

Geom. Alessandro Leri
strada di Cerchiaia, 36 53100 Siena Tel. 377 2800520
e-mail alessandroleri@geosiena.it PEC alessandro.leri@geopec.it

Tribunale di Siena

Procedura di esecuzione immobiliare RGEI 23/2022 - G.E. Dott. Flavio Mennella

OGGETTO: referto di sopralluogo 30/05/2024 – aggiornamento del rapporto di valutazione immobiliare.

Premessa

Il sottoscritto esperto stimatore, nominato tale nella procedura esecutiva in oggetto con Decreto del Sig. Giudice dell'Esecuzione in data 24/07/2022, è stato dallo stesso ulteriormente incaricato, in data 02/05/2024, di effettuare un sopralluogo presso il compendio pignorato, aggiornando la relazione di stima già in atti quanto allo stato dei luoghi e, inoltre, appurando se sussistano ulteriori pericoli di crollo – totale o parziale – dei fabbricati, individuando in tal senso le soluzioni tecniche e/o gli interventi urgenti da porre in essere per preservarne l'integrità anche residua.

Descrizione dei fatti e dei luoghi

Il sopralluogo è stato compiuto in data 30 maggio 2024 assieme al Custode giudiziario nominato e alla presenza del ██████████ institore della società esecutata.

Nel corso del sopralluogo si è preso visione, dall'esterno, di porzioni del solo fabbricato principale, individuate al CF al foglio 129 di Asciano particella 52 sub 4 e particella 52 sub 6 poste al piano primo, quali quelle indicate dall'institore che hanno subito crolli parziali della copertura.

La circostanza riferita dall'institore risponde al vero: infatti le due unità immobiliari in questione, già in cattive condizioni di manutenzione all'epoca del primo accesso ai luoghi de quo (settembre 2022), hanno subito il crollo parziale del tetto evidentemente per degrado delle sue costituenti strutturali.

L'accessibilità al sub 4 non è preclusa in quanto il crollo del tetto è avvenuto all'angolo Sud-Ovest della particella 52 e la porzione crollata è visibile solo dall'esterno perchè l'unità immobiliare è controsoffittata (vedi allegato 1). Detto controsoffitto, a sua volta e nel medio periodo, rischia di crollare per effetto del peso dei materiali che vi sono franati sopra e per le precipitazioni meteoriche che degraderanno progressivamente le strutture. Quindi è assolutamente sconsigliato introdursi nell'unità in quanto non è determinabile, a vista, se vi siano altre porzioni di tetto in procinto di crollare.

L'accessibilità al sub 6 è ulteriormente preclusa, atteso che già al settembre 2022 essa risultava impossibile per perimento strutturale della scala esterna di accesso e per già avvenuto crollo della



Geom. Alessandro Leri
strada di Cerchiaia, 36 53100 Siena Tel. 377 2800520
e-mail alessandroleri@geosiena.it PEC alessandro.leri@geopec.it

porzione di tetto soprastante la cucina ed i due vani adiacenti. Attualmente un ulteriore cedimento strutturale ha interessato una porzione di tetto centrale (vedi allegato 2).

Soluzioni tecniche

Stante le condizioni iniziali del fabbricato di cui alla particella 52 e quelle riscontrate con il sopralluogo del 30/05/2024 non ci sono, a giudizio delle scrivente, soluzioni temporanee da intraprendere per preservarne l'integrità residua. Ciò che è collassato ha carattere strutturale e quindi solo provvedendo alla ricostruzione integrale di tali elementi è possibile restituire al fabbricato almeno una parziale integrità. Ciò significa che le uniche opere possibili consistono nel rifacimento completo del tetto delle due unità immobiliari per circa 200 mq, preservando in questo modo anche gli ambienti sottostanti. Tali opere sono eseguibili previa presentazione di richiesta di Permesso a Costruire o di Segnalazione Certificata di Inizio Attività alternativa al PdC al Comune di Asciano e deposito, all'Ufficio del Genio Civile di Siena, del relativo progetto strutturale a firma di professionista Ingegnere edile.

Considerando la quantità suddetta (da considerarsi del tutto indicativa essendo desunta da planimetrie catastali e non da rilievo diretto) e per esperienza professionale pregressa, si indica un costo presunto delle opere di rifacimento integrale del tetto di circa €/mq 650,00 ottenendo un probabile costo complessivo di circa € 130.000,00 escluso imposte ed accessori. Vedendo la somma considerevole, condizionata in più o in meno dalle risultanze di un progetto strutturale esecutivo non nelle competenze di questo esperto, ci si astiene dal ricercare e produrre preventivi di spesa da parte di imprese edili, le quali sarebbero impossibilitate ad esprimere un'offerta concreta senza il suddetto progetto.

In ultimo, viste le condizioni attuali dei fabbricati e per la sicurezza di terzi, si consiglia di interdire l'accesso agli stessi fabbricati con i mezzi necessari, anche recintando con semplice rete metallica le zone critiche dando evidenza del pericolo di crollo esistente mediante l'apposizione di apposita cartellonistica.

In fede

Geom. Alessandro Leri

(documento firmato digitalmente)

Siena, li 07/06/2024

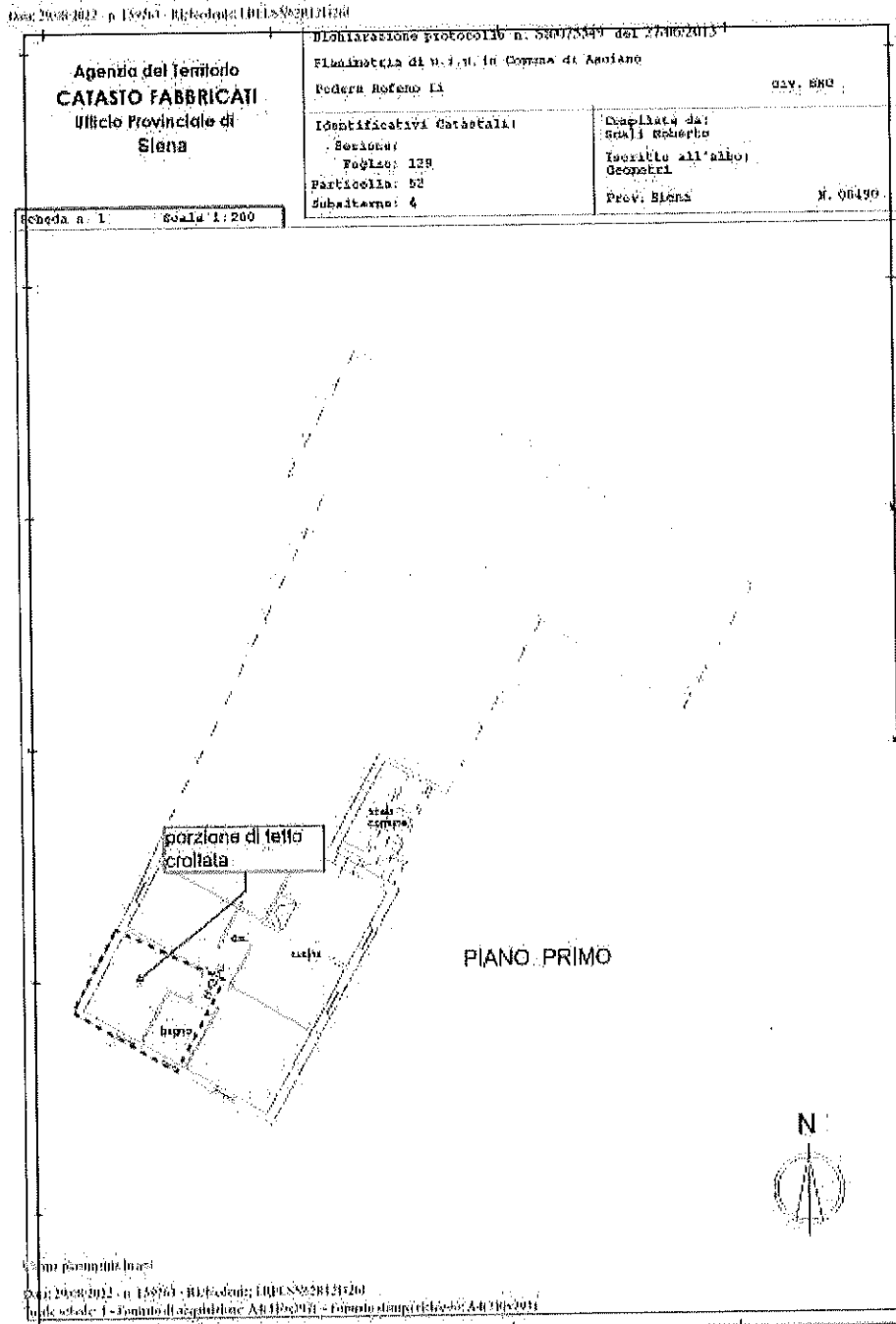


Geom. Alessandro Leri
 strada di Cerchiaia, 36 53100 Siena Tel. 377 2800520
 e-mail alessandroleri@geosiena.it PEC alessandro.leri@geopec.it

Tribunale di Siena

Procedura di esecuzione immobiliare RGEI 23/2022 - G.E. Dott. Flavio Mennella

ALLEGATO 1



unità immobiliare di cui al fg 129 particella 52 sub 4



Geom. Alessandro Leri
strada di Cerchiaia, 36 53100 Siena Tel. 377 2800520
e-mail alessandroleri@geosiena.it PEC alessandro.leri@geopec.it

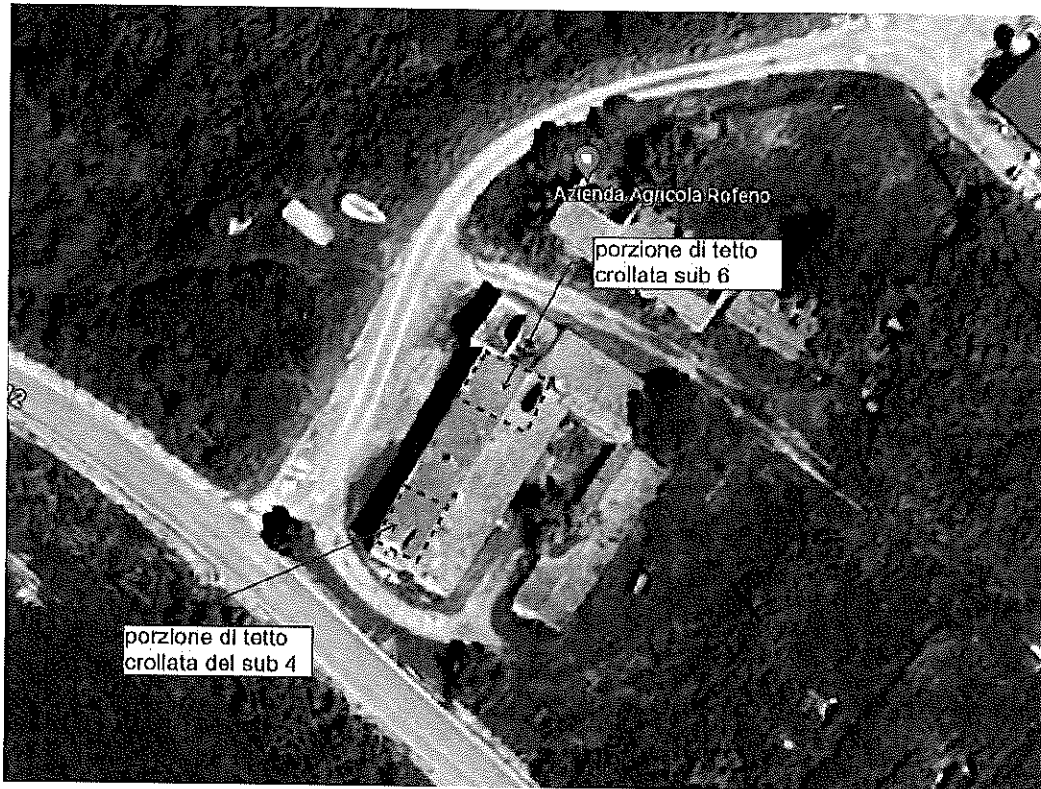


foto aerea tratta da Google Maps

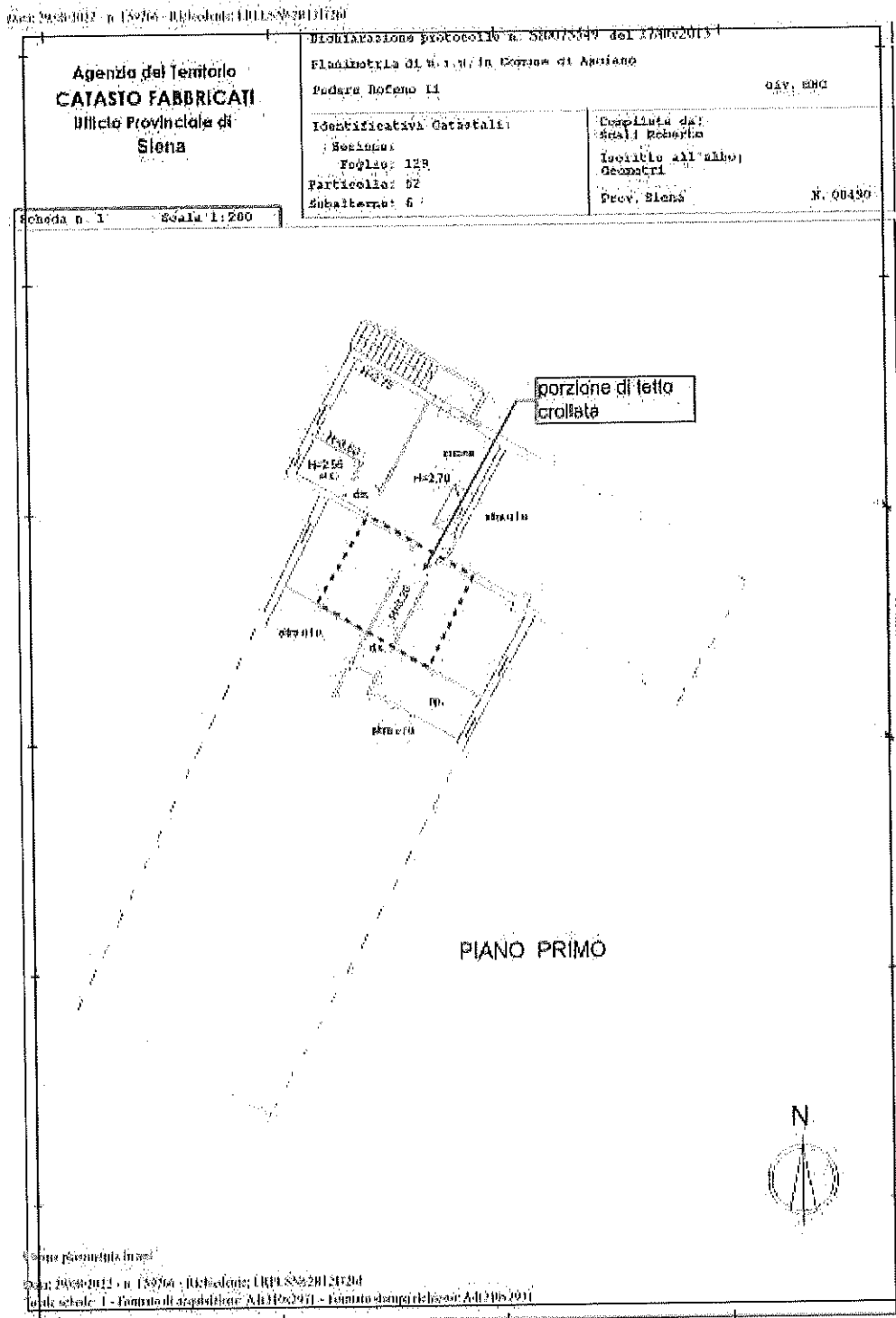


foto odierna dalla S.P. 12 Traversa Romana-Lauretana



Geom. Alessandro Leri
strada di Cerchiaia, 36 53100 Siena Tel. 377 2800520
e-mail alessandroleri@geosiena.it PEC alessandro.leri@geopec.it

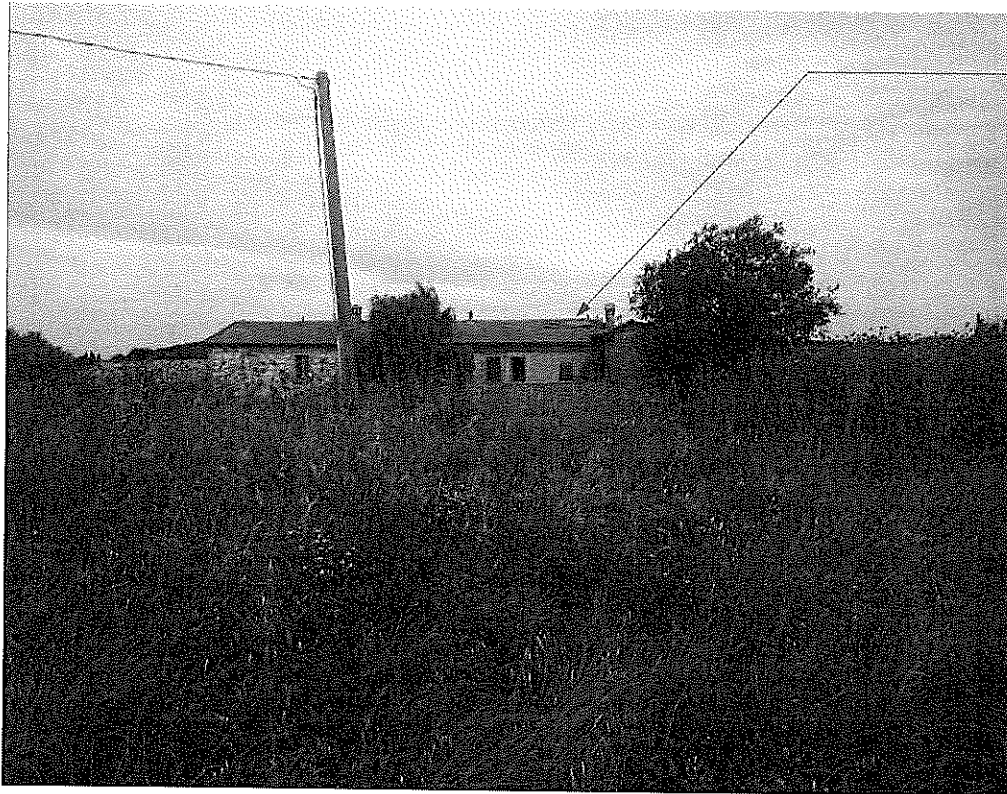
ALLEGATO 2



unità immobiliare di cui al fg 129 particella 52 sub 6



Geom. Alessandro Leri
strada di Cerchiaia, 36 53100 Siena Tel. 377 2800520
e-mail alessandroleri@geosiena.it PEC alessandro.leri@geopec.it



Porzione
crollata sub 6

vista da Sud del sub 6



vista da terra della
porzione crollata