

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA: **R.G.E. 102/2020**

PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE: **DO.TT. Stefano PALMACCIO**

C.T.U.: **ARCH. Angelo ANZELLINI**

CUSTODE: **AVV.SSA Angela COLUCCI**

PERIZIA INTEGRATIVA

1. RELAZIONE INTEGRATIVA

2. ALLEGATI:

1. DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA
2. PLANIMETRIA GENERALE
3. PLANIMETRIA CON IMPIANTO DI EVAPOTRASPIRAZIONE
4. COMPUTO METRICO ESTIMATIVO
5. COPIA RICEVUTA DEPOSITO FRAZIONAMENTO PRESSO COMUNE DI CERVETERI
6. STRALCIO TITOLI EDILIZI

RELAZIONE INTEGRATIVA

PREMESSO CHE

- Il Pignoramento immobiliare del 01.06.2020 è stato eseguito sul fabbricato di proprietà della ██████████, ubicato in via Fontanile della Regina n°2/B piani T-S₁, meglio distinto in NCF al Foglio 51, Particella 533, Subalterno 1.
- Nell’elaborato peritale, sia nella parte descrittiva delle caratteristiche dell’immobile che nella parte relativa alla valutazione, è stata compresa anche una modesta corte, denominata “pertinenziale”, per consentire un accesso certo all’immobile, altrimenti impossibile, in quanto intercluso da una Particella di terreno (la n°532), sempre di proprietà di parte eseguita, però non compresa nel Pignoramento.
- In data 26.04.2023 veniva esperita la terza asta telematica e il bene, così come era stato valutato e presentato all’asta (immobile e corte), veniva aggiudicato per la somma di €.132'638.00.
- Nell’elaborato peritale del ctu l’immobile, comprensivo della corte, era stato valutato €.140'000.00, ossia €.160'500.00 poi ridotto di €.20'500.00, per consentire all’acquirente di compensare le spese per la regolarizzazione degli abusi rilevati e per la regolarizzazione catastale della corte.
- In data 12.05.2023 parte eseguita, nonostante non avesse prodotto note critiche all’elaborato peritale nei tempi stabiliti dalla G.E., produceva ricorso in opposizione agli atti del delegato alla vendita in quanto non riteneva corretto vendere la corte pertinenziale individuata arbitrariamente dal ctu e non compresa fra i beni previsti nel pignoramento del 01.06.2020.
- In data 13.10.2023 il ctu provvedeva al deposito presso l’Agenzia delle Entrate del frazionamento della corte pertinenziale.
- In data 18.10.2023, protocollo 2023/RM0511435, tale frazionamento veniva approvato dall’Agenzia delle Entrate.
- In data 18.10.2023 lo stesso frazionamento approvato dall’Agenzia delle Entrate veniva depositato presso l’Ufficio Urbanistica del Comune di Cerveteri al protocollo 54248.
- Il Giudice dell’Esecuzione, con riferimento all’Udienza del 21.11.2023, a scioglimento della propria riserva, in data 28.02.2024 ha richiesto al ctu un ulteriore approfondimento della situazione in essere formulando i seguenti quesiti:
 - **QUESITI: DATO ATTO, PREVIO ULTERIORE SOPRALLUOGO LADDOVE OCCORRENTE, IL CTU:**
 - I) VERIFICHI LA SUSSISTENZA DELLE ULTERIORI DIFFORMITÀ PROSPETTATE NEL RICORSO CON RIFERIMENTO ALLA VOLUMETRIA DEL FABBRICATO, SE SIANO SANABILI E CON QUALI COSTI.
 - II) VERIFICHI L’ASSENZA DELL’IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE ALL’INTERNO DEL COMPENDIO AGGIUDICATO, DESCRIVENDO IN OGNI CASO COME L’IMMOBILE SIA ATTUALMENTE ALLACCIATO ALLA RETE IDRICA, NONCHÉ SE E COME L’INCONVENIENTE POSSA ESSERE OVVIATO
 - III) RIDETERMINI IL PREZZO DI STIMA, QUALORA DALLE PRECEDENTI VERIFICHE EMERGA UN MINOR VALORE DELL’IMMOBILE.
- Nello stesso dispositivo il Giudice dell’Esecuzione:
 - Ha assegnato all’esperto il termine di 60 giorni per la redazione della relazione integrativa;
 - Ha rinviato all’Udienza del giorno 28.05.2024 ore 11:00, assegnando alle parti un termine fino a 5 giorni prima dell’Udienza stessa per il deposito di memoria.

CONSIDERATO CHE

Analizzata la situazione in essere, il ctu risponde così come di seguito ai Quesiti aggiuntivi posti dal Giudice dell'Esecuzione.

- **QUESITO I.** *In merito alla verifica sulla **SUSSISTENZA DELLE ULTERIORI DIFFORMITÀ PROSPETTATE NEL RICORSO CON RIFERIMENTO ALLA VOLUMETRIA DEL FABBRICATO, SE SIANO SANABILI E CON QUALI COSTI**, rispondendo punto per punto alle osservazioni del CTP di parte, si precisa come appresso indicato:*
 - **CTP:** *“Casa posizionata più alta rispetto al piano di campagna che comporta un maggior volume del fabbricato”.*
 - **CTU:** *La casa apparentemente risulta posizionata più alta rispetto al piano di campagna, ma in realtà, da una osservazione più attenta, essa risulta su due fronti meno interrata, per dare luce alle finestre della parte seminterrata (anche se migliori però comunque diverse rispetto alle “bocche di lupo” presenti nel progetto autorizzato), ma sugli altri due fronti si presenta perfettamente aderente ed in linea con il citato livello del piano di campagna. Anche se onestamente va evidenziato che solitamente, per motivi di salubrità, le buone norme del costruire suggeriscono sempre di sollevare leggermente le costruzioni rispetto al piano di campagna e quasi mai consigliano di posizionarle sullo stesso livello del medesimo piano. Però, ciò evidenziato, tale circostanza risulterebbe sanabile in primo luogo mediante il rinterro parziale delle sole parti interessate (previo posizionamento di muretti di contenimento) fino al livello della ricopertura delle finestre della parte seminterrata, poi successivamente mediante la sostituzione degli infissi delle finestre con le autorizzate “bocche di lupo”. Il tutto perfettamente in linea con le autorizzazioni. Il costo dell'intervento, meglio descritto nel computo metrico estimativo allegato, si può ipotizzare pari ad €. 11'068.89.*
 - **CTP:** *“Mancata realizzazione del solaio orizzontale interposto tra il piano terra ed il tetto”.*
 - **CTU:** *Effettivamente debbo convenire con il CTP sulla effettiva mancanza del solaio non praticabile, come risulta dal progetto autorizzato. Tale circostanza risulterebbe sanabile mediante la posa in opera di un controsoffitto in cartongesso a struttura portante metallica, in quanto restituirebbe le giuste altezze interne coerenti con le autorizzazioni. Il costo dell'intervento, meglio descritto nel computo metrico estimativo allegato, si può ipotizzare pari ad €. 07'223.89.*
- **QUESITO II.** *In merito alla verifica sull'**ASSENZA DELL'IMPIANTO DI SMALTIMENTO DELLE ACQUE REFLUE ALL'INTERNO DEL COMPENDIO AGGIUDICATO, DESCRIVENDO IN OGNI CASO COME L'IMMOBILE SIA ATTUALMENTE ALLACCIATO ALLA RETE IDRICA, NONCHÉ SE E COME L'INCONVENIENTE POSSA ESSERE OVVIATO**, si precisa come appresso indicato:*
 - *Durante il sopralluogo del giorno 11 aprile 2024, in presenza del sottoscritto CTU, della Custode, dell'aggiudicatario, del suo tecnico di parte, nonché di un rappresentante della parte esecutata che ci ha consentito l'accesso all'interno dell'immobile, si è appurato che:*
 - *L'immobile attualmente è abitato e mostra evidenti segni della sua vivibilità;*
 - *All'interno dello stesso sono presenti tutte le utenze a supporto della sua abitabilità;*
 - *Sono stati azionati gli scarichi dei bagni e della cucina e appaiono perfettamente funzionanti;*
 - *Sono stati azionati i rubinetti dei bagni e della cucina e appaiono perfettamente allacciati alla rete idrica (è stato rilevato anche il contatore intestato ad ACEA);*
 - *L'impianto elettrico appare perfettamente funzionante;*

- *L'impianto di smaltimento delle acque reflue non risulta all'interno del compendio aggiudicato ma all'esterno di esso.*
- *Con particolare riferimento all'impianto di smaltimento delle acque reflue va evidenziato che:*
 - *L'immobile, come da progetto autorizzato, è dotato di fossa imhoff ubicata fuori dal compendio aggiudicato;*
 - *Essa è provvista di bracci disperdenti di 40 m in subirrigazione;*
 - *Essa è stata progettata nel pieno rispetto della normativa vigente, anche se successiva alla sua costruzione;*
 - *Per la stessa risulta anche l'autorizzazione allo scarico del 30.06.1999 prot. 8226/99.*
- **In alternativa** *all'impianto ubicato fuori del compendio aggiudicato si potrebbe realizzare un impianto di scarico reflui di diversa natura, all'interno di tale compendio, ovvero mediante sistema di evapotraspirazione. Così come meglio specificato nel disegno di cui all'allegato 3. Il costo di tale intervento, meglio descritto nel computo metrico estimativo allegato, si può ipotizzare pari ad €. 12'000.00.*
- **QUESITO III.** *In merito alla rideterminazione del **PREZZO DI STIMA, QUALORA DALLE PRECEDENTI VERIFICHE EMERGA UN MINOR VALORE DELL'IMMOBILE**, si precisa come appresso indicato. Premesso che:*
 - *Nell'Elaborato Peritale depositato inizialmente dal ctu, erano state segnalate le seguenti difformità rispetto alle autorizzazioni edilizie:*
 - *Mancanza dell'angolo cottura nel soggiorno*
 - *Diversa destinazione dell'attuale cucina che dovrebbe risultare un magazzino*
 - *Presenza dell'apertura che dal soggiorno porta all'attuale cucina (magazzino nelle autorizzazioni e catastali)*
 - *Differenze nell'arrivo al P.T. della scala interna con mancanza della porta verso il portico*
 - *Differenze prospettiche nelle parti curve del portico*
 - *Mancanza della certificazione attestante l'agibilità della costruzione*
 - *Le stesse difformità potevano essere sanate mediante:*
 - *SCIA (Art. 37 DPR 06.06.2001 n°380 e Allegato a) DPR 13.02.2017 n°31) per il ripristino della conformità alle autorizzazioni edilizie attuali (modifiche interne e prospettiche);*
 - *Opere di trasformazione dell'attuale cucina a magazzino, rimozione infisso e tamponatura foro;*
 - *Opere di trasformazione della parete del soggiorno in angolo cottura; mediante la posa in opera degli impianti idrico, gas e del rivestimento;*
 - *Aggiornamento della planimetria catastale, inserimento in mappa della corte esterna pertinenziale e richiesta agibilità;*

<i>Per un costo preventivato inizialmente pari ad</i>	<i>€.20'500.00</i>
<i>Ma ad un costo previsto in questa Relazione Integrativa pari ad</i>	<i>€.12'000.00</i>

 - *Il costo degli interventi in risposta ai quesiti I e II risulterebbe essere pari ad* €.30'292.78
 - *Dalla somma dei costi risulterebbe un costo complessivo pari ad* €.42'292.78
 - *Nell'elaborato peritale del ctu l'immobile, comprensivo della corte, era stato valutato €.140'000.00, ossia €.160'500.00 poi ridotto di €.20'500.00, per consentire all'acquirente di compensare le spese per la regolarizzazione degli abusi rilevati e per la regolarizzazione catastale della corte.*

Tutto ciò premesso, il valore stimato dell'immobile che risultava essere pari ad €.140'000.00 (con le detrazioni calcolate inizialmente dal ctu), rideterminato alla luce di questi maggiori costi risulterebbe essere:

– €.160'500.00 - €.42'292.78 = **€.118'207.78** .

In conclusione

In riferimento a quanto premesso e considerato, si è ritenuto doveroso rideterminare il valore dell'immobile eseguito alla luce dei quesiti del Giudice in relazione alle criticità sollevate dalla parte aggiudicataria. Nel contempo però, in tutta coscienza, si ritiene altresì evidenziare che nel momento in cui l'immobile venisse sanato in seguito a tutti i minuziosi interventi elencati (naturalmente calcolati come detrazioni dal valore stimato quindi a carico dell'aggiudicatario), lo stesso risulterebbe perfettamente conforme alle autorizzazioni edilizie rilevate. E l'uso o la eventuale manutenzione dell'impianto di smaltimento già esistente, anche se posizionato fuori dal compendio aggiudicato, sarebbero comunque consentiti dalle norme giuridiche attualmente in vigore.

*Quindi in definitiva, per quanto detto precedentemente il valore stimato dell'immobile che risultava essere pari ad €.140'000.00 (con le detrazioni calcolate inizialmente dal ctu), rideterminato alla luce di questi maggiori costi risulterebbe essere: €.160'500.00 - €.42'292.78 = **€.118'207.78***

Allegati:

1. Documentazione fotografica
2. Planimetria generale
3. Planimetria con impianto di evapotraspirazione
4. Computo Metrico Estimativo
5. Copia ricevuta deposito frazionamento presso Comune di Cerveteri
6. Stralcio Titoli Edilizi

Tarquinia, li 28.04.2024

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

