

TRIBUNALE DI GROSSETO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Procedimento Giudiziario n.057/2016 R.G.E.I. – G.E. Dott.ssa Claudia Frosini

Contro:

Promosso da:

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Il sottoscritto Per. Agr. Stefano Angelici con studio in Grosseto Via Marche n.14, iscritto all'albo dei Periti Agrari della provincia di Grosseto al n.177, è stato designato C.T.U. per la procedura in oggetto nell'udienza del 05 settembre 2016.

All'udienza del giorno 27.06.2018 innanzi al Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Claudia Frosini, sono comparsi: l'Avv. Simone Seggiani in qualità di Custode Delegato, sono altresì comparsi l'Avv. _____ in sostituzione dell'avv. _____ per il creditore procedente, il quale insiste affinché sia disposta la v _____ io pignorato. E' presente altresì l'Avv. _____ per il creditore intervenuto

la quale chiede che il CTU venga chiamato a chiarimenti in merito all'accertamento della sussistenza dell'obbligo di trasferire il diritto di superficie al Comune di Castiglione della Pescaia e alla sua incidenza sul valore dello stesso lotto 5

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE

PRESO ATTO DI QUANTO SOPRA DISPONE CHE IL CTU PROVVEDA DA INTEGRARE L'ELABORATO PERITALE COME RICHIESTO DALL'AVV _____ CHIARENDO ALTRESÌ L'INCIDENZA SUL VALORE DEL COMPENDIO DEI VALORI DI RIPRISTINO DA EFFETTUARE.

In riferimento alla richiesta del creditore intervenuto, _____ in merito alla sussistenza dell'obbligo di trasferire il _____ di Castiglione della Pescaia del lotto n.5, nella relazione dell'aprile del 2017, il sottoscritto Perito ha riportato copia di un atto di convenzione urbanistica tra il Comune di Castiglione della Pescaia e la società _____ relativo alla cessione di aree e costituzione del diritto di superficie. E' a questo atto, redatto nell'aprile del 2007 e registrato a Grosseto il 27/04/2007 presentazione n.60 registro generale n.7369 registro particolare n.4292 che, ad avviso dello scrivente, si deve far riferimento per ogni obbligazione in linea di fatto e di diritto. Nell'atto si prevedeva la cessione del diritto di superficie al Comune di Castiglione della Pescaia, relativamente al lotto n.5 consistente nel parcheggio a cielo aperto realizzato a copertura delle 39 autorimesse poste al piano seminterrato, a scomputo di tutti gli oneri



previsti per il rilascio del permesso di costruire i sopra descritti box auto. Tuttavia a garanzia dell'esecuzione di dette opere, nell'atto si fa riferimento ad una polizza fideiussoria contratta dalla ditta _____ Il sottoscritto in data sette agosto 2018 durante l'incontro avuto con il dirigente dell'Ufficio Edilizia Privata del Comune di Castiglione della Pescaia, _____ ha richiesto notizie ed è stato informato del fatto che la polizza non è stata escussa. La ditta _____ (esecutato) per una serie di motivi, non è riuscita a portare a termine i lavori, tantomeno a collaudarli, e quindi la proprietà dell'area risulta a tutt'oggi a suo favore. Nella relazione di CTU depositata ad aprile 2017, in risposta al quesito n.1 veniva riportata la richiesta di cancellazione dell'atto di convenzione urbanistica. Questo perché all'art.6 recita:

"In caso di gravi irregolarità o negligenze, riscontrate dall'Amministrazione, nella conduzione dei lavori, di rinuncia, di abbandono o di ritardo nell'ultimazione dei lavori stessi, il Comune potrà dichiarare la decadenza della presente convenzione, procedendo quindi legittimamente ad incassare la polizza fidejussoria ed a completare i lavori d'ufficio, rimettendo quindi le relative spese tutte a carico della società"

Pertanto si rende necessaria una valutazione giuridica sulla posizione del Comune di Castiglione della Pescaia in quanto esso avrebbe potuto incassare la polizza fidejussoria rientrando degli oneri a suo credito e quindi acquisire l'equivalente del diritto di superficie. Il sottoscritto in qualità di tecnico fa presente a S.E. Ill.ma G.E. che, se il Comune di Castiglione della Pescaia fosse legittimato ad acquisire il diritto di superficie, il valore di mercato del bene sarebbe pari a zero; di contro, se ciò così non fosse, il lotto n.5 potrebbe essere venduto a prezzo di mercato. Su questo punto occorre precisare, in funzione di quanto è emerso nel sopralluogo del 20 giugno 2018, che detto valore di mercato dovrebbe essere rettificato in considerazione del costo della manutenzione straordinaria dei luoghi come emerso durante il sopralluogo stesso. Si stima infatti che occorranza non meno di 100.000,00 euro per un risanamento completo del manto di copertura e relativa impermeabilizzazione, nonché per il ripristino dei vari accessori quali rampa di accesso, lucernari ecc.

Concludendo, viene rimessa a S.E. Ill.ma G.E., ogni decisione in merito alla validità o meno dell'atto sottoscritto dalla ditta _____ con il Comune di Castiglione della Pescaia.

Per quanto riguarda invece il valore attuale del bene, prendendo in considerazione la stima originaria di euro 350.000,00 e detraendo i costi di ripristino di euro 100.000,00, avremmo un valore finale di euro 250.000,00 (conteggio in calce).

ASTE
GIUDIZARIE.it

ASTE
GIUDIZARIE.it



COSTI DI RIPRISTINO

OPERE DI ALLESTIMENTO CANTIERE E ONERI SICUREZZA 25.000€

- Nomina direttore dei lavori
- Predisposizione pratiche edilizie e richiesta permessi
- Allestimento cantiere
- Nolo mezzi
- Oneri per la sicurezza, comprensivo di redazione Piano Sicurezza e Coordinamento, Nomina Coordinamento in fase di Esecuzione, Opere provvisionali (DPC e DPI)

OPERE DI SMANTELLAMENTO E PULIZIA DELL'AREA 30.000€

- Pulizia dell'area a mano/con mezzi manuali
- Dismissione ringhiere
- Rimozione e smaltimento della parte rimanente dell'asfalto, c.a. 600 mq
- Dismissione zanelle, cordoli, tombini, pozzetti
- Rimozione e smaltimento dello strato di guaina impermeabilizzante, c.a. 1000 mq
- Controllo a vista ed eventuale ripristino di fessurazioni nel massetto
- Pulizia del piano di posa
- Risanamento area

OPERE DI RIPRISTINO DEL MANTO STRADALE 40.000€

- Fornitura e posa in opera di nuovo strato impermeabilizzante, c.a. 1000 mq
- Fornitura e posa in opera di zanelle, cordoli, tombini, pozzetti
- Preparazione e posa in opera di strato di asfalto, c.a. 1000 mq
- Ripristino ringhiere

COLLAUDO E DISMISSIONE CANTIERE 5.000€

- Collaudo dell'opera
- Dismissione cantiere e opere provvisionali

Grosseto, 28 Settembre 2018

Il Consulente Tecnico d'Ufficio
Per.Agr. Stefano Angelici
(documento firmato digitalmente)