

OGGETTO:

Integrazione perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Zatti Andrea, nell'Esecuzione Immobiliare 41/2024 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

G.E.

Dott.ssa Annalisa Fanini

INTEGRAZIONE PERIZIA**Premessa:**

A richiesta del G.E. Dott.ssa Annalisa Fanini lo scrivente, **in qualità di C.T.U. nell'Esecuzione Immobiliare n.41/2024 R.G.E.** e redattore della perizia depositata in **data 23.07.2024, durante l'udienza tenutasi in data 01.10.2024,** veniva incaricato di integrare la stessa al fine di:

- A. -evidenziare che il regime di fatto è quello condominiale per i beni pignorati;
- B. -**chiarire se l'interclusione del bene sia stata valorizzata** in perizia di stima anche dal punto di vista della fissazione del valore;
- C. **evidenziare, come opzione, se vi è una soluzione per ovviare all'interclusione del bene;**

ciò premesso

lo scrivente integra la propria perizia come segue:

- A) Il CTU evidenzia che attualmente nello stabile vi è la presenza di tre unità immobiliari principali (sub.11, sub.12 e sub.13) e di due unità ad uso autorimessa (sub.14 e sub.15) intestate a ditte/proprietari differenti e con presenza di parti comuni. Queste condizioni configurano in maniera automatica **lo status di condominio**. Vi sono infatti le condizioni di fatto di un **"condominio minimo o piccolo"** al quale si debba applicare la disciplina condominio. Il **"condominio minimo o piccolo"** è infatti un edificio composto da almeno due unità immobiliari e due proprietari differenti, e valgono **tutte le regole disposte dal Codice Civile per il condominio, ad eccezione dell'obbligo di nomina di un amministratore condominiale e di adozione di un regolamento**. Inoltre il CTU ha rilevato la già presenza di parti comuni, ovvero beni comuni già censiti al Catasto Fabbricati identificati con i sub.9 e 10 (vano scala, centrale termica, corridoio e cortile) e la presenza di un ampio sottotetto, collegato tramite vano scala, da considerarsi bene comune anche se non attualmente accatastato. Pertanto lo scrivente, con la presente perizia integrativa, dà atto del regime condominiale di fatto dei beni pignorati e la presenza di parti comuni.
- B) Il CTU, con la presente perizia integrativa, chiarisce che ad oggi **l'interclusione dell'appartamento** pignorato posto al primo piano (identificato al sub.12 nella propria perizia), si palesa solo nell'eventualità che non sia riconosciuta una servitù di passaggio e/o che si neghi il passaggio, al piano terreno, attraverso il subalterno 11 (ex Ristorante Regina). Inoltre si è riscontrato la necessità di passare **all'interno dell'appartamento pignorato del primo piano sub.12 per accedere al sottotetto comune**. *(La costruzione dell'edificio nasce con unico proprietario e quindi non vi era stata la necessità di disciplinare accessi e/o passaggi e parti comuni)*. Tali circostanze, lo scrivente le ha ampiamente

evidenziate della propria perizia depositata in data 23.07.2024 e, di conseguenza, ne ha tenuto conto nella determinazione del valore unitario al metro quadrato dell'appartamento che ha stabilito il valore di stima dello stesso.

- C) Per poter risolvere o ridurre al minimo i disagi sugli accessi e passaggi attraverso le unità immobiliari del piano terreno e primo evidenziati al punto B), lo scrivente propone delle soluzioni, suddivise in n.4 interventi (n. 2 al piano terreno e n.2 al primo piano), consistenti in:



INTERVENTO 1: Utilizzare la bussola di ingresso al piano terreno già esistente sull'unità immobiliare sub.11 (ex Ristorante Regina) e creare una nuova apertura con una porta comunicante direttamente con il vano scala comune (sub.10). Così facendo si riduce "l'ingombro" della servitù di passaggio all'interno dell'ex bar del ristorante.



INTERVENTO 2: Costruzione di alcune pareti in cartongesso o materiale simile, sempre al piano terreno, nell'ex cucina del ristorante sub.11, al fine di creare un pianerottolo collegato al vano scala comune (sub.10) che permetta di accedere ai piani superiori. Così facendo si confina la servitù di passaggio all'interno della cucina del ristorante rendendo l'unità più autonoma ed indipendente.



INTERVENTO 3: Costruzione di alcune pareti in cartongesso o materiale similare, al piano primo, nell'appartamento sub.12, al fine di creare un pianerottolo collegato al vano scala comune (sub.10) che permetta di accedere al sottotetto comune. Così facendo si confina la servitù di passaggio all'interno dell'appartamento rendendo l'unità più autonoma ed indipendente.



INTERVENTO 4: Costruzione di alcune pareti in cartongesso o materiale similare, al primo piano, a confine con l'appartamento sub.12 e le parti comuni, al fine di creare un nuovo accesso all'unità pignorata rendendo la stessa più autonoma ed indipendente.

Tali interventi, essendo opere edilizie interne allo stabile (diversa distribuzione degli spazi interni), possono essere eseguiti previo la semplice presentazione, allo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Murisengo, di CILA Edilizia. Al termine dei lavori si dovrà provvedere all'aggiornamento catastale delle varie unità immobiliari tramite la presentazione, presso l'Agenzia delle Entrate di Alessandria - Ufficio del Territorio, di pratica ministeriale DOCFA.

Si precisa che **l'intervento 1 e 2** sono da realizzarsi sul sub.11 (ex Ristorante) non oggetto dell'incarico assunto con un costo presunto di circa €. 8.000 comprensivo di spese tecniche, mentre gli **interventi 3 e 4** sono da realizzarsi sul sub.12 che è l'unità oggetto della perizia depositata in data 23.07.2024 nell'ambito dell'E.I. n.41/2024 con un costo presunto di circa €. 6.500 comprensivo di spese tecniche.

Lo scrivente ha proposto anche **l'intervento 5** da realizzarsi sul sub.13 non oggetto dell'incarico assunto con un costo presunto di circa €2.200 comprensivo di spese tecniche.

Il tutto come meglio evidenziato nelle tavole grafiche allegate.



La determinazione dei costi ha tenuto conto, oltre che delle opere edilizie di costruzione delle pareti e aperture, anche delle opere di finitura quali, ad esempio, la fornitura e posa di porte interne, opere elettriche, le tinteggiature delle pareti, ecc..... e **quant'altro occorre per dare l'opera finita a regola d'arte.**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la presente relazione integrativa che si compone di n.5 pagine dattiloscritte e n.2 allegati presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Casale Monferrato, li 11/10/2024

Firma del C.T.U.



(Geom. Andrea Zatti)

