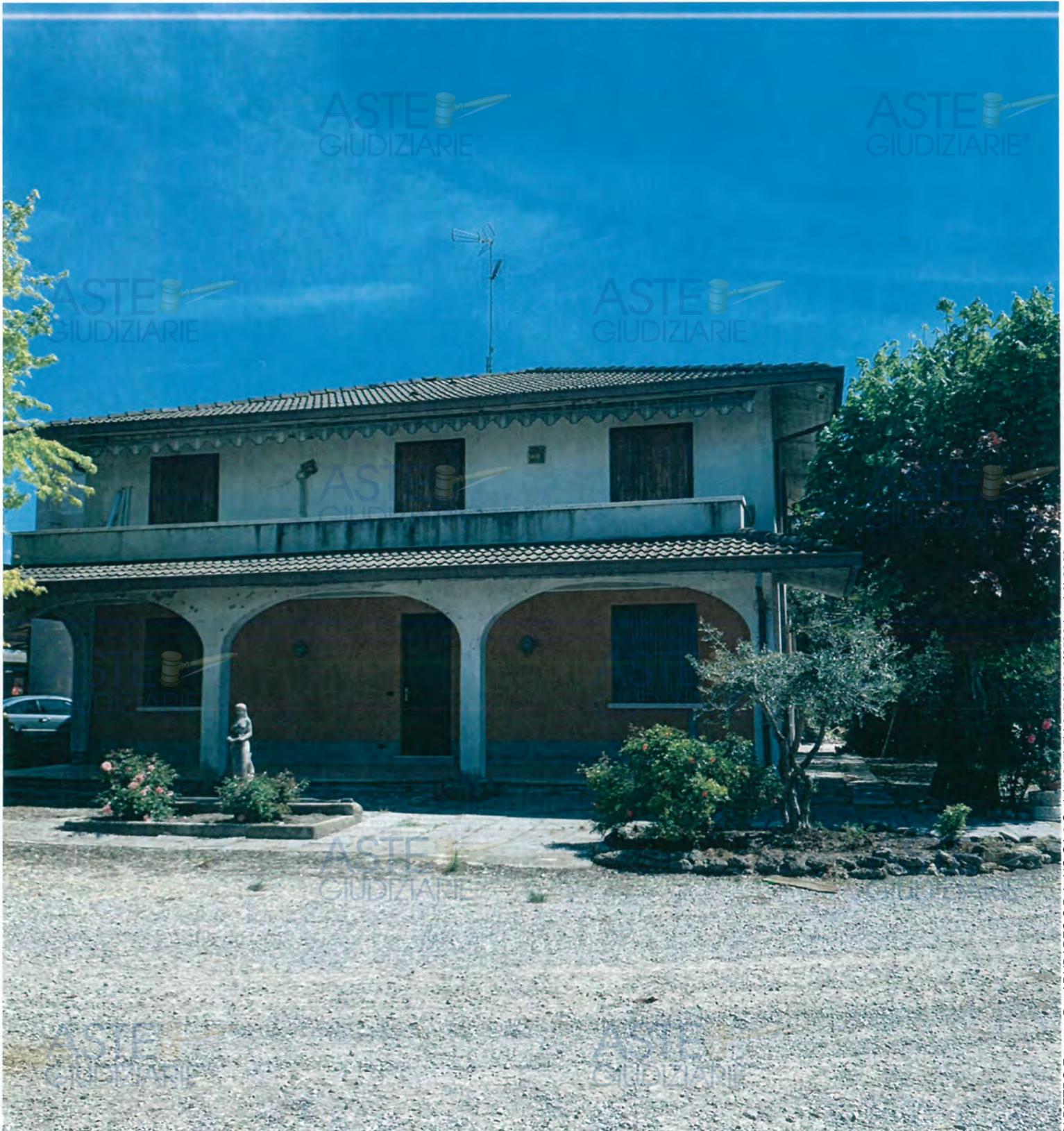
Firmato Da: STASSALDI PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA.3 Serial#: 347b5bb8479423a8f3529daceb0b8806





Fot. 5 – Edificio di abitazione (Prospetto sud)





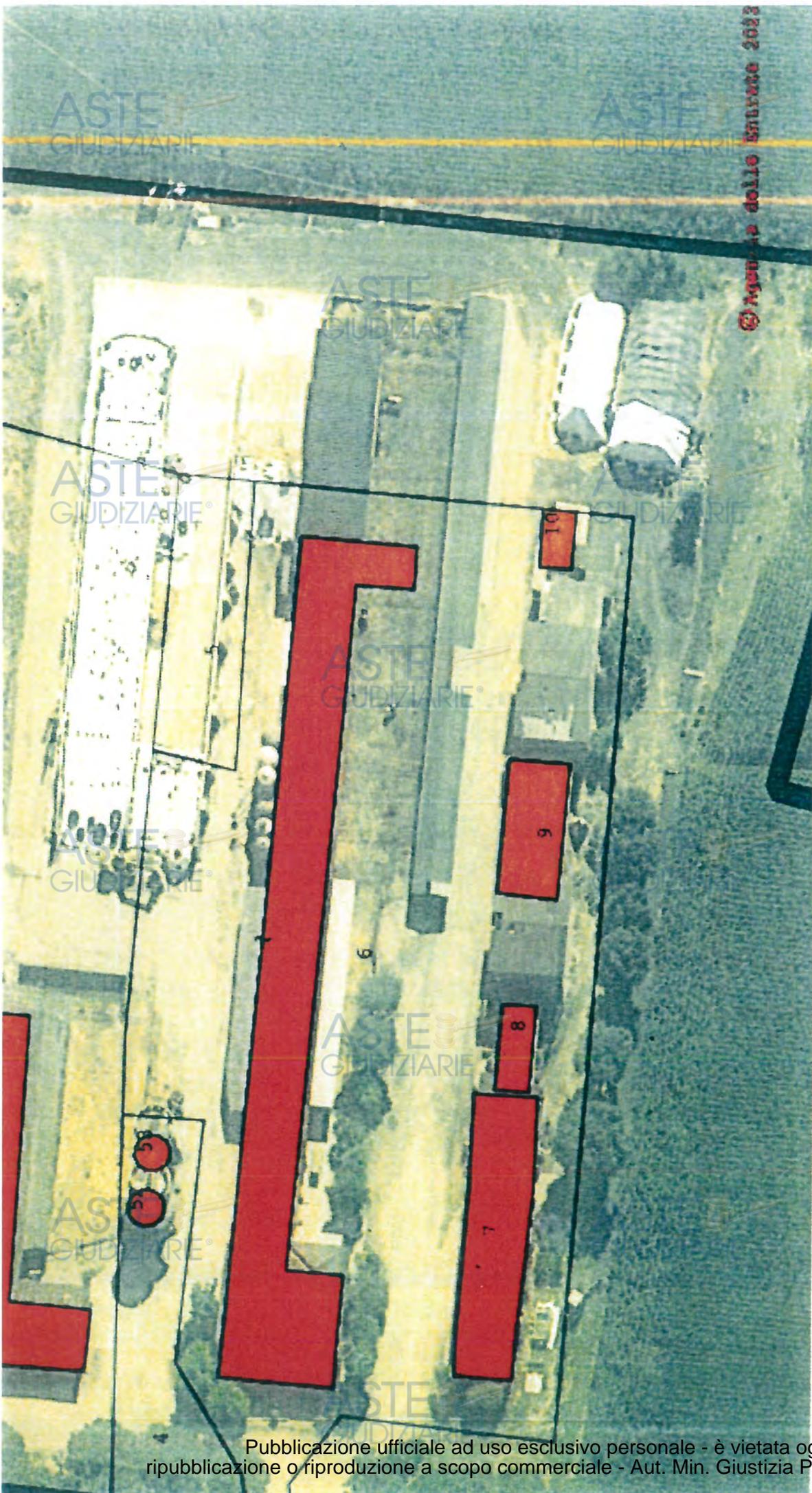
Firmato Da: STASSALDI PIETRO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. - NG CA. 3 Serial#: 347b5bb8479423a8f3529daceb0b8808





Fot. 3 – Prospetto principale su strada edificio di abitazione (prospetto ovest)
n.b.: sulla destra si scorgono i depositi agricoli e sulla sinistra i silos





LENO (BS) PARTICOLARE del mapp. 6 foglio catastrale 50 NCT CON AFFRANCATURA DEL FABBRICATO RESIDENZIALE E STALLA ESISTENTI A NORD E FABBRICATI ESISTENTI IN TRASPARENZA SIA A NORD CHE A SUD. COSTRUITI SUCCESSIVAMENTE.

DOC. 5

STASSALDI PIETRO GEOMETRA BRESCIA	
n. 3341 BRESCIA	n. 161 65
PERITI TECNICI TRIBUNALE DI BRESCIA CAT. VII ^a INDUSTRIALE	