

*Arch. Paola Mutti*

*Via Borghetto, 70  
29122 PIACENZA  
Tel. 347 6549078*

**TRIBUNALE DI PIACENZA**

Causa Civile: n. 1310/ 2015 R.G.

Giudice Dott.ssa Maddalena Ghisolfi

promossa da

██████████

Avvocato Loretta Groppi



Contro

██████████

Banca Monte Parma spa  
Cassa Padana Banca di Credito Cooperativo soc. coop. a r.l.  
Banca Passadore e C. spa  
Cassa di Risparmio in Bologna spa



# RELAZIONE DI INTEGRAZIONE ALLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

## Indice.

1. quesiti posti dal giudice;
2. operazioni peritali
3. risposta ai singoli quesiti;
4. osservazioni;
5. conclusioni;
6. elenco allegati.



# RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

Numero di ruolo generale: n. 1310 / 2015 R.G.

## 1. Richiesta di integrazione e quesiti posti dal giudice.

Con ordinanza emessa in data 31/07/2018 il Giudice Istruttore, Dott.sa Maddalena Ghisolfi, disponeva che il CTU redigesse una relazione di chiarimenti scritti, sui seguenti punti:

### *Quesiti:*

- “1) chiarisca quali sono i complessivi costi per la suddivisione e la creazione delle due future unità immobiliari; in particolare:
- 2) quali sono i costi per la realizzazione degli impianti (di approvvigionamento idrico, di fornitura di energia elettrica, di fornitura di gas metano);
- 3) quali sono i costi dell'intervento diretto all'ottenimento delle nuove autorizzazioni allo scarico per le acque nere;
- 4) quali sono i costi inerenti un eventuale adeguamento alle nuove normative sismiche vigenti, in fase di rilascio dei nuovi certificati di agibilità degli immobili.”

Il Giudice disponeva che il CTU, nel fornire la risposta, assicurasse il contraddittorio tecnico anticipato scritto, come segue:

assegnava

- al CTU termine sino al 15.10.2018 per inviare una bozza di relazione sui chiarimenti, come sopra richiesti, ai CTP già nominati (bozza da allegare alla relazione definitiva di chiarimenti);
- ai CTP sino al 05.11.2018 per inoltrare al CTU eventuali osservazioni, da allegare alla relazione definitiva;
- al CTU sino al 20.11.2018 per depositare relazione di chiarimenti alla CTU definitiva.

Autorizzava il CTU a ritirare nuovamente i fascicoli di parte, se necessari per rispondere ai chiarimenti. ”

## 2. Operazioni Peritali.

La sottoscritta convocava i CTP nominati dalle parti alle ore 15,00 del 27/09/2018 in loco a Alseno provincia di Piacenza per visionare i luoghi e nel dettaglio gli impianti.

In tale data erano presenti la sig.ra ██████████ ing. Giulio Magnani CTP di parte ██████████ e la sottoscritta; il geometra Udeschini per Cassa Padana dichiarava che non poteva essere presente poiché in malattia e che la parte non disponeva un sostituto.

Si procedeva con la lettura della richiesta di chiarimenti da parte del sig. Giudice.

Venivano poi visionati i luoghi e in particolare la collocazione, il tipo di impianti e le loro caratteristiche al fine di rispondere alle richieste presentate. Veniva visionato l'impianto idrico, l'impianto di fornitura di gas metano, di fornitura di energia elettrica e gli scarichi di acque nere. La sottoscritta analizzati i dati e le informazioni necessarie, perveniva alle conclusioni che seguono.

### **3 RISPOSTA AI QUESITI**

*“1) chiarisca quali sono i complessivi costi per la suddivisione e la creazione delle due future unità immobiliari; in particolare:*

*2) quali sono i costi per la realizzazione degli impianti (di approvvigionamento idrico, di fornitura di energia elettrica, di fornitura di gas metano);*

1) Il compendio oggetto della domanda di divisione è composto da beni di natura immobiliare, edifici e terreno, siti nel Comune di Alseno (Piacenza) località Crocetta n. 99.

La signora [REDACTED] ha citato in giudizio il marito sig. [REDACTED] per ottenere lo scioglimento della comunione di beni di cui è comproprietaria della metà indivisa.

Trattasi di una villa con un'ampia area pertinenziale a verde, composta da due abitazioni, locali ad uso palestra e a servizio della piscina, un grande locale autorimesse al piano seminterrato a cui si accede da due rampe distinte. La costruzione presenta un porticato che circonda la piscina sui lati nord e ovest e si collega con i locali palestra e i servizi connessi e da cui è possibile mediante una scala sopra al piano primo.

L'edificio è stato realizzato con diversi interventi intersorsi negli anni '80 e '90, come descritto nelle relazioni tecniche degli atti abilitativi ed è frutto di una edificazione di nuova abitazione in aderenza ad una già esistente e allineata lungo la strada di lottizzazione.

I proprietari avevano demolito e ricostruito dei fabbricati esistenti negli anni ottanta con un susseguirsi nel tempo di modifiche e ampliamenti realizzati per adattarli alle esigenze della loro famiglia. Gli allacci, impianti, riscaldamento, area circostante e accessi sono pertanto in comune e devono essere oggetto della divisione richiesta. E' importante sottolineare che l'unità immobiliare [REDACTED] oggetto di divisione, è stata realizzata in un momento successivo rispetto alla ristrutturazione parte [REDACTED] pertanto gli impianti risultano essere stati collegati agli esistenti ma con la possibilità di essere resi autonomi poiché era già stato previsto che la nuova parte di edificio fosse realizzata per un uso dei figli futuro.

Per la suddivisione e la creazione delle due future unità immobiliari dal punto di vista delle opere edili, occorre costruire la chiusura di una porta individuata al piano terra dal progetto di divisione

che separa il soggiorno della parte [REDACTED] con un locale a forma ottagonale di parte [REDACTED]. Questo intervento di chiusura di due locali risulta un ripristino di una parete precedentemente esistente e non interferisce con le strutture portanti dell'edificio. Occorre per realizzarlo, chiedere le autorizzazioni abilitative al Comune di Alseno da parte di un tecnico.

**Il costo di tale intervento è indicativamente di euro 1.000,00** a cui vanno aggiunte le spese tecniche per l'ottenimento delle pratiche edilizie, la direzione dei lavori il collaudo e l'aggiornamento catastale delle modifiche ottenute dalla divisione delle unità immobiliari individuate.

**L'importo del costo delle spese tecniche è indicativamente in euro 2.500,00.**

Per accedere alle rispettive due unità è stata individuata una area da rendere area comune in corrispondenza al cancello di accesso che permette di creare altri due accessi con ulteriori cancelli, se si vuole, di accesso pedonale e carraio e recinzioni di divisione delle due unità. La definizione di tale divisione è demandata al volere delle parti e legata alla formalizzazione legale della divisione.

**Le spese per questo intervento andranno equamente ripartite.**

2) Relativamente ai costi per la realizzazione degli impianti (di approvvigionamento idrico, di fornitura di energia elettrica, di fornitura di gas metano) si relaziona quanto segue.

(per una migliore individuazione della localizzazione degli immobili e degli impianti descritti si allega una planimetria)

**Per quanto riguarda la fornitura di energia elettrica**, si è rilevato che vi è un quadro elettrico a servizio della parte esterna del giardino posizionato nel locale ottagonale (parte [REDACTED]). Tale quadro va diviso e ogni utenza va spostata nella rispettiva proprietà.

**Vanno realizzati due quadri elettrici indipendenti del costo presunto di 600,00 euro l'uno.**

Esistono i cavi sottotraccia collegati dai vari pozzetti ispezionabili e sfilabili con i loro percorsi. E' esistente un contatore posizionato in cucina, parte [REDACTED] a servizio di tutte le unità abitative. Poiché la parte di edificio da separare (parte [REDACTED]) è stata realizzata in un periodo successivo alla ristrutturazione parte [REDACTED] tutti gli impianti elettrici sono collegati tramite pozzetti ispezionabili nell'area cortilizia a lato della strada provinciale.

Per la divisione delle proprietà trattasi di richiedere un nuovo allaccio all'ente distributore di energia elettrica locale Gas Sales che si occuperà di individuare un nuovo contatore per la parte [REDACTED] e che collegherà alle linee esistenti nel cortile. Si dovrà realizzare un nuovo percorso che colleghi questo nuovo contatore ai pozzetti esistenti nel cortile parte [REDACTED] con un percorso passante nel giardino di proprietà [REDACTED].

**Costo opere edili euro: percorso giardino parte [REDACTED] presunto euro 1.200,00**

**costo nuovo contatore euro:contatore [REDACTED] presunto euro 800,00**

È inoltre esistente un secondo contatore nel sottoscala della proprietà [REDACTED], accanto alla zona coperta con vetrata e archi nella proprietà [REDACTED] a servizio delle parti esterne (piscina, cortile ecc.) sono state attribuite alla parte [REDACTED] pertanto occorre spostare questo contatore e crearne uno nuovo esternamente nella proprietà [REDACTED] in corrispondenza ai quadri elettrici esistenti.

**Costo spostamento contatore esternamente su parte [REDACTED] costo euro: 500**

**Tali interventi realizzati su proprietà [REDACTED] sono a carico della parte stessa.**

**Costo totale 2.500 euro.**



Contatore parte [REDACTED]



Contatore da spostare



Pozzetto nel cortile ispezionabile

**Per quanto riguarda la fornitura di acqua:**

Sulla strada pubblica Via Crocetta sono visibili, all'interno di una nicchia sul muretto di proprietà, tre contatori di fornitura dell'acqua a servizio di [REDACTED] [REDACTED] relativo alla parte di immobile da dividere parte [REDACTED] e altri due contatore a servizio della parte [REDACTED]

Le unità da dividere hanno pertanto già i propri contatori indipendenti e non occorre realizzare opere di divisione come si evince anche dalle bollette di utenza di acqua e gas.



Pozzetto con contatori in via Crocetta



Contatori gas a muro e acqua su via Crocetta



Tre contatori acqua

**Per quanto riguarda la fornitura di gas:**

i contatori della fornitura di gas sono visionabili in via Crocetta lungo il muro di cinta quindi non vanno spostati inoltre sono già divisi in tre unità una delle quali risulta essere la unità da dividere, parte [REDACTED]



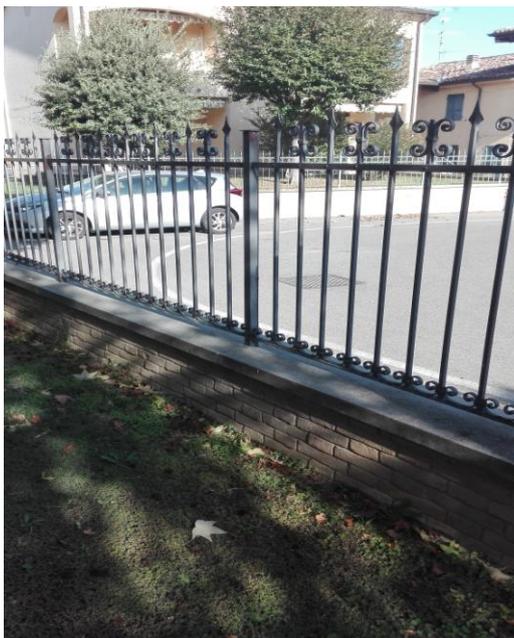
Contatori gas con i rispettivi nominativi

Sono esistenti 3 caldaie di cui 2 a servizio parte [REDACTED] localizzate nella parte [REDACTED] in taverna e una caldaia già esistente nella parte [REDACTED] al primo piano locale ripostiglio.

**3) quali sono i costi dell'intervento diretto all'ottenimento delle nuove autorizzazioni allo scarico per le acque nere;**

la fognatura è mista quindi recapita reflui neri, grigi (docce e cucina) e gialle (cucina).

Il collettore comunale di recapito delle fognature è posizionato su via Crocetta e raggiunge l'edificio [REDACTED] in corrispondenza con l'ingresso dello stesso su via Crocetta n. 134.



All'interno della proprietà [REDACTED] esiste la fossa biologica, accanto all'ingresso su via Crocetta. Sul lato prospiciente la provinciale, in prossimità dell'ingresso secondario, esiste il pozzetto degrassatore. Entrambi scaricano nel collettore sopra descritto.





pozzetto

Per quanto riguarda l'altra unità immobiliare, presenta una fossa biologica in cemento, che non siamo riusciti ad aprire, in prossimità di un bagno sulla proprietà [REDACTED]



fossa biologica [REDACTED]

E' stato individuato un pozzetto di ispezione sulla proprietà [REDACTED] (vicino al fontanino) nel quale si vede il terminale della fossa biologica e la tubazione di uscita che recapita verso il collettore comunale di Via Crocetta per tanto non occorrono opere edili per la divisione dell'impianto fognario.



Pozzetto di ispezione



Pozzetto di ispezione

Risultano pertanto già divisi gli impianti fognari.

4) quali sono i costi inerenti un eventuale adeguamento alle nuove normative sismiche vigenti, in fase di rilascio dei nuovi certificati di agibilità degli immobili.”

La divisione non comporta interventi di tipo strutturale pertanto la normativa vigente in materia di antisismica non prevede adeguamenti.

Resta inteso che per il rilascio dei certificati di abitabilità occorrono tutte le conformità degli impianti modificati.

**Costo presunto per ogni unità :1.000,00 euro.**

**Tabella riassuntiva dei costi presunti.**

Descrizione intervento	Stima €	Spettante parte █████ €	Spettante parte █████ €
Divisione immobile	3.500,00	50 % 1.750,00	50% 1.750,00
Quadro elettrico		600,00	600,00
Percorso nuovo contatore e costo contatori su proprietà █████		2.500,00	
Conformità degli impianti modificati		1.000,00	1.000,00

Con osservanza

Piacenza, 12 ottobre 2018

Arch. Paola Mutti



████████████████████  
████████████████████  
████████████████████  
████████████████████



## Sintesi conclusiva

La CTU ha trasmesso alle parti nei termini indicati, la bozza di relazione relativa ai chiarimenti richiesti del Signor Giudice.

E' pervenuta una comunicazione dalla parte [REDACTED] mentre non è pervenuta nessuna osservazione dalle altre parti in causa.

L'osservazione di parte [REDACTED] conferma le valutazioni espresse dalla CTU nella bozza di relazione.

La CTU conferma l'analisi e le valutazioni formulate in relazione ai chiarimenti richiesti dal Signor Giudice.

Con osservanza

Piacenza, 19 novembre 2018

Arch. Paola Mutti

