

ASTE GIUDIZIARIE **Stassaldi Pietro**

CTU n° 7 Tribunale di Brescia
(nuova numerazione)

Via Monte Nero, 23 – 25128 BRESCIA

Tel. 030-380011 – FAX 030-3387371

Partita i.v.a. 01215620178

E-MAIL: info@geomstassaldi.com

geomstassaldi@gmail.com

POSTA CERTIFICATA: pietro.stassaldi@geopec.it

Brescia li, 7 OTTOBRE 2024

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

All' Ill.ma Giudice
Dott. Angelina BALDISSERA
TRIBUNALE DI BRESCIA
Esec. Imm. n° 363/2013
Via L. Gambara, 76
25121 BRESCIA (BS)

ASTE GIUDIZIARIE Ns. rif.: f/G137

ASTE GIUDIZIARIE

TRIBUNALE DI BRESCIA
Esec. Immobiliare n°363/2013

Giudice A. BALDISSERA per: Udienza del 8 ottobre 2024 ore 13,30

CHIARIMENTI CON REPLICA alle OSSERVAZIONI dell'avv. [REDACTED] Brescia del 23 settembre 2024 pervenute VIA PEC ala CTU riferimento mapp. 85 - fg. 50 NCT Immobili pignorati in LENO (BS) Azienda Agricola Cascina GRASSI.

Essendo pervenute 2 Osservazioni al sottoscritto CTU dal legale avv. [REDACTED] Brescia procuratore del [REDACTED] riferite alla proprietà come da epigrafe, esaminata attentamente la documentazione relazionata quanto segue.

Premessa

Con la successione del Sig. [REDACTED] nel testamento olografo del 8 ottobre 1984 la moglie con relativa quota ed i figli sigg. [REDACTED] ereditavano l'azienda agricola in Leno (BS) Cascina Grassi ed i terreni limitrofi, mentre le figlie [REDACTED] sarebbero stati compensati in denaro o terreni, seguivano Atti di compravendita tra i fratelli.

I disaccordi portarono nell'anno 2005 alla causa civile al Tribunale di Brescia n° 14154/2005 Giudice M. CASSIA che si concludeva il 26 aprile 2010 con la sentenza n° 1652/2010 assegnando l'azienda agricola ai sigg. [REDACTED] subordinandoli al pagamento delle loro quote di spettanze alle sorelle.

Non avendo ottemperato a ciò seguivano pignoramenti dei mappali di proprietà con l'esecuzione immobiliare n° 363/2013 e successive esec. imm. n° 200/2019- n° 32/2022- n° 358/2023 riunite nella n° 363/2013 nelle quali si sono succeduti negli anni diversi Giudici: Sabbadini, Melani, Franchioni, Baldissera.

Con la CTU del 2014 si evidenziavano vari incongruenze riferite per i mappali 6-7-8-9-10 non specificando tuttavia ciò che l'eventuale futuro acquirente avrebbe dovuto affrontare.

Il sottoscritto CTU avendo chiarito con la CTU del 27 maggio 2023 per il Giudice Melani la zona del mapp. 6 -fg.50 veniva in seguito nominato il 20 febbraio 2024 per la Perizia del map 85 fg. 50 e la rettifica autorizzata della CTU precedente del 2014.

Il lavoro svolto dal sottoscritto CTU è stato notevole, (vedasi fotografia allegata) non solo per la molta documentazione esistente nel fascicolo dell'esecuzione (oltre 170 documenti) negli anni, ma anche per la grande azienda agricola e per le diverse problematiche riscontrate sul posto non evase dalla CTU dell'anno 2014 che per quella del mapp.85, ed è servita a chiarire molte situazioni.

L'invio della CTU inserita nel Processo telematico con inizio la sera alle ore 21,15 del 19 giugno 2024 è terminata alle ore 1,54 di notte del 20 giugno 2024 impiegate 5 ore, stiamo parlando di 1,40 giga di files inviati; alla data odierna il sottoscritto CTU è ancora in attesa della liquidazione dell'Onorario riguardante le 2 Perizie per il lavoro svolto.

1) Determinazione del Valore del mapp. 85 – fg.50 (stalla).

Con la legge n°1086 del 1971 venivano regolamentate le costruzioni dei cementi armati normali e pre-compressi con relative norme tecniche e seguivano successivamente altre Norme Tecniche delle Costruzioni (NTC) dal 1976 a oggi.

Nelle NTC del 1976 periodo di edificabilità dei prefabbricati dell'azienda agricola Lombardi (zone di riposo e Corsia di alimentazione) non era esposta la "vita durata degli anni delle costruzioni" (vedasi Gazzetta Ufficiale del 14 agosto 1976 – Decreto 16 giugno 1976) "assenza di vita nominale costruzioni".

Si precisa tuttavia che la struttura del [REDACTED] del 1976 all'epoca era molto economica, costava ¼ in meno delle strutture di stalle complete con Travi sagomate a doppia pendenza $p=11\%$ e a boomerang $p=30\%$, in quel periodo della Prefabbricazione i manufatti venivano realizzati con calcestruzzo a dosaggio e solo successivamente dopo alcuni anni a resistenza con R 525.

Le situazioni allora erano diverse di quanto riportato nei disegni e realizzato.

Oggi le NTC in vigore aggiornate sono del 2018 ove al punto 2.4.1 FISSANO quale VITA UTILE (nominale) 50 ANNI (vedasi allegata Gazzetta Ufficiale del 20 febbraio 2018 Decreto del 17 gennaio 2018) inferiori a quelli indicati dal CTU a pag. 47 della dettagliata Relazione Peritale:

60 anni durata del calcestruzzo per deterioramento nel tempo

la medesima normativa stabilisce che dopo i 50 anni l'immobile vada risanato strutturalmente a nuova vita.

A tal ragione il CTU ha allungato la vita massima a 60 anni, volendo attribuire alla vecchia struttura un margine di valore residuale, ai fini del risanamento a nuova vita (esempio utilizzo delle strutture per fibre di carbonio).

Per contro l'avvocato fa riferimento ai 100 ANNI derivanti da tabelle massive generalizzate per vari tipi diversi di costruzioni residenziali e non residenziali con caratteristiche costruttive ben diverse e che poco ponderano la situazione reale dei fabbricati dell'azienda agricola.

Va tra l'altro precisato che sempre le NTC succitate stabiliscono una vita nominale unicamente per le costruzioni ad elevati "livelli prestazionali" non presenti nel nostro caso.

Per quanto riguarda il deprezzamento del 68% è derivante dalla formula di pag. 43 con relativi calcoli di specifica di pag. n° 47 e 48 generando a pag. 44 il Valore dei fabbricati per Euro 277.078,50, valore che è stato poi decurtato in quanto sono indispensabili le opere di Sanatorie e varie.

2) Valutazione del canone applicato al contratto di locazione del mapp. 85 (stalla).

Il contratto di Locazione riguarda il mappale 85 –fg.50 di superficie catastale di mq. 6.474 derivante dal frazionamento del mapp. 61 ed è stato redatto dal Sig. [REDACTED] all' [REDACTED] quest'ultima figlia dell'agricoltore, decorrenza del canone: 11 novembre 2022 con scadenza 11 novembre 2030 registrato in ritardo il 9 gennaio 2023.

Il CTU avendo redatto molta documentazione a pag. n° 40 ha riportato un errore di scrittura (copia incolla) come da registrazione dell'Agenzia delle Entrate scrivendo: durata del contratto dal 1 dicembre 2022 al 10 novembre 2023, anziché anno 2030.

Per quanto riguarda il numero dei capi indicati dal CTU n° 160, non è che il sottoscritto si sia messo a contare gli animali nelle diverse giornate di sopralluogo all'azienda agricola presenti nelle strutture agricole ma sono dati desunti indicati nei progetti del 1976 e del 1978, tenendo presente che i fabbricati realizzati sono di superficie superiore ai progetti e aumento delle "poste degli animali", ma con anche con animali liberi: Superficie fabbricati mq. 1.425 (mq. 1.618-mq. 193) come da specifiche allegato.

Per l'osservazione del legale in merito al valore del rendimento medio di investimenti di pari valore e senza rischio, si precisa che l'importo di Euro 5.574,28 non è da considerare singolarmente ma va preso tutto il Valore dell'intera proprietà.

Si conferma il risultato estimativo, preso atto che è stato fatto un conteggio di € 2.000 al mese per 160 capi, considerando come riferimento soglia, il valore del rendimento aziendale minimo, da riferire però

CTU STASSALDI Pietro-Brescia REPLICA alle OSSERVAZIONI dell'avv. [REDACTED] Brescia

all'intero complesso agricolo organizzato e non solo al mapp. 85 in quanto solo esis-tenti fabbricati servizio e non terreni coltivati.

Il valore del rendimento aziendale è da considerare nel suo valore complessivo totale e non parziale, assumendo l'investimento aziendale nella sua totalità con terreni e fabbricati e tutti i valori patrimoniali relativi.

In sostanza i contratti di Locazione variano da fabbricato a fabbricato in relazione allo stato del luogo esistente: l'attuale struttura agricola per allevamento da bovini da latte è agibile e funzionale, e si presta anche per animali da rimonda per la cui attività è richiesta una Locazione superiore.

Al sottoscritto CTU non risulta l'esistenza di listini istituzionali riguardanti i contratti d'affitti agrari.

Per quanto riguarda il contratto di locazione indicato non congruo, non è di mia conoscenza che in zona vi siano contratti di locazione assimilabili a quello preso in esame, ovvero che riguardino solo esclusivamente strutture di stalle analoghe come da disegni allegati..

LA PERIZIA E' STATA PIU' CHE DETTAGLIATA SI CONFERMANO LE ASSUNZIONI DEL CTU.

* Allegati:

- PEC dell'avv. [REDACTED] Brescia del 23 settembre 2024 (n° 8 pagine comprese ricevute),
- Gazzetta Ufficiale del 14 agosto 1976 completa "assenza di vita nominale costruzioni"
- I° e pagina n° 36 delle Gazzetta Ufficiale del 20 febbraio 2018 con "vita nominale costruzioni"
- Disegno del CTU Planimetria del mapp. 85 fg. 50 Leno con superfici dei fabbricati,
- n° 2 Disegni redatti del CTU di diversi anni fa strutture prefabbricate per Corsia di alimentazione e "stalla di riposo" utilizzate nell' [REDACTED]
- Fotografia del lavoro del CTU per quantità di carta redatta./

Il CTU ha ampiamente chiarito e spiegato gli argomenti.



Con Osservanza.

(STASSALDI Pietro CTU n°7 Tribunale di Brescia)