

TRIBUNALE DI SIENA

PROCEDIMENTO DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

N° 111/2021

PROMOSSO DA

CONTRO

RISPOSTA AD OSSERVAZIONI CTU

Il sottoscritto Geom. Marco Lunghi, iscritto all'Albo dei Geometri della
Provincia di Siena al n. 1009, con studio in Monteriggioni, Via Val d'Aosta n.
13 Loc. Belverde, già nominato Esperto Stimatore, in seguito alle osservazioni
di parte esecutata alla Consulenza depositata, produce i chiarimenti richiesti.

OSSERVAZIONE 1 (iter autorizzativo del ponte (genio civile) e condizioni
dello stesso):

Parte esecutata segnala una carenza documentale relativa ad autorizzazioni
amministrative per la costruzione del ponte di accesso al complesso.

Come segnalato in perizia, il ponte sul fiume Ombrone è stato realizzato con
Licenza Edilizia n. 59 del 11.07.1975 a nome _____, dante causa degli
attuali proprietari. Nella Licenza viene espressamente citato "*Visto il Nulla
Osta del Genio Civile n. 5434 in data 8 Luglio 1975*" per cui è evidente come
tale iter autorizzativo sia stato completato e come il rilascio del titolo edilizio
finale sia stato ad esso subordinato. Non appare pertanto rilevante che tale
endoprocedimento amministrativo sia allegato all'elaborato peritale della



presente procedura: lo stesso è ben individuato da protocollo e data.

Relativamente alle condizioni attuali del manufatto, lo stesso non mostra setolature, lesioni e/o criticità tali da destare preoccupazioni in merito alla stabilità. Trattandosi di opera privata, non è previsto un piano di manutenzione cadenzata.

Così come non appare rilevante l'epoca di costruzione: l'immobile abitativo del complesso periziato (ad esempio) è ancor più vetusto del ponte, ma non per questo è ragionevole supporre campagne di verifiche statiche su murature, solai, ecc.

Nella perizia è ben indicata l'epoca di costruzione del ponte e -di conseguenza- la relativa vetustà.

L'assenza di eventuale cartellonistica di attenzione nel transito e di protezioni laterali non costituisce di per sé motivo di inagibilità.

Relativamente al ponte n. 2 richiamato da parte esecutata, si segnala che trattasi di un manufatto sul fosso denominato *Fosso dei Cancelli*, di modesta entità e di epoca realizzativa non individuata: si nota comunque che la strada di accesso al podere Caldaria è cartografata fin dalla Mappa di impianto del Catasto Terreni (anni '40), per cui il fosso dei Cancelli è stato da sempre attraversato per accedere.

Anche per tale manufatto non si rilevano criticità di natura strutturale; ai fini della percorribilità si segnala l'assenza di cartellonistica e di protezioni laterali così come per il ponte n. 1.

OSSERVAZIONE 2 (applicazione del Regolamento 63R/2016 Regione Toscana agli immobili non regolari):



Parte esecutata chiede di valutare l'applicazione della Legge Regione Toscana

65/2014 e del relativo regolamento 63R 2016 ai fabbricati non regolari dal punto di vista urbanistico per i quali -nella consulenza depositata- si era ipotizzata la necessità di demolizione.

Il regolamento in oggetto disciplina una serie di interventi realizzabili in territorio rurale ed in particolare la realizzazione (temporanea e/o stabile) di annessi o abitazioni rurali.

I manufatti reperiti non hanno acquisito alcun titolo per la loro edificazione, per cui sono a tutti gli effetti da considerarsi abusivi dal punto di vista urbanistico. Seppur astrattamente assoggettabili alle previsioni del Regolamento Regione Toscana n. 63R/2016 gli stessi non possono tuttavia essere sanati per (come indicato in perizia) l'impossibilità di certificare l'idoneità strutturale dei manufatti, per lo più edificati in maniera sommaria e con materiali incongrui.

Quanto sopra non esclude comunque la possibilità di futuri interventi di realizzazione di annessi e/o manufatti pertinenziali agricoli, anche ai sensi del Regolamento Regione Toscana n. 63R/2016, ma in regime di richiesta preventiva e non a sanatoria. Tale ipotesi è influente ai fini della valutazione del complesso.

OSSERVAZIONE 3 (valore di stima):

Parte esecutata segnala un presunto errore di calcolo nella valutazione economica dei cespiti.

Ad un più attento esame, si nota come parte esecutata sia incorsa in una errata interpretazione del metodo di stima: il valore indicato di € 1.080,00/mq NON



rappresenta la media dei valori OMI, bensì il valore medio scaturito da una più

articolata indagine di mercato, decurtato di un -10% per incontro tra domanda

ed offerta.

Il riferimento ai valori OMI è presente in perizia SOLO come parametro di

confronto con la valutazione di tipo comparativo.

Si conferma pertanto la stima già indicata.

OSSERVAZIONE 4 (eventuale servitù attiva di transito per accesso al complesso):

Parte esecutata chiede approfondimenti su eventuali diritti di passo necessari per accedere dalla strada asfaltata fino al complesso.

A tal proposito si segnala che, in diramazione dalla Strada Provinciale Siena Perugia (la strada "asfaltata" segnalata da parte esecutata), in corrispondenza

del _____, si imbecca la *Strada Vicinale di S. Biagio* che conduce fino

al _____, in corrispondenza del quale il tracciato assume la

denominazione di *Strada Vicinale Antica Siena*, che si percorre fino

all'imbocco del ponte sull'Ombrone di cui al punto 1. Da lì in poi il tracciato si

sviluppa interamente nella propr. _____ sottoforma di strada privata.

Già nel 1975 il _____, dante causa degli attuali esecutati, in occasione

della richiesta di rilascio del titolo edilizio per la costruzione del ponte,

scriveva: "...chiede che gli venga rilasciata la licenza edilizia per la

costruzione di un piccolo ponte in cemento armato sul fiume Ombrone, onde

gli sia consentito un sicuro accesso alla sua residenza. Attualmente tale

accesso avviene attraverso una vecchia e instabile passerella in legno."

Appare pertanto chiaro (e la circostanza è confermata dall'esame delle foto



aeree fin dal 1954) come l'accesso al podere Caldaria sia da sempre avvenuto

dalla viabilità che precede, che peraltro interessa strade di tipo vicinale.

Si ritiene pertanto che le modalità di accesso al complesso non presentino

alcuno spunto di dubbio.

Siena, li 11.05.2023

L'esperto stimatore

Allegato: osservazioni di parte esecutata.

