



Francesca Martellacci
Consulente tecnico del tribunale
di Civitavecchia
Via Desio Azzolino 79
00168 Roma
tel. e fax 06.6146642
cell. 338/5620342



TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI



PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 54/2024

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

GIUDICE: DOTT. Stefano Palmaccio

C.T.U.: Arch. Francesca Martellacci

CUSTODE: Avv. Renato Arseni



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA N. 3



CAPITOLO 1 - PREMESSA

CAPITOLO 2 - RISPOSTE AGLI ONERI POSTI DAL G.E.



C.T.U. – Esecuzione immobiliare n.º 54/2024 R.G.
Relazione di Consulenza Tecnica Integrativa n. 3



CAPITOLO 1 - PREMESSA

In esito alla Relazione di Consulenza Tecnica integrativa depositata dalla scrivente in data 15 maggio 2025, il Giudice dell'esecuzione, *"rilevato che dal preventivo depositato dal CTU il 01.04.2025, consistente in effetti in un elenco di tariffe per i vari servizi offerti dall'impresa, non è evincibile con certezza quale sia la spesa occorrente per gli interventi sul pozzo di cui l'ausiliario ha prospettato l'esigenza; ritenuto necessario che il CTU individui le opportune modalità attraverso cui si renda possibile lo scarico delle acque reflue dall'immobile pignorato (anche in alternativa al pozzo nero attualmente in uso, in quest'ultimo caso stimando l'indennità da versare al proprietario per l'eventuale costituzione anche di una servitù di scarico fognario), stimandone i costi"*.

Inoltre, *"RIMETTE all'ausiliario la valutazione circa l'effettività utilità della verifica della regolarità del pozzo, dovendosi in tal caso acquisire dall'impresa Autospurgo Roma s.r.l. un preventivo da cui risulti più chiaramente la spesa occorrente per gli interventi prospettati, riservando a tale momento l'autorizzazione."*

Onera pertanto la scrivente a rispondere in tal senso.

CAPITOLO 2 - RISPOSTE AGLI ONERI POSTI DAL G.E.

Si ritiene che, con riferimento alla verifica della regolarità del pozzo esistente, dal momento che lo stesso è stato realizzato senza alcuna Autorizzazione allo scarico (ex D.Lgs 152/2006, della D.G.R. Lazio n. 219/2011 e delle Leggi Regionali n. 41/82 e 14/99), sicuramente non è conforme alla normativa citata, emanati successivamente; in particolare, il D.Lgs impone che nella progettazione delle fosse biologiche:

- si tenga conto di un preventivo studio geologico del terreno in oggetto, necessario al dimensionamento del sistema di scarico;
- che, a valle della fossa biologica, debbano essere installati ulteriori sistemi di trattamento e depurazione.

Per i motivi sopra esposti, si ritiene di dover considerare i costi necessari per la realizzazione di una fossa biologica a norma, costituita da una vasca Imhoff e impianto degrassatore; entrambi realizzati con cisterne prefabbricate in c.a.v. monoblocco a sezione circolare e/o quadrata-rettangolare, per raccolta dei liquami biologici con funzionamento e dimensionato così come previsto nel D.Lgs n. 152/99 art. 27 comma 4 e successive modifiche apportate dal D.Lgs 258/2000. Di seguito si riporta il costo dell'impianto, tratto dalla *"Tariffa Regione Lazio 2023 - Parte B Opere Stradali e Infrastrutture a Rete"*:

C.T.U. – Esecuzione immobiliare n.° 54/2024 R.G.
 Relazione di Consulenza Tecnica integrativa n. 3

Francesca Martellacci
 Consulente tecnico del tribunale
 di Civitavecchia
 Via Decio Azzolino 79
 00168 Roma
 tel. e fax 06 6146642
 cell. 338/5620342

- B 2.5.7.a dimensionata per 10-15 abitanti equivalenti cad € 4.967,57, se ne considera il 50%, poiché la vasca servirà anche l'altra unità immobiliare (fondo servente), dunque si ha: $€ 4.967,57/2 = € 2.483,78$.

A tale costo va aggiunto quello relativo al **rinnovamento della condotta esistente**. Di seguito si riporta il costo dell'impianto, tratto dalla *"Tariffa Regione Lazio 2023 - Parte B Opere Stradali e Infrastrutture a Rete"*:

B 2.4.27.9 Rinnovamento di condotta esistente tramite sostituzione, realizzato tramite inserzione una di una tubazione in polietilene alta densità all'interno di una tubazione esistente di diametro nominale maggiore, nei casi in cui la rete distributiva consenta la riduzione della sezione netta di passaggio del fluido di una certa percentuale determinata dalla differenza tra diametro interno della vecchia tubazione e diametro interno della nuova, previa saldatura per polifusione testa a testa delle tubazioni con asportazione del cordolo esterno di saldatura effettuata per la lunghezza operativa corrispondente a ciascun segmento da intubare; collegamento delle tubazioni in polietilene all'esistente condotta in acciaio mediante saldatura di appositi pezzi speciali (giunti lineari metallo-plastici antisfilamento), compresa, a fine lavorazione, la riconnessione alle estremità del segmento rinnovato tra il tubo in polietilene e l'esistente tubo in acciaio con giunti metallo-plastici lineari acciaio-polietilene a saldare o mediante accoppiamenti flangianti; escluso il compenso fisso per approntamento e disinstallazione cantiere, da pagare a parte; valutato al m di condotta in polietilene alta densità PN10 per fluidi misurata lungo l'asse senza interruzioni; Ø nominale 200 mm €/m 80,00*33,60=€ 2.688,00.

Al costo dei lavori andrà aggiunto il costo della pratica per l'Autorizzazione allo scarico da presentare al Comune, preventivabile in:

- € 150,00 di diritti di segreteria e istruttoria;
- € 2.500,00 di parcella tecnico per disbrigo pratica;
- € 2.650,00 totale.

Il costo totale della realizzazione della nuova fossa da imputare all'immobile in oggetto: €
 (2.483,78+2.688,00+2.650,00) = € 7.821,78

Infine, la scrivente ha provveduto ad effettuare la **stima dell'indennità di servitù di scarico fognario**, che tiene conto dell'area effettivamente occupata dalla condotta, dalla fossa settica e dall'area di lavoro necessaria per l'ispezione e la manutenzione della condotta che servirà anche il fondo servente.

L'area soggetta alla servitù è stata indicata con retino in All. 1 e calcolata in mq 39,00; per il calcolo dell'indennità, che il proprietario del fondo dominante deve corrispondere al proprietario del fondo servente,

C.T.U. – Esecuzione immobiliare n.° 54/2024 R.G.
 Relazione di Consulenza Tecnica Integrativa n. 3

sono stati applicati i criteri estimativi di prassi, in riferimento ai quali, trattandosi di servitù permanente, l'indennità deve essere determinata mediante la somma dei seguenti valori:

$$I = Vu \cdot (S1 + S2)$$

- dove:
- 1) Vu = valore unitario del suolo oggetto di servitù;
- 2) $S1$ = area effettivamente occupata dalla condotta e dalla fossa settica;
- 3) $S2$ = area di lavoro necessaria per ispezione e manutenzione della condotta;
- Nel caso in oggetto:

$$\text{Parca } S1 = \text{mq } 9,00$$

$$\text{Parca } S2 = \text{mq } 30,00$$

- Mentre per determinare il valore venale del suolo oggetto di servitù, si considera il valore unitario considerato nella stima dell'immobile, al quale si applica il coeff. di riduzione per giardino tra i 200 e i 1000 mq:
- $\text{€}/\text{mq } 800,00 \times 0,02 = \text{€}/\text{mq } 16,00$
- Da cui si ha:
- $\text{€}/\text{mq } 16,00 \times \text{mq } 39,00 = \text{€ } 624,00$ (valore indennità di servitù).

è così terminata l'esposizione di quanto è stato possibile accertare e riferire ad espletamento dell'incarico conferito

Roma, li 17/10/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Francesca Martellacci

