

RELAZIONE AL G.E.

Come richiesto dalla S/v. Ill.ma nel corso dell'udienza del 14/02/2025, a seguito delle osservazioni prodotte dalla parte debitrice trasmesse via PEC allo scrivente C.T.U., con la presente relazione si forniscono i seguenti chiarimenti.

Premessa

Le osservazioni alla relazione tecnica depositata dallo scrivente CTU, proposte dalla parte debitrice, si riferiscono ad uno solo dei due immobili periziati, identificato dai seguenti dati catastali:

- Locale deposito di categoria C/2, sito in abitato di Manfredonia (FG) alla via G. Di Vittorio nn. 151, Foglio 38, particella 23 sub 102, piano seminterrato.

Ciò premesso, le osservazioni sollevate dalla parte esecutata riguardano essenzialmente i seguenti aspetti:

1. Interpretazione controversa di alcuni paragrafi della relazione peritale depositata dallo scrivente CTU, in dipendenza di alcune frasi contenute nella perizia di parte a firma dell'Arch. che risulta allegata in stralcio al verbale di sopralluogo redatto dal custode giudiziario, che attengono alla problematica dello scarico fognario del bagno;
2. contestazioni afferenti la corretta descrizione dello stato dei luoghi, con particolare riferimento allo stato di fatto in cui è stato trovato il vano w.c. nel corso del sopralluogo effettuato ed alla situazione degli allacci fognari ad esso relativi;
3. Altre argomentazioni di natura secondaria, direttamente o indirettamente riconducibili sempre alla stessa tematica, ovvero alla situazione degli scarichi fognari del predetto servizio igienico.

RISPOSTE DEL CTU

Con riferimento alla prima osservazione si precisa che a pag. 17 della relazione del sottoscritto si intendeva esprimere un concetto diverso da quello interpretato dalla parte esecutata, NON volendo significare che l'arch. Trotta abbia mai dichiarato che



la Special Works scaricasse i liquami del bagno nella c.d. fogna americana, ma solo menzionare la dichiarazione fatta dallo stesso arch. , secondo cui il locale di categoria C/2 è stato venduto alla Special Works con il bagno che risultava non allacciato all'impianto gestito dall'ACQP ma con scarico nella fogna americana.

Riguardo alle altre contestazioni si fa presente che nel corso del sopralluogo del 05/07/2024 è emerso chiaramente che nel bagno del locale deposito i sanitari (WC e bidet) non erano allacciati né alle condotte di adduzione dell'acqua né a quelle fognarie, per cui il servizio igienico risultava di fatto inutilizzabile.

Nel merito di tale argomento si ribadisce altresì che la questione è stata già ampiamente trattata nell'elaborato peritale depositato dal sottoscritto, trovando ulteriore conferma anche con quanto emerge dai chiarimenti recentemente resi dal custode giudiziario Avv. Marco Carmi, depositati agli atti del fascicolo telematico in data 05/02/2025.

Ciò detto, le rimanenti osservazioni di parte che orbitano intorno alla questione del servizio igienico e degli scarichi fognari ad esso relativi, afferiscono perlopiù a problematiche finalizzate al raggiungimento di obiettivi che, a parere dello scrivente, dovrebbero essere perseguiti in altre sedi, collocandosi al di fuori del contesto specifico della procedura esecutiva per cui è causa.

Per quanto sopra, dato che le osservazioni proposte dalla parte debitrice non interferiscono con le risultanze della perizia depositata, la stessa si intende interamente confermata, sia in ordine alla corretta rappresentazione dei luoghi sia in ordine ai valori di stima espressi per gli immobili staggiti.

Non essendoci altro da precisare, si resta comunque a disposizione del G.E. per ogni altra eventuale occorrenza.

Il C.T.U.:

Geom. A. Graziano

