

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
Ufficio Esecuzioni Immobiliari  
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 526/2017

Promossa da:

Contro:

Giudice Esecuzioni Immobiliari  
Ill.mo Dott. Canali Gianluigi

**OGGETTO: es. imm. 526/2017 – CONCLUSIONE ACCERTAMENTI LOTTO E**

Il sottoscritto **Geom. Clerici Nicola B.** in qualità di CTU, incaricato per l'integrazione della relazione di stima dell'esecuzione immobiliare **526/2017** relativa al **LOTTO E**.

Premesso che:

- In data 17/02/2022 è stato incaricato per l'integrazione della perizia con la verifica della situazione effettiva dell'immobile;
- In data 04/04/2022 ha effettuato l'accesso ai documenti amministrativi presso il comune di Manerba del Garda, a seguito di accoglimento della richiesta del 21/02/2022;
- In data 14/04/2022 ha conferito con l'ill.mo giudice per anticipare quanto emerso in fase di accesso atti;
- In data 20/04/2022, durante l'udienza, ha illustrato alle parti in causa quanto emerso in fase di accesso atti ed ha ricevuto l'incarico di compiere gli ulteriori accertamenti urbanistici;
- In data 19/05/2022 ha effettuato il sopralluogo/rilievo presso l'immobile in oggetto;
- In data 28/06/2022 ha effettuato l'incontro con il responsabile dell'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Manerba del Garda.
- In data 14/07/2022 ha conferito con l'ill.mo giudice per anticipare quanto emerso durante gli ulteriori accertamenti e per definire come procedere.

Tutto quanto sopra premesso, lo scrivente di seguito relaziona quanto emerso durante l'accesso atti e durante l'incontro con il responsabile dell'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Manerba del Garda.

**Tecno Progetti Studio Associato**

Via Carpendolo, 16/C – 25012 CALVISANO (BS)

*Ing. Gianluigi Maccabiani – Geom. Paolo Ottonelli – Ing. Matteo Scollato – Ing. Mirko Bressanelli – Geom. Nicola Clerici*  
Tel./Fax: 030.9686667 – C.F./P.IVA: 01875150987 – E-mail: info@tecnoprogetticalvisano.it – Web: www.tecnoprogetticalvisano.it

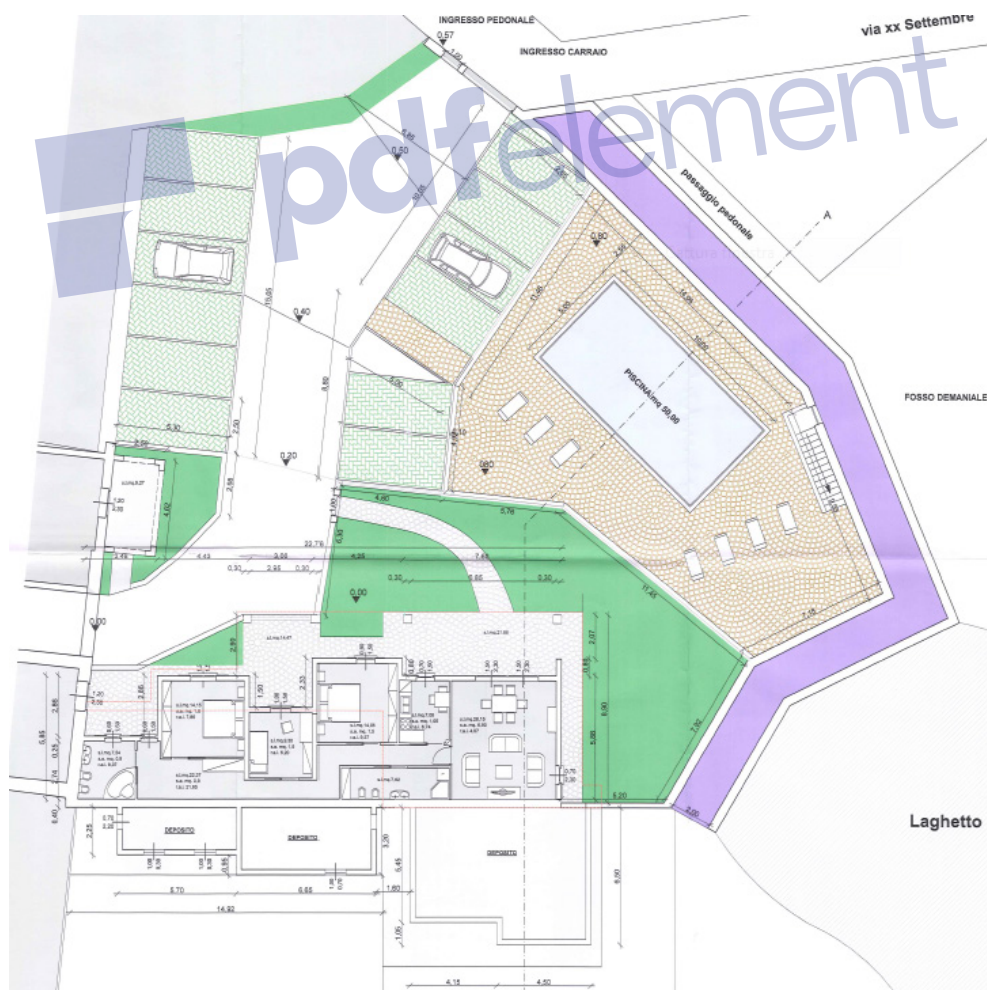


## 1) SITUAZIONE URBANISTICA – STATO AUTORIZZATO

L'immobile in esame è stato oggetto dei seguenti titoli edilizi:

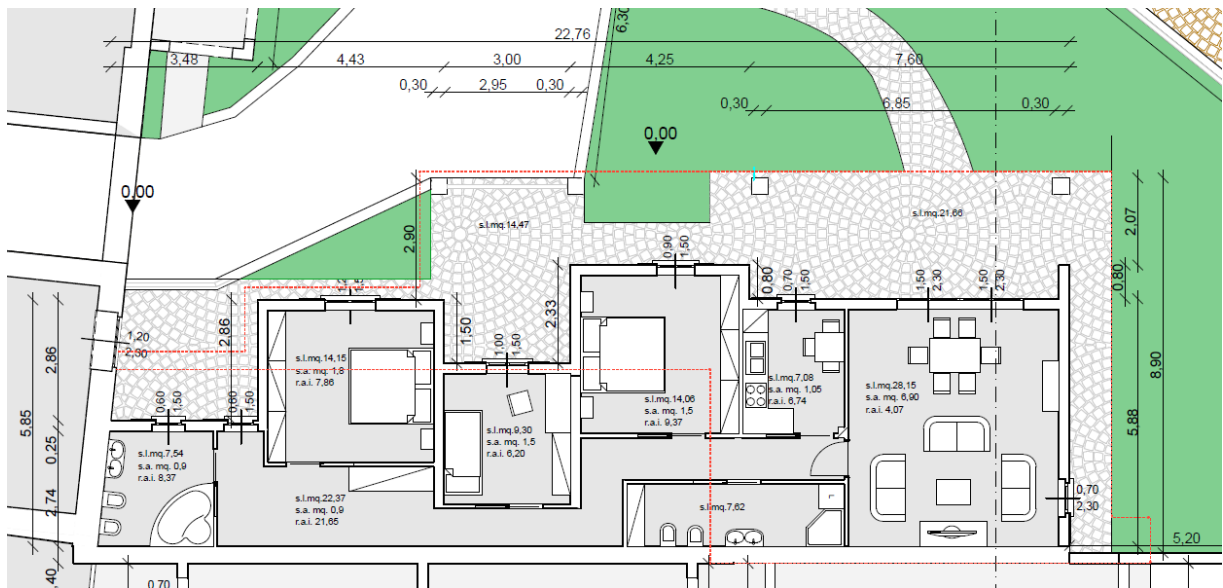
- a. DIA prot. n. 17878 del 17/12/2009 ad oggetto “Nuova costruzione di civile abitazione con piscina”;
- b. Richiesta di autorizzazione paesaggistica prot. n. 17879 del 17/12/2009;
- c. Integrazione prot. n. 1465 del 03/02/2010 ad oggetto la sostituzione delle tavole di progetto a seguito indicazioni commissione del paesaggio;
- d. Parere vincolante di compatibilità paesaggistica prot. 4534 del 29/03/2010 Comune di Manerba d/G (Soprintendenza di Brescia prot. n. 1896 del 29/03/2010);
- e. Autorizzazione Paesaggistica n. 5108 del 12/04/2010 Comune di Manerba d/G (PE 425/2009).

Di seguito un estratto degli elaborati grafici con la rappresentazione dello **stato autorizzato**.



Planimetria Generale





Pianta piano terra



Prospetto frontale



Prospetto nord



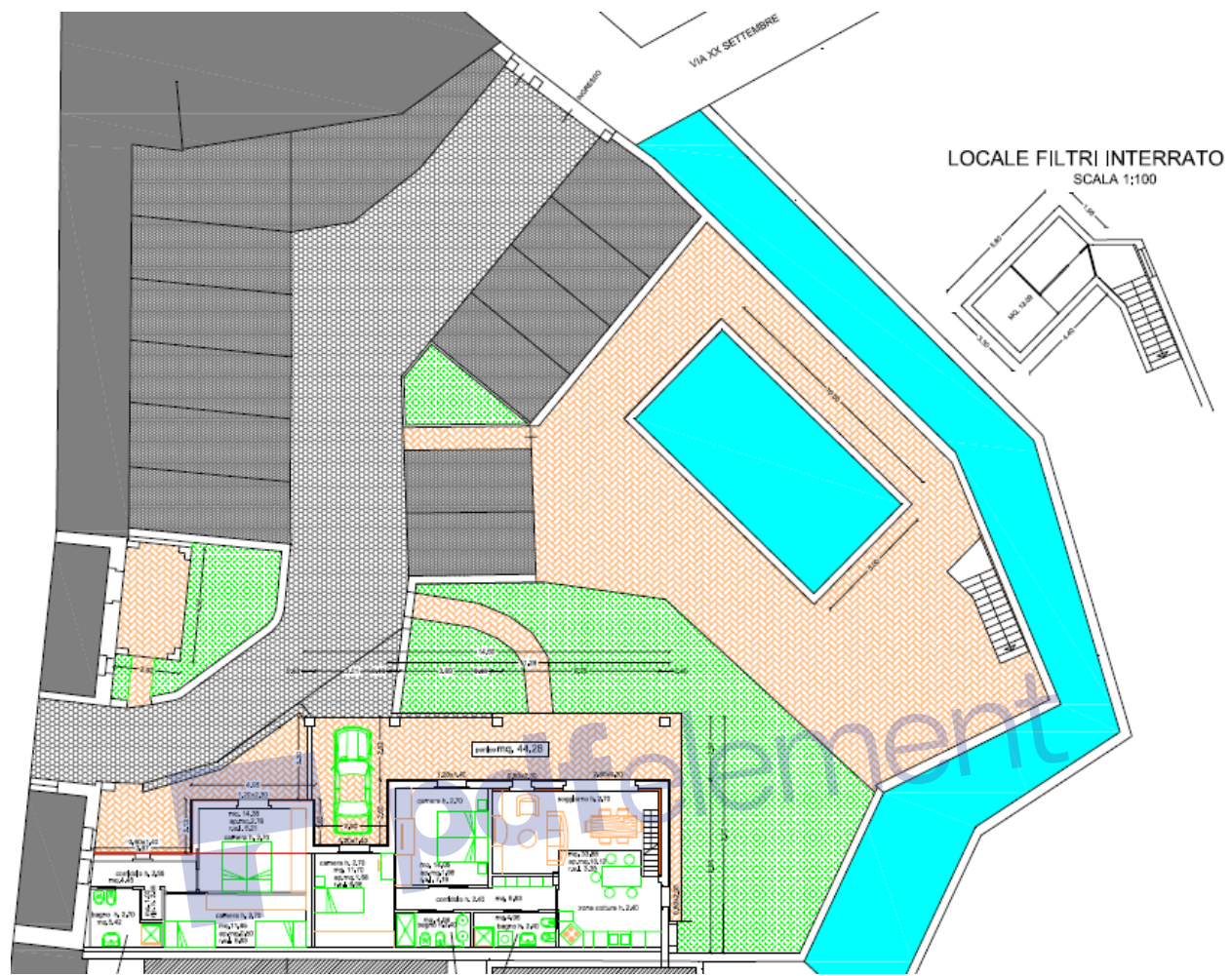
Sezione A



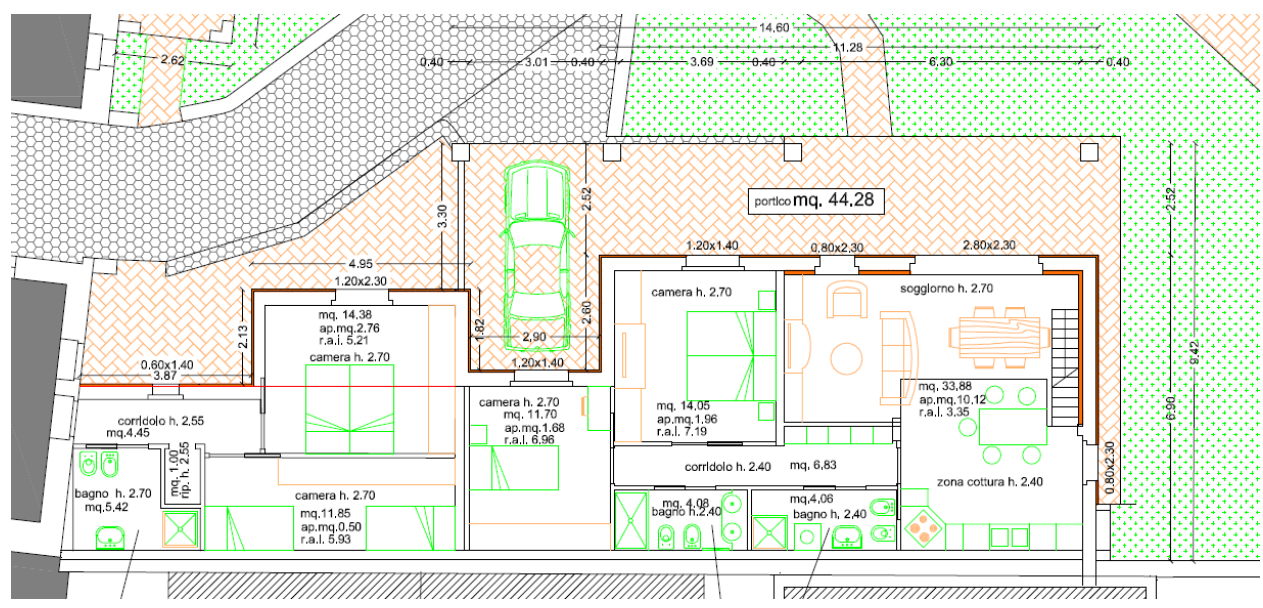


## 2) SITUAZIONE URBANISTICA – STATO REALIZZATO

Di seguito un estratto degli elaborati grafici con la rappresentazione dello **stato realizzato**.

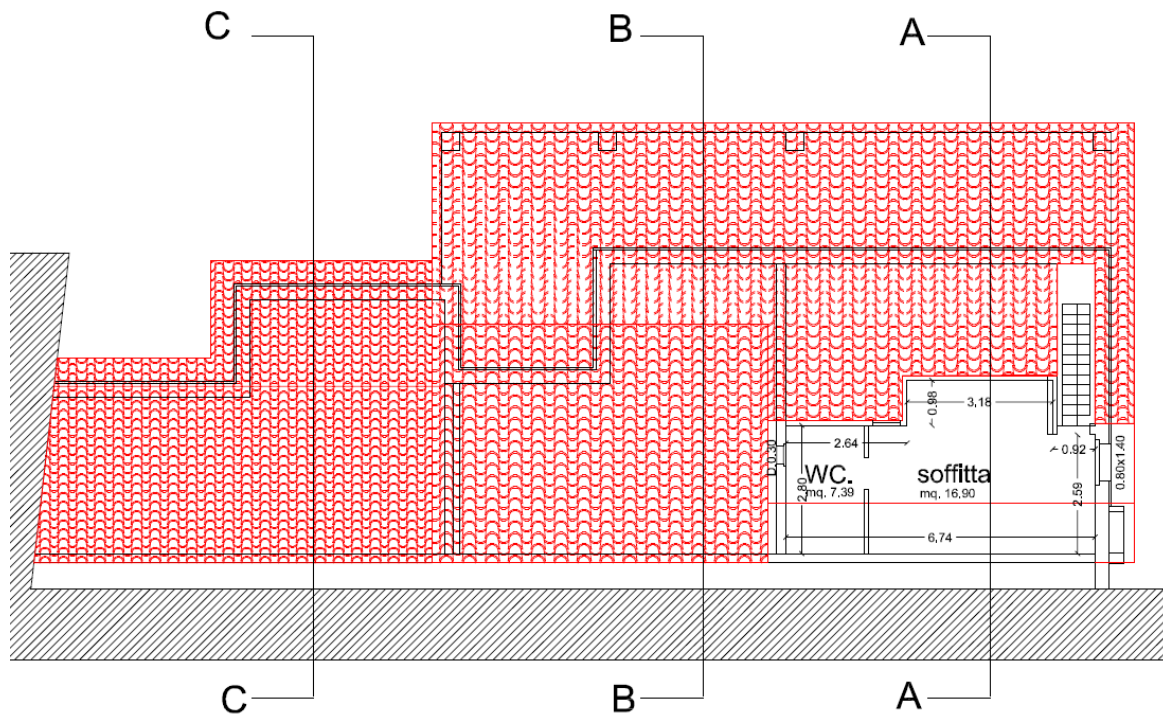


Planimetria Generale



Pianta piano terra

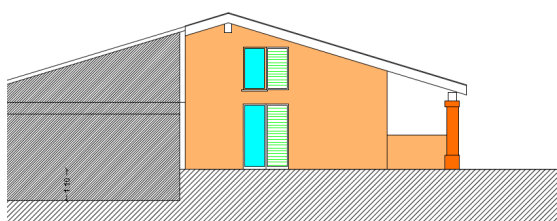




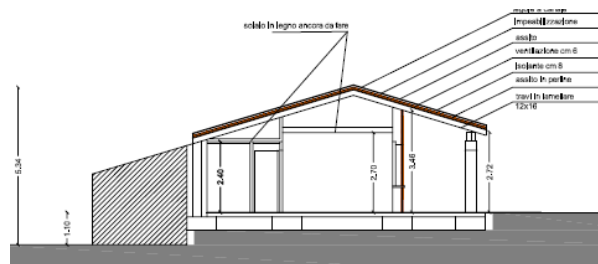
Pianta copertura



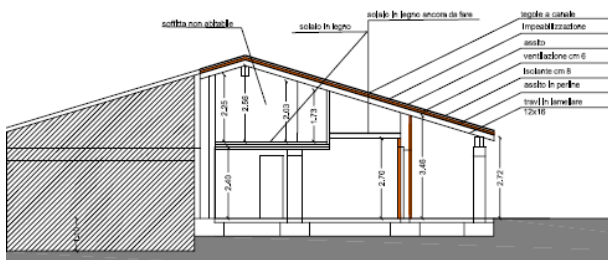
Prospetto frontale



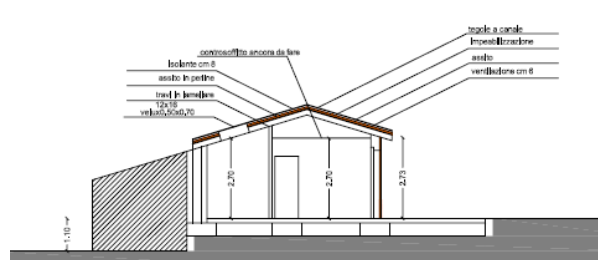
Prospetto laterale



Sezione B



Sezione A



Sezione C





### 3) SITUAZIONE URBANISTICA – SOVRAPPOSIZIONE

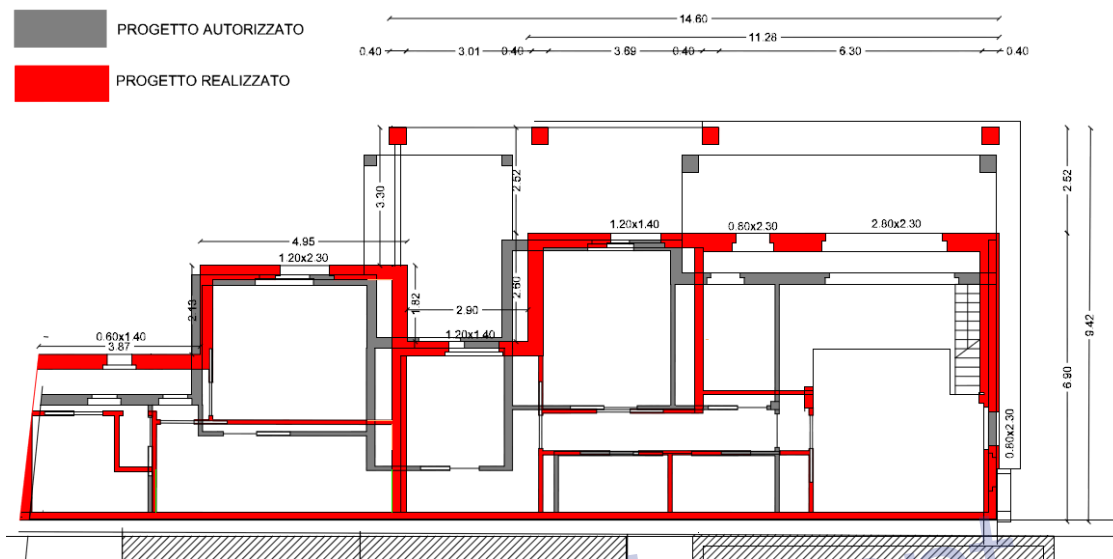
Dal confronto della documentazione autorizzativa (stato autorizzato di cui al punto 1) recuperata in fase di accesso atti con lo stato realizzato (punto 2) dell'immobile sono emerse le seguenti incongruenze e criticità:

- a. Aumento del volume realizzato a seguito del diverso posizionamento delle pareti perimetrali portanti e della maggiore altezza interna della copertura;
- b. Frazionamento dell'immobile in due nuove unità immobiliari, di cui una oggetto della presente esecuzione immobiliare e l'altra già venduta ed accorpata ad un'altra proprietà;
- c. Diversa realizzazione dei prospetti;
- d. L'immobile realizzato ad oggi risulta in corso di costruzione e non presenta le partizioni e le finiture interne.

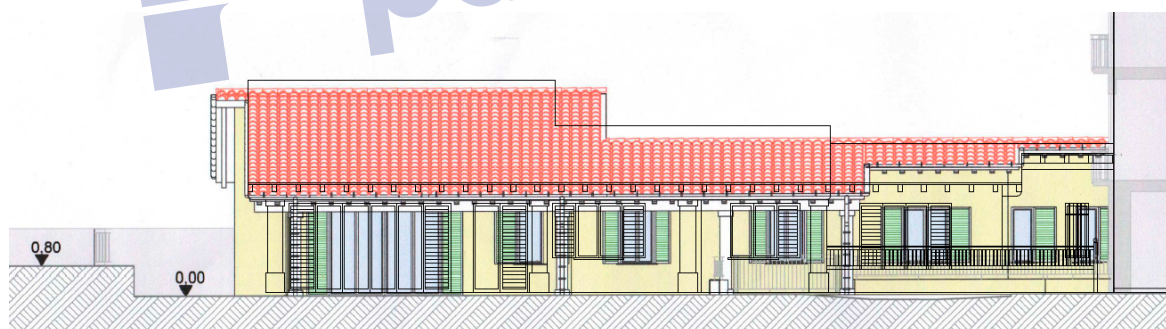
Di seguito alcune fotografie dello stato realizzato effettuate durante il sopralluogo.



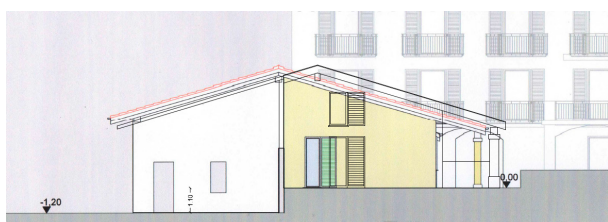
Di seguito un estratto degli elaborati grafici con la rappresentazione della “sovrapposizione” tra lo “stato autorizzato” e lo “stato realizzato” dai quali sono agevolmente osservabili le incongruenze e criticità sopracitate.



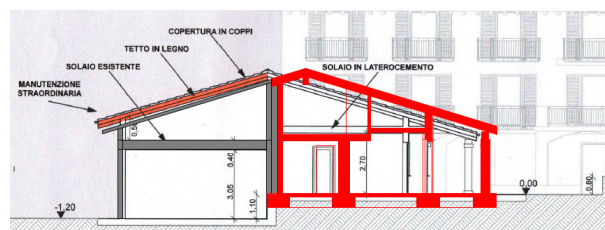
Pianta piano terra



Prospetto frontale



Prospetto laterale



Sezione



#### 4) VALUTAZIONE SULLA SANABILITA'

Sulla base di quanto sopra evidenziato e sulla scorta delle osservazioni emerse durante l'incontro con il responsabile dell'ufficio tecnico edilizia privata del Comune di Manerba d/G di seguito si elencano le considerazioni principali relative alla sanabilità o meno dell'immobile in relazione alle criticità sopra descritte:

##### ***a. "Aumento del volume realizzato a seguito del diverso posizionamento delle pareti perimetrali portanti e della maggiore altezza interna della copertura"***

Ai fini esclusivamente urbanistici l'aumento del volume evidenziato risulta sanabile, tuttavia ai fini della compatibilità ambientale, essendo la difformità realizzata dopo l'entrata in vigore del D.Lgs. 157/2006 e del D.Lgs. 63/2008, che hanno modificato il Codice dei Beni Culturali di cui al D.Lgs 42/2004, la difformità risulta **NON SANABILE**.

Di seguito si riporta uno stralcio dei decreti predetti:

##### D.Lgs 157/2006

###### *Articolo 146, comma 12*

*L'autorizzazione paesaggistica, fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5, non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi;*

###### *Articolo 167, comma 4*

*L'autorità amministrativa competente accerta la compatibilità paesaggistica, secondo le procedure di cui al comma 5, nei seguenti casi:*

- *Per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati;*
- *Per l'impiego di materiali in difformità dall'autorizzazione paesaggistica;*
- *Per i lavori comunque configurabili quali interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria ai sensi dell'articolo 3 del decreto.*

###### *Articolo 167, comma 5*

*Il proprietario, possessore o detentore a qualsiasi titolo dell'immobile o dell'area interessati dagli interventi di cui al comma 4 presenta apposita domanda all'autorità preposta alla gestione del vincolo ai fini dell'accertamento della compatibilità paesaggistica degli interventi medesimi. L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni. Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima. In caso di rigetto della domanda si applica la sanzione demolitoria di cui al comma 1. La domanda di accertamento della compatibilità paesaggistica presentata ai sensi dell'articolo 181, comma 1-quater, si intende presentata anche ai sensi e per gli effetti di cui al presente comma*

##### D.Lgs 63/2008

###### *Articolo 146, comma 4*

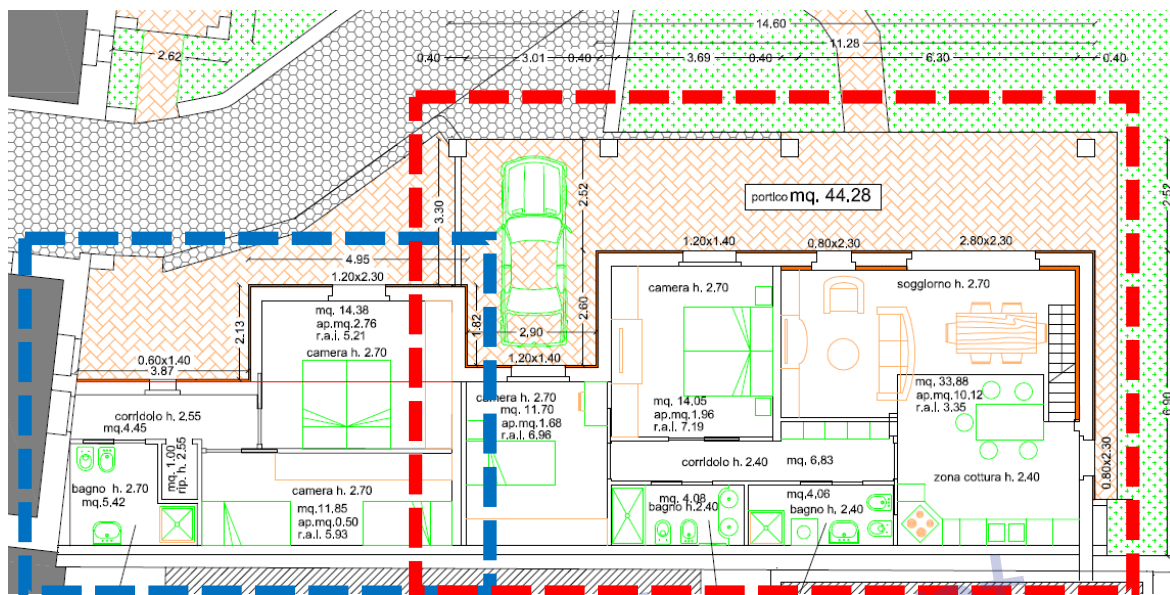
*L'autorizzazione paesaggistica costituisce atto autonomo e presupposto rispetto al permesso di costruire o agli altri titoli legittimanti l'intervento urbanistico-edilizio. Fuori dai casi di cui all'articolo 167, commi 4 e 5, l'autorizzazione non può essere rilasciata in sanatoria successivamente alla realizzazione, anche parziale, degli interventi. L'autorizzazione è valida per un periodo di cinque anni, scaduto il quale l'esecuzione dei progettati lavori deve essere sottoposta a nuova autorizzazione.*





**b. Frazionamento dell'immobile in due nuove unità immobiliari, di cui una oggetto della presente esecuzione immobiliare e l'altra già venduta ed accorpata ad un'altra proprietà;**

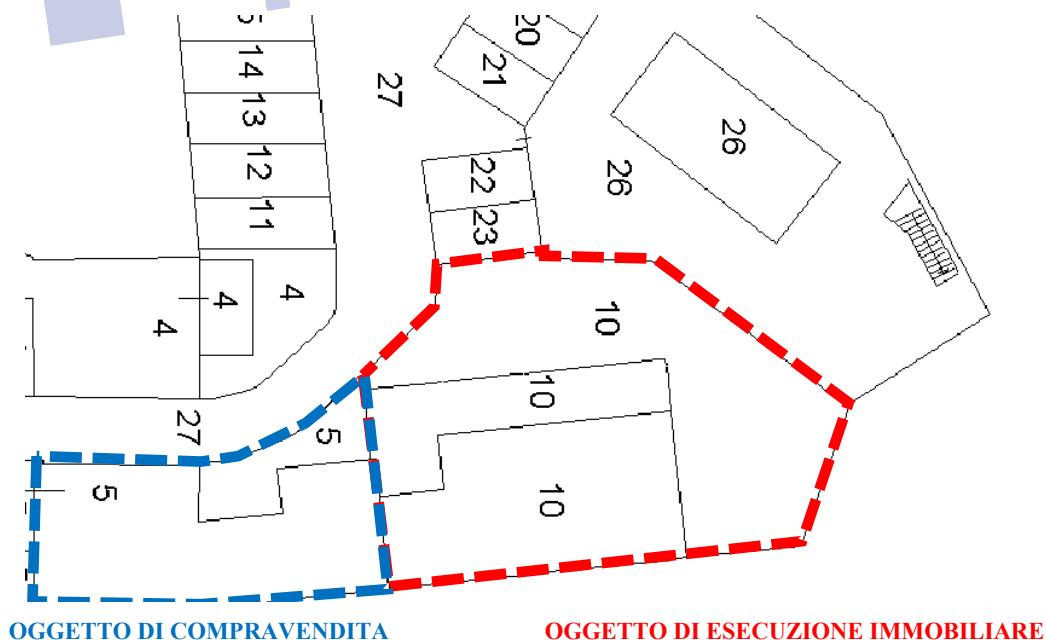
Ai fini esclusivamente urbanistici il frazionamento del fabbricato in due nuove unità immobiliari risulta sanabile. Si evidenzia, tuttavia, che una delle unità formatesi dalla divisione è già stata oggetto di compravendita (sub. 5).



OGGETTO DI COMPRAVENDITA

OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Pianta piano terra stato realizzato



OGGETTO DI COMPRAVENDITA

OGGETTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

Elaborato planimetrico – Rappresentazione subalterni

## 5) ANALISI ESTIMATIVA

Alla luce di quanto sopra evidenziato, ovvero della non sanabilità dell'immobile allo stato attuale, si procede di seguito alla rettifica di quanto indicato nel rapporto di valutazione del 09/03/2018 di cui al Lotto E.

Nella tabella seguente saranno esposti per macro voci i costi indicativi (compreso di iva di legge) per la messa in ripristino allo stato autorizzato dell'immobile in oggetto ad esclusione della porzione di fabbricato che è già stata oggetto di compravendita e per la quale, sarà a cura dell'attuale proprietario decidere come procedere.

A	Valore di stima del LOTTO E (perizia agli atti del 09/03/2018)			156.000 €
B	A dedurre i costi di demolizione/ripristino della porzione di immobile non sanabile: (Sup. abitazione mq 95 + Sup. portico mq 45 = Sup. coperta totale mq 140)			
	- Rimozioni, demolizioni strutturali (manto di copertura, impermeabilizzazione, lattoneria, tetto in legno, pareti, pilastri, ecc)	mq 140	€/mq 150	-21.000 €
	- Realizzazione opere in c.a., strutture portanti verticali, strutture portanti orizzontali (fondazioni, cordoli, travi, pareti perimetrali, pilastri, tetto in legno, ecc)	mq 140	€/mq 350	-49.000 €
	- Realizzazione opere di finitura della copertura (impermeabilizzazione, manto di copertura, lattoneria, ecc)	mq 140	€/mq 150	-21.000 €
	- Oneri professionali (pratica edilizia, progetto/DL/collaudo strutturale, sicurezza CSP/CSE, variazione catastale)		a corpo	-10.000 €
			<b>VALORE IMMOBILE (A-B)</b>	<b>55.000 €</b>



## 6) CONCLUSIONI

A seguito degli accertamenti effettuati ed alla luce di quanto sopra esposto si conclude che l'immobile in oggetto presenta delle **difformità sostanziali**, le quali risultano sanabili dal punto di vista urbanistico (comunale), ma **non sanabili** dal punto di vista ambientale e pertanto nella tabella di cui al punto 5 sono stati esposti i costi indicativi per la messa in ripristino dell'unità immobiliare allo stato autorizzato, escludendo la porzione di edificio già di altra proprietà di cui al punto 4.b.

Il valore dell'immobile (già stimato in data 09/03/2018 Lotto E), deducendo i costi indicativi necessari per il ripristino dell'immobile allo stato autorizzato risulta essere:

**€ 55.000,00**  
**Cinquantacinquemila/00**

Calvisano, li 14/07/2022

il CTU  
(Geom. Clerici Nicola B.)



pdfelement

Nicola Clerici

