

TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA
ESECUZIONI IMMOBILIARI

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

PROMOSSA DA:

CONTRO:

GIUDICE: DOTT. Stefano Palmaccio

C.T.U.: Arch. Francesca Martellacci

CUSTODE: Avv. Renato Arseni

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA

CAPITOLO 1 - PREMESSA

CAPITOLO 2 - ONERI POSTI DAL G.E.

CAPITOLO 3 - RISPOSTE AGLI ONERI POSTI DAL G.E.

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

CAPITOLO 1 - PREMESSA

In esito alla Relazione di Consulenza Tecnica depositata dalla scrivente in data 23 ottobre 2024, venivano trasmesse in data 12 novembre 2024 le note alla stessa da parte del procuratore dell'esecutato [REDACTED] in merito a:

- a) nell'elaborato peritale viene dato atto che l'immobile pignorato è in un lotto intercluso ma, contrariamente a quanto indicato, non è assistito da alcuna servitù di passaggio validamente opponibile a terzi atto a consentirne il raggiungimento dalla pubblica via;
- b) nell'elaborato peritale non si dà atto della totale assenza di un allaccio alla pubblica fognatura e della presenza di uno smaltimento delle acque nere all'interno di un pozzo a dispersione;
- c) nell'elaborato peritale non si dà atto dello stato fatiscente del tetto di copertura dell'immobile che patisce, in occasione delle precipitazioni meteoriche, ingenti fenomeni infiltrativi.

CAPITOLO 2 - ONERI POSTI DAL G.E.

A seguito delle note sopra riportate il G.E. stabiliva un'udienza il giorno 3 dicembre 2024 in cui, preso atto dei rilievi svolti dalla parte esecutata, onerava l'esperto estimatore:

- 1) di chiarire le modalità per accedere all'immobile pignorato, verificando se risulti la costituzione di una servitù di passaggio e, in difetto, quantificando il costo necessario per la costituzione;
- 2) di prendere posizione anche sulle altre osservazioni svolte dal debitore esecutato, con particolare riferimento all'assenza di allaccio in fogna, verificando e descrivendo la situazione di fatto esistente per lo scarico delle acque reflue;
- 3) di chiarire altresì la condizione catastale e dominicale della cantina posta nel locale seminterrato, la quale risulterebbe catastalmente frazionata tra i sub 501 e 502, riferendo se sia possibile la realizzazione di un'opera divisoria in corrispondenza della linea di confine risultante dal frazionamento catastale e stimandone il costo, in ogni caso verificando se detto frazionamento sia conforme alla situazione di diritto desumibile dai titoli di provenienza".

CAPITOLO 3 - RISPOSTE AGLI ONERI POSTI DAL G.E.

1) All'immobile oggetto della presente causa, sito nel Comune di Cerveteri e individuato al NCEU al f. 10, part.lla 463, sub 501 di proprietà del Sig. [REDACTED] si accede dalla Via Fosso di Centocorvi, 76 attraverso una servitù di passaggio, che costituisce stato di fatto, nel lotto individuato al Catasto Terreni al f. 10, part.lla 700 di proprietà del Sig. [REDACTED] che lo interclude. Dalla strada si entra nel terreno del Sig. [REDACTED] percorrendo, per circa 20 m, una strada cementata si arriva ad un piazzale, di circa mq 380,00, che gira per tre lati intorno alla costruzione e dal quale si accede all'immobile in oggetto (All.1, 2 e 3). Dall'approfondimento effettuato, è emerso che la servitù di passaggio non è stata costituita nell'atto di compravendita, trascritto alla form. 745 del 30/01/2004, con cui il sig. [REDACTED] ha acquistato dal padre [REDACTED] (All. 4). La scrivente ha interpellato il Notaio in Roma Giuditta Lombardo la quale ha richiesto delle informazioni aggiuntive per la formulazione del preventivo:

- se la servitù è gratuita o a titolo oneroso, in questo secondo caso anche il valore;
- se è a titolo gratuito serve grado di parentela tra le parti (perché è come una donazione e quindi segue la relativa tassazione);
- se è a titolo oneroso serve sapere se il terreno è agricolo o edificabile.

La scrivente resta dunque in attesa di istruzioni su come procedere sul punto appena descritto.

2) La scrivente ha effettuato un sopralluogo in data 31/01/2025 (All.1e 2) sui luoghi di causa, durante il quale il sig. [REDACTED] ha mostrato la posizione del pozzo a dispersione, attraverso cui, secondo quanto afferma, vengono disperse le acque nere; in questa occasione è stato possibile visionare solamente il tappo superiore in calcestruzzo, perché non ispezionabile.

La scrivente ha effettuato una ricerca al Comune di Cerveteri per sapere se lo scarico sopra descritto dal [REDACTED] sia legittimato da un titolo autorizzativo, ma il Servizio Ambiente del Comune ha risposto (All.5) che: *"alla data odierna non risultano presso questi uffici, autorizzazioni allo scarico in corso di validità intestate a [REDACTED] relativamente all'immobile sito in Via Fosso di Centocorvi n. 76."*

Alla luce di quanto sopradDETTO, al fine di verificare se lo scarico esistente sia a norma ed eventualmente se non lo fosse procedere a chiederne l'autorizzazione ed adeguarlo, costituendo la servitù di passaggio oggi esistente solo di fatto, sarà necessario procedere ad un'ispezione attraverso uno

scavo a partire dal pozzetto in calcestruzzo, per un tratto e per una profondità non quantificabile se non durante l'intervento medesimo.

- 2) Nella camera 2, indicata nella planimetria dell'immobile (All.3), si riscontrano sul soffitto alcune macchie causate da infiltrazioni d'acqua provocate dall'annullata impermeabilizzazione in quel punto del solaio di copertura. Anche a motivo di questo la scrivente ha considerato lo stato di conservazione dell'immobile mediocre (cfr. Relazione di Consulenza Tecnica); parametro questo che ha inciso in senso deprezzativo nella stima economica.
- 3) Relativamente alla condizione della cantina, dall'analisi dell'atto di compravendita, trascritto alla form. 745 del 30/01/2004, con cui il sig. [REDACTED] ha acquistato dal padre [REDACTED] (All. 4), è emerso che il bene oggetto di compravendita consiste nella porzione della cantina corrispondente a circa la metà del piano seminterrato, identificata con il sub 501, l'altra metà è di proprietà del sig. [REDACTED] identificata con il sub 502.

E' possibile realizzare un'opera divisoria di confine, il cui costo complessivo di € 5.643,64 IVA esclusa sarà determinato da:

- il costo dei lavori per realizzarla, stimati dalla scrivente in € 3.943,64, IVA esclusa (All.6);
- il costo della presentazione della pratica al Comune per frazionamento (SCIA ex art. 22 co. 1 del DPR 380/2201), pari ad € 200,00 per diritti di istruttoria;
- il costo della parcella di un tecnico per il disbrigo della pratica in oggetto € 1.500,00 IVA esclusa.

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

Roma, li 27/02/2025

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO
Arch. Francesca Martellacci



CAPITOLO 5 – ALLEGATI

- Allegato 1: Verbali di sopralluogo e di avvio delle operazioni peritali;
- Allegato 2: Repertorio fotografico;
- Allegato 3: Elaborati grafici;
- Allegato 4: Atto di compravendita form. 745 del 30/01/2004;
- Allegato 5: Risposta Comune prot. 5148 del 29/01/2025;
- Allegato 6: Computo metrico estimativo lavori di divisione.