

TRIBUNALE DI PIACENZA

Es. Imm. nr. 276/2009

- G.E. Dr. A. Fazio -

ESECUZIONE IMMOBILIARE promossa da

CONDOMINIO AURELIA

Avv. FRANCESCA BEONI

contro

[REDACTED]

* * * * *

RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

(aggiornamento 2016)

* * *

Con provvedimento in data 13/01/2016 l'Ill.mo G.E. Dott. A. Fazio incaricava il sottoscritto Ing. Stefano Daturi, nato a Piacenza il 19 dicembre 1961, con studio in Piacenza - V. 1° Maggio nc.8, già esperto nell' esecuzione immobiliare di cui in epigrafe, di eseguire le seguenti ulteriori attività: *"esplicare tutte le indagini e le attività tecniche necessarie, proceda alla regolarizzazione catastale dei beni oggetto di esecuzione, curando presso i competenti uffici tutte le formalità necessarie e all'esito, se del caso, rediga supplemento di perizia ove specificherà la variazione di stima del compendio e/o dei singoli lotti"*, rinviando per verificarne l'esito all'udienza del 22/06/2016, ore 11:00.

Il C.T.U., premesso quanto segue:

- i fabbricati pignorati risultano tutti demoliti, a far data anno 2000, e pertanto oggi si è in presenza di un'unica area libera (allegato 3/2) il cui accesso è costituito da una breccia aperta sul muro lungo via Trebbiola in corrispondenza del mapp. 743/4 di proprietà di terzi (vedi foto allegato 2);

- che al fine di procedere all'espletamento dell'incarico ricevuto e quindi alla vendita del compendio pignorato, occorre aggiornare quanto emerge dal Catasto e dalla Conservatoria con lo stato attuale dei luoghi;
 - che gli aggiornamenti catastali consistono in "tipi mappali per demolizione con o senza frazionamento" e nuove schede rappresentanti le nuove aree urbane;
 - che gli aggiornamenti al Servizio Pubblicità Immobiliare (ex Conservatoria) consistono nella rettifica della nota di trascrizione dell'atto di pignoramento per quanto riguarda la descrizione degli immobili – Sez. B;
- tutto ciò premesso, espone all'Ill.mo G.E. Dr. A. Fazio le attività svolte nell'espletamento dell'incarico e quelle che non si è potuto svolgere per le difficoltà intervenute.

Art. 1 - RILIEVO STRUMENTALE DELL'AREA, PROBLEMATICHE EMERSE

In data 27/04/2016, ore 15:00, previo accordo con il Custode I.V.G., ho eseguito il rilievo topografico strumentale dell'area oggetto della vendita; al termine delle operazioni, verso le ore 17:30, vengo contattato telefonicamente dal Geom. Gian Paolo Groppi, tecnico di fiducia dei confinanti ed ex proprietari sigg. [REDACTED] per evidenziarmi quanto segue:

- a) che l'immobile oggetto di pignoramento e censito al C.F. al fgl. 115, mapp. 743, sub. 3, C/2, mq 26, piano terra, prima della demolizione risultava avere una copertura a lastrico solare censita al mapp. 743, sub. 4, C/2, mq 67, piano terra, di loro proprietà e ad esso confinante.** La relativa scheda catastale (vedi allegato 7/1), consegnatami successivamente dal Geom. Groppi, datata Luglio 99, rappresenta la situazione sopra evidenziata.
- b) che con atto di compravendita e di appalto 12/04/2000, a firma Notaio dott.ssa M. Teresa Fermi (vedi allegato 1), rep. 24442/1623, registrato a Piacenza**

il 28/11/2000 al n° 1587/1V, trascritto presso il S.P.I. di Piacenza il 13/04/2000 al n° di rep. 3977/2792 – 3978/2793, la [REDACTED] acquistava dai Sigg. [REDACTED] la quota di 1/1 di P.P. dei beni oggi pignorati, e contestualmente quest'ultimi conferivano, *"ai sensi e per gli effetti degli artt. 1655 e seguenti del C.C. alla società [REDACTED] appalto per la ristrutturazione di porzioni immobiliari facenti parte di fabbricato posto in Piacenza via Trebbiola n. 8 e precisamente: 1) due locali deposito posti al piano terra; confinanti con ... censiti al fgl. 115, mapp.732/1, cat. C/3, Cl.6, mq 97...; fgl. 115, mapp.743/4, cat. C/2, Cl.5, mq 67.... 2) realizzazione di n. 8 (otto) posti auto sottostanti ad unità imm. site in Comune di PC via Trebbiola n. 8/B, al primo piano interrato, adiacente alle porzioni immobiliari oggetto della vendita; ai confini ecc..* **Le unità immobiliari oggetto della ristrutturazione e della costruzione dovranno essere realizzate secondo le tavole progettuali qui allegate sotto "C" costituente parte integrante e sostanziale del presente atto, con gli impianti, le finiture ed in genere con le caratteristiche tipologiche, strutturali e qualitative di cui al capitolato sotto "D" e che qui si ha per interamente riprodotto", gli ex proprietari avrebbero acquisito un diritto di passaggio (attraverso il mapp.743/sub.3 pignorato) per accedere agli immobili di loro proprietà oggetto di ristrutturazione.**

L'Esperto, quanto al punto a), segnala che le schede catastali dei subb. 3 e 4 (allegati 7/2, 7/1) sono state redatte entrambe dal Geom. Groppi nel luglio 99, e la scheda del sub.4, almeno per quanto riguarda il lastrico solare, non rappresenta lo stato dei luoghi pre-demolizione, bensì una situazione progettuale ancora da realizzarsi, risultando, infatti, coerente con i disegni allegati al contratto d'appalto, a meno della contraddizione tra lastrico solare e terrazza, quest'ultima indicata nei disegni di progetto. La presenza e la posizione sui muri confinanti delle sedi di

appoggio delle travi portanti la copertura e le tracce lasciate sui muri dagli elementi di raccordo muro/copertura (allegati 4/1, 4/2), attestano come la copertura fosse inclinata a falda unica pendente verso l'interno dell'area e che il muro, ancora oggi esistente ed affacciante su Via Trebbiola, sormontasse il colmo della falda stessa. Tale circostanza è supportata anche dalla foto aerea (allegato 3/1) scattata nell'anno 1994 precedente alla demolizione. L'atto Fermi di provenienza non chiarisce la questione limitandosi a descrivere l'immobile in questione come *"fabbricato di un piano fuori terra destinato a deposito"*.

A parere del Perito, quindi, la scheda catastale del mapp. 743/sub.4 di proprietà [REDACTED] non è conforme allo stato di fatto precedente alla demolizione. La non conformità ha purtroppo un'importante ricaduta negativa sulle operazioni di regolarizzazione catastale, rendendo impossibile la vendita dell'immobile, giacché la porzione di fabbricato catastalmente da demolire e da frazionare si ritrova con intestati diversi e con la conseguente necessità dell'Ufficio di richiedere l'approvazione di tutte le parti interessate al frazionamento, costituzione di millesimi di proprietà da attribuire alle parti sull' area di sedime così risultante, ecc.. Il sottoscritto ha contattato telefonicamente ed incontrato ripetute volte il Geom. Groppi, una anche alla presenza del comproprietario arch. [REDACTED]

[REDACTED], al fine di chiarire le rispettive posizioni ed invitarlo ad aggiornare la scheda catastale del mapp.743/sub.4 conformandola alla situazione precedente alla demolizione (tetto inclinato, no lastrico solare) o, almeno, limitando il lastrico solare alla proiezione del deposito al piano terra, in modo da poter costituire un'unica proprietà esclusiva sull'area di sedime post demolizione. La controparte, pur sostanzialmente ammettendo la non conformità della scheda alla situazione pre-demolizione, ritiene di non dover procedere alla variazione catastale "in

manca di garanzie scritte (almeno nel dare il diritto di passaggio)", vedi mail Geom. Groppi (allegato 8).

L'Esperto, quanto al punto b), evidenzia che i disegni di progetto allegati al contratto d'appalto, in luogo della sagoma del mapp. 743/sub.3, rappresentano quanto segue: al piano terra, un androne/passio carraio di accesso alle singole unità immobiliari entro e fuori terra poste all'interno dell'area, comprese quelle di proprietà [redacted] al piano primo, un terrazzo di 77mq a copertura dell'area di sedime dell'intero mapp. 743, con accesso dalla proprietà Appaltante. Da ciò si evincerebbe che l'accordo tra le parti fosse effettivamente di costituire sul mapp. 743/sub.3 una servitù di passaggio carraio e pedonale a favore degli Appaltanti. Si segnala, tuttavia, che il contratto d'appalto, nella parte descrittiva, non entra nel merito circa la costituzione di eventuali diritti di godimento sui beni in oggetto.

Il progetto allegato all'appalto venne a suo tempo depositato in Comune con C.E. 637/99 del 04/10/99, DIA 625/00, DIA 676/00, i titoli edilizi sono tutti decaduti e nulla di quanto progettato è mai stato realizzato.

Art. 2 - REGOLARIZZAZIONI CATASTALI ESEGUITE

- Detto questo, il CTU ha eseguito due nuovi tipi mappali di cui uno per demolizione totale relativamente al mapp.le 477/fgl.116 e l'altro per demolizione totale del mapp. 730/fgl.115 e demolizione parziale con frazionamento del mapp. 732/fgl.115 al fine di separare, da cielo a terra, i subb. 2/7/8 pignorati dalla restante porzione di proprietà di terzi. Al termine delle operazioni sono state create tre aree urbane, censite al C.F. di Piacenza come segue:

- fgl. 116, mapp. 1551, mq 260;
- fgl. 115, mapp. 1116, mq 75;

- fgl. 115, mapp. 1117, mq 50

ciascuna dotata di scheda ed intestate alla ditta eseguita.

Si allegano tutti gli atti catastali relativi alle attività svolte (allegati 5 e 6).

Art. 3 – REGOLARIZZAZIONI ANCORA DA ESEGUIRE

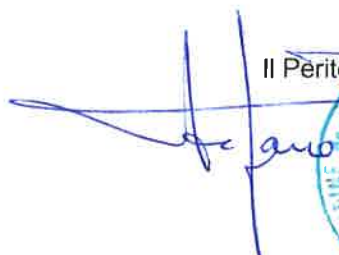
Per le ragioni descritte all'art. 1, non si è ritenuto di procedere con la medesima operazione di demolizione con frazionamento del mapp.743 al fine di separare da cielo a terra il sub. 3 pignorato dal restante sub.4 di proprietà di terzi.

In attesa che venga trovata soluzione al problema e non ritenendo utile, ai fini della vendita, realizzare due lotti stralciando il mapp.743/3 dal resto del compendio pignorato, stante l'importanza strategica che riveste detta porzione permettendo di fatto l'accesso all'intero compendio, il CTU ha ritenuto di non procedere neppure alla rettifica della nota di trascrizione del pignoramento presso il Servizio Pubblicità Immobiliare.

Allo stesso modo, si è ritenuto utile rimandare l'eventuale aggiornamento della stima in occasione del completamento delle operazioni di regolarizzazione catastale ed ex conservatoria.

Il C.T.U. ringrazia per la fiducia accordatagli e rimanendo a disposizione per ogni eventuale chiarimento, porge doverosi ossequi.

Chiusa in Piacenza , giugno 2016

Il Perito Estimatore,



Allegati:

- 1 – Contratto di vendite e di appalto Notaio M. T. Fermi
 - 2 – Foto ingresso all'area
 - 3 - Foto aerea del compendio pre-demolizione (anno 1994) e post demolizione (anno 2000)
 - 4 - Foto di dettaglio delle tracce su muri confine della copertura demolita
 - 5 – Attestati di approvazione nuovi Tipi Mappali con relative ricevute di pagamento
 - 6 - Mod. D1 – dich. di variazione con schede catastali delle nuove aree urbane e ricevute di pagamento
 - 7 – Schede catastali dei mapp.li 743/sub. 4 e sub. 3 e relative visure
 - 8 – Mail Geom. Groppi (Tecnico dei confinanti)
- Istanza di liquidazione