

# TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

---

PROCEDURA ESECUTIVA: R.G.E. 217/2022

PROMOSSA DA: [REDAZIONE]

CONTRO: [REDAZIONE]

---

GIUDICE: DOTT. STEFANO PALMACCIO

C.T.U.: ING. e GEOM. MARCO JACOPUCCI

CUSTODE: AVV. MARCO TESTA

---

### RELAZIONE INTEGRATIVA DEL C.T.U.

---

Il sottoscritto Ing. Marco Jacopucci, già nominato C.T.U. e prestato il giuramento in data 21.11.2022, con successivo regolare deposito della consulenza ed allegati, in merito all'evento di allagamento del piano interrato del locale oggetto della procedura, in ottemperanza a quanto disposto dal G.E. di questo Tribunale al C.T.U. nell'udienza del 17.01.2024 nel relazionare :

- *a valutare se l'attuale situazione dei luoghi giustifichi una revisione del prezzo di stima del compendio immobiliare;*
- *a riferire se l'attuale situazione dei luoghi permetta la conservazione e l'accesso in condizioni di sicurezza dell'immobile pignorato, ai fini dello svolgimento delle visite e degli ulteriori incombeni connessi all'espletamento della procedura.*

Effettuati i necessari sopralluoghi congiuntamente al custode dell'immobile Avv. Marco Testa, il sottoscritto relaziona il G.E. con quanto di seguito riportato.

In data 29.11.2022, per la redazione della perizia, il sottoscritto procedeva al primo sopralluogo all'interno del locale principale e del locale interrato, precisando lo stato di manutenzione, appurando la presenza della pompa di sollevamento, successivamente, circa luglio 2023 veniva data notizia da parte del custode della presenza di notevole quantità di acqua di dubbia provenienza nel locale interrato. A



seguito di un successivo sopralluogo il C.T.U. comunicava per mezzo PEC al Custode quanto di seguito riportato:

*" Gent.mo Avv. Marco Testa - faccio seguito al ns sopralluogo congiunto nell'immobile in oggetto ed in tua custodia, oggetto di allagamento per precisarti quanto segue:*

- le acque occupano solamente una parte dell'interrato, quella avente quota più bassa ed adiacente il servizio igienico;*
- l'allagamento ha un'altezza di circa 15 cm;*
- da verifiche effettuate dal sottoscritto vi sono circa 16 mc di acqua da allontanare;*
- le acque sono da considerarsi putride e deve essere fatto divieto di bagnarsi accidentalmente le parti del corpo;*
- la zona deve essere privata dell'energia elettrica per evitare folgorazioni o arco elettrico;*
- le acque vanno allontanate per mezzo di autospurgo o personale debitamente formato a svolgere la funzione con particolare attenzione al rischio elettrico, potrà essere utilizzata anche una pompa elettrica utilizzando però la stessa dall'esterno, o meglio dall'area cortilizia condominiale;*
- va verificata la funzionalità idraulica della pompa esistente ed eventualmente sostituirla;*
- va controllato la funzionalità e rispondenza alle norme dell'impianto elettrico;*
- fin quando non saranno eseguiti le prescrizioni sopra indicate, la zona dovrà essere interdetta all'uso così come ho io stesso transennato con nastro bianco e rosso;*
- da quanto potuto appurare è possibile che le acque presenti sia di falda, anche se apparentemente strano vista la siccità della ns zona, pertanto consiglio di rendere perfettamente funzionante l'impianto in vista del prossimo autunno/inverno ove le acque di falda tendono ad alzarsi a causa della maggiore piovosità...".*

Si è accertato che l'allagamento è scaturito dal mancato funzionamento della pompa di sollevamento, risultando molto vecchia ed in cattivo stato di manutenzione per mancanza di manutenzioni. Al momento del primo sopralluogo del sottoscritto, la pompa era alimentata dal quadro elettrico del negozio. In più occasioni si è cercato di



ripristinare l'impianto senza però avere risultati accettabili. Pertanto al fine di rendere funzionante l'impianto il sottoscritto consigliava preliminarmente lo svuotamento dalle acque del locale, la sanificazione interna, la sostituzione della pompa, e vista l'importanza dell'impianto in questione, la installazione di un nuovo contatore per l'esclusivo funzionamento della pompa.

Vista la situazione le operazioni di vendita venivano sospese.

In accordo con il C.T.U., il Custode in più fasi provvedeva :

- fornire un punto di alimentazione elettrica in quanto l'impianto esistente era stato disattivato;
- stilare con l'ENEL un contratto di fornitura da cantiere, per disallineare o definire successivamente, per il periodo dal 27/09/2023 al 27/09/26 con contatore posto nel vano scale condominiale possto in adiacenza al locale in questione;
- realizzato in accordo con l'amministratore del Condominio la posa in opera di un paletto e un impianto di messa a terra condominiale, in quanto assente, questo al fine di proteggere il nuovo impianto;
- in merito agli interventi da eseguire il custode incariva la ditta Sabatini di effettuare gli adempimenti di seguito elencati.

*“sopralluogo e progettazione interventi; - svuotamento locale ipogeo dalle acque reflue; - aspirazione e pulizia del pozzetto di raccolta; - disostruzione condotta di scarico pozzetto; - pulizia e manutenzione n°1 pompa di sollevamento fissa con allaccio elettrico; - ispezione e disattivazione n°1 pompa di sollevamento fissa; - posa in opera d'impianto da cantiere con lavori murari, allaccio da nuovo contatore posto nel vano scale condominiale con messa a terra, fornito di quadro elettrico con interruttore magnetotermico e differenziale; - posa in opera di linea aerea in cavo marrone per ambienti umidi per elettrificazione pompe con n°2 prese schuko/siemens; - posa in opera di n°1 pompa di sollevamento nel pozzetto con allaccio elettrico ed idraulico; - istallazione di nuova condotta idraulica*



*esterna in tubo flessibile antigelo, con opere in muratura e di sostegno, apposizione di terminale di scarico protetto nel collettore condominiale con segnalazione di inciampo a terra; - collaudo e verifica degli impianti”.*

In risposta ai chiarimenti richiesti dal G.E., il C.T.U. precisa :

- la perizia dello scrivente C.T.U. è stata redatta con il piano interrato nelle condizioni già descritte alla pagina 10 della stessa relazione, l’allagamento è stato un evento generato dal cattivo funzionamento di un impianto già in dotazione all’unità immobiliare già compreso e contemplato nella valutazione, oggi vero è che la situazione dell’impianto e della sua funzionalità è migliorata ma a giudizio non tale da modificare il valore rispetto a quanto stimato;
- oggi a seguito della serie di interventi eseguiti, sono state ripristinate le condizioni di sicurezza e possono essere regolarmente svolti gli accessi necessari per le visite e degli ulteriori incombeni connessi all’espletamento della procedura .

IL C.T.U.

*Ing. Marco Jacopucci*

