

Ill.mo Sig. Giudice Istruttore: Dott.ssa Fanini Annalisa

Esecuzione immobiliare n.9/2022 promossa da:

**Aurelia SPV Srl rappresentata e difesa da Studio Legale
Avv. Vallosio Filippo (TO)**

Contro

INTEGRAZIONE DI PERIZIA

A richiesta del G.E. Dott.ssa Fanini Annalisa, lo scrivente in qualità di C.T.U. nell'esecuzione in oggetto e redattore di perizia Reg. Gen. n. 9/2022 depositata in data 20.06.2022, durante l'udienza del 10/12/2024 veniva incaricato di integrare la stessa al fine di indicare le possibili soluzioni prospettabili in ragione del regime delle parti comuni per rendere maggiormente appetibile l'immobile, da richiamare nel prossimo avviso di vendita onde informare i potenziali offerenti. Segue aggiornamento della perizia di stima.

PREMESSA

Il sottoscritto CTU fa riferimento non solo alla perizia citata ma anche all'integrazione di perizia dell'esecuzione Reg.Gen.n.47/2020 depositata in data 31/03/2022 nella quale vengono richiamate le ragioni legate alla situazione di fatto, ovvero che "... la particella di cui F.15 n.248 sub 13 non è dotata di ingresso indipendente, ma l'accesso all'immobile può avvenire unicamente dal  come conferma la documentazione catastale ed in particolare la planimetria del fabbricato di cui al F.15 n.248 sub 11 che confina con la particella n.248 sub 13. Inoltre, si vede che l'indirizzo del  e quello della particella n.248 sub 13, ovvero Via Asti 1, sono coincidenti come si rileva sempre dalla documentazione catastale.

Infine, dall'atto di vendita si evince che non risulta trascritta alcuna servitù di passaggio a favore dell'immobile di proprietà dell'esecutata .

Occorrerà pertanto, in mancanza, creare una servitù di passaggio al fine di concedere accesso alla particella Foglio 15 n.248 sub 13 che, altrimenti, risulterebbe interclusa."

Questa situazione si evince chiaramente dalla planimetria allegata e viene richiamata anche nella relazione presentata dal geom. Zatti in merito ad una successiva esecuzione (perizia integrativa Reg. Gen.41/2024 depositata in data 11.10.2024), ove viene riportato che "



I costi relativi a questa soluzione si aggirano presumibilmente intorno a euro 5.000 (diconsi euro cinquemila,00) con demolizione, ricostruzione vano, intonacatura, tinteggiatura, opere elettriche e realizzazione di una porta di accesso ed includendo le spese tecniche e quant'altro per dare l'opera finita a regola d'arte.

SOLUZIONE 2/3

Si deve inoltre tenere presente la necessità di accedere al sottotetto dell'abitazione, sempre parte comune, come pure segnalato a fondo pag.2 dal geom. Zatti. Per questa ragione occorre costituire delle servitù di passaggio sia a piano terreno sull'unità sub 11 che a primo piano sulla particella sub 12 (non interessata dalle esecuzioni affidate a codesto CTU). In questo modo si rende autonoma la scala di accesso ai vani che è considerata bene comune non censibile, sempre in regime condominiale come già riportato.

Nel primo caso, come pure nel secondo, occorre adottare una soluzione che vada a creare un pianerottolo di passaggio con soluzioni a secco, per esempio compartimentando l'area con pareti perimetrali in cartongesso o con pannelli prefabbricati o soluzioni similari, dotate di intercapedine per il passaggio di cavi elettrici e illuminazione compresa quella di emergenza e quant'altro occorre per dare l'opera finita a regola d'arte.

Vengono riportate immagini tratte dalla relazione del geom.Zatti.



Area interessata a P.T. sub 11



Area interessata a 1°P. sub 12

I costi relativi a questa soluzione si aggirano presumibilmente intorno a euro 6.000 (diconsi euro seimila,00) con costituzione di nuovo vano, intonacatura, tinteggiatura, opere elettriche ed includendo le spese tecniche e quant'altro necessario a fornire l'opera finita a regola d'arte.

SOLUZIONE 4

Al fine di suddividere e separare la zona di accesso all'unità pignorata sub.12 (non interessata dalle esecuzioni affidate a codesto CTU) dalla scala e pianerottolo comuni, si propone la costruzione di parete divisoria in cartongesso e con pannelli prefabbricati o soluzioni simili, dotate di intercapedine per il passaggio di cavi elettrici e illuminazione compresa quella di emergenza e quant'altro occorre per dare l'opera finita a regola d'arte. Segue immagine riportata dalla relazione del geom.Zatti.



Area interessata a 1° P. sub. 12

SOLUZIONE 5

Da ultimo si propone una soluzione per meglio separare ed identificare la particella sub 13 dalla sub 12 a primo piano, realizzando sul sub 10 (bene comune non censibile) una parete aperta che realizzi un confine netto proprio fra il sub 10 ed il lungo disimpegno che fa parte integrante del sub 13.

I costi relativi a questa soluzione si aggirano presumibilmente intorno a euro 2.000 (diconsi euro duemila,00) con realizzazione di parete divisoria, intonacatura, tinteggiatura, opere elettriche ed includendo le spese tecniche e quant'altro necessario a fornire l'opera finita a regola d'arte.

Per ognuna delle soluzioni proposte si intende che deve essere presentata al SUE del Comune di Murisengo opportuna CILA per opere edilizie interne cui seguirà l'aggiornamento catastale attraverso pratica DOCCA.

CONCLUSIONI

Il CTU segnala di aver partecipato a sopralluogo presso il compendio pignorato il giorno 11.10.2024 al fine di valutare le soluzioni più opportune per ovviare alle criticità derivanti dall'interclusione dell'immobile oggetto della procedura n.41/2024 RG, come riportato su istanza del custode Avv. Camilla Cellerino, depositata il 18.11.2024.

Il sottoscritto CTU ritiene pertanto assolto il proprio mandato con il deposito della presente relazione integrativa, ex art. 568 c.p.c., e rimane a disposizione della S.V. per eventuali chiarimenti e/o spiegazioni.

In fede

IL CTU

Coppo ing. Silvio

Casale Monferrato, li 18/12/2024

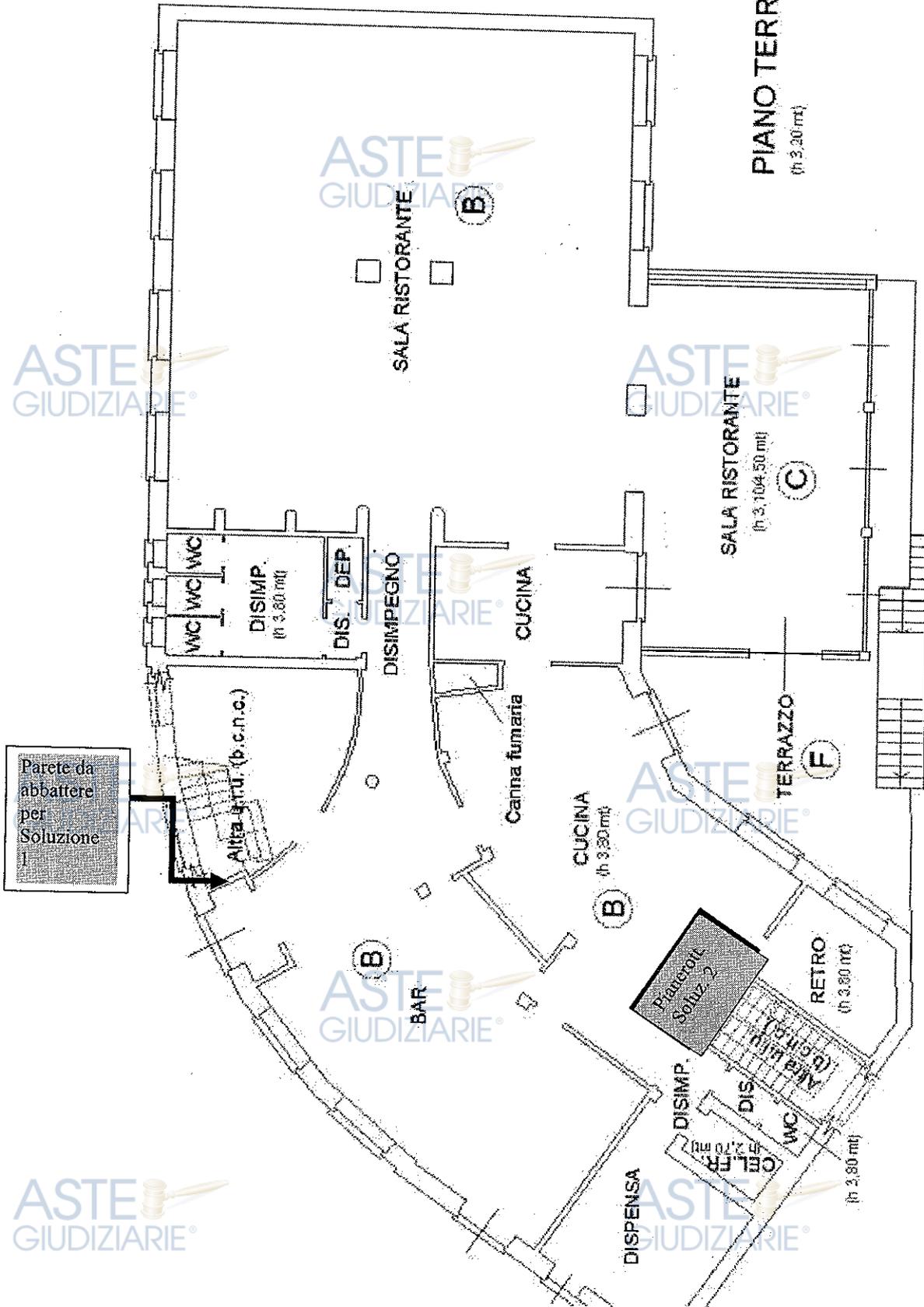


ING. SILVIO COPPO
Via Ludovico il Moro 12/A 10126
10126 Casale Monferrato (CN)

Allegati

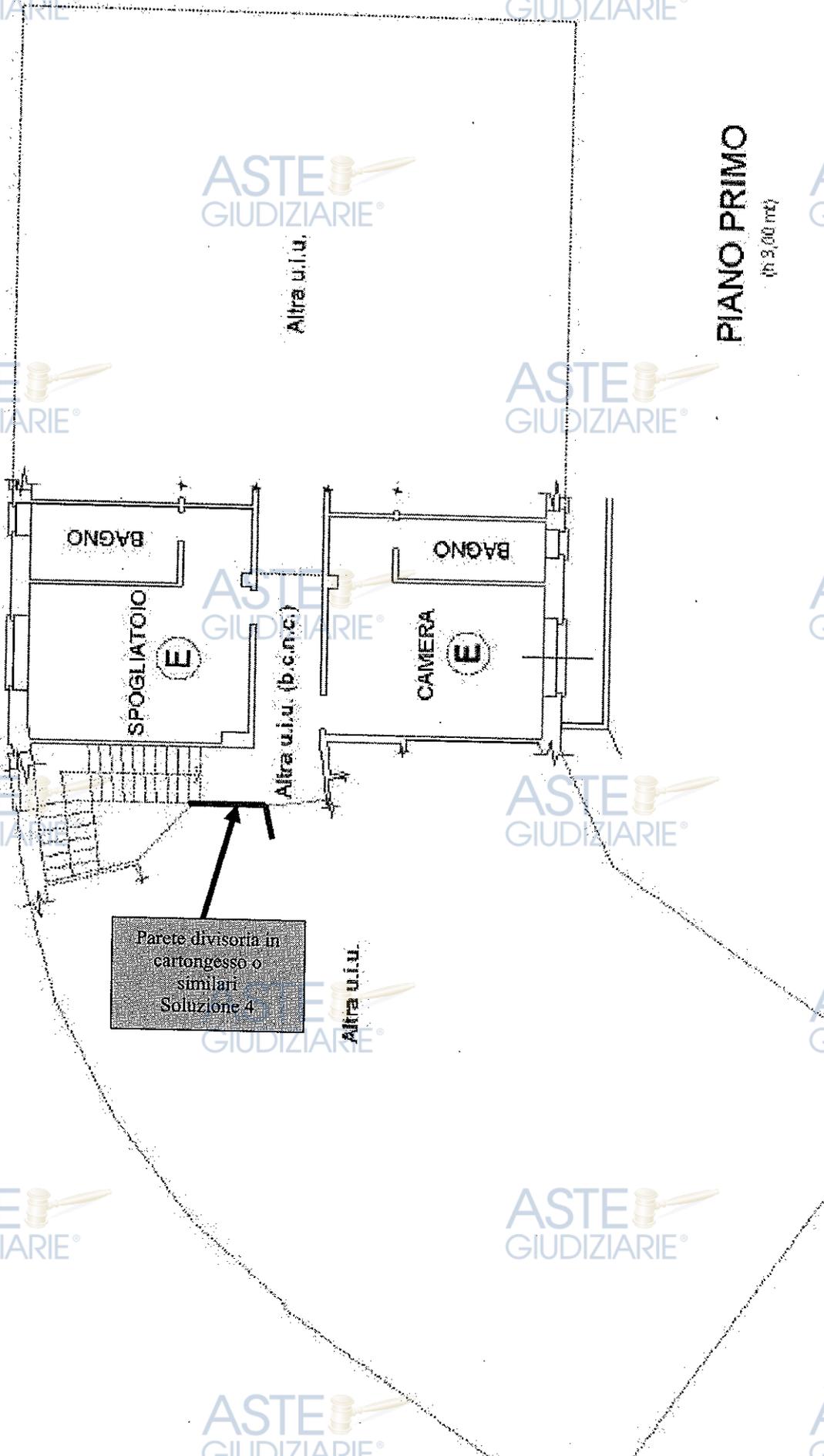
Planimetria F.15 n.248 sub 11 / Disegni planimetrici di progetto (per concessione geom. Zatti)

Firmato Da: SILVIO COPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4acc5c8af595f6a58201f78d052596f64



Firmato Da: SILVIO COPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ac5c8af595f6a58201f78d052596f34

ASTE GIUDIZIARIE®



Parete divisoria in cartongesso o similari Soluzione 4

Firmato Da: SILVIO COPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA.G1 Serial#: 4ac5c8at59516a58201780052596f34

PIANO PRIMO



Firmato Da: SILVIO COPPO Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4ac5c8af595f6a58201f78d052596f34