

TRIBUNALE DI BRESCIA

Ufficio esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE INTEGRATIVA DELL'ESPERTO
GIUDICE DOTT. GIANLUIGI CANALI
Es. Imm. N° 854/2015 RG (Udienza 28/11/2023).

Relazione peritale per danni ai beni immobili di proprietà della ██████████

 ██████████, siti nel Comune di Lonato
del Garda (BS), Via Civetta n°2.

Premesse:

Con Ordinanza di nomina in data 22/12/15 era stato nominato Esperto per la stima dei beni pignorati, relativi al procedimento emarginato in epigrafe, il sottoscritto geom. Folli Luigi, residente a Salò, via del Panorama n°11, tel. 0365 40019, cell. 3280766414, fax 0365 482284, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Brescia al n°2038 ed a quello dei Consulenti Tecnici del Tribunale al n°121.

Il custode degli immobili pignorati con relazione del 27/07/2023, comunicava che, a seguito del fortunale nella notte tra il 25 e 26 luglio, il tetto del capannone adibito a stalla era stato completamente divelto dal vento e scaraventato a terra. Pertanto chiedeva al Giudice di far richiamare il sottoscritto CTU. All'udienza del 19/10/23, al sottoscritto veniva conferito l'incarico di "descrivere le necessarie opere di ripristino e a stimarne il costo".

Dopo aver accettato, prestava il giuramento di rito con l'impegno a depositare la perizia entro trenta giorni e fissava la nuova udienza al 28.11.2023.

Operazioni peritali:

Ad evasione dell'incarico affidato, il giorno 25/10/2023 si provvedeva ad



effettuare il sopralluogo alle ore 15,00 alla presenza del delegato del custode; fu così possibile accedere alle unità oggetto di stima e raccogliere dati, misure ed informazioni concernenti lo stato dei luoghi; avendo espletato completamente gli accertamenti necessari, vennero chiuse le operazioni peritali.

Risposta al quesito. Premesse

1) Identificazione dell'immobile danneggiato:

Il fabbricato danneggiato è compreso all'interno della proprietà intestata alla [REDACTED] siti nel Comune di Lonato del Garda (BS), Via Civetta n°2; il fabbricato danneggiato non è stato oggetto di stima e non è elencato nella CTU depositata nel 2016, in quanto è stato evidentemente costruito dopo il sopralluogo eseguito in data 21/03/2016. Il capannone è quindi stato costruito senza autorizzazione e pertanto è abusivo e non è accatastato.

2) Descrizione del bene:

Trattasi di capannone costruito su area all'interno del mappale n.95, di dimensioni m.10,00 di larghezza e m. 29,60 di lunghezza, per una superficie complessiva di m² 296,00; il fabbricato è stato realizzato con murature perimetrali e portanti in prismi di calcestruzzo vibrocompresso da cm. 20x20x50, con tetto a due falde con travi in legno e tegoloni prefabbricati. Si allegano documentazione fotografica (allegato n.1), estratto mappa ortografico (allegato n.2) e planimetria del capannone (allegato n.3).

3) Verifica regolarità edilizia ed urbanistica:

Premesso che nel vigente PGT, piano delle regole, gli immobili sono classificati in "Aree di salvaguardia"; dato che la superficie massima delle

costruzioni esistenti e/o da edificare è consentita fino ad un massimo del 3% della superficie dell'azienda e quindi fino ad un massimo di m² 6.865,80, le opere eseguite in difformità dai vari permessi e/o senza autorizzazione, risultano sanabili previa richiesta di concessione in sanatoria (a seguito di accertamento di conformità ex artt.36 D.P.R.380/01). Sarebbe quindi possibile sanare il capannone oppure dovrà essere demolito.

Risposta al quesito. Valutazioni

L'immobile non era stato valutato nella perizia del 2016 in quanto è stato costruito dopo. Si devono fare perciò due ipotesi:

1) valutazione dei danni ipotizzando il recupero del capannone previa

sanatoria. Precisa che l'eventuale sanatoria dovrebbe comunque ottenere prima l'autorizzazione di compatibilità paesaggistica, dovrebbe poi essere verificata l'idoneità statica della struttura, con ripristino delle murature danneggiate, adeguamento delle strutture con opere in C.A., fornitura e posa di nuovo manto di copertura. Risulta quindi abbastanza chiaro che detta operazione non è conveniente perché il recupero della struttura risulterebbe costoso perlomeno quanto un nuovo rifacimento, con l'aggiunta delle sanzioni dovute per la sanatoria e il costo per lo sgombero dell'area dalle macerie del tetto divelto.

2) valutazione dei costi per le opere di demolizione e sgombero di tutte le

macerie. Come risulta dal computo metrico estimativo (allegato n°4), il costo per le opere di demolizione e sgombero dei materiali del tetto divelto è stato stimato in € 35.000,00.= (diconsi euro trentacinquemila/00)

CONCLUSIONI.

Il quesito chiede di "descrivere le necessarie opere di ripristino e a stimarne il



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

costo". Ritenuto che non è conveniente e che potrebbe anche non essere possibile ripristinare il fabbricato, sono stati valutati i costi per la demolizione del capannone e sgombero dell'area dalle macerie del tetto divelto dal fortuale, per un costo complessivo di € 35.000.=

Pertanto non dovranno essere eseguite le opere di ripristino; le opere di demolizione potranno essere eseguite dall'acquirente dell'immobile, per cui il costo preventivato delle opere di demolizione andrà detratto dal valore di stima complessivo dell'immobile.

Con quanto sopra esposto, ritenendo d'aver compiutamente espletato l'incarico affidato, rassegno la presente relazione di Consulenza Tecnica d'Ufficio, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti e/o approfondimenti che il Sig. Giudice ritenesse necessari.

Salò, 15 novembre 2023

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Geom. Luigi Folli

Allegati:

- (1) documentazione fotografica
- (2) estratto mappa ortografico
- (3) planimetria del capannone uso stalla
- (4) computo metrico estimativo

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®