

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 1251/2017

Giudice dell'esecuzione: Dr. Pernigotto Alessandro

Creditore procedente:

[REDACTED]

Rappresentato dall'avvocato:

[REDACTED]

Esecutato:

[REDACTED]

Esecutato:

[REDACTED]

Esecutato:

[REDACTED]

Esperto incaricato:

Arch. Antonio Maio
via Manzoni 47
25126 – Brescia (Bs)
Mail: a.maio@emmecipiu.it
PEC: maio.antonio@archiworldpec.it



Integrazioni richieste nell'udienza del 9 ottobre 2019

1. Richieste avanzate dall'avvocato [REDACTED] (e-mail pec, allegata (allegato n. Int_1)

- ◆ *“Lotto 1: nel testo della relazione (lotto i pagina 17) si legge che il [REDACTED] diviene proprietario della quota dell'intero per donazione del 23/01/1992 - in realtà la nota di trascrizione della donazione del 1991 (allegato n.8 CTU) riguarda solo la quota di 1/3 in favore di [REDACTED]. Considerato che la stima riguarda la quota di 2/3. Le sarei grato se potesse fornirmi chiarimenti e/o indicazioni a riguardo. Identiche considerazioni valgono per il Lotto n. 2.”*

i allega copia dell'atto di donazione redatto dal notaio [REDACTED], registrato a Brescia il /01/92 con repertorio n.53753 e raccolta n. 14878. Da tale atto si evince che al sig. [REDACTED] viene donata dal padre [REDACTED] la quota di 1/3 dei lotti su citati, perché gli altri 2/3 erano allora già di sua proprietà. Tale atto risulta coprire ampiamente il ventennio della “certificazione otarile sostitutiva del certificato ipo-catastale” ai sensi della legge n.302/1998, redatta dal notaio [REDACTED].

Vedasi nello specifico pagina 11-12-13 e 27-28-29 (allegato n. Int_2)

- ◆ *“Lotto 4: chiediamo cortesemente una verifica delle quote di proprietà facendo presente che contrariamente a quanto indicato nella relazione, tra gli allegati di CTU non rileviamo la compravendita del 27/05/1998, ma rileviamo la trascrizione della compravendita in favore di [REDACTED] trascritta il 25/07/1994. In particolare con riferimento a tale lotto la donazione del 1991 per le particelle 153-154 e 198 risulta trascritta effettivamente in favore di [REDACTED] per la quota della piena proprietà - invece tra gli allegati della Ctu non troviamo la compravendita del maggio 1998 citata nella relazione per la particella 155. Per tale particella, tra gli allegati, è presente la nota di trascrizione del 25/7/1994 nn.20053/14312.”*

La compravendita data effettivamente al 25/07/1994; la data del 27/05/1998 riportata nella relazione è frutto di un refuso.

Si allega l'atto relativo alla compravendita del maggio 1998, citata nella relazione per la particella 155. (allegato n. Int_3)

- ◆ *“Lotto n. 6: Per quanto riguarda l'unità identificata catastalmente Sez. GAR fg. 16 map.2765 sub. 2 (box auto C/6), si chiede una maggior localizzazione del bene.”*

Si allega la planimetria sulla quale è evidenziata la posizione dell'immobile.(allegato n. Int_4)

- ◆ *“Infine da una analisi della CTU è emerso che per alcuni lotti sono stati computati i costi per la regolarizzazione e sono stati sottratti al valore del bene. In riferimento ai lotti n. 1, 4, e 6 e 7, invece, non sembrerebbero essere stati computati i costi per l'accatastamento al Catasto fabbricati, pertanto si chiede se la valutazione effettuata tenga conto di tali costi o meno.”*
- Per il lotto 1, le spese per aggiornamento catastale e oneri di sanatoria risultano sottratte; vedasi l'allegato alla perizia CTU “Scheda di analisi estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato”.



- Per il lotto 4, per l'aggiornamento catastale si ipotizzano circa € 600,00 (seicento), comprensivi di oneri e bolli. Ricalcolo del valore del bene sottraendo le spese di accatastamento: € 34.936 -€ 600= € 34.336 (Valore in libero mercato); € 34.336-(€ 34.336x0,20)= € 27468,80, il più probabile valore di mercato in vendita forzata viene quantificato in € 27.500,00 diconsi ventisettesimacinquecento.
- Per il lotto 6, le spese per aggiornamento catastale e oneri di sanatoria e le spese condominiali arretrate risultano già sottratte; vedasi l'allegato alla perizia CTU "Scheda di analisi estimativa per la determinazione del più probabile valore di mercato".
- Per il lotto 7, per l'aggiornamento catastale si ipotizzano circa € 600,00 (seicento), comprensivi di oneri e bolli. Ricalcolo del valore del bene sottraendo le spese di accatastamento: € 2.408 -€ 600= € 1.808 (Valore in libero mercato); € 1.808-(€ 1.808 x0,05)= € 1.717,60, il più probabile valore di mercato in vendita forzata viene quantificato in € 1.700,00 diconsi millesettecentomila.

2. Verifiche relative alle licenze di caccia.

■ Autorizzazione per la caccia da appostamento fisso

Come specificato nel decreto n. 2252 del 02/03/2017, rilasciato da Regione Lombardia (allegato 13 della perizia), la titolarità dell'autorizzazione per la caccia da appostamento fisso n. 8958 in comune di Polaveno (Bs) località Rampinetto è stata trasferita al sig. ██████████, in virtù della L.R. n. 26 del 16/08/1993. Tale autorizzazione, già concessa precedentemente al sig. ██████████, è stata concessa a fronte della domanda presentata dal sig. ██████████ in data 19/12/2016.

■ Rispetto delle distanze di sicurezza

Nel decreto n. 2252 del 02/03/2017, rilasciato da Regione Lombardia (allegato 13 della perizia), si evidenzia che:

- "in data 18/01/2017, protocollo N. 01132, ai sensi della Legge 241/1990 articolo 10 bis, notificata in data 25/01/2017, è stata data comunicazione di avvio di preavviso di rigetto dell'istanza relativa all'appostamento in oggetto, in quanto risultante situato a meno della distanza di 100 metri da immobili, prevista dall'art. 25 comma 2 L.R. 26/1993, comunicando che entro 10 giorni potevano essere presentate eventuali osservazioni e documenti;"
- "a seguito della richiesta pervenuta in data 01/02/2017 protocollo N. 02012 da parte dell'avvocato ██████████ per conto del Sig. ██████████, di una proroga di 30 giorni al fine di presentare idonea documentazione, con nota protocollo n. 02755 del 08/02/2017 è stata concessa la sospensione di 15 giorni del termine del procedimento ai sensi dell'art. 6 c. 1, lettera b) della L.R. 1/2012;"
- "in data 27/02/2017 protocollo N. 03974 è stata presentata la documentazione integrativa, dalla quale è emerso che l'appostamento ha i requisiti previsti dalla normativa vigente, in quanto i fabbricati come da dichiarazioni allegate risultano a carattere rurale e pertinenti all'appostamento fisso di caccia ai sensi dell'art. 25 comma 2 della L.R. 26/1993;"

■ Rapporto con il proprietario e/o conduttore del fondo

Dal decreto n. 2252 del 02/03/2017, rilasciato da Regione Lombardia (allegato 13 della perizia), risulta che:

- il richiedente ██████████ ai sensi e per gli effetti degli articoli 47/76 del D.P.R. 445/2000, nella domanda ha dichiarato sotto la propria responsabilità che l'appostamento fisso è conforme alla normativa vigente;
- la domanda è conforme ai requisiti di cui all'art. 25 L.R. 26/93;
- è stato acquisito il consenso del proprietario e/o conduttore del fondo in data 19/12/2016, soggetto diverso dal richiedente l'autorizzazione;



- il proprietario/conduuttore è già informato della facoltà dell'anticipato recesso al momento della sottoscrizione del consenso.

■ Conclusioni

Dal certificato n. 2252 del 02/03/2017, rilasciato dall'ufficio territoriale di Brescia della Regione Lombardia (allegato 13 della perizia), si evince che il roccolo oggetto di stima è collocato in un contesto particolare. Tale porzione di montagna (vedi planimetria, allegato n. int_05), è ricca di strutture dedicate all'attività venatoria quali appostamenti fissi e stabili adibiti ad abitazione a carattere rurale, destinati durante l'effettivo esercizio venatorio all'esclusivo supporto di tale attività. Le postazioni di tiro e le abitazioni di carattere rurale sono spesso collocate in modo tale da non rispettare le distanze minime indicate all'art. 25 della Legge Regionale 26/93. Anche il roccolo oggetto di stima è collocato a distanze non regolamentari da altre postazioni di tiro e da stabili. Nel primo caso le ridotte distanze tra le postazioni di tiro sono andate in deroga in quanto tali postazioni erano preesistenti al 20 agosto 1993, terminus ante quem indicato dalla norma per la tolleranza delle attuali anomalie. Mentre per quanto concerne la ridotta distanza dagli stabili, il sig. ██████ depositò, come integrazione alla richiesta di caccia, un documento nel quale veniva dichiarato che gli stabili a ridosso della postazione di tiro sono utilizzati, nel periodo di caccia, solo a supporto dell'attività venatoria, rientrando quindi nelle fattispecie previste dall'art. 25 della Legge Regionale 26/93, comma 2 (rimando alla legge, allegato n. int_06).

Relativamente all'autorizzazione per la caccia per appostamento fisso, questa è rilasciata dalla Regione Lombardia per il relativo territorio, ha validità per dieci anni ed è nominale, può essere revocata o subire subentro da altro soggetto purché autorizzato dal proprietario o dal conduuttore del lotto. Tali meccanismi, che sussistono ormai da ventisette anni (ovvero dall'entrata in vigore della vigente norma), hanno consentito una conduzione fluida delle ordinarie dinamiche e degli evidenti interessi che muovono l'intero comprensorio. Di fatto, si può concludere che tale normativa abbia ratificato e disciplinato un insieme di consuetudini (quelle legate appunto alla tradizione dei "roccoli") radicata nei costumi locali da generazioni.

Chi si appropria all'acquisto del bene in questione non può non conoscere tale sistema di consuetudini e non può che essere mosso da interessi a esso legati; per tale ragione, nella perizia si evidenzia che il bene può essere "ambito tra i cacciatori della della zona e della provincia in generale".

Tali considerazioni valgono ovviamente se si considera il bene in questione nella sua integrità (ovvero come unione dei mappali che lo compongono), poiché questo ne garantisce tanto l'appetibilità quanto l'appartenenza e l'omogeneità rispetto al sistema dei "roccoli": un eventuale smembramento comporterebbe tanto una perdita parziale di interesse quanto una compromissione del sistema stesso.

