

TRIBUNALE DI FIRENZE
Sezione Esecuzioni Immobiliari
Relazione di Consulenza Tecnica ed Estimativa d'Ufficio

Pignoramenti Immobiliari riuniti n. 818/2014 e 451/2016

Udienza del 21/5/2020

Promosso da: **818/2014** da **Juliet spa**, per conto di **Siena NPL 2018 srl**, per conto di
MPS spa
451/2016 – fascicolo non visibile

Contro:

Sig. [REDACTED]

ASTE
GIUDIZIARIE®

Giudice dell'Esecuzione Immobiliare: Dott.ssa Pasqualina Principale

ASTE
GIUDIZIARIE®

CTU: Arch. Roberto Sozzi

ASTE
GIUDIZIARIE®

INTEGRAZIONE
ALLA CTU DEPOSITATA IL 21/4/2020

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Come specificato nella CTU depositata in data 21/4/2020, si riportano di seguito le integrazioni relative alle problematiche emerse per l'allaccio all'utenza idrica delle unità immobiliari di cui ai Lotti 2 e 3.

Nel sopralluogo del 22 aprile scorso richiesto da Publiacqua, al quale oltre al sottoscritto era presente sia il tecnico preventivista dell'ente di distribuzione del servizio (Sig. Stefano Tiburi), che l'esecutato, veniva evidenziato che la soluzione proposta nel corso del precedente incontro del 16 aprile, non poteva essere concessa. In merito veniva specificato che non è possibile allacciarsi alla rete idrica che passa lungo la strada comunale di Caselli La Torre, che già ad oggi, per i rilevanti problemi di portata, non consente la continuità del servizio alle utenze presenti. Di conseguenza, Publiacqua,

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

per mezzo del proprio tecnico, riferiva di non poter concedere ulteriori allacci sulla linea citata. Veniva pertanto proposta una soluzione alternativa, che a parere dell'ente di distribuzione, è l'unica che ad oggi può essere concessa per la richiesta di un nuovo allaccio, ovviamente previo consenso dell'amministrazione comunale.

Secondo quanto riferito il nuovo contatore, che dovrà essere a servizio di entrambe le due unità immobiliari oggetto di vendita, dovrà essere ubicato all'interno della particella 266, censita al foglio di mappa 61 e di proprietà del Comune di Reggello. In particolare verrà posto sulla parete esterna del manufatto in c.a. che contiene un serbatoio di accumulo in uso a Publiacqua. Esternamente al manufatto i richiedenti della nuova utenza, a proprie spese, dovranno realizzare l'impianto di collegamento alle rispettive unità immobiliari. L'impianto comprenderà un serbatoio di accumulo da 1.000 litri, di tipo interrato, dotato di pompa ad immersione e pressurizzatore, da collocare all'interno della particella di proprietà del Comune, a ridosso della stazione idrica (punto A). Da qui dovrà essere realizzata la linea di collegamento con le due unità immobiliari. Inizialmente era stato previsto che la tubazione dovesse essere interrata lungo l'attuale viabilità, costituita da un primo breve tratto di tipo vicinale e da un secondo tratto, di maggiore lunghezza, di tipo comunale. Il tracciato era stato momentaneamente scelto in seguito alle segnalazioni dell'esecutato, che aveva indicato, a causa della conformazione del suolo, infattibile il passaggio attraverso parte dei terreni agricoli oggetto della procedura (Lotto 5). Dovrà inoltre essere richiesta una nuova utenza elettrica, anch'essa a comune tra le due unità, da collocare a fianco di quella idrica (punto A), necessaria all'alimentazione delle parti elettriche dell'impianto idrico.

In seguito al riscontro avuto con gli uffici preposti del Comune di Reggello, il 27 aprile scorso veniva effettuato un'ulteriore sopralluogo con il Geom. Serroni, del Servizio dei Lavori Pubblici, nel corso del quale veniva confermata in via ufficiosa la fattibilità ed il consenso per l'eventuale realizzazione del nuovo impianto. All'incontro era presente anche il referente di zona di Publiacqua, Sig. Luca Fabiani, contattato sul posto dallo stesso tecnico comunale. Nel corso del sopralluogo è stato nuovamente appurato che la soluzione prospettata sia di fatto l'unica ad oggi perseguibile. E' stato comunque aggiunto che le due unità potrebbero di fatto rimanere allacciate all'attuale utenza della Fattoria. In questo caso sarebbe sufficiente installare solo due sub contatori e la contabilizzazione dei consumi potrebbe essere comunque gestita sempre da Publiacqua.

Nel corso del sopralluogo è stato però aggiunto che le tubazioni di collegamento con le unità immobiliari oggetto di vendita non potranno seguire il tracciato della viabilità. A tal

proposito si è optato sull'unica alternativa possibile, che prevede il passaggio su parte dei terreni oggetto del procedimento. E' stato dato comunque il consenso per realizzare i relativi attraversamenti della viabilità. In particolare uno per quanto concerne la strada vicinale (in prossimità del punto A), e due per quanto concerne la strada comunale, in prossimità dei punti B e D.

Per creare minor pregiudizio possibile all'appezzamento di terreno oggetto di vendita (Lotto 5), la tubazione, nell'ipotesi indicata, segue il più possibile l'andamento del confine di proprietà. Seguirà pertanto il muro a retta della particella 200. In prossimità del punto B, verrà installato un pozzetto d'ispezione, all'interno del quale la tubazione verrà suddivisa in due linee distinte. Una di collegamento con l'abitazione posta al piano primo (Lotto 2), l'altra da allacciare all'unità immobiliare posta al livello seminterrato (Lotto 3). All'interno delle rispettive unità verranno installati da Publiacqua due sub contatori (denominati "a defalco"), necessari per la contabilizzazione dei rispettivi consumi. Il costo, che non verrà quantificato per la determinazione del prezzo a base d'asta, in relazione a quanto riferito dal Sig. Luca Fabiani, è pari a ca. € 50 per ciascun sub contatore, e sarà a carico dei rispettivi nuovi acquirenti.

Per l'abitazione del Lotto 2 restano invariate le ulteriori problematiche già segnalate, relative al passaggio del tratto finale della tubazione sul fondo confinante, conseguenti l'interclusione rispetto alla pubblica via.

Per il collegamento con l'unità del Lotto 3 (tratto B-D), la tubazione seguirà l'andamento del confine della part. 200, da qui procederà sulla part. 141 (compresa sempre nel Lotto 5), al termine della quale, dopo l'attraversamento della strada comunale, che nel tratto interessato presenta un fondo sterrato, giungerà a destinazione attraverso la bocca di lupo della finestra tergaie. Nel terreno agricolo la tubazione sarà posta, dove possibile (senza un'ulteriore incremento dei costi), ad una profondità di ca. 60 cm. Cautelativamente verranno comunque posti dei cartelli per segnalare il passaggio dell'impianto. Il tutto come meglio indicato nello schema di progetto (allegato 21bis).

Per tale servitù il prezzo base d'asta del Lotto 5 verrà ridotto di € 1.000.

Il tracciato all'interno dei terreni compresi nel Lotto 5 potrà essere rivisto dall'esecutore delle opere al momento in cui queste verranno di fatto realizzate. A parità di costi dovrà essere comunque scelta la soluzione che crea minor pregiudizio al fondo servente.

E' improbabile che le unità dei Lotti 2 e 3 verranno acquistate contemporaneamente, di conseguenza, nell'analisi effettuata sono stati individuati tre sub interventi. Quello iniziale, relativo al tratto A-B, a comune delle due unità, sarà realizzato dal primo, tra i

due eventuali nuovi proprietari, che intenderà procedere con il nuovo allaccio all'acquedotto, che dovrà anticipare la quota del 50% dell'importo spettante all'altra unità immobiliare. L'importo dovrà essere restituito al momento in cui l'altra unità procederà con l'allaccio. Ovviamente tale rischio rimarrà a carico del primo richiedente e non verrà quantificato per la determinazione del prezzo base d'asta. Gli altri due sub interventi, sono invece individuati con il tratto B-C, per il Lotto 2, e con quello B-D, per il Lotto 3.

Visto le conclusioni riportate al Lotto 3, relative alla determinazione del prezzo base d'asta, è probabile che l'eventuale acquirente della relativa unità immobiliare, in conseguenza dell'antieconomicità dell'operazione, non procederà con l'allaccio alle rete idrica. Di conseguenza tale rischio è da considerarsi ancora più elevato. Ciò nonostante, cautelativamente nei confronti della procedura, i costi relativi al tratto A-B, applicati per la determinazione del prezzo base d'asta del Lotto 2, verranno comunque quantificati sempre al 50%.

L'ambito delle procedure tecniche ed amministrative necessarie per la realizzazione degli interventi è stato pianificato in seguito all'ulteriore confronto avuto con l'amministrazione comunale, ed in particolare con i Servizi di Edilizia Privata, Urbanistica, Ambiente, Lavori Pubblici e Vigili Urbani.

Di seguito si riportano le procedure tecniche ed amministrative che dovranno essere richieste, oltre al riepilogo dei relativi costi determinati con i rispettivi computi metrici estimativi.

In linea generale per ciascun singolo intervento attivato, in relazione a quanto riferito dal Geom. Piantini, e confermato dal collega Serroni, le opere sono classificabile come attività libera non rilevante, pertanto si potrà procedere con la presentazione della CIL, che non prevede il pagamento di diritti di segreteria. Viene comunque prevista l'attività di un tecnico, necessaria quantomeno per seguire l'esecuzione dei lavori.

Preventivamente si dovrà procedere con la richiesta di rilascio di autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico, a tal proposito dovranno essere pagati € 110 di diritti di segreteria oltre a due marche da bollo da € 16 (una per la presentazione, l'altra una per il ritiro). La prestazione professionale per la presentazione della richiesta viene quantificata in € 600, oltre alla relazione geologica, di pari importo, da considerare solo per il primo sub intervento e da riutilizzare per i successivi, salvo eventuali variazioni normative.

In merito all'autorizzazione di alterazione stradale, così come indicato dal Geom. Serroni, deve essere considerato solo il deposito cauzionale di € 516, che sarà svincolato e restituito al richiedente a seguito di verbale di accertata esecuzione dei lavori a regola d'arte, che verrà redatto dal tecnico comunale durante il sopralluogo di collaudo a fine lavori. E' stato inoltre aggiunto che non verrà applicata alcuna ulteriore tassa di occupazione permanente di suolo pubblico poiché trattasi di servizio di necessità primaria.

A quanto riferito dal Comandante dei vigili urbani, dovrà essere inoltre richiesta l'ordinanza per l'esecuzione dei lavori su sede stradale pubblica o di uso pubblico. Questa dovrà essere trasmessa dal richiedente/proprietario o dal tecnico della ditta esecutrice, in carta libera o con l'apposita modulistica senza marche da bollo. E' stato inoltre aggiunto che generalmente l'ordinanza viene emessa entro cinque giorni lavorativi. Le modalità di transito stradale saranno concordate tra il corpo dei vigili ed il promotore dell'intervento sulla base delle necessità dei residenti e del carico di traffico sulla suddetta viabilità.

Per il passaggio della tubazione attraverso il muro a retta posto lungo la strada comunale (tratto B-C), è stato riferito dallo stesso Geom. Piantini che si potrà procedere esternamente. A tal proposito dovrà essere previsto un carter, a rivestimento e protezione della tubazione, posto lungo il muro in pietra.

In relazione a quanto argomentato si riportano di seguito i costi relativi a ciascun sub intervento.

• Per il sub intervento relativo al tratto A-B:

- € 800 per l'attività tecnica relativa alla presentazione della varie richieste ed all'assistenza all'esecuzione delle opere;
- € 110 di diritti di segreteria oltre a due marche da bollo da € 16, per la presentazione della richiesta dell'autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico, oltre € 600 per l'attività tecnica necessaria; il tutto per un importo complessivo di € 742;
- € 600, per la redazione della relazione geologica;
- € 9.105,73 per l'esecuzione delle opere, così come determinato nel relativo computo metrico (allegato 22bis).

Il tutto per un importo complessivo di € 11.247,73, che dovrà essere diviso per il

50% ciascuno tra i Lotti 2 e 3 (€ 5.623,87).

- Per il sub intervento relativo al tratto B-C:
 - € 800 per l'attività tecnica relativa alla presentazione della varie richieste ed all'assistenza all'esecuzione delle opere;
 - € 110 di diritti di segreteria oltre a due marche da bollo da € 16, per la presentazione della richiesta dell'autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico, oltre € 600 per l'attività tecnica necessaria; il tutto per un importo complessivo di € 742;
 - € 2.373,51 per l'esecuzione delle opere, così come determinato nel relativo computo metrico (allegato 23bis).

Il tutto per un importo complessivo di € 3.915,51.

- Per il sub intervento relativo al tratto B-D:
 - € 800 per l'attività tecnica relativa alla presentazione della varie richieste ed all'assistenza all'esecuzione delle opere;
 - € 110 di diritti di segreteria oltre a due marche da bollo da € 16, per la presentazione della richiesta dell'autorizzazione ai fini del vincolo idrogeologico, oltre € 600 per l'attività tecnica necessaria; il tutto per un importo complessivo di € 742;
 - € 3.945,90 per l'esecuzione delle opere, così come determinato nel relativo computo (allegato 23ter).

Il tutto per un importo complessivo di € 5.487,90.

Gli importi sopra indicati sono al netto di IVA e cassa professionale.

In relazione a quanto argomentato, si riportano di seguito i nuovi prezzi base d'asta dei Lotti 2, 3 e 5.

● **Lotto 2**

Si riportano di seguito gli adeguamenti e le correzioni riguardanti i costi di regolarizzazione delle difformità riscontrate, così come meglio descritto nei relativi quesiti della CTU, tenuto conto anche dell'integrazione in oggetto:

- regolarizzazione edilizia: 6.475,30;
- deprezzamento relativo al distacco dell'attuale utenza idrica:
 - quota parte costi relativi alla realizzazione del nuovo allaccio tratto A-B: € 5.623,87;
 - costi relativi alla realizzazione del nuovo allaccio tratto B-C: € 3.915,51;
 - deprezzamento relativo alle problematiche di interclusione rispetto alla pubblica via: € 5.000, conseguenti sempre al distacco dell'attuale utenza idrica.

Il tutto per un importo complessivo di € 21.014,68.

Di conseguenza:

Valore stimato	deprezzamento	Valore base d'asta
€ 45.000,00	€ 21.014,68	€ 23.985,32

Pertanto il valore determinato, che corrisponde al prezzo base d'asta, viene arrotondato a **€ 24.000.**

Cautelativamente nei confronti delle parti, visto anche il ribasso previsto in sede di vendita, si ritiene di non dover applicare ulteriori deprezzamenti al prezzo base d'asta.

Prezzo base d'asta
€ 24.000,00

● **Lotto 3**

Si riportano di seguito gli adeguamenti e le correzioni riguardanti i costi di regolarizzazione delle difformità riscontrate, così come meglio descritto nei relativi quesiti della CTU, tenuto conto anche dell'integrazione in oggetto:

- regolarizzazione edilizia: € 17.399,01;
- deprezzamento relativo al distacco dell'attuale utenza idrica:
 - quota parte costi relativi alla realizzazione del nuovo allaccio tratto A-B: € 5.623,87.
 - costi relativi alla realizzazione del nuovo allaccio tratto B-D: € 5.487,90;
- deprezzamento relativo alla mancanza di utenza elettrica autonoma: € 1.190,72;
- regolarizzazione catastale: € 700;

Di conseguenza:

Valore stimato	deprezzamento	Valore base d'asta
€ 30.000,00	€ 30.401,50	-€ 401,50

Il valore base d'asta è negativo, pertanto teoricamente il bene dovrebbe essere escluso dalla vendita, poiché non appetibile sul mercato immobiliare.

A questo punto è però necessario fare un'ulteriore considerazione. L'unità in oggetto, anche se illegittimamente adibita ad abitazione, di fatto è destinata a cantina e come tale deve essere utilizzata. Di conseguenza non è necessaria l'utenza idrica.

A tal proposito si precederà alla determinazione del nuovo valore di stima applicando una riduzione pari al 30% rispetto a quello originariamente determinato, che rappresenta il minor valore conseguente l'antieconomicità di procedere con la nuova utenza dell'acqua, ed alla conseguente impossibilità di utilizzare tutti gli impianti ad essa connessi.

Pertanto il nuovo valore di stima è pari a: $€ 30.000 - 30\% = € 21.000$.

Calcolato il nuovo valore di stima, si procederà nuovamente alla determinazione

del prezzo base d'asta. A tal proposito verranno applicati solo i deprezzamenti concernenti la nuova configurazione:

- Deprezzamento relativo alla regolarizzazione edilizia:
 - Redazione e trasmissione per pec all'Ufficio Urbanistica delle Dichiarazioni di Rispondenza per la regolarizzazione delle dotazioni impiantistiche installate nell'unità immobiliare.
Di conseguenza vengono indicati € 900 per il rilascio da parte di ditta specializzata di DIRI dell'impianto elettrico, ai sensi della vigente normativa di settore, compreso il rilievo dei punti luce, la restituzione grafica degli stessi in apposito layout, lo schema dei quadri elettrici.
 - Istanza di Accertamento di Conformità redatto ai sensi degli artt. 182 e 209 della LR n. 65/2014 (Attestazione di Conformità in sanatoria, art. cit, comma 2, lettera b), con intervento di adeguamento opere alla normativa tecnica (realizzazione di cerchiatura metallica su muro portante).
 - Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 209 della LR n. 65/2014.
 - € 1.500 di onorari professionali e spese per la redazione e presentazione della pratica, oltre direzione dei lavori delle opere architettoniche.
 - € 100 di diritti di segreteria al deposito dell'istanza (non soggetti ad imposta).
 - € 75 di diritti di segreteria al ritiro dell'atto (non soggetti ad imposta).
 - € 32 di marche da bollo (per la presentazione ed il ritiro dell'atto, non soggetti a imposta).
 - € 1.000 a titolo di sanzione amministrativa (non soggetta a imposte).
 - Accertamento di conformità ai sensi dell'art. 182 della LR n. 65/2014.
 - € 1.500 di onorari professionali e spese per la redazione e presentazione della pratica al Genio Civile, oltre direzione dei lavori delle opere strutturali.

- € 25 di diritti di segreteria (non soggetta a imposte).
- € 64 di marche da bollo (4 per la sanatoria, non soggetti a imposta).
- Per la tipologia dell'intervento non è previsto il deposito del collaudo statico.

- Intervento di adeguamento opere alla normativa tecnica, consistente nella realizzazione di una cerchiatura metallica su muro portante.

- € 5.802,54 di costi di lavorazione ed esecuzione dell'opera, compreso lo smaltimento dei materiali di risulta alla pubblica discarica autorizzata.

Il tutto per un importo parziale di € 10.098,54 (oltre iva e cap dove applicati per legge).

- Attestazione asseverata di agibilità, redatta ai sensi dell'art. 149 della LR n. 65/2014 (da depositare dopo il rilascio del titolo in sanatoria).

- € 1.000 di onorari professionali e spese per la redazione e presentazione della pratica.
- € 100 di diritti di segreteria al ritiro dell'atto (non soggetti ad imposta).

Il tutto per un importo parziale di € 1.100 (oltre iva e cap dove applicati per legge).

Il tutto per un importo complessivo di € 12.098,54.

- Deprezzamento relativo alla mancanza di utenza elettrica autonoma: € 1.190,72.
- Deprezzamento relativo alla regolarizzazione catastale: € 700.
- Deprezzamento relativo alla rimozione e smaltimento degli impianti idrici e termici e delle relative dotazioni ad oggi presenti: € 701,86 (allegato 24ter).

Di conseguenza:

Valore stimato	deprezzamento	Valore base d'asta
€ 21.000,00	€ 14.691,12	€ 6.308,88

Pertanto il nuovo valore determinato, che corrisponde al prezzo base d'asta, viene arrotondato a **€ 6.000.**

Cautelativamente nei confronti delle parti, visto anche il ribasso previsto in sede di vendita, si ritiene di non dover applicare ulteriori deprezzamenti al prezzo base d'asta.

Prezzo base d'asta
€ 6.000,00

● **Lotto 5**

Si riportano di seguito gli adeguamenti e le correzioni riguardanti i costi di regolarizzazione delle difformità riscontrate, così come meglio descritto nei relativi quesiti della CTU, tenuto conto anche dell'integrazione in oggetto:

- regolarizzazione catastale: € 650;
- deprezzamento dovuto al passaggio dell'impianto di allaccio idrico delle unità di cui ai Lotti 2 e 3, incluso eventuali ed ulteriori servitù da concedere alle stesse in considerazione di quanto già argomentato in CTU: € 1.000.

Di conseguenza:

Valore stimato	deprezzamento	Valore base d'asta
€ 121.000,00	€ 1.650,00	€ 119.350,00

Pertanto il valore determinato, che corrisponde al prezzo base d'asta, viene arrotondato a **€ 119.000.**

Cautelativamente nei confronti delle parti, visto anche il ribasso previsto in sede

di vendita, si ritiene di non dover applicare ulteriori deprezzamenti al prezzo base d'asta.

Prezzo base d'asta
€ 119.000,00

In relazione a quanto ampiamente argomentato sia in CTU che nella presente integrazione, la decisione paventata dall'esecutato di procedere, al momento in cui le unità dei Lotti 2 e 3 verranno vendute, con il distacco delle relative utenze dell'acqua crea un grave pregiudizio, che in termini economici è stato quantificato in € 14.539,38 per il Lotto 2 e € 11.111,77 per il Lotto 3. A tal proposito si procederà a comunicare quanto emerso al custode. Inoltre nel corso della prossima udienza la problematica riscontrata verrà posta all'attenzione anche del GE. Si fa infatti presente che nel corso dei sopralluoghi eseguiti l'utenza dell'acqua risultava perfettamente funzionante in entrambe le unità, visto che l'impianto idrico della Fattoria, di tipo condominiale, è dotato di ampi serbatoi di accumulo, che consentono una fruizione continuativa dell'utenza. In proposito è stata la stessa Publiacqua a far presente che l'unica alternativa possibile rispetto a quella prospettata è che le due unità immobiliari restino collegate all'attuale utenza condominiale. In questo caso dovrebbero essere installati solo dei sub contatori di contabilizzazione, sempre che ad oggi non siano già presenti. Contabilizzazione che comunque potrebbe anche essere gestita dalla stessa Publiacqua. Si fa inoltre presente che le due unità sono da oltre venti anni allacciate all'utenza idrica condominiale, di conseguenza potrebbe essersi configurata, per destinazione del padre di famiglia, la servitù legata a tale servizio.

Il sottoscritto ritenendo di avere compiutamente svolto l'incarico ricevuto, rimanendo a completa disposizione per qualsiasi chiarimento dovesse necessitare e ringraziando la SVI per la fiducia accordatagli, rassegna la presente integrazione composta da n. 13 pagine, dattiloscritte oltre n. 5 allegati.

La presente integrazione è parte integrante della CTU precedentemente deposita. Pertanto, prima della prossima udienza si procederà con l'aggiornamento dell'elaborato peritale depositato lo scorso 21 aprile.

Lotto 2

- 21bis: Lotti 2 e 3 - schema progetto del nuovo impianto di allaccio all'utenza idrica
- 22bis: Computo metrico opere realizzazione tratto A-B
- 23bis: Computo metrico opere realizzazione tratto B-C

Lotto 3

- 21bis: Lotti 2 e 3 - schema progetto del nuovo impianto di allaccio all'utenza idrica
- 22bis: Computo metrico opere realizzazione tratto A-B
- 23ter: Computo metrico opere realizzazione tratto B-D
- 24ter: Computo metrico opere di rimozione e smaltimento degli impianti idrici e termici e delle relative dotazioni ad oggi presenti

Firenze, 30/4/2020

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Arch. Roberto Sozzi