

TRIBUNALE DI PAOLA

PROVINCIA DI COSENZA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

PROCEDURA ESECUTIVA n.14/2021 R.G.Esec.

Promossa da:

Comune di Praia a Mare

Contro

[REDACTED]

Giudice dell'Esecuzione

Dr.ssa FEDERICA LAINO

C.T.U.

Geom. Giuseppe Alberto Arlia



RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO

PREMESSA

Con provvedimento del 4 settembre 2024, il Giudice per le Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Paola (CS), Dr.ssa Federica Laino, nell'ambito della procedura esecutiva immobiliare n.14/2021, disponeva il deposito di una relazione da parte degli ausiliari in merito alle questioni sollevate dal Condominio "Villaggio la Foresta" a seguito apposita istanza depositata al fascicolo telematico, in data 30.08.2024, del proprio difensore, Avv. Norina Scorza.

Tali questioni riguardano l'accertamento di eventuali diritti in favore del suddetto Condominio, con particolare riferimento alla verifica della presenza di opere di urbanizzazione primaria all'interno del lotto pignorato, con particolare riferimento all'impianto idrico con serbatoio di accumulo, impianto di comando e contatore elettrico, il tutto a servizio esclusivo del Condominio stesso.

OPERAZIONI PERITALI INTEGRATIVE SVOLTE

In data 3 ottobre 2024, unitamente al Custode Giudiziario, è stato svolto un primo sopralluogo alla presenza dell'Amministratore del Condominio "Villaggio la Foresta", nonché del difensore e del tecnico di fiducia dello stesso (*Cfr. Allegato 1*), cui ha fatto seguito ulteriore accesso, avvenuto in data 21.01.2025, finalizzato all'esecuzione di specifiche indagini e rilevazioni metriche e fotografiche nei locali che verranno di seguito descritti.

Le operazioni peritali si sono sostanzialmente concentrate sull'accertamento di quanto presente al di sotto dell'area piscina inclusa nel lotto oggetto di pignoramento, ed in particolare, all'interno di due locali che, pur presentandosi esteriormente come vani tecnici pertinenti alla struttura ricettiva -tra l'altro contigui ai servizi igienici esterni ed afferenti all'area piscina- risultano contenere delle vasche di accumulo per acqua potabile, che mediante un sistema di tubazioni di adduzione collegate a pompe idrauliche, alimentano il sottostante complesso residenziale, denominato, appunto, Condominio "Villaggio la Foresta".

L'accesso a detti locali avviene dall'esterno mediante un vano porta privo di infisso, che immette dapprima in un disimpegno dal quale si accede ai due locali tecnici, entrambi muniti di porte con serratura, nei quali sono presenti le predette vasche di accumulo. Il locale più interno, di maggiore ampiezza e con altezza interna massima pari a 2,80 mt denominato A in planimetria, ospita vasche completamente a vista. Quello che lo precede rispetto all'ingresso, di dimensioni più ridotte e con altezza interna di 2,00 mt denominato B, è costituito da un vano delimitato da un setto murario, oltre il quale è collocata un'ulteriore vasca di accumulo, parzialmente visibile attraverso due grate munite di parapetto ad altezza d'uomo. (*Cfr. Allegato 2*).

Dal punto di vista strutturale, quanto sopra descritto si configura come piano seminterrato, il cui solaio di copertura coincide con la parte sud della zona utilizzata a solarium dell'area piscina. Pertanto



il manufatto edilizio complessivamente è un tutt'uno tra zona seminterrata e sovrastante area piscina.

È da precisare che, all'atto dei sopralluoghi, nel disimpegno e nel locale di minori dimensioni erano presenti sdraio, ombrelloni, lettini in plastica, tutti riconducibili all'arredo dell'area piscina. Tale circostanza lascia supporre che l'accesso a detti ambienti non sia ad appannaggio esclusivo del Condominio, bensì risulti condiviso ed utilizzato anche dalla proprietà della struttura pignorata.

L'accesso esterno ai suddetti locali avviene mediante una scalinata che diparte dalla strada comunale sottostante, denominata *Viale Europa*. Tali manufatti pedonali collegano la strada alla zona piscina ed ai locali tecnici, i quali risultano ubicati in posizione inferiore rispetto al corpo principale della struttura ricettiva pignorata. L'intero complesso è stato realizzato assecondando la naturale giacitura del terreno, caratterizzata da un dislivello che ha reso necessaria la formazione di più piani sfalsati, collegati appunto da percorsi esterni a gradinata.

Nella fascia intermedia pianeggiante, collocata poco al di sotto dell'area piscina ed al di sopra della sottostante strada comunale, risultano installati i quadri elettrici, le pompe idrauliche di adduzione ed il relativo pozzetto con saracinesche di comando. Tale fascia, avente larghezza sufficiente a consentire anche un passaggio carrabile per l'accesso e la manutenzione degli impianti, ospita nel sottosuolo le tubazioni di adduzione dell'acqua che alimentano i fabbricati posti a nord rispetto detta zona.

Al fine di meglio circostanziare le verifiche e quanto riscontrato nel corso delle operazioni peritali integrative, è stato altresì richiesto accesso agli atti del fascicolo edilizio inerente all'originaria lottizzazione che diede origine al complesso residenziale di cui al Condominio in questione. La relativa istanza è stata trasmessa tramite PEC in data 27.01.2025 e la messa a disposizione del fascicolo è avvenuta in data 04.04.2025, consentendo così l'esame della documentazione tecnica e delle tavole progettuali afferenti soprattutto le opere di urbanizzazione primaria con particolare attenzione alla ricerca di quelle contenenti condotte idriche, vasche di accumulo, serbatoi ovvero ulteriori impianti connessi, potenzialmente riferibili al complesso residenziale "Villaggio la Foresta".

VALUTAZIONI TECNICHE

Prima di procedere ad una valutazione tecnica finalizzata a rispondere ai chiarimenti richiesti dal G.E., a seguito dell'istanza presentata dal Condominio "Villaggio la Foresta", è opportuno premettere che detto complesso residenziale è stato realizzato in epoca antecedente alla costruzione dell'attuale struttura ricettiva oggetto di pignoramento, nell'ambito di un intervento di lottizzazione edilizia regolarmente approvato con Delibera del Consiglio Comunale n.10 del 26.03.1985 (cfr. *Allegato 3*).

Dagli atti di lottizzazione risulta che l'area su cui oggi insiste la struttura ricettiva veniva classificata come zona agricola "Subcomprensorio C", ubicata in posizione sovrastante rispetto al complesso residenziale, mentre quest'ultimo veniva ricompreso nella zona denominata "Subcomprensorio A", ossia l'area specificatamente destinata all'intervento di costruzione del complesso residenziale, così come indicato nella tavola progettuale n.8 (cfr. *Allegato 4*).



L'area del "Subcomprensorio C" risultava in origine occupata da un vecchio fabbricato preesistente, successivamente interessato da interventi di ristrutturazione edilizia che hanno condotto alla realizzazione dell'attuale struttura ricettiva, oggi sottoposta a procedura esecutiva.

Nello schema di convenzione approvato con la predetta Delibera di Consiglio comunale, all'articolo 5, veniva stabilito quanto segue:

Le opere di urbanizzazione primaria previste sono:

- a) *Rete di distribuzione idrica con eventuale serbatoio di accumulo evidenziato nella Tav. n.15. Il lottizzante si impegna a costruire un serbatoio di accumulo, tale da soddisfare l'esigenza per una popolazione di almeno 1.000 persone, a monte, nella fascia più alta di proprietà del lottizzante, qualificata dallo strumento urbanistico "AGRICOLA". Analogamente, a margine di tale progetto, saranno predisposte una serie di cisterne per l'irrigazione delle aree verdi sia di pertinenza del lottizzante che pubbliche, è, onde evitare carichi di utenza non sopportabili dall'intera Comunità. L'alimentazione del serbatoio di accumulo da costruire, potrà avvenire, a cura e spese del lottizzante con pozzo di emungimento o con condotta, previo impianto di sollevamento, dal serbatoio CASMEZ ubicato nella località "FORESTA ALTA". (cfr. Allegato 2).*

Nell'ambito di tale intervento di lottizzazione venne predisposta la progettazione e schematizzazione del tracciato della rete idrica principale, necessaria per collettare tutti i fabbricati previsti in progetto, così come indicato nella tavola progettuale n.15. Dalla suddetta planimetria, tuttavia, non risulta indicato alcun serbatoio di accumulo né manufatti destinati ad ospitare vasche di riserva idrica, infatti lo schema della rete è tracciato a partire dall'acquedotto comunale indicato come punto di adduzione (cfr. Allegato 5).

In definitiva, alla luce delle verifiche effettuate e delle circostanze emerse in sede dei sopralluoghi integrativi e dalle dichiarazioni rese dalle parti presenti ai sopralluoghi, si è potuto accertare che il complesso residenziale "Villaggio la Foresta" risulta di fatto alimentato da acqua potabile proveniente da un pozzo artesiano ubicato a valle del complesso stesso. Da tale pozzo l'acqua viene convogliata alle vasche di accumulo precedentemente descritte, collocate nei locali sottostanti l'area piscina, le quali costituiscono l'elemento centrale del sistema di approvvigionamento idrico del Condominio.

Da dette vasche, mediante un sistema di tubazioni collegate sia per caduta naturale sia tramite il supporto di pompe idrauliche installate nei quadri tecnici, l'acqua viene distribuita alle singole utenze del complesso residenziale. Ciò conferma, dunque, la funzione essenziale ed esclusiva che tali vasche, unitamente agli impianti accessori (pompe, quadri elettrici, pozzetti di comando), svolgono a favore del Condominio.

Pertanto si può affermare che:

- i locali ove sono ubicati le vasche di accumulo;
- la zona in cui sono posizionati il quadro contatori;
- le pompe e pozzetto di comando, così come l'accesso agli stessi

per come descritto, sono in uso al Condominio "Villaggio la Foresta".



Il titolo da cui deriva il loro diritto si riviene nella convenzione di lottizzazione approvata ed allegata alla precitata Delibera di Consiglio Comunale.

Tutto quanto sopra relazionato può trovare riscontro visivo nell'elaborato fotografico di cui all'**Allegato 6**.

CONCLUSIONI

Alla luce delle verifiche svolte e delle circostanze emerse nei sopralluoghi e dall'analisi documentale, si conferma che i locali tecnici, le vasche di accumulo e gli impianti accessori risultano funzionali ed essenziali al servizio del Condominio "Villaggio la Foresta".

Tali elementi, tuttavia, per caratteristiche, consistenza e modalità d'uso promiscuo con la proprietà eseguita, non assumono rilievo tale da incidere sul valore dell'immobile pignorato, ne tantomeno per uno loro "stralcio" dal lotto periziato.

Pertanto, l'insieme delle integrazioni e degli accertamenti effettuati non comportano alcuna variazione del valore già determinato nella perizia originaria, precedentemente depositata agli atti del fascicolo telematico.

Tanto si Doveva per quanto richiesto dal G.E.

Belmonte Calabro, lì 03.10.2025

f.to il CTU Geom. Giuseppe Alberto Arlia

SEGUONO ALLEGATI

