

Esecuzione immobiliare n. 313/2012.

Giudice Esecutore: Ill.mo Dott. Fazio Antonino.

CTU: Ing. Paolo Speroni

Studio tecnico: Vicolo del Pavone n.2
29121, Piacenza.Tel: 0523 337730 - Cell. 366 1941887
Pec: paolo.speroni@ingpec.eu

Integrazione alla relazione di perizia

A seguito dell'invio alle parti della relazione peritale del 09/02/2019, sono pervenute al CTU, in data 04/03/2019, a mezzo posta elettronica certificata da parte dell'Avv. Francesca Cilli rappresentante del Sig.

██████████ notazioni di osservazioni alla perizia redatte dal Geom. Marco Merli. In merito a tali osservazioni il CTU ritiene di esporre la presente integrazione alla relazione di perizia.

In merito alle osservazioni sull'utilizzo di porzione del cavedio al piano seminterrato.

Nelle osservazioni si rileva che parte del cavedio è pertinenza comune con l'unità immobiliare presente ai piani primo e secondo del fabbricato, e contiene alcuni macchinari al servizio degli impianti di detto alloggio, che è di altra proprietà. L'accesso all'ambiente comune avviene tramite la restante parte di cavedio di esclusiva proprietà ██████████ ma gravato pertanto di servitù di passaggio. Per una migliore comprensione si allega la tavola 5/bis, sostitutiva della precedente tavola 5 allegata alla perizia del 09/02/2019; in tale aggiornamento grafico si riporta in azzurro la porzione di cavedio comune. Dalle ulteriori informazioni reperite, è emerso che la servitù di passaggio avviene tramite le aperture presenti sul soffitto del cavedio, che fungono da presa di luce e areazione, e che sono poste in corrispondenza del marciapiedi ubicato sul lato Est del fabbricato, di pertinenza dell'unità dei piani soprastanti la Proprietà



Tale uso comune della porzione di cavedio deriva quindi dall'apposizione dei predetti macchinari, nello specifico n.2 motori dell'impianto di climatizzazione, a servizio dell'altra proprietà. Sulla base di quanto appreso quindi, il CTU conferma quanto segnalato dal Geom. Merli integrando la relazione di perizia con quanto esposto. L'uso comune e la conseguente servitù per l'accesso non sono specificati nell'atto di divisione trascritto a Piacenza il 04/05/2000 ai nn. 4673/3321 citato in perizia, in cui vengono suddivise e assegnate le proprietà dell'intero fabbricato, ma sono frutto di successivi accordi fra le due proprietà risalenti, da quanto si è appreso, all'anno 2010. Si segnala che non sono stati reperiti documenti di trascrizione relativi a tali accordi nella Conservatoria dei Registri Immobiliari, sebbene la destinazione comune dell'ambiente risulta, conformemente alle informazioni fornite, indicata nella planimetria catastale dell'immobile aggiornata all'anno 2010. In ragione dell'esiguità della pertinenza coinvolta a tale uso comune e servitù di passaggio, e della sua destinazione a mero accessorio dell'immobile principale, con utilizzo puramente saltuario e ispettivo quale è appunto il cavedio, si ritiene che questo non comporti una modifica al valore di stima assegnato alla proprietà nella relazione di perizia del 09/02/2019.

In merito alle osservazioni sulla copertura indicata nel lato Sud-Est del giardino.

Nelle osservazioni si rileva che la parte Sud-Est del giardino non è di pertinenza dell'immobile in proprietà ma dell'unità immobiliare soprastante. Il CTU specifica che l'indicazione Sud-Est in perizia è riferita limitatamente alla porzione di giardino di proprietà e non all'intera area a verde che circonda il fabbricato. Con lato Sud-Est è inteso quindi la zona di giardino di pertinenza a ridosso della proprietà confinante e non la stessa area confinante e di altra proprietà. Per migliore comprensione si allega estratto dalla pratica edilizia DIA n. 58/2008 depositata presso il Comune di Carpaneto Piacentino, con le tavole utilizzate come confronto con lo stato di fatto per la verifica delle difformità edilizie. In tale pratica, a tavola 1, è riportata la planimetria dell'intera area esterna pertinenziale alle due proprietà, nonché la copertura citata, oggetto di difformità. Confrontando la tavola progettuale con l'estratto di mappa catastale e con le tavole n. 2 e 6 in allegato alla relazione di perizia, è possibile identificare la copertura e localizzarla all'interno della proprietà ad eccezione che per un angolo ad Est. Tale copertura, che si ricorda essere presente solo nella planimetria relativa alla pratica edilizia citata e non esistente nello stato di fatto, motivo per cui si rileva la difformità, è indicata sul lato sud rispetto all'intera area verde, e sul lato Sud-Est rispetto alla sola porzione di area in capo al Sig. . Per questi motivi il CTU conferma quanto riportato in perizia al punto 8.3.

In allegato:

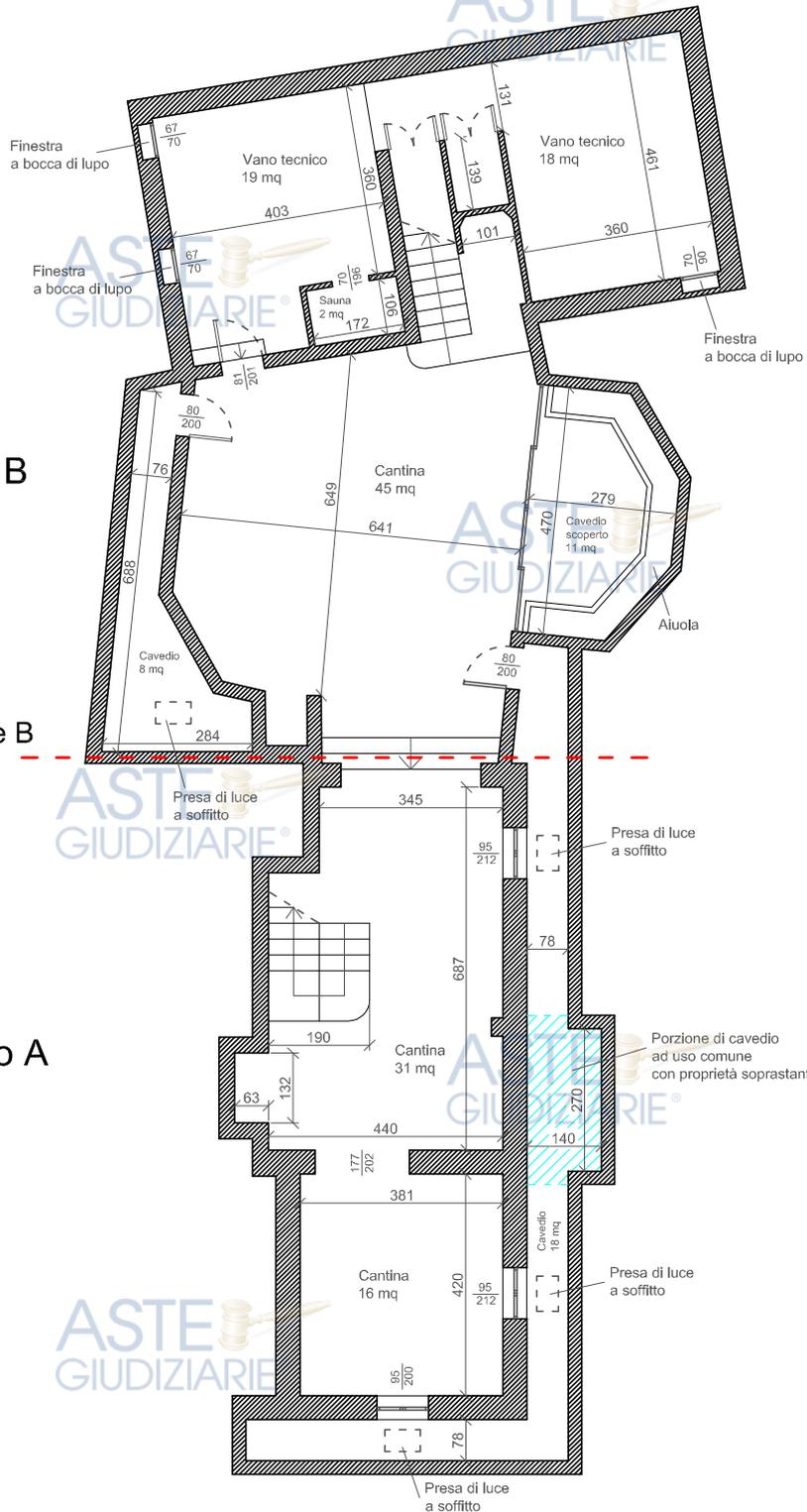
Documento contenente le osservazioni redatte dal Geom. Marco Merli;

Tavola grafica n. 5/bis aggiornata al 21/03/2019 e sostitutiva della precedente tavola n.5;

Estratto dalla pratica edilizia DIA n. 58/2008 depositata presso il Comune di Carpaneto Piacentino (PC).

Piacenza, 21/03/2019.

Il CTU, Ing. Paolo Speroni



Ing. Paolo Speroni
Vicolo del Pavone n. 2
Piacenza

Tel. 0523337730
Cell. 3661941887

Tribunale di Piacenza
Esecuzione immobiliare
n. 313/2012

Immobile
Via Scotti da Vigoleno 3
Carpaneto (PC)

Fabbricati Corpo A e B

Piano interrato

Scala 1:100

Tavola
5 / bis

Aggiornamento
21/03/2019

Geometra Marco Merli

via Gambarà, 2 / 29122 Piacenza

Tel. 0523613492 / eMail merlimarco@libero.it

OGGETTO: Osservazioni alla perizia dell'Ing. Paolo Speroni relativa alla procedura promossa

da [REDACTED]

Alla C.a. Avv. Francesca Cilli

Dopo aver esaminato la perizia di cui all'oggetto ho constatato che in due punti vi sono, a mio parere, delle inesattezze e precisamente:

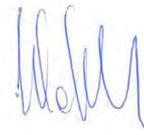
- Nella descrizione dell'immobile e precisamente nella parte relativa al piano seminterato, il perito non indica che una porzione del cavedio è in proprietà comune con l'unità soprastante il bene in oggetto; in detta porzione sono ubicate delle macchine relative agli impianti tecnologici della suddetta unità e per poter accedere per eventuali manutenzioni è necessario passare attraverso il cavedio di proprietà [REDACTED] creando pertanto una servitù passiva a carico della proprietà dello stesso.
- Al punto 8.3. Conformità Urbanistica, il perito cita una copertura sul lato Sud Est del giardino indicata in planimetria ma non esistente in loco; la parte Sud Est del giardino è però di proprietà dell'unità posta al piano primo e pertanto non di competenza del [REDACTED]

Resto a disposizione per ulteriori eventuali chiarimenti.

In fede.

Piacenza, 19/02/2019

Firmato Da: SPERONI PAOLO Emesso Da: ATTO SOSTITUITO FIRMA QUA





15 MAG 2008

Comune di Carpaneto Piacentino
Provincia di Piacenza

COMUNE DI
CARPANETO PIACENTINO

UFFICIO DI SEGRETERIA

e 75,00

14 MAG 2008



Servizio Urbanistica, Edilizia, Territorio e Ambiente

29013 Carpaneto Piacentino, Piazza XX Settembre, 1 - C.F. e P.I. 00150060333 -
Tel int. 0523/853718 - Fax 0523/850090 - E-Mail urbanistica.carpaneto@sintranet.it
GIORNI DI APERTURA AL PUBBLICO : LUNEDI' - SABATO 11,00- 13,00 - MERCOLEDI' 9,00- 13,00 - GIOVEDI' 15,00 -
17,00



Data di presentazione

15 MAG 2008

0006939

10-3-15

Pratica edilizia n.

D58/08

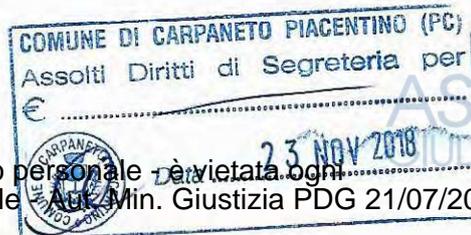
DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITÀ EDILIZIA

art. 8 Legge Regionale Emilia Romagna n° 31 del 25/11/2002

TITOLARE:

OPERE DI: OPERE INTERNE
MANUTENZIONE STRAORDINARIA GIARDINO E ARREDI

UBICAZIONE DELL'IMMOBILE:
CARPANETO P.NO - VIA Scotti



<input type="checkbox"/> Asseverazione del Progettista ex art. 481 C.P. <input checked="" type="checkbox"/> Relazione illustrativa <input checked="" type="checkbox"/> Estratto di mappa Catastale } SU TAV. N° 2 <input checked="" type="checkbox"/> Estratto dal P.R.G. vigente } <input type="checkbox"/> Progetto Legge 46/90 <input checked="" type="checkbox"/> N. _____ fotografie in copia semplice <input checked="" type="checkbox"/> N. 7 tavole di progetto in n° 2 copie <input type="checkbox"/> Parere azienda U.S.L.	<input type="checkbox"/> Parere del comando provinciale VV.FF. <input type="checkbox"/> Nulla osta Soprintendenza <input type="checkbox"/> Relazione tecnica di asseverazione di esistenza di piano attuativo <input checked="" type="checkbox"/> Autocertific. X PROPRIETA' <input checked="" type="checkbox"/> RICEVUTA VERSAM. ONERI SEG. <input type="checkbox"/> _____ <input type="checkbox"/> _____
--	--

LOCALIZZAZIONE DELL'OPERA

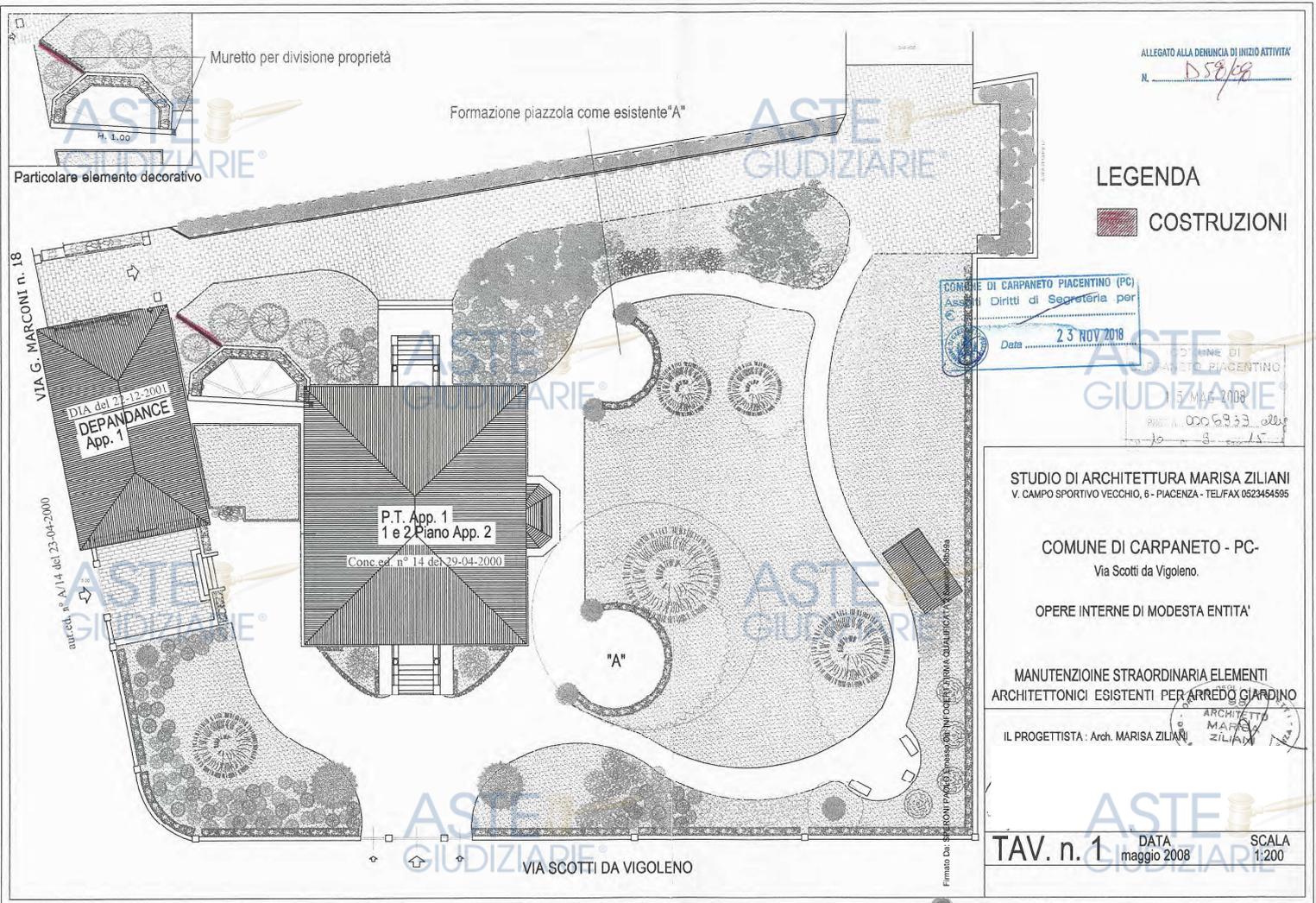
Indirizzo: NUOVO CATASTO TERRENI: FOGLIO: _____ PARTICELLA/E: _____ _____	NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO: FOGLIO: 21 PARTICELLA/E: 162-479 SUBALTERNI: _____
---	--

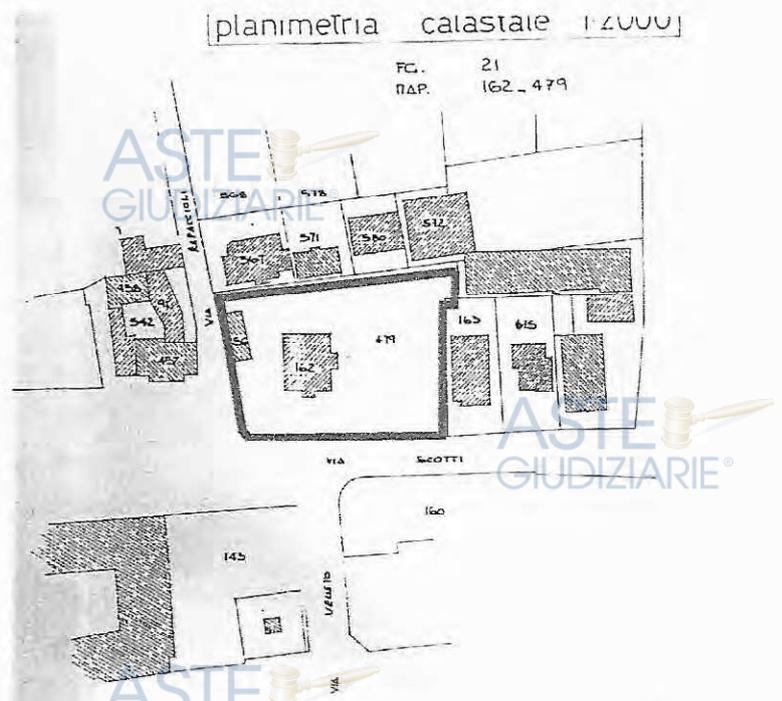
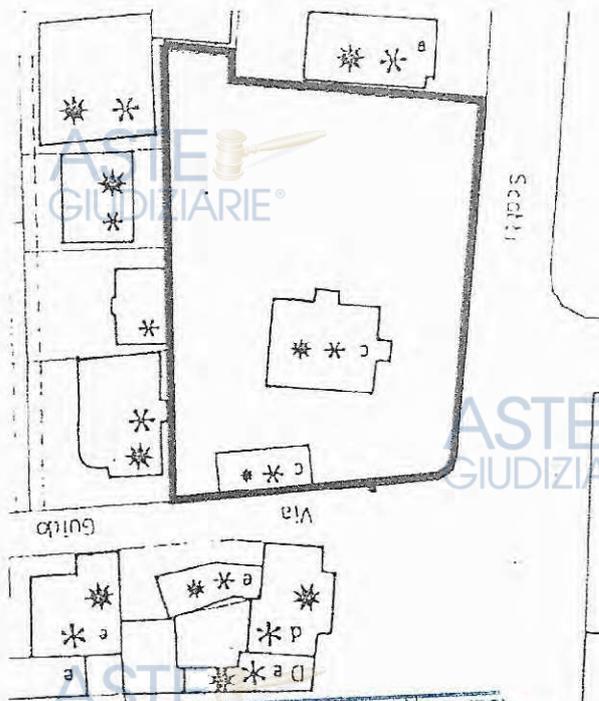
DESCRIZIONE DELL'OPERA

La presente pratica interessa QUANTO AD USO ABITATIVO indicata in progetto con n° ① e ②. Le unità 1 si chiede una nuova promemoria e ultimare il progetto. Inoltre alcuni liberato parte di cubatura prima stipata ed eliminando stato di esesessione e alcuni autorizzazione e l'assegnazione a fini di uso alle demolizioni e al risanamento delle stesse. Nella demolizione si vanno alla realizzazione del peribato con colonne e soprattutto (m+30) per ordine realizzato con D.L. del 22-2-2001. Il tutto secondo i requisiti dell'istituto della struttura esistente. Inoltre vanno eliminate le finestre del sottotetto su via DPP N° 2. Si spostano due porte e si realizza un'alt. e divisione interne. **OPERE AMMIN.** si fanno due unità e delimitazione con muro di cinta e 75 m. di recinzione e per esclusione di opere in ferro.

Informativa sulla privacy

I dati riportati sulla presente domanda saranno trattati nei limiti e con le modalità previste dal D.Lgs. 196/2003 (Codice in materia di protezione dei dati personali); gli stessi dati devono essere resi obbligatoriamente per consentire la procedibilità della domanda. Il responsabile del trattamento dei dati è il Dirigente responsabile del Servizio Urbanistica/Edilizia/Territorio e Ambiente presso il quale i dati sono gestiti ed archiviati. I diritti dell'interessato sono garantiti a norma degli articoli 7-10 del D.Lgs. 196/2003.





COMUNE DI CARPANETO PIACENTINO (PC)
 Assolti Diritti di Segreteria per
 Estratto di PRG
 Data 23 NOV 2008

ALLEGATO ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'
 N. D 58/08

STUDIO DI ARCHITETTURA MARISA ZILIANI
 V. CAMPO SPORTIVO VECCHIO, 6 - PIACENZA - TEL/FAX 0523454595

COMUNE DI CARPANETO - PC -
 Via Scotti da Vigoleno. N° 2 unità abitative

15 NOV 2008
 0006939 alleg
 10 9 15

OGGETTO: PIANTE APP.1
OPERE INTERNE DI MODESTA ENTITA', APP: 1 Composta P. T villino e P.t. e 1° Dependance + interrato
MANUTENZIONE STRAORDINARIA ELEMENTI ARCHITETTONICI ESISTENTI PER ARREDO GIARDINO

L PROGETTISTA : Arch. MARISA ZILIANI

ORDINE DEGLI ARCHITETTI
 98
 ARCHITETTO
 MARISA
 ZILIANI

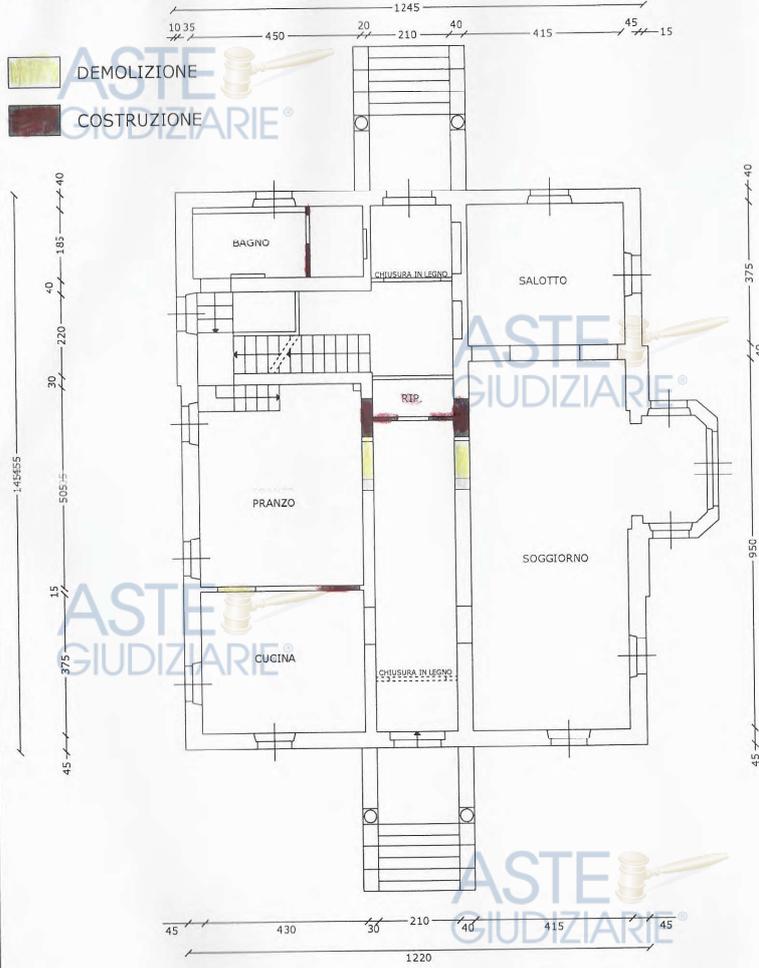
TAV. n. 2

DATA
maggio 2008

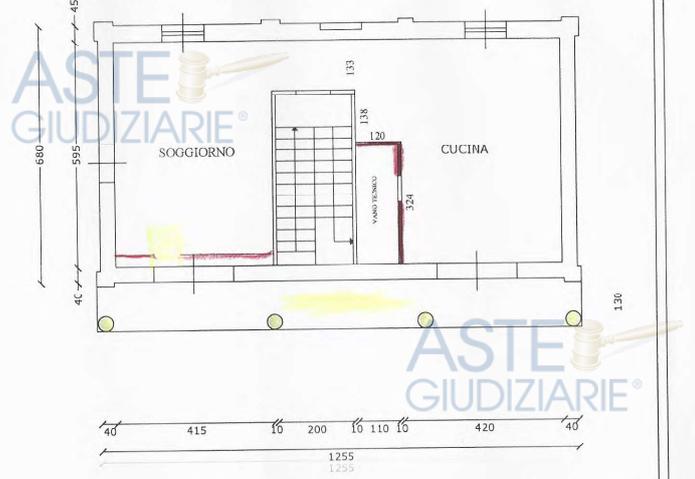
SCALA
1:100

Estratto di PRG e Catastale

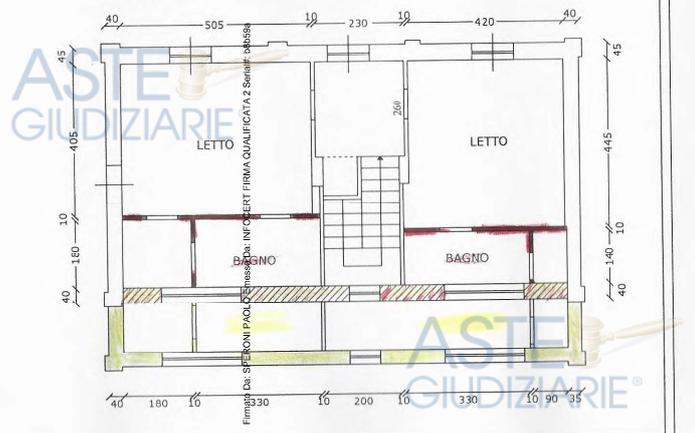
PIANO TERRA APP 1



PIANO TERRA APP 1

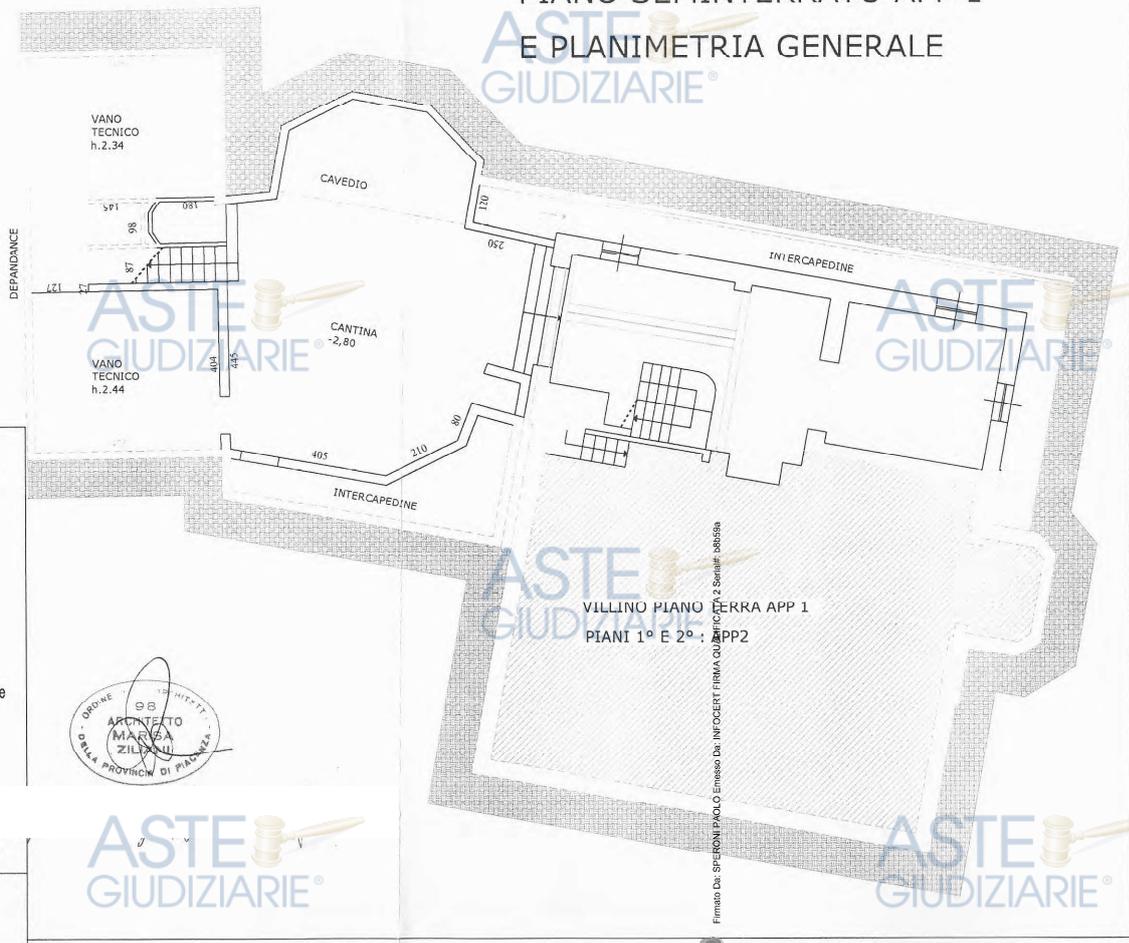


PRIMO PIANO APP 1



ALLEGATO ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'
N. D58/08

PIANO SEMINTERRATO APP 1
E PLANIMETRIA GENERALE



STUDIO DI ARCHITETTURA MARISA ZILIANI
V. CAMPO SPORTIVO VECCHIO, 6 - PIACENZA - TEL/FAX 0523454995

COMUNE DI CARPANETO - PC -
Via Scotti da Vigoleno.

OPERE INTERNE DI MODESTA ENTITA',
APP: 1 composto P.T. villino e P.T. e 1° + seminterrato dependance
MANUTENZIONE STRAORDINARIA ELEMENTI
ARCHITETTONICI ESISTENTI PER ARREDO GIARDINO



TAV. n. 3 DATA maggio 2008 SCALA 1:100

Piano Seminterrato (oggetto di manutenzione straordinaria)
Planimetria Generale

Firmato Da: SPERONI PAOLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALI S.p.A. Serial#: 385558

ASTE GIUDIZIARIE



ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

00059339 alle
12/9/15
ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

STUDIO DI ARCHITETTURA MARISA ZILIANI
V. CAMPO SPORTIVO VECCHIO, 6 - PIACENZA - TEL/FAX 0523454595

ASTE GIUDIZIARIE

COMUNE DI CARPANETO - PC-

Via Scotti da Vigoleno. N° 2 unità abitative

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

OGGETTO: STATO FINALE PIANTE APP. 1

OPERE INTERNE DI MODESTA ENTITA', APP: 1 Composta PT villino e PT e 1° Piano dependance-interrato
MANUTENZIONE STRAORDINARIA ELEMENTI ARCHITETTONICI ESISTENTI PER ARREDO GIARDINO

IL PROGETTISTA : Arch. MARISA ZILIANI



IL COMMITTENTE :

ASTE GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE

TAV. n. 5

DATA
maggio 2008

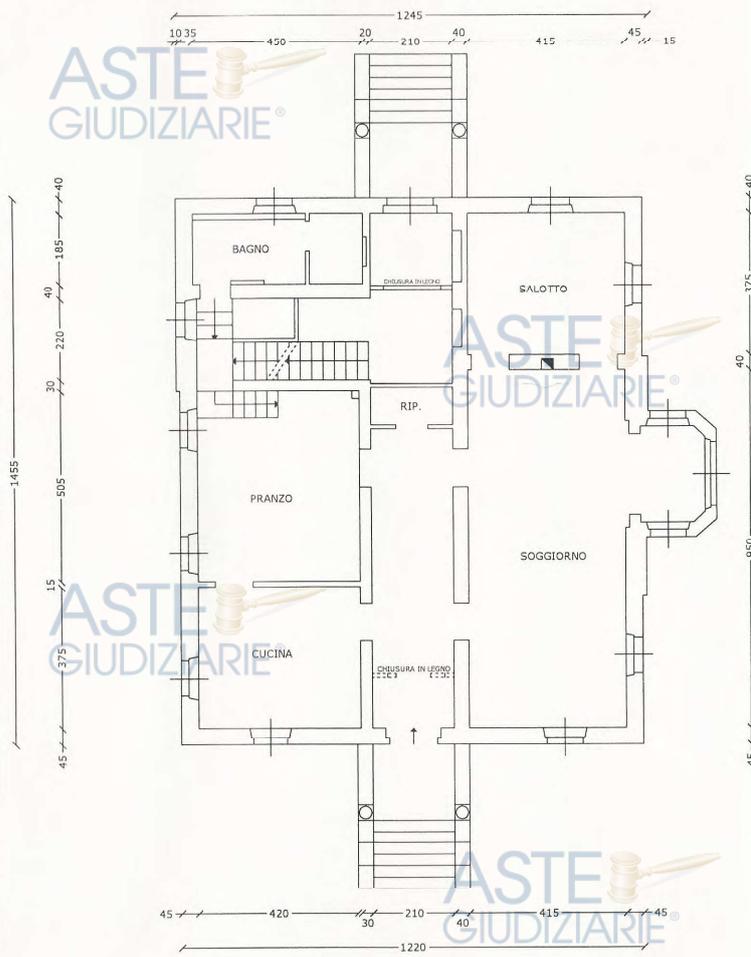
SCALA
1:100

ASTE GIUDIZIARIE

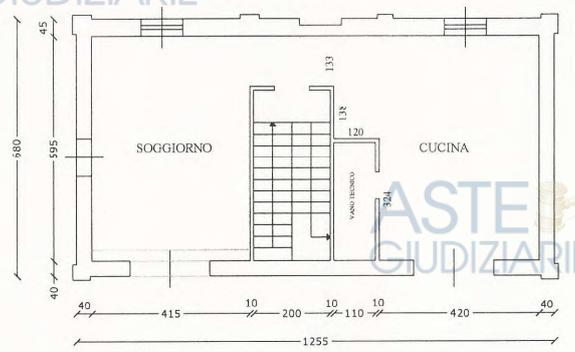
ASTE GIUDIZIARIE



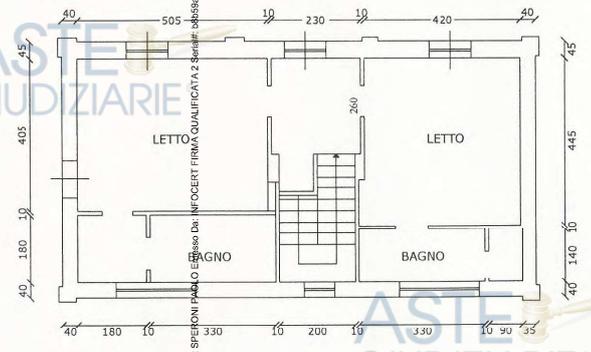
PIANO TERRA APP 1 STATO FINALE



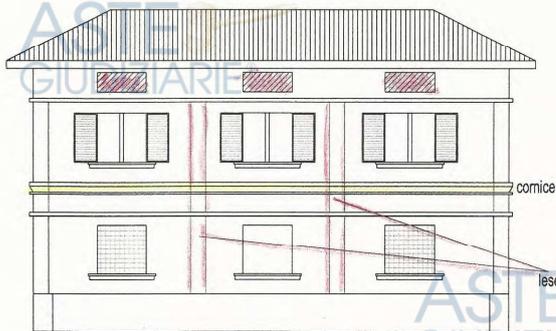
PIANO TERRA APP 1 STATO FINALE



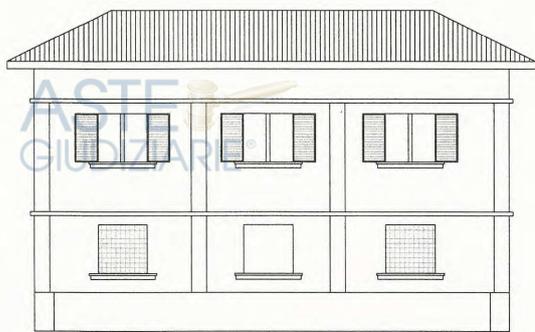
PRIMO PIANO APP 1 STATO FINALE



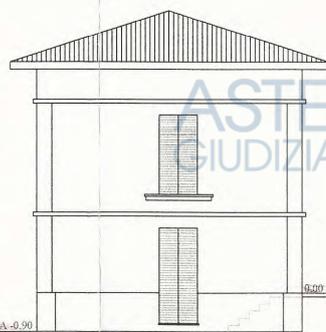
Firmato Da: SFRONZI PAOLO Esperto Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 SpA - Milano



PROSPETTO NORD 1:100 STATO INIZIALE
DIA 22-12-2001 E SOVRAPPOSIZIONE



PROSPETTO NORD
1:100 STATO FINALE



PROSPETTO EST
1:100 STATO FINALE

COMUNE DI CARPANETO-PIACENTINO (PC)
Assolti Diritti di Segreteria per
Data 23 NOV 2018



PROSPETTO EST
1:100 SOVRAPPOSIZIONE

ALLEGATO ALLA DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'
15 MAG 2008
N. D.58/08
0006939 089
15

VILLINO
DEMOLIZIONE
COSTRUZIONE

STUDIO DI ARCHITETTURA MARISA ZILIANI
V. CAMPO SPORTIVO VECCHIO, 8 - PIACENZA - TEL/FAX 0523454585

COMUNE DI CARPANETO - PC-
Via Scotti da Vigoleno.

OPERE INTERNE DI MODESTA ENTITA'
MANUTENZIONE STRAORDINARIA ELEMENTI
ARCHITETTONICI ESISTENTI PER ARREDO GIARDINO

PROSPETTI
DEPANDANCE



TAV. n. 7 DATA maggio 2008 SCALA 1:100

Firmato Da: SPERONI PAOLO Emesso Da: INFOCERT FIRMA QUALIFICATA 2 Serial#: 865858