

**TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT.SSA ALESSANDRA DOMINICI**

R. G. E. 105/2018

PROMOSSA DA:

[REDACTED]

CONTRO:

[REDACTED]

INTERVENUTI:

[REDACTED]

[REDACTED]

**INTEGRAZIONE DELLA**  
**RELAZIONE TECNICA DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**  
**ING. FABIO GIAMMEI**

\*\*\*



## Premessa

All'udienza dell'8 novembre 2019 il G.E. ha mandato all'esperto estimatore di fornire chiarimenti per iscritto in merito alle osservazioni formulate dal creditore precedente e di depositare integrazione di perizia almeno 5 giorni prima dell'udienza.

Il creditore precedente ha fornito in tale circostanza copia cartacea della perizia redatta dall'ing. [REDACTED] e non disponibile in atti chiedendo *chiarimenti al CTU in merito alla quantificazione degli oneri per la regolarizzazione urbanistica dell'immobili, quantificati in una precedente perizia redatta dall'ing. [REDACTED] nell'esecuzione n 97/14 in € 50.000 e quantificati dall'odierno esperto estimatore in € 170.000*

La perizia del sottoscritto CTU era stata regolarmente trasmessa alle parti 30 giorni prima dell'udienza senza ricevere nei quindici giorni prima dell'udienza concessi dal GE nessuna richiesta di chiarimenti.

## Chiarimenti in merito alle osservazioni formulate dal creditore precedente

Sotto si riporta una tabella di confronto delle due perizie in merito agli abusi riscontrati nella u.i. sub 505 graffato 506 di cui alla richiesta di chiarimenti.

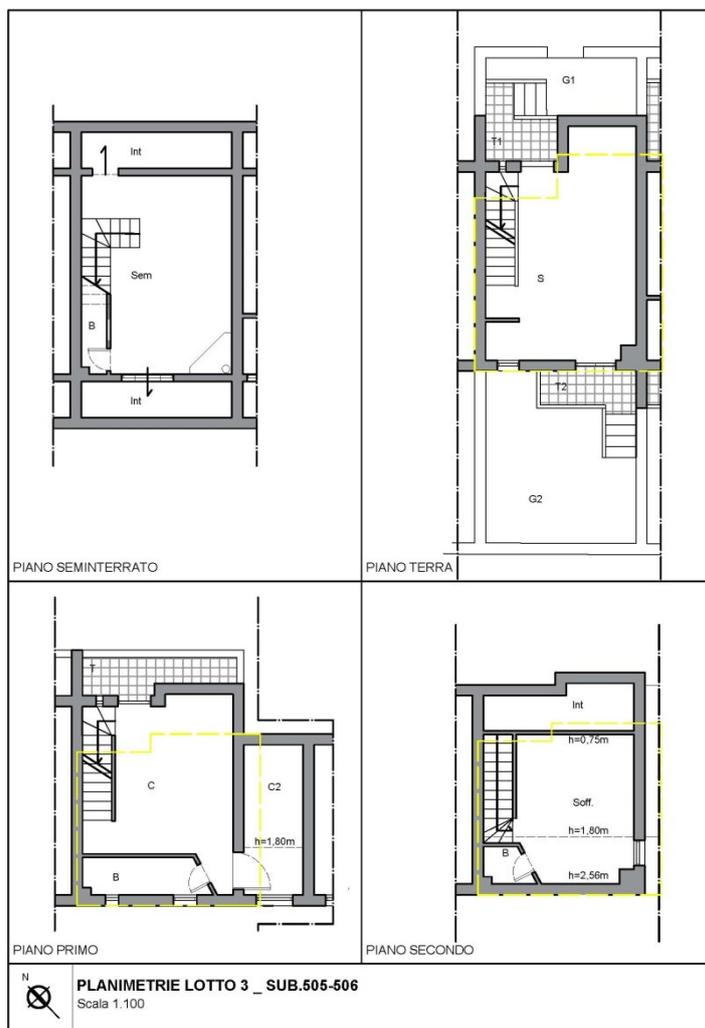
Perizia Ing. [REDACTED]	Perizia Ing. Giammei
l'intero fabbricato è stato ampliato per tutta la sua lunghezza di circa 1,00 metro,	i muri di tutti i piani fuori terra verso il cancello di accesso sono avanzati verso l'esterno, di circa un metro rispetto al progetto autorizzato, realizzando così un consistente aumento di cubatura
è stato reso accessibile il piano sottotetto, con la prosecuzione della scala interna, espressamente esclusa dall'Amministrazione Comunale nell'elaborato di progetto, è stato realizzato un servizio igienico nel piano sottotetto e reso accessibile e fornito di finestra il vano soffitta al primo piano, espressamente escluso dall'Amministrazione Comunale nell'elaborato di progetto, nonché sono state eseguite modifiche nei prospetti.	l'altezza del piano 2 è maggiore di quella consentita così come la superficie utilizzabile in quanto non è stato realizzato il muro di divisione del piano come descritto nel progetto. Sempre su questo piano è stata realizzata una finestra apribile, il piano seminterrato è stato adibito ad abitazione;
	il primo piano presenta un locale in più "sottratto" dal sottotetto, non abitabile, della confinante U.I. 2
	i muri di separazione con l'U.I. 2 sono spostati di circa 50 cm verso l'interno realizzando così una minore superficie della pianta



Dal confronto si evince che la perizia dell'ing. ████████ non tiene conto degli abusi relativi alla diversa disposizione dei muri di separazione con l'u.i. adiacente sub. 503 graffato 504 (cfr. disegno sotto riportato), della maggiore altezza del tetto e della presenza di una stanza in più al primo piano.

Queste differenze giustificano la maggior stima dei costi per la regolarizzazione degli abusi.

Di seguito si riporta un estratto non in scala dell'allegato 1 della perizia già depositata in cui le linee tratteggiate in giallo mostrano la sagoma che avrebbero dovuto avere i vari piani.



Si precisa che la perizia dell'ing. ████████ è stata redatta dopo aver effettuato l'accesso alla sola u.i. sub 505 graffato 506 mentre lo stesso non ha potuto visionare le uu.ii. subb. 501 graffato 502 e 503 graffato 504.

\*\*\*



Copia del presente elaborato peritale completo di allegati viene depositato telematicamente  
come disposto dal GE.

Ladispoli, 15 gennaio 2019

In fede

Ing. Fabio Giammei

\*\*\*

ALLEGATO 1: perizia ing. [REDACTED] consegnata dal creditore precedente

