



TRIBUNALE CIVILE DI VELLETRI

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Giudice Dott.ssa Di Serafino Annalisa

Procedura esecutiva R.G.E. n. **382/2020** promossa da:

c/

Il sottoscritto **ORLANDI FRANCESCO** nato a **ANGUILLARA SABAZIA (RM)** il **12/06/1949**, con studio in **VELLETRI (RM), Via Malatesta n°80** nominato CTU nella suddetta procedura al fine di provvedere alla stima del compendio pignorato ed al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. Att. C.p.c.

PREMESSO

- Che ha prestato giuramento di rito il giorno 04/01/2021;
- Che ha depositato telematicamente relazione peritale ed allegati in data 22/06/2021, previo invio della relazione alle parti;
- Che in data 06/09/2021, l'Avv. Ettore Sabetta, inviava osservazioni alla CTU depositata;
- Che nell'udienza del 07/09/2021, il Sig. Giudice dott. Colognesi, riconvocava il sottoscritto per chiarimenti in ordine alla legittimità urbanistica del bene e sua consistenza specifica attuale;
- Che nell'udienza del 14/12/2021, il Sig. Giudice dott. Colognesi, tra l'altro, richiedeva un supplemento della C.T.U. in merito alla regolarità urbanistica e dettaglio per la separazione delle due unità immobiliari;
- Nell'udienza del 01/03/2022, il C.T.U. è stato impossibilitato a rendere chiarimenti visto il problema di salute, come da certificato medico inviato telematicamente, rinviando l'udienza al 28/06/2022.



Tutto quanto sopra premesso, l'Arch. Francesco Orlandi, C.T.U. nominato, in merito alle osservazioni rimesse ed alle precisazioni richieste dal Sig. Giudice, precisa quanto segue:

- 1) Il sottoscritto, ha evidenziato più volte nel suo elaborato peritale come il bene oggetto di pignoramento, sia effettivamente fuso e confuso con la porzione adiacente di proprietà di terzi, che non ha ovviamente rilevato e fotografato, in quanto porzione di immobile non pignorata e distinta in Catasto con altri identificativi catastali.
- 2) Come precisato dalla parte debitrice, sono stati eseguiti lavori per diversa distribuzione interna, adeguamento degli impianti tecnologici, ecc., al fine di rendere i due immobili, una sola abitazione, connessa sotto il profilo distributivo e tecnologico.
- 3) Il C.T.U. non ha modo di verificare né l'effettiva spesa affrontata per la fusione delle due unità immobiliari e nè chi abbia realmente sostenuto tali spese, (quantificate dalla parte debitrice in €300.000,00) per le quali si precisa, non è stata rinvenuta alcuna pratica edilizia presso l'archivio comunale.
- 4) Il C.T.U., nel paragrafo dedicato al valore finale di stima e deprezzamenti, ha già individuato un deprezzamento pari al 50% dal valore di stima che la sola porzione di immobile pignorato avrebbe se fosse risultata regolare sotto il profilo tecnico-urbanistico nonché tecnologico, che è stato stimato ed ammonta ad €261.772,50.

In particolare si rimette il paragrafo dedicato, facente parte della relazione peritale già in atti: *"Infine risulta che il bene oggetto di pignoramento, oltre ad essere occupato dal debitore e dalla sua famiglia, è fuso e confuso con il bene adiacente di proprietà di terzi, così come l'area esterna destinata a giardino ed a piazzale di accesso e manovra, che risulta totalmente indivisa e sulla quale insiste un'ampia piscina in muratura, che di fatto ricade in parte anche sull'area esterna di proprietà esclusiva dell'immobile adiacente. Inoltre dovranno essere modificati e aggiornati i relativi impianti tecnologici, al fine di rendere autonome le due proprietà. Per tutte le succitate motivazioni e riscontri, il C.T.U. ha deprezzato il bene di un valore in percentuale pari almeno al 50%, considerando che allo stato dei luoghi, per l'immobile, è impossibile stabilire la regolarità sotto il profilo urbanistico e difficilmente si potrà ricondurre ad uno stato legittimo, in quanto non sono state rinvenute le autorizzazioni edilizie, ed in quanto l'area sulla quale insiste il fabbricato è sottoposta al vincolo paesaggistico."*

In conclusione il C.T.U. conferma quanto già relazionato in merito alla fusione dei due beni immobili, (di cui solo uno oggetto di pignoramento) e l'impossibilità di stabilire la regolarità sotto il



profilo urbanistico del bene stesso, in quanto nessuna pratica richiesta, così come evidenziata sull'atto di compravendita, è stata rinvenuta ed esibita dall'Ufficio Tecnico Comunale.

Inoltre si è già sottolineato come sia estremamente difficile se non impossibile ricondurre il bene ad uno stato legittimo, poiché trattasi, tra l'altro, di zona vincolata dal punto di vista paesaggistico e le modifiche apportate riguardano variazioni sostanziali di sagoma, superficie, volume, nonché modifiche strutturali, ecc..

Pertanto il sottoscritto ha stimato la sola porzione oggetto di pignoramento per la sua consistenza attuale (compresi gli ampliamenti, ecc.) rispetto alla porzione oggetto di pignoramento sulla planimetria catastale, senza tener conto, ovviamente, della porzione di terzi non oggetto di pignoramento, che seppur di fatto fusa con l'unità immobiliare in esame, ha una sua consistenza catastale specifica.

Dalla stima eseguita è stato poi eseguito un deprezzamento del 50%, per tutti i motivi succitati, tra cui l'impossibilità di stabilire una regolarità sotto il profilo urbanistico ed amministrativo, nonché eventuali spese ed oneri per ricondurre i due beni come due unità autonome, seppur praticamente con ipotesi molto remota.

Tuttavia l'eventuale ed onerosa possibilità di dividere l'abitazione nelle originarie proprietà, ammesso che sia ora tecnicamente possibile, così come individuate sulle planimetrie catastali e come da atto di pignoramento, avrebbe comunque ragione di essere solo se vista sotto il profilo di un valore d'uso e di un godimento separato dei due beni, che potrebbero tornare ad essere autonomi di fatto, senza essere però regolari sotto il profilo urbanistico e tecnico.

Il C.T.U. come supplemento di incarico e ad esplicitazione del deprezzamento applicato pari al 50% dal valore finale della stima già eseguita, ha proceduto ad eseguire un computo metrico estimativo di massima che tenga conto delle opere per la divisione delle due unità immobiliari ora fuse e confuse, ma che necessariamente non può tenere conto degli aspetti peculiari delle opere di ripristino senza eseguire indagini molto invasive sulle murature, impianti tecnologici, ecc.

Gli eventuali lavori di manutenzione straordinaria dovranno essere richiesti al Comune di appartenenza secondo vigenti regolamenti ed usi.

Velletri, 24/05/2022

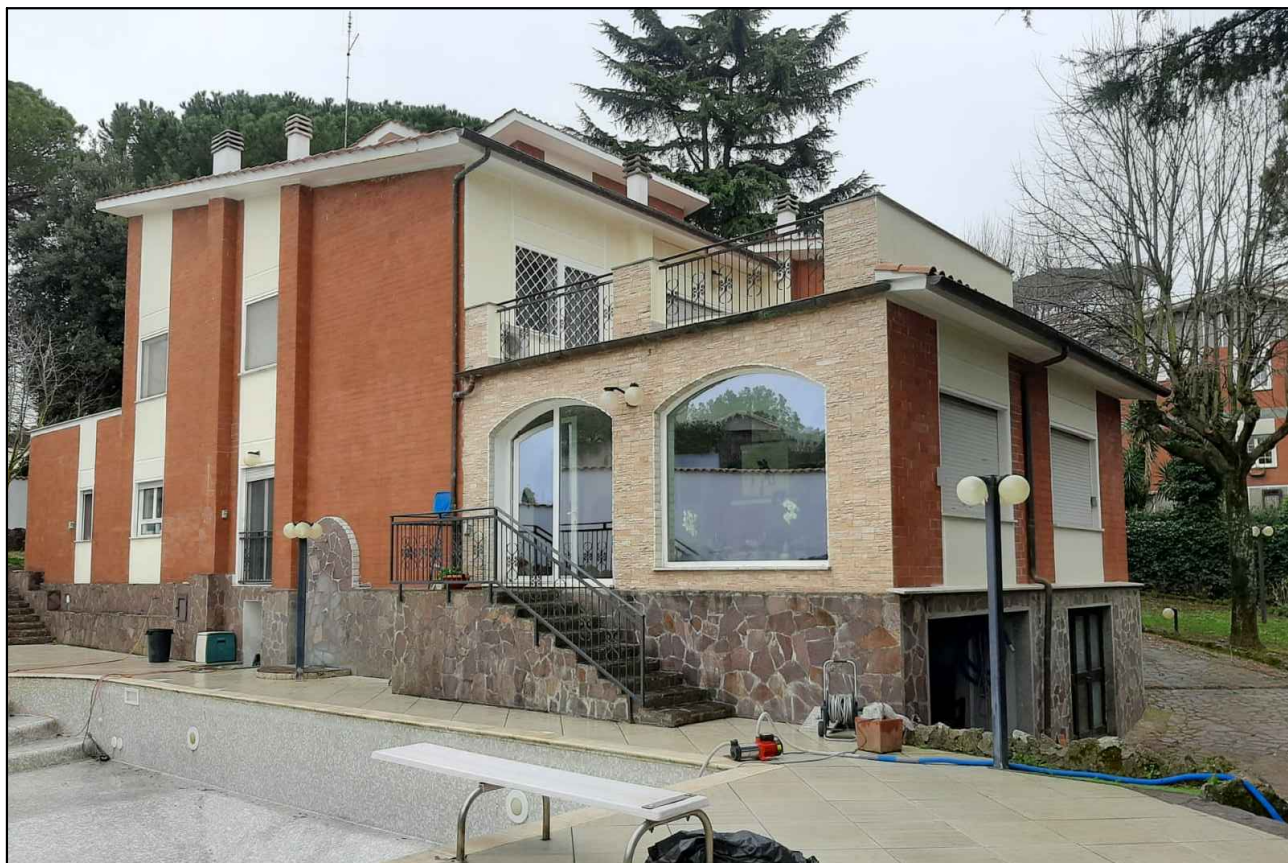
Il CTU

Arch. Francesco Orlandi



*Computo metrico estimativo indicativo dei lavori
di manutenzione straordinaria da effettuarsi
presso l'immobile sito in Marino (RM)
Via Largo Zaccaria n°7,
distinto nel N.C.E.U. al foglio 25
con la Particella 530 - Sub. 503 e 504*

*IL C.T.U.
Arch. Francesco Orlandi*



RIF.	DESCRIZIONE	UNITA' DI MISURA	SISTEMA FORFETTARIO	IMPORTO
1	<i>Preparazione area di cantiere, messa in sicurezza, installazione cartellonistica al cancello, posizionamento del bagno chimico, ecc.</i>	<i>a corpo</i>	<i>SI</i>	<i>€ 4.000,00</i>
2	<i>Demolizione delle porzioni abusive realizzate al piano S1, terra e primo per ricondurre l'immobile come da planimetria catastale allegata e trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta con rilascio di formulario</i>	<i>a corpo</i>	<i>SI</i>	<i>€ 10.000,00</i>
3	<i>Demolizione e rifacimento di tamponature e tramezzi divisori per ricondurre l'immobile come da planimetria catastale allegata e trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta con rilascio di formulario</i>	<i>a corpo</i>	<i>SI</i>	<i>€ 20.000,00</i>
4	<i>Rimozione della pavimentazione e del battiscopa al piano terra ed al piano primo, con relativo massetto ad entrambi i piani e trasporto in discarica autorizzata del materiale di risulta con rilascio di formulario</i>	<i>a corpo</i>	<i>SI</i>	<i>€ 7.000,00</i>
5	<i>Divisione scarico acque reflue con opere accessorie, collaudo per fornire impianto fognario alla regola dell'arte</i>	<i>a corpo</i>	<i>SI</i>	<i>€ 5.000,00</i>
6	<i>Smontaggio e rimozione di tutte le porte interne comprese le mostre ed i controtelai esistenti al piano terra e primo per lavori di sistemazione e loro posizionamento</i>	<i>a corpo</i>	<i>SI</i>	<i>€ 2.000,00</i>
7	<i>Rimozione e/o sistemazione conseguente alle demolizioni di tutti gli infissi al piano terra e primo</i>	<i>a corpo</i>	<i>SI</i>	<i>€ 7.000,00</i>
8	<i>Rimozione e/o sistemazione conseguente alle demolizioni di tutte le grate e/o persiane al piano terra e primo</i>	<i>a corpo</i>	<i>SI</i>	<i>€ 3.500,00</i>
9	<i>Rimozione della porta basculante in ferro al Piano S1 con relativo trasporto in discarica autorizzata della stessa</i>	<i>a corpo</i>	<i>SI</i>	<i>€ 5.500,00</i>
10	<i>Rifacimento completo del bagno al piano terra compresi sanitari, rivestimenti, rubinetteria, raccordi, vasca, box doccia, boiler, impianto termico ed idrico sanitario, ecc. con rilascio certificazioni di conformità</i>	<i>a corpo</i>	<i>SI</i>	<i>€ 10.000,00</i>

RIF.	DESCRIZIONE	UNITA' DI MISURA	SISTEMA FORFETTARIO	IMPORTO
11	<i>Rifacimento completo della cucina al piano terra (rivestimenti, rubinetteria, raccordi, ecc.) compresi impianto termico ed idrico-sanitario con rilascio certificazioni di conformità</i>	<i>a corpo</i>	<i>SI</i>	<i>€ 8.000,00</i>
12	<i>Assistenza muraria per impianto idrico-sanitario alla cucina ed al bagno, con realizzazione tracce sul pavimento esistente, alle pareti e comunque dove necessario. Sono compresi gli scassi della pavimentazione e le tracce, sfondi, supporti, massetto, etc., il tutto per dare il lavoro finito a regola d'arte.</i>	<i>a corpo</i>	<i>SI</i>	<i>€ 4.000,00</i>
13	<i>Assistenza muraria per nuovo impianto elettrico al piano terra e primo, con realizzazione tracce su pavimento esistente, pareti e comunque dove necessario. Compresi scassi della pavimentazione e tracce, sfondi, supporti, etc., il tutto per dare il lavoro finito a regola d'arte.</i>	<i>a corpo</i>	<i>SI</i>	<i>€ 4.000,00</i>
14	<i>Distacco impianto altra unità e realizzazione di nuovo impianto elettrico completo al piano terra e primo, quadro elettrico, posizionamento di nuovi frutti e punti luce, con rilascio certificazione di conformità</i>	<i>a corpo</i>	<i>SI</i>	<i>€ 8.000,00</i>
15	<i>Distacco impianto termico altra unità e realizzazione di nuovo impianto termico completo al piano terra e primo, con rilascio certificazione di conformità</i>	<i>a corpo</i>	<i>SI</i>	<i>€ 9.500,00</i>
16	<i>Installazione di nr. 2 nuove caldaie a condensazione all'esterno, con potenza non inferiore ai 24 KW</i>	<i>a corpo nr. 2</i>	<i>SI</i>	<i>€ 5.000,00</i>
17	<i>Assistenza muraria, tracce e relativa chiusura e posa in opera termoconvettori (caldo/freddo) all'interno dei vani ad uso abitazione al piano terra e primo, compresa la fornitura e posa in opera degli stessi. (n°8 termoconvettori)</i>	<i>a corpo</i>	<i>SI</i>	<i>€ 8.000,00</i>
18	<i>Fornitura e posa in opera di massetto tradizionale al piano terra e primo, con miscela di inerti selezionati e cemento, spessore 4-5 cm, finitura superficiale a frattazzo (esclusi bagni)</i>	<i>a corpo</i>	<i>SI</i>	<i>€ 4.000,00</i>
19	<i>Posa in opera di pavimenti in gres porcellanato al piano terra e primo e battiscopa, compresi la preparazione del fondo di posa, i materiali di allettamento o di incollaggio, i tagli e lo sfrido, stuccatura dei giunti e pulizia finale, il tutto per dare il lavoro compiuto e finito a regola d'arte, compresi tutti i bagni. E' esclusa la fornitura del materiale.</i>	<i>a corpo</i>	<i>SI</i>	<i>€ 8.000,00</i>

RIF.	DESCRIZIONE	UNITA' DI MISURA	SISTEMA FORFETTARIO	IMPORTO
20	<i>Fornitura e posa in opera di nuovi portoncini blindati al piano terra (nr. 2), compresa assistenza muraria, nuovo controtelaio, fissaggio, staffe, viti e quant'altro per rendere il lavoro finito alla regola dell'arte.</i>	<i>a corpo</i>	<i>SI</i>	<i>€ 7.000,00</i>
21	<i>Parziale rasatura, stuccatura e carteggiatura di tutte le pareti e dei soffitti al piano terra e primo, compresa una mano di isolante (compresi bagni e cucina)</i>	<i>a corpo</i>	<i>SI</i>	<i>€ 6.000,00</i>
22	<i>Tinteggiatura con tinta lavabile traspirante da interno colore bianco a tutte le pareti ed i soffitti al piano terra e primo, compresi tutti i bagni e la cucina con tinta antimuffa lavabile e traspirante. (Minimo n°2 mani e comunque fino alla completa copertura)</i>	<i>a corpo</i>	<i>SI</i>	<i>€ 5.000,00</i>
23	<i>Rimozione della piscina in muratura e rifacimento della divisione tra le due unità immobiliari mediante costruzione di un muretto divisorio così come da elaborato planimetrico in atti</i>	<i>a corpo</i>	<i>SI</i>	<i>€ 15.000,00</i>
24	<i>Predisposizione di nuovo ingresso carrabile e pedonale alla corte esclusiva di pertinenza dei terzi, vista la divisione interna a mezzo muretto di chiusura e recinzione</i>	<i>a corpo</i>	<i>SI</i>	<i>€ 5.000,00</i>

TOTALE LAVORI.....€ 170.500,00

- *Tutte le lavorazioni sono riferite alle planimetrie catastali in essere, stante l'impossibilità di reperire presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Marino, qualsiasi riferimento conseguente ed attivo sulle proprietà.*
- *Le opere previste nel presente computo metrico-estimativo, toccano anche la proprietà dei terzi, che vengono necessariamente, seppur non volontariamente coinvolte per fornire opera finita delle separazioni degli stabili dovuta in questo peculiare momento ed in conseguenza del titolo esecutivo riguardante una delle due proprietà.*

- *Per quanto attiene la divisione con altra unità immobiliare adiacente di proprietà di terzi, andrà calcolata una somma forfettaria per il ripristino, a favore di quest'ultima, degli impianti modificati, delle pareti danneggiate, dei danni eventuali alle pavimentazioni e modifica della distribuzione interna derivante dalla modifica di quella oggetto di pignoramento attualmente fusa e confusa, per una somma complessiva non inferiore ad € 40.000,00 (euro cinquantamila/00)*
- *Per quanto attiene il presente computo metrico estimativo di spesa, andranno inoltre considerate le spese di progettazione, direzione lavori, coordinamento della sicurezza, collaudi e fine lavori, oltre spese di segreteria, diritti, oblazioni, ecc. per una somma complessiva non inferiore ad € 20.000,00 (euro venticinquemila/00)*

TOTALE IMPONIBILE.....€ 170.500,00 + € 60.000,00 = € 230.500,00
+ IVA a norma di Legge

NOTE ALLEGATE AL COMPUTO METRICO

- *Tutte le quantità sopra riportate sono indicative e potranno subire variazioni, a discrezione del Committente e su autorizzazione della direzione dei lavori.*
- *Le opere verranno pagate secondo i prezzi unitari indicati in base alle misurazioni che verranno eseguite in contraddittorio con la Direzione dei Lavori prima del termine dei lavori.*
- *I prezzi sono comprensivi degli oneri per la sicurezza vigenti più allestimento del cantiere e la Ditta dovrà fornire il Pos, il DURC in corso di validità e la visura della Camera di Commercio aggiornata.*
- *Sono a carico del Committente energia elettrica ed acqua.*
- *Tutte le opere ed i lavori che risultassero necessari in corso d'opera e non preventivati nel presente computo metrico saranno concordati e conteggiati con la direzione dei lavori prima dell'esecuzione degli stessi e subordinati all'approvazione economica da parte della Committenza.*
- *Il presente computo metrico è indicativo e non potrà essere allegato a nessun contratto d'appalto, se non previo sopralluogo e accettazione da parte della Ditta stessa.*