

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI BRESCIA

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 131/2018

Promossa da:

[REDACTED]

contro

[REDACTED].

G.E.: Dott. Davide Foppa Vicenzini

C.T.U.: Ing. Maria Pea

(Conferimento incarico, ricorso Notaio Roberto Forino e verbale di giuramento C.T.U. allegati alla lettera A)

La sottoscritta, nominata con ordinanza in data 02/09/2024 quale perito esperto, prestava giuramento di rito e acquisiva il seguente quesito:

“Il G.E., letta l’istanza, ordina al C.T.U. di provvedere alle pratiche di variazione catastale di cui al punto 1 e di depositare nota a chiarimento di cui al punto 2”.

Il Notaio Roberto Fiorino riferiva infatti:

Punto 1) con riferimento ai **lotti 11, 12, 13 della perizia** sia valutata l’opportunità di conferire incarico al C.T.U. affinché lo stesso ponga in essere le necessarie pratiche di variazione catastale volte ad attribuire ai



beni in questione la corretta identificazione catastale rispetto allo stato dei luoghi.

Nella relazione di stima si legge:

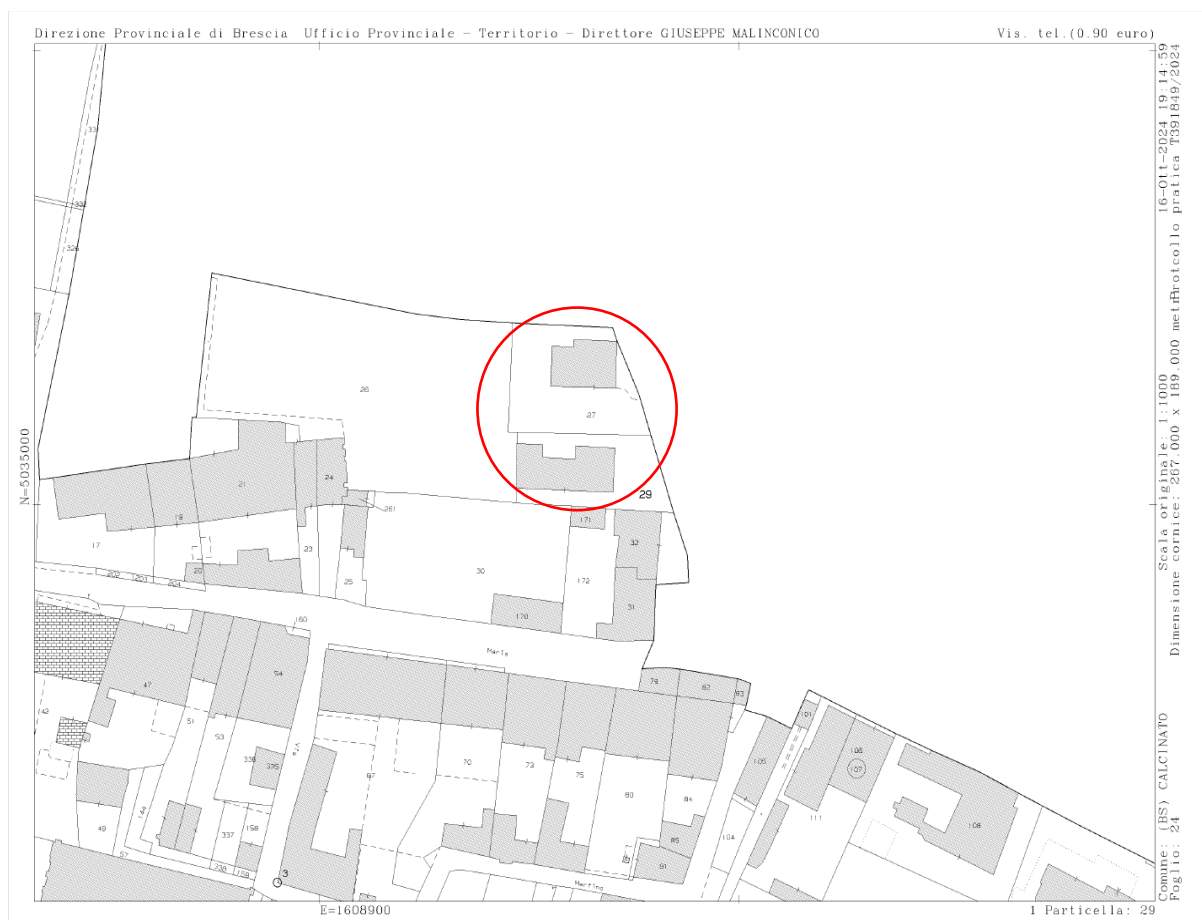
LOTTO 11: Comune di Calcinato, NCEU, sez. NCT, Fg. 24, mappale 29, C/3, Cl.1, mq 228, via Brescia. *“Trattasi di area libera di mq 553, in quanto l’edificio che era accatastato come C/3, come risulta dalle visure catastali ed ipotecarie, è stato demolito”.*

LOTTO 12: Comune di Calcinato, NCEU, sez. NCT, Fg. 24, mappale 27, sub. 1, A/2, Cl.3, vani 7, piano T-1 via Brescia n. 3. *“Trattasi di lotto libero di mq 652,00 (mq 326,00 relativi al cespite n. 12 e mq 326,00 relativi al cespite n. 13) in quanto l’edificio individuato ai cespiti n. 12 e 13, come risulta dalle visure catastali ed ipotecarie, è stato demolito”.*

LOTTO 13: Comune di Calcinato, NCEU, sez. NCT, Fg. 24, mappale 27, sub. 2, A/2, Cl.3, vani 7, piano T-1 via Brescia n. 3. *“Trattasi di lotto libero di mq 652,00 (mq 326,00 relativi al cespite n. 12 e mq 326,00 relativi al cespite n. 13) in quanto l’edificio individuato ai cespiti n. 12 e 13, come risulta dalle visure catastali ed ipotecarie, è stato demolito”.*

In seguito al sopralluogo, effettuato in data 16.10.2024, la sottoscritta conferma la presenza di area libera in luogo degli immobili indicati nelle visure e nella mappa catastale, appartenenti ai lotti sopracitati.





*Estratto mappa con indicazione dei fabbricati (attualmente demoliti)
appartenenti ai Lotti 11-12-13.*





Via Brescia n. 7 Calcinato



Via Brescia n. 7 Calcinato





Via Brescia n. 7 Calcinato

La sottoscritta ha pertanto effettuato le seguenti pratiche di variazione catastale:

- atto di aggiornamento tipo mappale per demolizione totale dei due fabbricati;
- eliminazione delle unità immobiliari dal Catasto Fabbricati tramite procedura Docfa;
- variazione di destinazione d'uso da fabbricati ad area libera F1;
- attribuzione di nuovo numero di mappa, 347 in luogo dell'originario 27;
- variazione del numero civico in seguito ad analisi effettuata presso il Comune di Calcinato.





Estratto mappa aggiornato

Si allegano estratto mappa e visure attuali degli immobili (*Allegato B*).

Punto 2) con riferimento al **lotto 32 della perizia** possa essere chiamato il C.T.U. a chiarimenti in merito all'asserita regolarità catastale del bene.

Nella relazione di stima si legge:

LOTTO 32: Comune di Padenghe sul Garda, NCEU, sez. NCT, Fg. 10, mappale 53, sub. 47, F/1, mq 16, piano T, via V. Ramazzini.

Il perito dichiara che *“trattasi di posto auto scoperto ma al Catasto risulta censito come F1 (area urbana) e non come C/6; non si riesce dunque a comprendere come possa il perito dichiarare la regolarità catastale del bene”*.

Dalla fotografia sottostante emerge che l'unità immobiliare, censita come area urbana al Fg. 10 mapp. 53 sub. 47, viene attualmente utilizzata come posto auto individuato al n. 47.



In seguito all'analisi del Codice della Strada (D.Lgs. 285/1992), del D.P.R. 380/2002 (Testo Unico Edilizia), del D.P.R. 503/1996, della Legge Regionale Lombardia 12/2005, del Regolamento Edilizio Tipo della Regione Lombardia (D.G.R. n. XI/695 del 2018), del Regolamento, si evince che le dimensioni minime applicabili per definire un posto auto scoperto sono le seguenti:



- Posto auto standard:
 - Larghezza: 2,50 metri.
 - Lunghezza: 5,00 metri.
- Posto auto per disabili:
 - Larghezza: 3,20 metri.
 - Lunghezza: 5,00 metri.

Come si desume dalla tavola edilizio-urbanistica depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padenghe sul Garda (*Allegato C*), dall'elaborato planimetrico e dalla planimetria catastale allegati (*Allegato D*), l'unità immobiliare è di forma trapezoidale e non presenta la conformazione e le dimensioni minime di un posto auto scoperto, così come stabilito dalla normativa; pertanto, l'unità immobiliare, non può essere accatastata come posto auto scoperto (C/6), bensì è correttamente censita come area urbana (F1). Pertanto, la dichiarazione del perito inerente la regolarità catastale del bene è corretta.

Seguono allegati:

Alla lettera A: Conferimento incarico, ricorso Notaio Roberto Forino e verbale di giuramento C.T.U.;

“ B: estratto mappa e visure attuali degli immobili posti in Calcinato;

“ C: tavola edilizio-urbanistica depositata presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Padenghe sul Garda;

“ D: estratto mappa, elaborato planimetrico e planimetria catastale dell'unità immobiliare posta nel Comune di Padenghe sul Garda.



Tanto il C.T.U. ha accertato e riferito in adempimento all'incarico assunto,
fidando di avere a questo atteso e con la dovuta cura.

Brescia, 30.03.2025

