

Ill.mo Sig. Giudice
Dott.ssa Giuliana Santa Trotta

INTEGRAZIONE ALLA
CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
DEPOSITATA IN DATA 22/05/2017

nella causa civile tra:

– creditore/interveniente

contro

- debitrice/pignorata

R.G. ES. IMM. 7-2015



PREMESSA

Il sottoscritto Arch. Angelo Sangiovanni residente in Atena Lucana (Sa) alla Via Umberto I, civ. 22 con studio professionale in Atena Lucana (Sa) alla Via Umberto I, civ. 22, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Salerno al n°2420, è stato nominato C.T.U. con Decreto di Nomina a firma del Giudice Dell'esecuzione Immobiliare Dott.ssa Paola Beatrice, in data 21/03/2016, nella Procedura esecutiva iscritta a ruolo presso il Tribunale di Lagonegro n. RGE 7/2015, tra il Creditore

ed il Debitore Pignorato: per determinare il

più probabile valore di mercato dei beni citati nel provvedimento.

- **In data 11/04/2016** il sottoscritto, si è recato presso la sede indicata per l'accettazione dell'incarico, la pronuncia del giuramento di rito e la firma del Verbale di Giuramento;
- **In data 22/05/2017** il sottoscritto, ha depositato la CTU;
- **In data 07/06/2022** l'Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Giuliana Satta Trotta,

“Ritenuto di dover disporre una integrazione ai fini della predisposizione dell'avviso di vendita e del successivo trasferimento, in particolare:

1) considerata la non correttezza tra i i dati contenuti nella visura catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene,

DISPONE che l'esperto

provveda ad la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCFA o altra procedura ritenuta idonea, quantificandone i costi.

2) la necessità di concessioni in sanatoria ed il termine dovranno poi essere ben esplicitate nell'avviso di vendita così che l'offerente ne sia edotto ai fini della formulazione dell'offerta in modo consapevole;

3) il creditore deduce che “da un controllo effettuato dai visuristi sull'immobile oggetto di pignoramento gravano servitù che seguiranno lo stesso al momento della vendita”, questa circostanza va adeguatamente documentata ed allegata agli atti;



4) i costi di bonifica dei materiali in ETERNIT vanno quantificati e posti a carico del creditore procedente e dei creditori intervenuti in ossequio al D.P.R. 30 maggio 2002 n. 115 secondo cui "ciascuna parte provvede alle spese degli atti processuali che compie e di quelli che chiede e le anticipa per gli atti necessari al processo quando l'anticipazione è posta a suo carico dalla legge e dal magistrato" a pena improcedibilità dell'azione esecutiva. Si chiede, dunque, all'esperto di quantificare tali costi e comunicarli al creditore procedente o intervenuto.

PQM

DISPONE

Che l'esperto quantifichi i costi per le integrazioni sub 1) e 4), all'uopo assegna termine di 90 giorni per il deposito dell'elaborato richiesto."

INTEGRAZIONI

QUESITO:

1) considerata la non correttezza tra i i dati contenuti nella visura catastale e la rendita oppure queste non siano coerenti con l'attuale destinazione del bene,

DISPONE che l'esperto

provveda ad la variazione o determinare i valori mancanti mediante la procedura DOCEFA o altra procedura ritenuta idonea, quantificandone i costi.

RISPOSTA AL QUESITO 1

Le necessarie variazioni catastali potranno essere effettuate previo ulteriore sopralluogo per la constatazione di eventuali nuove difformità interne od esterne o, al contrario, della loro rimozione parziale o totale, con conseguente rimessa in



pristino del fabbricato. A queste vanno aggiunte le pertinenze per le quali non si è rinvenuto accatastamento e che vanno riportate in mappa mediante rilievo topografico con stazione totale con metodi celerimetrici per redazione del libretto di campagna del suddetto rilievo, secondo quanto stabilito dalla circolare 2/1988 dell'Agenzia delle Entrate. Per eseguire tali operazioni di rilievo ed accatastamento, si richiede sin da ora la necessaria presenza di un collaboratore di fiducia.

I costi attuali per le operazioni previste:

- tipi mappali PREGEO per immissione in mappa WEGIS più schede DOCFA relative (opere esterne)
- schede di variazione DOCFA con causale "diversa distribuzione degli spazi interni"
- schede di variazione DOCFA con causale "ampliamento"

ammontano ad € 2000,00 (duemila,00)

QUESITO:

4) i costi di bonifica dei materiali in ETERNIT vanno quantificati e posti a carico del creditore procedente e dei creditori intervenuti in ossequio al D.P.R. 30 maggio 2002 n. 115 secondo cui "ciascuna parte provvede alle spese degli atti processuali che compie e di quelli che chiede e le anticipa per gli atti necessari al processo quando l'anticipazione è posta a suo carico dalla legge e dal magistrato" a pena improcedibilità dell'azione esecutiva. Si chiede, dunque, all'esperto di quantificare tali costi e comunicarli al creditore procedente o intervenuto.

RISPOSTA AL QUESITO 4:

La Stima dei costi dell'intero iter necessario per la rimozione e stoccaggio delle lastre di fibrocemento (possibile Eternit) utilizzate nella particella n. 155 del foglio di



mappa n. 8 del comune di Atena Lucana, effettuata dal sottoscritto CTU nel 2017, proprio in virtù della sua prudenza, risulta ancora attendibile.

Dalla ricerca di mercato effettuata in zona, infatti, emerge che la rimozione di una copertura in fibrocemento (possibile Eternit), fino a 100 metri quadrati di superficie, cioè comprensivo della totalità dei pannelli presenti in loco presso la tettoia in legno e su parte del sub 2 e che (sinteticamente) preveda:

- sopralluogo per verifica di effettiva presenza di Amianto (previa eventuale analisi di laboratorio in casi dubbi);
- preparazione ed invio della documentazione per ottenere le necessarie autorizzazioni (Ufficio tecnico comunale, Asl competente) prima dell'inizio dei lavori;
- pagamento oneri presso le autorità competenti;
- approntamento cantiere;
- incapsulamento delle lastre da rimuovere;
- rimozione delle lastre trasporto presso discarica autorizzata;
- smaltimento presso la discarica;
- rimozione cantiere e bonifica dell'area;

e tenendo in conto la possibilità di eventuali imprevisti che potrebbero sorgere durante lo svolgimento delle necessarie operazioni previste, può essere ad oggi ancora attuata ad un costo compreso entro i 3000,00 euro preventivati (IVA esclusa). Naturalmente tale preventivo è riferito ad un intervento effettuato da Imprese locali, essendo il costo delle operazioni dipendente non solo dalle difficoltà oggettive delle stesse e dalle spese per l'assolvimento degli aspetti burocratici ma anche dalla distanza dei luoghi: sede dell'Impresa - uffici competenti - cantiere - discarica.

Inoltre: poiché ogni preventivo ha un limite di durata, la spesa può essere determinata con precisione soltanto previo contatto diretto tra il Committente e l'Impresa prescelta ed in relazione al continuo e repentino mutamento dei costi di materiali, cicli di lavorazione, carburanti, ecc. che hanno subito un significativo



aumento in seguito alla Pandemia da Coronavirus (Covid 19) e lo scoppio del conflitto bellico russo-ucraino, attualmente in atto.

Infine: il preventivo di spesa è stato effettuato "fino a 100 metri quadri"

Resto in attesa di ulteriori richieste o di eventuali chiarimenti in merito alle integrazioni.

Atena Lucana (Sa), 22/05/2017

In Fede

Arch. Angelo Sangiovanni

