

SEZIONE EE.II.

Integrazione alla perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Arch. Arianna Buquicchio, nell'Esecuzione Immobiliare 331/2022 del R.G.E.

Contro

1



Conferimento dell'incarico.....	3
Premessa	3
Risposta.....	3
Stima delle opere e rettifica del valore di stima.....	3



CONFERIMENTO DELL'INCARICO

Successivamente al deposito della perizia di stima redatta dal sottoscritto, il difensore dei debitori provvedeva ad inviare alcune osservazioni alla stessa allegando una nota a firma di un tecnico di fiducia dei debitori stessi.

Durante l'udienza del 5.06.2024 il G.E. disponeva l'integrazione alla perizia perché io rispondessi a tali osservazioni, come nel seguito specificato.

PREMESSA

Il tecnico di fiducia dei debitori precitato osservava che l'immobile pignorato non è allacciato direttamente all'Acquedotto Pugliese ed alla fogna.

Il difensore degli stessi debitori invece nelle proprie osservazioni alla perizia, che accompagnavano quelle del tecnico di fiducia, esplicitava che *l'insussistenza di un autonomo allacciamento costituisce un deficit dell'immobile che incide senza ombra di dubbio sul suo valore.*

RISPOSTA

Effettivamente durante il sopralluogo del 14.02.2023 eseguito immediatamente dopo aver ricevuto l'incarico di stima dell'immobile pignorato, il sottoscritto aveva rilevato la mancanza di allacciamento all'Acquedotto Pugliese ed alla fogna. Tuttavia le tubazioni idrauliche e di fogna risultavano comunque allacciate attraverso un collegamento a quelle dell'adiacente abitazione, ugualmente di proprietà dei debitori ma non sottoposta a pignoramento.

Il sottoscritto ritiene di non prevedere una variazione del valore dell'immobile se non in riferimento alla definizione del valore relativo alle opere necessarie da eseguirsi per allacciare l'immobile in maniera autonoma ed indipendente all'Acquedotto Pugliese.

Tale ultimo valore sarà ovviamente da detrarre da quello valutato nella relazione di stima relativo all'immobile stesso.

STIMA DELLE OPERE E RETTIFICA DEL VALORE DI STIMA

Consultando il sito *internet* dell'Acquedotto Pugliese il sottoscritto ha verificato a quanto ammontano i costi per un nuovo allaccio idrico e fognario. Nell'allegato viene riportata la pagina del sito precitato riportante tali specificazioni.

Dal 16.02.2024 il costo per la realizzazione della fornitura del servizio per ogni allacciamento fino ad una lunghezza massima di sette metri dalla derivazione è di € 966,44 (IVA esclusa). Per ogni metro aggiuntivo è di € 119,40 (IVA esclusa).

Il costo per ogni misuratore installato su un allaccio preesistente è pari a € 109,27 (IVA esclusa).

A tali costi sono da aggiungere una marca da bollo da € 16, gli oneri di istruttoria per richiesta integrata (acqua e fogna) che corrispondono ad € 80,26 (IVA esclusa).

Considerando precauzionalmente tre metri aggiuntivi in riferimento alla distanza dalla derivazione si ha:

$€ 119,40 \times 3 = € 358,20$ (metri aggiuntivi)

$€ 966,44 + € 109,27 + € 358,20 + € 80,26 = € 1.514,17$ (totale costi esclusa IVA)

$€ 1.514,17 \times 0,22 = € 333,11$ (IVA da applicare)

$€ 1.514,17 + € 333,11 = € 1.847,28$ totale costi compresa IVA

$€ 1.847,28 + € 16 = € 1.863,28$ totale costi compresa marca da bollo

Ai costi per l'Acquedotto Pugliese è necessario sommare i costi per le piccole modifiche idriche e di muratura da effettuarsi sull'immobile per completare l'opera di allacciamento autonomo, che possono forfettariamente definirsi in € 2.000,00 oltre IVA per un totale di € 2.440,00.

Il totale degli importi stimati è pertanto definito come segue:

$€ 1.863,28 + € 2.440,00 = € 4.303,28$

Considerando il valore stimato dal sottoscritto attraverso la relazione del 2023 e sottraendo questo costo per l'allacciamento si ottiene il valore dell'immobile rettificato sulla base delle osservazioni della difesa dei debitori, come segue:

$€ 48.000,00 - € 4.303,28 = € 43.696,72$

Pertanto tale ultimo valore rappresenta il valore dell'immobile aggiornato.

Assolto il proprio mandato, il CTU Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita l'integrazione alla relazione di consulenza presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Bari, 20.09.2024

Arch. Arianna Buquicchio

