

TRIBUNALE ORDINARIO DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 678/2021

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS S.p.A. contro [REDACTED]

Giudice Delegato: Dott. [REDACTED]

C.T.U. nominato: Dott. Ing. Lucio Baldan.

* * *

**RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE
31/10/2022 PER ACCERTAMENTO DI DIVERGENZE FRA PLANIMETRIE
CATASTALI E STATO DEI LUOGHI IN RELAZIONE AI LOTTI N° 5 E N° 6
CHE CONTENGONO FABBRICATI SITI IN LONATO (BS)
LOCALITA' SEDENA VIA XXIV MAGGIO 17/D**

* * *

PREMESSA

Da un accertamento dell'Avv. Federica Gorio, Professionista delegato ex art. 591 bis c.p.c. al compimento delle operazioni di vendita del procedimento esecutivo n° 678/2021, con riferimento ai Lotti n° 5 e n° 6 facenti parte del Rapporto di valutazione del 31/10/2022 a firma del sottoscritto, è emersa una divergenza fra le planimetrie allegata alla perizia e lo stato dei luoghi. Tale difformità sfuggì agli esiti dell'iniziale sopralluogo e dei sopralluoghi successivi a causa della grande quantità di oggetti e materiali depositati nei locali che costituiscono il Lotto n° 6, e che ne impedivano materialmente un agevole accesso. Inoltre nel corso del primo sopralluogo del 08/03/2022, durante il quale furono visitate le unità immobiliari di Via XXIV Maggio 17/D, non erano ancora in possesso del sottoscritto le relative planimetrie catastali che avrebbero consentito i necessari confronti con lo stato di fatto.

Su sollecitazione della Professionista delegata al compimento delle operazioni di vendita Avv. Federica Gorio, come risulta dal suo "*Ricorso ex art. 591-ter CPC per sospensione asta Lotti n° 5 e 6*" si è effettuato un ulteriore sopralluogo a Sedena di Lonato in Via XXIV Maggio 17/D per accertare l'attuale stato dei luoghi. Tale recente sopralluogo è stato effettuato in data 06/11/2024 ed è consistito nell'accertamento della effettiva distribuzione dei locali nell'appartamento (Lotto 5 Mappale 137/24) e nel magazzino (Lotto 6 - Mappale 137/25). Si è inoltre constatato che all'appartamento Lotto 5 era stata aggregata anche una piccola porzione di un'unità immobiliare residenziale non pignorata,



intestata a terzi, individuata catastalmente come segue: Comune di Lonato del Garda (codice M312) - Sezione Urbana NCT - Foglio 10 - Particella 137 - Sub. 30 - Categoria A/2 - Classe 2 - Consistenza 3,5 vani - Superficie catastale totale 67 m² - Sup. cat. escluse aree scoperte 67 m² - Rendita 189,80 €. Di questa unità immobiliare, impropriamente coinvolta, si allegano la visura storica per immobile (Allegato 1) e la relativa planimetria catastale (Allegato 2).

Nel paragrafo seguente vengono analizzate e descritte le risultanze degli ulteriori accertamenti effettuati.

ACCERTAMENTI LOTTI 5, 6

Dalla visura catastale storica del mappale 137/30 (v. All. 1), dall'elaborato planimetrico del mappale 137 (v. All. 3), e dalla planimetria catastale del monolocale mappale 1377/30 (v. All. 2), emerge che l'appartamento confinante col Lotto 5 (Mapp. 137/30) è stato arbitrariamente invaso ed occupato, aggregandone una modesta porzione al Lotto 5 (Mapp. 137/24). Inoltre una parte del Lotto 6 (magazzino Mapp. 137/25), sporgente a Nord, di minor larghezza, è stata arbitrariamente annessa all'appartamento Lotto 5 (Mapp. 137/24), formando in tal modo un'ulteriore cameretta collegata al Lotto 5. Tutto ciò in difformità rispetto alle conformazioni approvate dal Comune e descritte negli Atti di passaggio di proprietà stipulati.

Dalla visura storica (v. All. 1) emerge che l'appartamento non pignorato (Mapp. 137/30) confinante col Lotto 5 è stato acquistato da [REDACTED] con Atto di compravendita del 31/03/2009 Rep. 86204 Racc. 24961 stipulato davanti al Notaio Frediani di Bedizzole (v. All. 4), nella forma e consistenza riportate nell'allegata planimetria Catastale (v. All. 2) e nella corrispondente visura catastale (v. All. 1).

Successivamente l'immobile Mapp. 137/30 è stato venduto, insieme ad altri immobili, a [REDACTED] con Atto di compravendita del 15/07/2022 Rep. 63984 Racc. 25465 stipulato davanti al Notaio Defendi di Desenzano del Garda (v. All. 5), nella forma e consistenza riportate nell'allegata planimetria Catastale (v. All. 2) e nella corrispondente visura catastale (v. All. 1).

Infine l'immobile Mapp. 137/30 è stato trasferito in piena proprietà, insieme ad altri immobili, alla Sig. [REDACTED] con Atto di cessione immobiliare a titolo tran-



sattivo del 28/10/2024 Rep. 65260 Racc. 26460 stipulato davanti al Notaio Defendi di Desenzano del Garda (v. All. 6), nella forma e consistenza riportate nell'allegata planimetria Catastale (v. All. 2) e nella corrispondente visura catastale (v. All. 1).

Visto lo stato dei luoghi e mancando rimozioni in merito da parte della proprietà confinante, non si può escludere che l'attuale proprietaria del monolocale Mapp. 137/30, Sig. [REDACTED], sia tutt'ora ignara delle modifiche distributive apportate all'unità immobiliari Mapp. 137/30 di sua piena proprietà. Non è stato peraltro possibile accedere al monolocale Mapp. 137/30 poiché esso non fa parte del pignoramento immobiliare di cui trattasi.

Dagli atti notarili esaminati risulta che le planimetrie catastali ad essi allegate sono conformi a quella acquisita dal sottoscritto con apposita ricerca catastale (v. All. 2) e rispettano la regolarità edilizia degli immobili coinvolti; pertanto le modifiche distributive accertate risultano effettuate arbitrariamente in data incerta e non rispettano quanto compravenduto o trasferito, né quanto può essere alienato. Il sottoscritto pertanto ritiene che i tre immobili coinvolti debbano essere riportati allo stato risultante dagli atti e dalle pratiche edilizie autorizzative che nella fattispecie sono:

- Concessione Edilizia n° 23/80 in data 29/01/1980 e successiva variante n° 119/82 del 15/04/1982 Prat. Ed. n° 41/409;
- Concessione edilizia n° 405/92 in data 22/08/1994;
- Concessione Edilizia n° 2524/95 in data 01/04/1998 (cambio di destinazione d'uso da abitazione a laboratorio);
- Concessione edilizia n° 28/01 in data 11/05/2001;
- Comunicazione di inizio attività del 29/08/2001 Prot. n° 15877, Prat. Ed. n° P1-28-2001;
- Comunicazione di inizio attività del 02/12/2003 Prot. n° 21834, Prat. Ed. n° P-488-2003;
- Permesso di Costruire in sanatoria n° C-148-2004 Prot. n° 5367/06 del 10/03/2006 (cambio di destinazione d'uso da artigianale ad abitazione con opere murarie).
- In data 10/03/2006 con Prot. n° 5367/06 è stata presentata domanda di rilascio di certificato di agibilità, che si intende attestata essendo decorsi favorevolmente i termini di legge;
- Permesso di Costruire in sanatoria n° P-141-2015 Prot. n° 176/2015 del 01/07/2015.



I locali annessi arbitrariamente all'appartamento Lotto 5 mappale 137/24 derivano da parti dei mappali confinanti 137/25 (Lotto 6) e 137/30. Essi sono evidenziati nelle planimetrie esplicative facenti parte dell'Allegato 7, In tali planimetrie possono vedersi le zone trasferite, evidenziate con apposita colorazione.

SOLUZIONI E RELATIVI COSTI

Le intersezioni e le modifiche apportate alle unità immobiliari contraddistinte dal mappale 137 del Foglio 10 del Comune di Lonato del Garda, e dai Subalterni 24, 25, 30 (v. All. 3 Elaborato planimetrico), risultano arbitrarie e illogiche, provengono anche da un'unità immobiliare con diversa destinazione d'uso, e non sono conformi agli atti di passaggio di proprietà che le riguardano. Il subalterno 30 inoltre non fa parte degli immobili pignorati.

La miglior soluzione del problema emerso consiste nel ripristino dello stato dei luoghi in conformità dei progetti approvati e nel rispetto della conformazione delle tre unità immobiliari come risulta dalle planimetrie catastali ufficiali, che corrispondono a quelle allegate ai rispettivi atti di passaggio di proprietà, gli ultimi dei quali (v. All. 5 e 6) sono stati stipulati davanti al Notaio Defendi in data recente, posteriore a quella di iscrizione a ruolo dell'esecuzione immobiliare n° 678/2021 contro il Sig. [REDACTED].

Soluzioni diverse da quella prospettata comporterebbero operazioni pratiche e burocratiche molto laboriose e di difficile realizzazione viste le intersezioni anomale dei locali, le diverse destinazioni d'uso, e l'estraneità di alcune delle persone coinvolte. Anche eventuali progetti di sanatoria presso il Comune di Lonato del Garda comporterebbero notevoli difficoltà in ordine alla loro approvazione. Sussisterebbero infine anche grossi problemi di validità degli atti di passaggio di proprietà recentemente stipulati.

Riportare lo stato dei luoghi alle risultanze urbanistiche e catastali ufficialmente approvate e utilizzate a supporto dei rogiti notarili appare sicuramente la soluzione più efficace ed agevole, oltre che meno onerosa.

Per trasformare le unità immobiliari indebitamente modificate in modo da rispettare la loro forma originale, come riportata nelle rispettive planimetrie catastali, sono necessarie alcune modeste opere edilizie che il sottoscritto ha valutato prudenzialmente in **4883,03 €** (diconsi **Euro quattromilaottocentottantatre/03**). Si allega a supporto di tale valutazione il relativo computo metrico estimativo (v. All. 8).

Gli interventi ipotizzati prevedono di operare anche all'interno dell'unità immobiliare Mappale 137/30 di proprietà della Sig. [REDACTED], non coinvolta nell'Esecuzione Immobiliare di cui trattasi; tali opere consistono nella demolizione di alcune tramezze in carton-gesso, non più necessarie. Tuttavia il ripristino dei luoghi finalizzato a riportarli nello stato descritto nelle planimetrie catastali aggiornate e vigenti può essere realizzato in modo del tutto indipendente, senza dover accedere al monolocale di proprietà della Sig. [REDACTED]. In tal caso la demolizione dei tavolati in carton-gesso presenti nel monolocale Mappale 137/30 non verranno effettuate, competeranno eventualmente alla confinante. Per correttezza si ritiene comunque necessario segnalare alla proprietaria dell'appartamento Mappale 137/30 le modalità dell'intervento di ripristino dei luoghi come sopra ipotizzato.

CONCLUSIONI

Nel ribadire l'opportunità burocratica, pratica ed economica di riportare le tre unità immobiliari coinvolte al loro stato originario in conformità alle planimetrie catastali vigenti, nel rispetto dei progetti approvati e dei rogiti notarili stipulati, il sottoscritto si dichiara disponibile a fornire ogni ulteriore eventuale assistenza tecnica in merito.

In fede.

Brescia, 27 dicembre 2024

L'ESPERTO ESTIMATORE

Dott. Ing. Lucio Baldan

ALLEGATI:

- 1 - Visura catastale storica per immobile Mappale 137/30 (All. 1)
- 2 - Planimetria catastale Mappale 137/30 (All. 2)
- 3 - Elaborato planimetrico Mappale 137 (All. 3)
- 4 - Atto Notaio Simone Frediani del 31/03/2009 Rep. n° 66204 (All. 4)
- 5 - Atto Notaio Corrado Defendi del 15/07/2022 Rep. n° 63984 (All. 5)
- 6 - Atto Notaio Corrado Defendi del 28/10/2024 Rep. n° 65260 (All. 6)
- 7 - Planimetrie catastali con locali trasferiti evidenziati (All. 7)
- 8 - Computo metrico estimativo opere di ripristino (All. 8)

