

# INTEGRAZIONE AL RAPPORTO DI VALUTAZIONE

TRIBUNALE DI BRESCIA

Esecuzione Immobiliare n. 797/2019

INTEGRAZIONE E RISPOSTA ALLE ISTANZE PRESENTATE

DALL' [REDACTED] LEGALE della [REDACTED]

Con la presente si intende integrare e chiarire alcuni punti del Rapporto di Valutazione presentato dalla sottoscritta Geom. Parma Linda in qualità di CTU a seguito di istanze avanzate dall'avv. [REDACTED].

**La prima istanza datata 6.11.2023 presentata dall'Avv. [REDACTED] riportava circa la seguente dicitura:**

*".....rilevava la non corrispondenza tra il progetto del 1986 e il Permesso di Costruire del 2008 con riferimento al piano interrato ed alla diversa distribuzione dei locali interni in tutto l'immobile (doc. 1).*

*In particolare, il geometra (incaricato dall'esecutata) in merito al piano terra, rilevava le seguenti difformità, non evidenziate dal CTU:*

- *nella sala pranzo diversa posizione porta-finestra esterna sul portico lato sud-ovest;*
- *assenza di parete divisoria sala/cucina;*
- *diversa collocazione locale lavanderia, ricavato all'interno di una camera con nuova finestra verso l'esterno non autorizzata;*
- *diverso posizionamento finestra vano scala interno;*
- *diversa sagoma del corridoio zona notte;*
- *presenza di nuova camera non autorizzata, ricavata all'interno del locale a destinazione soggiorno, con nuova porta accessibile dal corridoio zona notte;*
- *assenza di parete portante con funzione divisoria tra locale ingresso e locale soggiorno;*
- *presenza di due finestre non autorizzate nel portico esterno lato sud-ovest;*
- *diversa sagoma della scala esterna di accesso dalla corte ribassata del piano interrato.*

*In merito al piano primo il tecnico della [REDACTED] ha rilevato le seguenti difformità, anch'esse non evidenziate dal CTU:*

- *il ripostiglio presenta una dimensione più ampia rispetto a quella autorizzata;*
- *diversa posizione della parete del disimpegno notte, che va a ridurre lo spazio dello stesso, aumentando quello delle camere, senza autorizzazione alcuna;*
- *chiusura finestra del vano scala di accesso al piano primo;*
- *diversa ubicazione della finestra camera piano primo;*

*In merito al piano interrato rilevava le seguenti difformità, anch'esse non evidenziate dal CTU:*

- *il locale caldaia presenta una dimensione più piccola, con una diversa collocazione della porta di accesso rispetto a quanto autorizzato;*
- *presenza di una parete non autorizzata che divide il locale taverna e il locale cantina;*
- *diversa distribuzione delle pareti portanti tra garage e cantina;*
- *presenza di un nuovo locale adibito a cantina ricavato sotto il portico a piano terra in lato sud-ovest con relativa finestra, quando era previsto ed autorizzato un terrapieno;*



- nella cantina in lato nord-ovest presenza di nuova finestra e diversa sagoma dei gradini scala interna.

Secondo il geometra il tecnico della [REDACTED] tali difformità non sarebbero mai state condonate e, oggi, le stesse dovranno essere regolarizzate tramite apposita pratica edilizia in sanatoria con importo da sostenere di € 29.000,00”.

Quanto evidenziato dal tecnico della [REDACTED] e dal suo avvocato [REDACTED] è frutto di un confronto tra progetto autorizzato nel 1986 e progetto autorizzato nel 2008.

Il progetto autorizzato con permesso di costruire nel 2008 rappresenta quanto realizzato ed esistente al momento del sopralluogo, superando il progetto precedente del 1986.

Il CTU pertanto non si può sostituire al Comune che è il controllore e che ha rilasciato un permesso di costruire senza verificarne il contenuto cioè che lo stato di fatto dichiarato dal tecnico progettista non fosse congruente con i progetti precedenti autorizzati.

La sottoscritta CTU pertanto non ha sbagliato nel dire la conformità edilizio-urbanistica risulta essere conforme; forse era meglio specificare rispetto a quale progetto lo fosse, cioè quello del 2008.

Nel caso in cui il Comune chieda il riallineamento di tutti i progetti la spesa da sostenere a carico dell'acquirente viene calcolata approssimativamente a circa € 29.000,00, variabile a seconda dei coefficienti, dagli importi dettati dalle tabelle e dalla metodologia che intenderà applicare.

**La seconda istanza datata 25.01.2024 presentata dall'Avv. [REDACTED] riportava la seguente dicitura:**

“A pagina 8 della relazione notarile - nella parte intitolata “osservazioni” - il Notaio [REDACTED] evidenziava, in merito ai mappali 585/3, 585/4 e 585/5 (costituenti i Lotti 6 e 7 della presente procedura), l'esistenza di:

- un vincolo di destinazione trascritto il 28/8/1986 in dipendenza di scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED]

- un secondo vincolo di destinazione trascritto a Brescia il 16/7/2003 in dipendenza di scrittura privata autentica in data 18/6/2003 dal Notaio [REDACTED]

Si precisa sin da ora che i predetti mappali 585/3, 585/4 e 585/5 derivano originariamente in variazione e soppressione dei mappali 380 e 120 – sui quali venivano costituiti i vincoli - come evidenzia correttamente il Notaio [REDACTED] nella relazione notarile.

L'avviso di vendita telematica del 5 ottobre 2023, per i Lotti 6 e 7, richiamava espressamente la relazione notarile nella parte in cui segnalava l'esistenza dei predetti vincoli, senza evidenziare la natura e l'opponibilità a terzi di tali vincoli.

A pagina 82 (per il Lotto n. 6) e a pagina 84 (per il Lotto n. 7) del rapporto di valutazione, l'esperto stimatore evidenziava espressamente che: “Si tenga presente che si tratta di edificio rurale, pertanto dovrà essere verificata la possibilità di eseguire opere sia da “figura” con titoli identificati in agricoltura come imprenditore agricolo, coltivatore diretto ecc.... che da figure senza titolo, come In buona sostanza, l'esperto stimatore evidenzia che potrebbero esserci ostacoli alla realizzazione di opere sui Lotti n. 6 e 7, opere che potrebbe avere necessità di realizzare il possibile aggiudicatario.

Si allega copia della nota di trascrizione del vincolo autenticato in data 29 luglio 1986 n. 57708 Notaio [REDACTED] (doc. 1) e della nota di trascrizione del vincolo autenticato in data 4 agosto 1986 n. 57718 Notaio [REDACTED] (doc. 2).

Si allega copia di un'ispezione ipotecaria (doc. 3) effettuata sui soggetti eseguiti [REDACTED] oggi deceduto e sua moglie [REDACTED] - e non sugli immobili costituenti i Lotti 6 e 7 - dalla quale emerge che gli eseguiti, con la sottoscrizione della scrittura privata autenticata dal Notaio [REDACTED] in data 18/6/2003 hanno vincolato in modo assoluto e irrevocabile alla non edificazione e si sono obbligati a mantenere la destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola i mappali n. 120 e n. 380, oggi mappali n. 585/3, n. 585/4 e n. 585/5 costituenti i lotti n. 6 e 7.



*Tale asservimento ha realizzato una particolare specie di relazione pertinenziale, con cui è stata posta durevolmente a servizio di un fondo la qualità edificatoria del fondo servente.*

*Tale vincolo ha carattere definitivo ed irrevocabile (Consiglio di Stato Sez. V 30 marzo 1998 n. 387 e Sez. IV 6 luglio 2010 n. 4333); oltre a ciò, è opponibile anche al terzo acquirente pur in assenza di trascrizione del vincolo stesso nei registri immobiliari (Consiglio di Stato Sez. IV n. 562 del 5/2/2015).*

*Ciò importa che permanendo il vincolo a tempo indeterminato, l'asservimento continua a seguire il fondo anche nei successivi trasferimenti a qualsiasi titolo intervenuti in epoca successiva, essendo pertanto opponibile ai terzi e a chiunque ne sia il proprietario.*

*Di conseguenza, lo scrivente ritiene che l'esperto stimatore e/o il delegato alla vendita debbano pronunciarsi sui vincoli insistenti sui Lotti n. 6 e 7, sulla natura degli stessi, sull'opponibilità a terzi aggiudicatari dei beni - anche con riguardo alla possibilità o impossibilità di realizzare opere sugli stessi - e sull'incidenza del vincolo sul valore del bene, ciò al solo fine di non recare pregiudizio a possibili soggetti interessati all'acquisto dei predetti beni.*

*E' obbligo, a parere di chi scrive, dare adeguata pubblicità e informazione anche in merito ai predetti vincoli solo richiamati nella relazione ventennale, nelle perizia di stima e nell'avviso di vendita, senza alcuna specificazione sulla loro natura e opponibilità a terzi.*

*Tanto premesso, si ricorre al Giudice del Tribunale di Brescia affinché chiedi all'esperto stimatore, Geometra Linda Parma, e o al delegato alla vendita, Notaio Valerio Carpentieri, di verificare la natura e l'opponibilità a terzi - anche con riguardo alla possibilità o impossibilità di realizzare opere sui Lotti n. 6 e 7 della presente procedura - dei vincoli trascritti a Brescia il 28 agosto 1986 ai nn. 19256 e 19255 in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 29 luglio 1986 n. 57708 di repertorio Notaio [redacted] e di scrittura privata autenticata in data 4 agosto 1986 rep. 57718 notaio [redacted] di Brescia, nonché del vincolo trascritto a Brescia il 16 luglio 2003 ai nn. 34231/20854 in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 18 giugno 2003 rep. 32873 notaio [redacted] di Travagliato (BS)".*

Quanto evidenziato dall'Avv. [redacted] rafforza quanto riportato anche dalla sottoscritta CTU nel Rapporto di valutazione, ovvero che essendo fabbricati esistenti in zona agricola, i fabbricati devono avere destinazione agricola.

Per migliore chiarimento e trasparenza nei confronti dell'acquirente il vincolo che chiarisce meglio quanto riportato nel Rapporto di Valutazione è identificato dal reg. generale n. 34231 reg. particolare n. 20854 (si allega copia) che riporta "in modo assoluto ed irrevocabile alla non edificazione come area di pertinenza del fabbricato erigendo in Comune di Travagliato sul mappale 6 fg. 7.

I sottoscritti [redacted], si impegnano altresì a mantenere la destinazione dell'immobile al servizio dell'attività agricola e dichiarano che tale vincolo verrà a decadere soltanto a seguito di variazione della destinazione di zona riguardante l'area interessata, operata dagli strumenti urbanistici, generali del Comune.

**PATTI SPECIALI:** Le obbligazioni sopra descritte sono assunte dai signori [redacted] in via Solidale ed indivisibile per sé, eredi, successori ed aventi causa a qualsiasi titolo, anche particolare (si allega copia intero documento)"; pertanto un vincolo opponibile a terzi.

La presente integrazione è da ritenersi parte integrante e sostanziale al rapporto di valutazione depositato in data 13.12.2021.

Per miglior trasparenza sarebbe opportuno specificare quanto sopra anche nell'annuncio in asta.

Il CTU  
Geom. Parma Linda (firmato digitalmente)

