

TRIBUNALE DI SIENA

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 129/2015

RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

Giudice: Dott. Flavio MENNELLA

Ubicazione dell'immobile:

COMUNE DI CHIUSI (SI)

Loc. Querce al Pino – Strada Provinciale 146

Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it



RELAZIONE DELL'ESPERTO STIMATORE

Giudice dell'esecuzione: Dr. FLAVIO MENNELLA
Giuramento: 30/01/2024
Data di accesso: 07/02/2024
Data prossima udienza: 19/04/2024

Il sottoscritto Geom. Paolo Parrini nato a Casole d'Elsa il 06/06/1968 (C.F.: PRRPLA68H06B984L), geometra libero professionista con studio in Poggibonsi Via Salceto 87, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Siena al n° 863, PEC: paolo.parrini@geopec.it, Valutatore Certificato a livello avanzato ai sensi della norma UNI 11558/2014 con certificato n° 010501 rilasciato dalla Società ENIC, iscritto nell'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Siena, nominato quale perito esperto dall'Ill.mo Sig. Giudice Dr. Flavio Mennella con avviso inviato il 26/01/2024 tramite PEC, dopo aver prestato giuramento di rito, inviato tramite PEC in data 30/01/2024 per rispondere per scritto "in merito alle problematiche evidenziate dal professionista delegato nell'istanza".

Le problematiche evidenziate dal custode giudiziario sono riepilogabili come segue:

- Istanza n. 24 del 11/01/2024, vistata dal Giudice in data 21/01/2024;
- Istanza n. 25 del 16/01/2024, vistata dal Giudice in data 21/01/2024.

Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it



Per dare risposta ai quesiti indicati nelle istanze sopra indicate, sono state svolte le seguenti attività propedeutiche alle risposte che verranno illustrate di seguito:

- Analisi e lettura dei documenti presenti nel fascicolo elettronico;
- Analisi dei documenti catastali riferiti agli immobili in oggetto;
- Sopralluogo agli immobili oggetto della presente relazione effettuato in data 07/02/2024;
- Accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Chiusi effettuato in data 04/03/2024 ed in data 06/03/2024.

RISPOSTA AI COMPITI DELL'ESPERTO STIMATORE

In riferimento agli specifici articoli del c.p.c., ed in riferimento ai quesiti posti dal Giudice per l'esecuzione, l'esperto estimatore provvede a rispondere ai sottostanti numerati quesiti:

1) Istanza n. 24 del 11/01/2024, vistata dal Giudice in data 21/01/2024

“ ... Verificare se la pensilina ricada o meno sul sedime pignorato o possa diversamente essere ritenuta pertinenza dei beni staggiti”.

A seguito dell'incarico ricevuto, si effettuava un sopralluogo presso il bene in oggetto rilevando le dimensioni planimetriche ed ubicative tramite rilievo metrico per procedere poi all'accertamento delle mappe catastali e dell'elaborato planimetrico catastale.

La pensilina risulta costruita in aderenza al fabbricato principale ad ha una struttura portante metallica, copertura metallica ed in parte è tamponata lateralmente da vetro; la superficie coperta è di circa mq. 58 con un'altezza variabile tra mt. 3,00 e mt. 3,60.

Studio Tecnico
Geom. Paolo Parrini

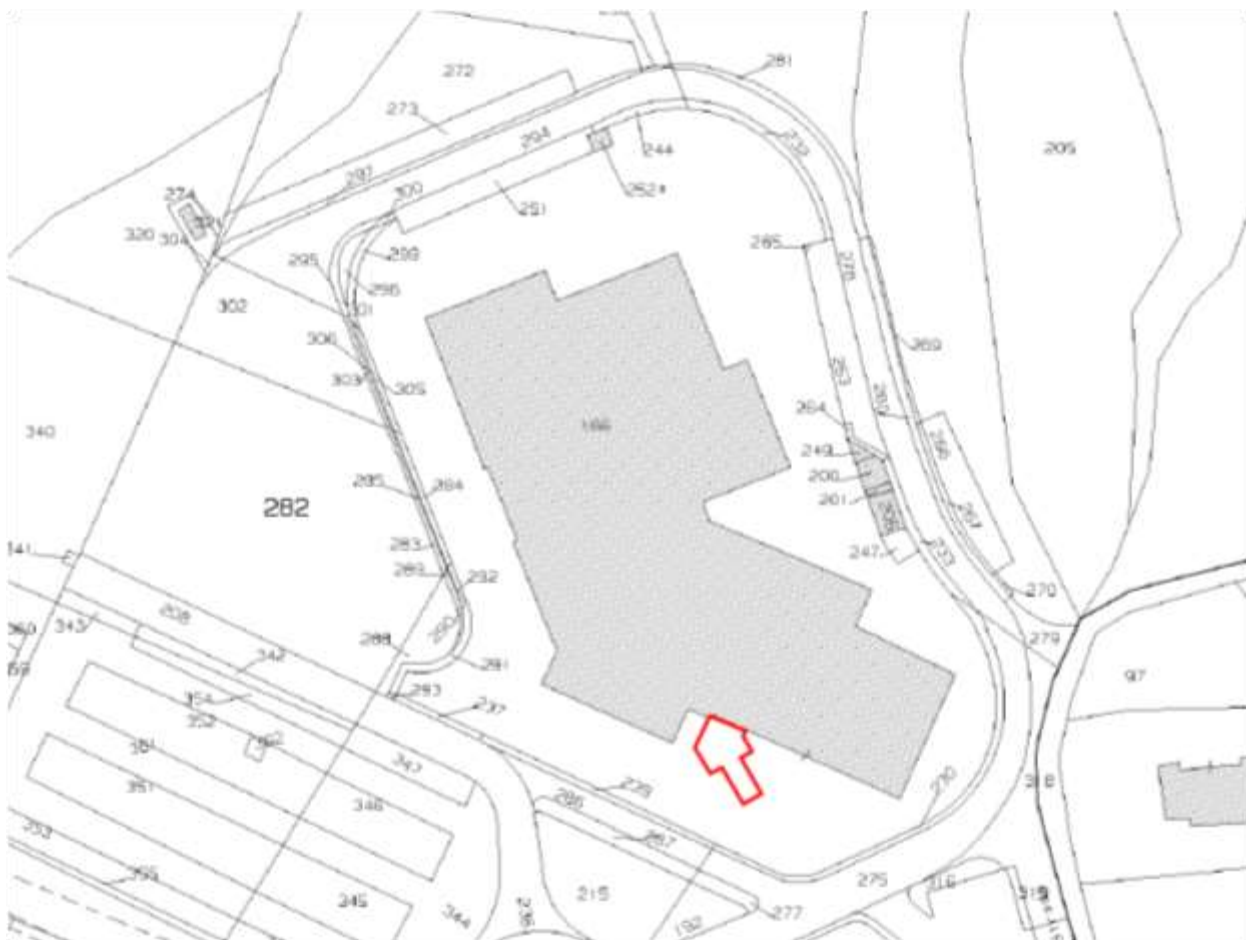
Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it



Per una migliore comprensione visiva della pensilina si rimanda all'allegata documentazione fotografica (**vedi allegato n°1**).

La pensilina ricade nella mappa catastale del Comune di Chiusi al Foglio 45 particella 166 come documentato dall'immagine sottostante.

Per una migliore individuazione sulla mappa catastale, si rappresenta in colore rosso, la superficie coperta della pensilina.



Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it



Dall'esame della mappa catastale la pensilina in oggetto non risulta rappresentata nella mappa catastale e pertanto occorrerà predisporre e presentare di un "tipo mappale" da presentare all'Agenzia delle Entrate – ex Catasto.

Approfondendo il tema si procede all'esame dell'elaborato planimetrico depositato negli atti catastali; la presentazione del primo elaborato planimetrico risale al 10/08/2004 con successivi aggiornamenti presentati nel tempo il cui ultimo documento, attualmente in corso di validità, è stato presentato 14/05/2014.

Gli elaborati planimetrici depositati presso l'ex catasto, compreso quello iniziale e quello vigente, non contengono la perimetrazione della pensilina sopra descritta (**vedi allegato n°2**).

La pensilina, come riscontrabile nell'elaborato planimetrico, ricade sotto la proiezione della porzione identificata con i seguenti dati catastali: **F. 45 part. 166 sub. 67** e dalla visura catastale storica che allego (**vedi allegato n°3**); in considerazione di ciò si evince che trattasi di bene comune non censibile e che tale comunione proviene dalla data del 24/12/2009 che risulta antecedente alla data del pignoramento immobiliare; dall'esame dell'elenco dei subalterni che allego (**vedi allegato n°4**) si evince che l'area su cui insiste la pensilina risulta comune alle seguenti unità immobiliari:

- F. 45 part. 166 sub. 64 (Lotto 1 procedura RGE 129/2015)
- F. 45 part. 166 sub. 70 (Lotto 3 procedura RGE 129/2015)
- F. 45 part. 166 sub. 71 (Lotto 4 procedura RGE 129/2015)

Alla luce di quanto sopra reputo opportuno segnalare che la consulenza tecnica del P.Ed. Simone Ferruzzi indicava, quali pertinenze ed accessori, il subalterno 67 della part. 166 foglio di mappa 45 indicandolo "risulta essere un bene comune non censibile (B.C.N.C.) ai subb. N. 64, 70 e 71" (vedi pagina 19 della relazione peritale).

Il problema rappresentato nella suddetta consulenza è riferibile alla mancata descrizione per la presenza di una pensilina su resede comune.

Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it



Dai documenti amministrativi comunali è stato accertato che la pensilina risulta regolarmente autorizzata come riscontrato dal Permesso di Costruire n. 28/06 del 04/12/2006 rilasciato dal S.U.A.P. di Cetona con Provvedimento Unico n. 246 del 06/12/2006 (**vedi allegato n°5**).

Si allega inoltre l'elaborato grafico allegato al Permesso a Costruire n. 28/06 riferito alla realizzazione della tettoia (**vedi allegato n°6**).

Dal riscontro tra elaborato grafico e stato dei luoghi emergono delle difformità riepilogabili come segue:

- Il corpo più alto è stato realizzato con un'altezza di circa mt. 3,60 a fronte di un'autorizzazione di mt. 4,47
- Il colore della struttura doveva essere rosso mentre è in colore grigio,
- La copertura doveva essere realizzata in policarbonato mentre è stata realizzata con pannelli in alluminio
- La struttura, autorizzata a tettoia, e quindi aperta sui lati, è stata tamponata con pannelli in vetro.

Un'altra considerazione va fatta per inquadrare l'eventuale connessione dei medesimi beni in due distinte procedure esecutive.

Come correttamente evidenziato nell'istanza del custode, il sottoscritto è nominato perito stimatore nella procedura esecutiva RGE 92/2023 presso il Tribunale di Siena che comprende alcuni beni immobiliari insistenti nell'area su cui è stato edificato il [REDACTED].

Da una verifica all'interno del fascicolo elettronico, l'area occupata dalla tettoia/pensilina, pur ricadendo in un'area comune tra più unità immobiliari **non ricade tra i beni oggetto della procedura esecutiva RGE 92/2023**; in particolare si segnala che la particella 166 del Foglio 45 non risulta in alcuna porzione oggetto della procedura esecutiva sopra richiamata.

Pertanto, in conclusione alla risposta di cui al presente punto, si può riepilogare quanto segue:

Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it



- La pensilina ricade su resede comune ai sub. 64 – 70 – 71 che compongono, rispettivamente, i Lotti 1 – 3 – 4 della presente procedura esecutiva;
- La pensilina, autorizzata come tettoia, presenta delle difformità da regolarizzare o ripristinare;
- La pensilina non risulta presente sulla mappa catastale così come neppure nell'elaborato planimetrico;
- La procedura esecutiva 92/2023, di cui risulterà perito stimatore, non comprende l'area su cui è presente la pensilina.

2) Istanza n. 25 del 16/01/2024, vistata dal Giudice in data 21/01/2024

“ ... relazionare, ove necessario, anche in ordine all'ulteriore problematica evidenziata e relativa alla pertinenzialità della centrale termica ”.

A seguito dell'incarico ricevuto, si effettuava un sopralluogo presso il bene in oggetto rilevando le dimensioni planimetriche ed ubicative tramite rilievo metrico oltre ad una verifica interna per accertare la presenza e l'ubicazione degli impianti termici ed a scattare una serie di fotografie.

La centrale termica risulta costruita in adiacenza al fabbricato principale sul lato est, delimitata da recinzione metallica e ringhiera ad ha una struttura portante prefabbricata ed in modesta parte in muratura risultano presenti dei canali metallici aerei che si immettono all'interno dell'edificio; la superficie coperta è di circa mq. 35 con un'altezza variabile di circa mt. 2,00.

Per una migliore comprensione visiva della pensilina si rimanda all'allegata documentazione fotografica (**vedi allegato n°7**).

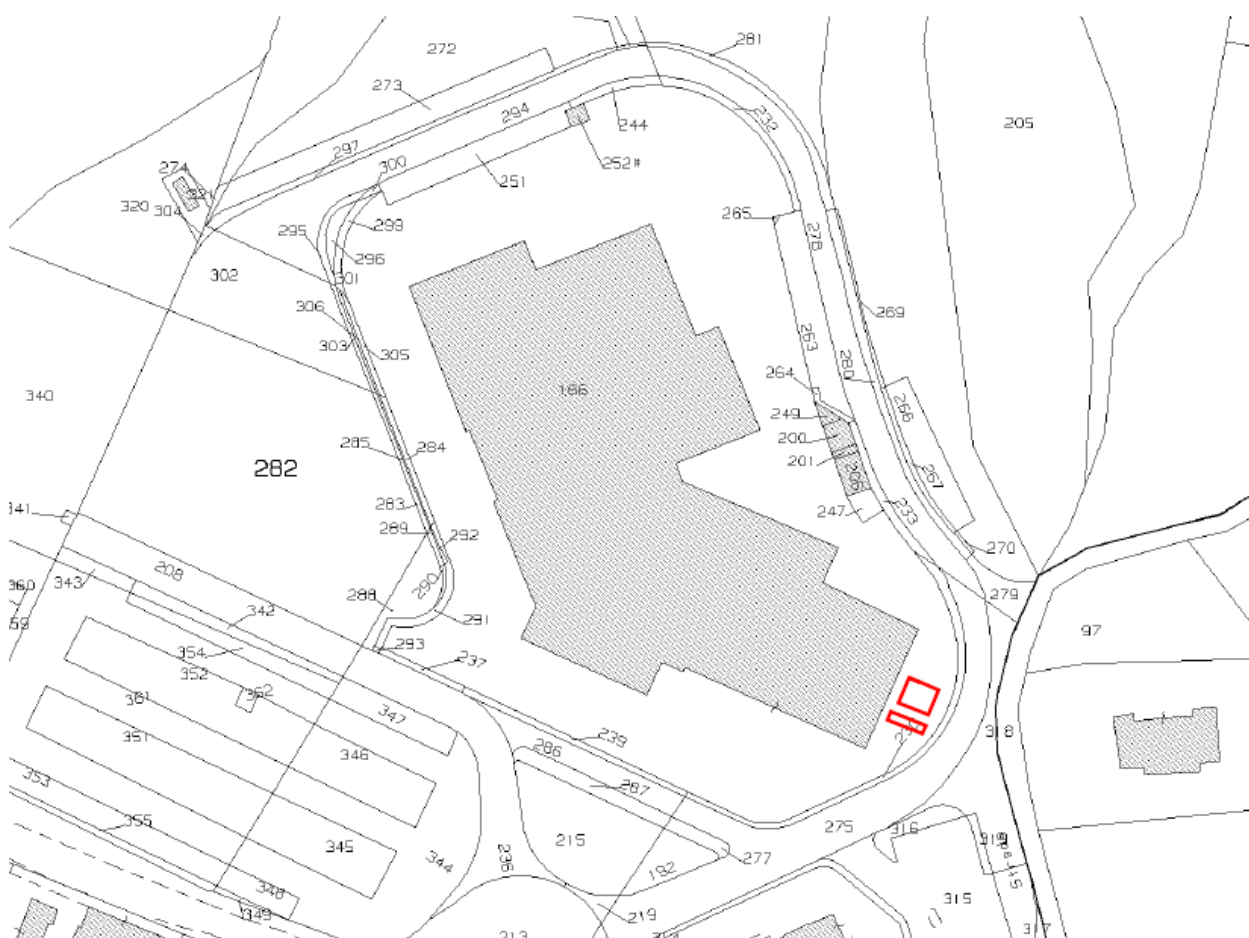
Studio Tecnico
Geom. Paolo Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it



La centrale termica ricade nella mappa catastale del Comune di Chiusi al Foglio 45 particella 166 come documentato dall'immagine sottostante.

Per una migliore individuazione sulla mappa catastale, si rappresenta in colore rosso, la superficie coperta della centrale termica.



Approfondendo il tema si procede all'esame dell'elaborato planimetrico depositato negli atti catastali; la presentazione del primo elaborato planimetrico risale al 10/08/2004 con successivi aggiornamenti presentati nel tempo il cui ultimo documento, attualmente in corso di validità, è stato presentato 14/05/2014.

Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it



La centrale termica, nonostante non sia rappresentata graficamente, ricade all'interno dell'elaborato planimetrico sotto la proiezione della porzione individuata con i seguenti dati catastali: **F. 45 part. 166 sub. 67** che, dalla visura catastale storica che allego (**vedi allegato n°3**), si evince che ricade su bene comune non censibile e che tale comunione proviene dalla data del 24/12/2009 che risulta antecedente alla data del pignoramento immobiliare; dall'esame dell'elenco dei subalterni che allego (**vedi allegato n°4**) si evince che l'area su cui insiste la centrale termica risulta comune alle seguenti unità immobiliari:

- F. 45 part. 166 sub. 64 (Lotto 1 procedura RGE 129/2015)
- F. 45 part. 166 sub. 70 (Lotto 3 procedura RGE 129/2015)
- F. 45 part. 166 sub. 71 (Lotto 4 procedura RGE 129/2015)

Alla luce di quanto sopra reputo opportuno segnalare che la consulenza tecnica del P.Ed. Simone Ferruzzi indicava, quali pertinenze ed accessori, il subalterno 67 della part. 166 foglio di mappa 45 indicandolo "risulta essere un bene comune non censibile (B.C.N.C.) ai subb. N. 64, 70 e 71" (vedi pagina 19 della relazione peritale).

Dai documenti amministrativi comunali è stato accertato che l'impianto termico e di ricambio aria risulta regolarmente autorizzato come riscontrato dal Permesso di Costruire n. 28/06 del 04/12/2006 rilasciato dal S.U.A.P. di Cetona con Provvedimento Unico n. 246 del 06/12/2006 (**vedi allegato n°5**).

Si allega inoltre l'elaborato grafico allegato al Permesso a Costruire n. 28/06 riferito alla realizzazione degli impianti suddetti (**vedi allegato n°8**).

Dall'esame degli elaborati grafici, coerenti con lo stato visivo dei luoghi, si può asserire che la centrale termica, con tutti gli impianti annessi e connessi, pur ricadendo su una porzione di terreno comune alle seguenti unità immobiliari:

- F. 45 part. 166 sub. 64 (Lotto 1 procedura RGE 129/2015)

Studio Tecnico
Geom. Paola Parrini

Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. 0577/602793 – Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRRPLA68H06B984L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it



- F. 45 part. 166 sub. 70 (Lotto 3 procedura RGE 129/2015)
- F. 45 part. 166 sub. 71 (Lotto 4 procedura RGE 129/2015)

È di utilizzo, e quindi al servizio, alle due unità immobiliari descritte di seguito:

- **F. 45 part. 166 sub. 70 (Lotto 3 procedura RGE 129/2015)**
- **F. 45 part. 166 sub. 71 (Lotto 4 procedura RGE 129/2015)**

In conclusione, dopo aver analizzato tutti gli aspetti in merito alla vicenda in oggetto, dopo aver raccolto le informazioni necessarie e dopo aver redatto la presente relazione tecnica estimativa, confermo in pieno i risultati e le valutazioni nella stessa ottenuti.

Il sottoscritto consulente tecnico avendo completato il proprio mandato nel pieno rispetto degli istituti e delle regole processuali rassegna il presente elaborato peritale composto da n° 10 pagine con n° 8 allegati che ne costituiscono parte integrante.

Con Osservanza

Poggibonsi, lì 04/04/2024

L'ESPERTO
Geom. Paolo PARRINI