

**TRIBUNALE DI BRESCIA**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

Procedura N. 461/2014 promossa da:

[REDACTED]

Contro:

[REDACTED]

**INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

***PREMESSA***

Il sottoscritto Arch. Paolo Pozzaglio, con studio in Chiari, Via San Bernardino n. 8, regolarmente iscritto all'ordine degli Architetti dalla provincia di Brescia al n. 1746 e all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Brescia, con ordinanza della S.V. ill.ma in data 28.11.2014, veniva nominato C.T.U. per la stima degli immobili pignorati nella procedura indicata e per la verifica della regolarità dei documenti ipocatastali.

All'udienza del 11.12.2014 lo scrivente prestava giuramento e il G.E. affidava il seguente incarico:

*“L'esperto provveda alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:*

- *L'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali*
- *Una sommaria descrizione del bene*
- *Lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento*



- *L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico*
- *L'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque non opponibili all'acquirente*
- *La verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa “*

Il Giudice assegnava il termine di giorni 120 per il deposito della relazione peritale, autorizzando il sottoscritto al ritiro della documentazione ipocatastale.

Al fine di poter rispondere al quesito lo scrivente acquisiva relativa documentazione presso i competenti uffici comunali.

In data 23.02.2015 venivano effettuati i sopralluoghi esterni degli immobili oggetto di causa.

In data 02.04.2015 veniva depositata la relativa perizia di stima.

In data 24.07.2015 l'ANPE-Brescia, tramite il Dott. Emanuele Formosa, mi richiedeva di verificare la legittimità urbanistica dell'immobile sito in Ospitaletto (BS) Via Monsignor Girolamo Rizzi n. 108 in quanto in un atto di compravendita del 19.05.1976, non presente nella documentazione fornita allo scrivente nel mentre si stipulava la relativa perizia di stima degli immobili oggetto di causa, il cespote citato risulta già edificato a differenza di quanto dichiarato nella stessa relazione in cui si ipotizzava un edificazione anni '80 con nessun documento rilevato da accesso agli atti effettuato presso il Comune

di Ospitaletto. Inoltre richiedeva la verifica di una variazione catastale del 2013. In data 29.07.2015 è stato effettuato un ulteriore accesso agli atti presso l'Ente Comunale di riferimento specifico sull'immobile di Via Monsignor Rizzi n. 108.

In data 20.08.2015 si prelevava dall'ufficio tecnico comunale quanto trovato dall'accesso agli atti effettuato.

### ***INTEGRAZIONE RELAZIONE DI STIMA***

Da quanto emerso dall'ultimo accesso agli atti citato è stata trovata un'unica pratica edilizia di riferimento riguardante un sovralzo del 1989 che non sembra corrispondere con l'attuale catasto. Precedentemente non è stata trovata nessuna pratica edilizia di edificazione e quindi si conferma l'ante 67 mentre neanche in data successiva non è stato trovato nulla che attesti la fusione e variazione catastale del 2013 rilevata dalle visure catastali indicate all'iniziale relazione di stima.

Per quanto rilevato si sostituisce l'ipotesi dell'edificazione degli anni '80 menzionata nella prima perizia con una chiara edificazione ante '67 dell'immobile oggetto di integrazione, con sovralzo del 1989 e successive opere di fusione e variazione del 2013 non legittimate da alcuna pratica edilizia ma giudicate sanabili previa presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria per manutenzione straordinaria.

A tal proposito si allega la pratica e i relativi disegni progettuali estratti dall'ultimo accesso agli atti effettuato.

Chiari, lì 02/09/2015

Il C.T.U.

- Arch. Paolo Pozzaglio -

Elenco allegati

- Pratica edilizia e disegni prelevati.