

III.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella
c/o Tribunale di Siena - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Perizia Tecnica
Esecuzione Immobiliare n° 44/2013 ex Tribunale Montepulciano
promossa da

contro

A seguito dell'incarico ricevuto dal Giudice Esecutore del Tribunale di Siena Dott. Flavio Mennella con Odinanza decisoria del 09/12/2021, relativo alla esecuzione immobiliare n° 44/2013 ex Tribunale Montepulciano, il sottoscritto Geom. Gianluca Palazzi, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri al n° 1321 e con studio in Lucignano via senese n° 46, estratta la documentazione disponibile dal fascicolo dell'esecuzione, relaziona quanto segue.

L'esecuzione riguarda gli immobili censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Siena al Catasto Fabbricati del comune di Sinalunga (SI) nel Foglio artieri

- [redacted] – classe 1 – consistenza 205 m² – rendita € 656,42 - indirizzo viale Antonio Gramsci Guazzino n° snc pi
- sub 3 - categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare) – classe 3 – consistenza 10 vani – superficie catastale totale 262 m² – superficie catastale totale escluse aree scoperte 237 m² – rendita € 645,57 - indirizzo viale Antonio Gramsci n° 29 piano T-1;



L'immobile di cui al risulta aggiudicato con DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI de' trascritto al n. Reparto PI di MONTEPULCIANO.

L'immobile di cui al subalterno 3 risulta in attesa di un nuovo esperimento di vendita.

Con Istanza del 03/12/2021 il custode giudiziario relazionava *che in data 24/11/21, in sede di ricognizione periodica del bene pignorato, l'esecutata riferiva le seguenti circostanze:*

- *la caldaia a servizio dell'unità abitativa sarebbe posta in proprietà di terzi (ovvero all'interno del lotto 1 già oggetto di aggiudicazione) e risulterebbe quale unico elemento per il riscaldamento sia del bene pignorato che del bene già oggetto di aggiudicazione;*
- *l'utenza idrica e quella elettrica sarebbero pure in comune con proprietà di terzi e dotate infatti di un unico contatore (peraltro i depositi idrici a servizio anche dell'unità pignorata si troverebbero all'interno della proprietà già oggetto di aggiudicazione);*
- *tutti gli scarichi dell'unità abitativa ancora oggetto di pignoramento passerebbero all'interno di proprietà di terzi (con la conseguenza che, attualmente, l'esecutata riferiva informalmente di poter procedere alla manutenzione e pulizia ordinaria di quelli esclusivamente passando all'interno della ridetta proprietà già oggetto di aggiudicazione).*

A seguito del sopralluogo effettuato con il custode giudiziario in data 25/01/2022 il sottoscritto ha potuto visionare parte dei locali "aggiudicati" posti al piano terreno e facenti parte del magazzino sub. per la verifica di quanto dichiarato dall'esecutata.

La Caldaia a servizio dell'unità abitativa sub. 3 si trova in un apposito locale del magazzino sub. risulta funzionante e allacciata alla rete pubblica del metano con contatore posto sul fronte del fabbricato; dalla caldaia si diramano a soffitto le tubazioni dell'acqua calda per l'impianto di riscaldamento.



L'utenza idrica è unica per tutto il fabbricato con contatore posto sul muro lungo la strada prospiciente il fabbricato (via Antonio Gramsci); l'impianto costituito dal deposito con autoclave e impianto di depurazione è posto nel locale adiacente alle scale facente parte del magazzino sub.

Gli scarichi dell'unità abitativa sub. 3 attraversano il solaio sottostante e le tubazioni si diramano a soffitto (a vista, non incassate) fino allo scarico a terra posto nel magazzino sub. ..

Il tutto come meglio rappresentato negli elaborati grafici e nella documentazione fotografica allegati.

Per la risoluzione delle problematiche riscontrate il sottoscritto, sulla base delle conoscenze acquisite nel sopralluogo e riservandosi di esprimere un parere definitivo a seguito degli ulteriori accertamenti, prospetta una serie di interventi che prevedano sia opere edili che impiantistiche per limitare l'impatto delle servitù presenti e più precisamente:

- spostamento della caldaia nell'abitazione e rifacimento della tubazione di alimentazione del metano; per quanto riguarda l'alimentazione dei corpi radianti sono necessarie indagini approfondite per la verifica della possibilità di smantellamento dell'impianto a soffitto esistente;
- smantellamento dell'impianto idrico esistente all'interno del magazzino sub. . e realizzazione di nuovo impianto dalla rete idrica con aggiunta di 2 nuovi contatori sia per l'appartamento sub. 3 che per l'appartamento sul non oggetto di pignoramento
- smantellamento dell'impianto elettrico esistente all'interno del magazzino sub. e realizzazione di nuovo impianto dalla rete pubblica con spostamento dei contatori sia per l'appartamento sub. 3 che per l'appartamento sub. non oggetto di pignoramento
- smantellamento degli scarichi a soffitto all'interno del magazzino sub. e sostituzione con colonne verticali e scarichi a terra fino al pozzetto esistente.



Per la verifica puntuale degli interventi da effettuare il sottoscritto richiede la possibilità di accedere a tutti i locali delle unità immobiliari presenti nel fabbricato per eseguire un rilievo di dettaglio ed eseguire le indagini insieme ad una Ditta impiantistica di fiducia; solo successivamente sarà possibile relazionare con certezza sulla fattibilità degli interventi e sulle modalità da attuare ovvero sulla quantificazione dei costi attraverso un computo metrico estimativo.

Si dichiara che anche a seguito dell'intervento non sarà comunque possibile eliminare totalmente le servitù esistenti e che per eseguire le opere dovrà essere ottenuto anche l'assenso di terzi (i proprietari dell'appartamento al piano secondo ed eventuali altri interessati al momento non conosciuti).

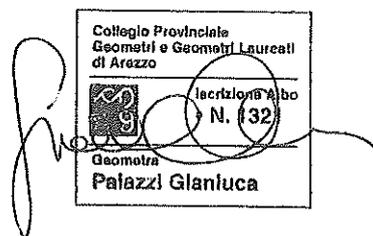
Visto quanto sopra relazionato si resta in attesa delle decisioni che il G.E. vorrà intraprendere nell'Udienza fissata per il giorno 01/04/2022.

Tanto dovevo riferire ad espletamento dell'incarico affidatomi dalla S.V. III.ma.

Lucignano, li 31 gennaio 2022

Il Tecnico incaricato

Geometra Gianluca Palazzi



III.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella
c/o Tribunale di Siena - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Perizia Tecnica
Esecuzione Immobiliare n° 44/2013 ex Tribunale Montepulciano
promossa da

contro

A seguito dell'incarico ricevuto dal Giudice Esecutore del Tribunale di Siena Dott. Flavio Mennella nell'Udienza del 04/11/2022, il sottoscritto Geom. Gianluca Palazzi, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri al n° 1321 e con studio in Lucignano (AR) via senese n° 46, estratta la documentazione disponibile dal fascicolo dell'esecuzione ed effettuate le indagini attraverso l'accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Siena, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Montepulciano e l'Ufficio Tecnico del Comune di Sinalunga, relaziona quanto di seguito esposto.

Premessa

Nell'Udienza del 04/11/2022 il custode chiedeva al G.E. di incaricare il sottoscritto per la verifica delle problematiche evidenziate nell'istanza depositata dal custode stesso il 04/10/2022, ovvero:

1. sull'interclusione (salvo ripristino della scala esterna) dell'abitazione a piano primo (lotto 2);
2. sull'estraneità alla procedura della soffitta indicata in atti come pertinente al lotto 2 ma in realtà pure di proprietà di



3.

4.

Accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Siena

L'esecuzione riguarda gli immobili censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Siena al Catasto Fabbricati del comune di Sinalunga (SI) nel Foglio 68 particella 72:

- sub 3 - categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare) – classe 3 – consistenza 10 vani – superficie catastale totale 262 m² – superficie catastale totale escluse aree scoperte 237 m² – rendita € 645,57 - indirizzo viale Antonio Gramsci n° 29 piano T-1.

L'immobile di cui risulta aggiudicato con Decreto Trasferimento immobili del trascritto a Montepulciano ai nn. R.P. e R.G. de

Per la verifica dell'intero Fabbricato (censito al Catasto Fabbricati nel Foglio 68 particella 72) sono state effettuate le seguenti ricerche:

- visure storiche al Catasto Fabbricati (allegato 1);
- visure storiche al Catasto Terreni (allegato 2);
- estratto di mappa (allegato 3);
- estrazione della planimetria relativa al sub. 3 del Catasto Fabbricati (allegato 4);
- estrazione dal fascicolo delle planimetrie relative ai su del Catasto Fabbricati (allegato 5);
- consultazione atti cartacei presso l'Agenzia delle Entrate Territorio di Siena in data 18/05/2023.

Il Fabbricato risulta costituito da 3 unità immobiliari le cui planimetrie in atti risalgono ad epoca remota, come segue:



l'indicazione del subalterno ed indicata la particella che non faceva parte del complesso venduto, così come rilevato dalle planimetrie allegate all'Atto.

- Atto Notaio Matteoli del _____ rep. _____ trascritto a Montepulciano il _____ ai nn. _____ R.G. e _____ R.P.

Con il presente Atto di compravendita il Sig. _____ acquistava "Casa di abitazione situata in Comune di Sinalunga, frazione Guazzino, via A. Gramsci, distinta nel N.C.E.U. alla partita _____ fogl. _____, particella _____ Categoria _____ di va... " mentre i Sig.ri _____ acquistavano "Fondi al piano terreno, facenti parte del fabbricato situato in Comune di Sinalunga, frazione Guazzino, via A. Gramsci, distinti nel N.C.E.U. alla partita _____ nel fogl. _____ particella _____ sub. _____ Categoria C/2 di _____ nella rendita di £ _____, con diritto di accesso, confinante con _____ e via suddetta salvo se altri.- con annesso orto_".

- Atto Notaio Bersotti del _____ rep. _____ trascritto a Montepulciano il _____ ai nn. _____ R.G. e _____ R.P. (allegato 6)

Con il presente Atto di compravendita i Sig.ri _____ comproprietari in regime di comunione dei beni vendevano ai _____ "Porzione di fabbricato bifamiliare sito in Sinalunga, Frazione Guazzino, via A. Gramsci n. 119, costituita da un appartamento al piano primo avente accesso da una scala condominiale, composto di cucina, sei vani, due bagni, ripostiglio e disimpegno; con annesso resede di terreno di pertinenza di proprietà esclusiva; e con annessa la quota di comproprietà pari a 2/4 di sei locali ad uso sgombero e cantina al piano terreno dello stesso corpo di fabbrica; e con annessa corte comune. Quanto sopra censito al Catasto Fabbricati di detto comune nel _____
- subalterno _____, categoria _____ di _____ metri quadrati (duecentosette), rendita catastale € 662,82;
- subalterno 3, piani T-1, categoria A/4, classe 3, vani 10, rendita catastale € 645,57.
A confini: via A. Gramsci, via Paolo VI, scale condominiali, salvo se altri."



- Atto Notaio Salerno del rep.5 trascritto a Montepulciano il
.....' ai nn. R.G. € R.P. (allegato 7)

Con il presente Atto di compravendita veniva stipulato quanto segue:

ART. 1 - I Signor ciascuno per la propria quota indivisa di 1/2 (un mezzo) e congiuntamente per l'intero, vendono alla che accetta ed acquista, la proprietà della seguente porzione di fabbricato posta in Sinalunga, Frazione Guazzino, via A. Gramsci n. 119 e precisamente: appartamento al piano primo composto di sei vani oltre cucina, doppi servizi ed accessori con annesso adiacente resede esclusivo, il tutto a confine con detta via, via Paolo VI, parti comuni, salvo altri, censito in Catasto Fabbricati di detto Comune nel foglio 68, dalla particella 72 subalterno 3 (l'appartamento con il resede: categoria A/4 classe 3, consistenza vani 10=, rendita Euro 645,57=). Le parti precisano che è compresa nella presente vendita anche la quota indivisa di proprietà pari a 2/4 (due quarti) dei 6= (sei) locali ad uso sgombero e cantina al piano terreno dello stesso corpo di fabbrica di cui fanno parte i beni sopra descritti, censiti in Catasto Fabbricati di detto Comune nel foglio dalla particella subaltern (categoria class. consistenza mq. = rendita Euro 662,82=).

ART. 2 - La vendita avviene a corpo e non a misura, con ogni azione, diritto o ragione, servitù attiva o passiva, accessione o pertinenza, nello stato di fatto, ben noto alla parte acquirente, in cui la porzione immobiliare attualmente si trova, con i diritti e gli obblighi nascenti dal condominio e dalle regole che lo disciplinano e con la conseguente quota di comproprietà sulle parti condominiali tra le quali in particolare, la corte comune, così come dalla parte venditrice si possiede e si ha diritto di possedere per atto di compravendita a rogito Notaio Bersotti in data registrato a Montepulciano il 5 detto al numero ivi trascritto stesso al numero di formalità."

- Contratto di Mutuo Fondiario Notaio Favilli Giorgio di ep. iscritto a
Montepulciano il ai nn. R.G. e R.P. (allegato 8)

Con il presente Contratto di mutuo veniva iscritta ipoteca a favore di



ed a carico dei Sig.ri .

sui seguenti beni di proprietà:

"Porzione di fabbricato di remota costruzione e recentemente migliorato, situato nel Comune di Sinalunga, Frazione Guazzino, via A. Gramsci n. 119, consistente tale porzione nell'appartamento, posto al piano primo oltre a corte comune, identificato con contorno di colore rosso nella planimetria riportata nell'inserito che firmato dalle parti contraenti e da me Notaio si allega al presente atto sottolettera "B" per formarne parte integrante e sostanziale" (allegato 9).

La porzione sopra descritta è censita al N.C.E.U. alla partita nel foglio dalle particelle sub categoria Classe 3, Vani 11,5 rendita di Lire (unmilionequattrocentosettantamilacinquecento).

Confini: sotto stessa proprietà, sopra e da più lati e retro corte comune, salvo se altri.

L'ipoteca si intende estesa, alle parti di fabbricato in uso comune o comunque in condominio, per la quota spettante alla predetta porzione secondo la legge e le consuetudini locali."

Accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sinalunga

La consultazione degli atti cartacei presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sinalunga è stata effettuata in data in data 30/05/2023.

- CONCESSIONE EDILIZIA del (allegato

Con la pratica edilizia il Sig chiedeva di ristrutturare parte di un fabbricato di civile abitazione in Comune di Sinalunga, frazione Guazzino, via Gramsci, distinta in Catasto Fabbricati al foglio 68 particella 72; l'intervento prevedeva la ristrutturazione del piano terra e primo oltre alla demolizione della scala esterne.

Nella relazione allegata il tecnico incaricato scriveva testualmente quanto segue: *"Le vecchie scale di accesso esterne verranno demolite, perché l'ingresso alla abitazione ristrutturata è assicurato dalla scala sul corpo dello stesso fabbricato che da sulla strada".*



- CONCESSIONE EDILIZIA prot. n. 4 del _____ allegato _____
Con la pratica edilizia i _____ chiedevano di effettuare modifiche interne al fabbricato di civile abitazione in Comune di Sinalunga, frazione Guazzino, via Gramsci, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 68 particelle 72.
Nella Tavola Grafica allegata vengono riportate le abitazioni al piano primo e secondo con gli accessi dalla scala interna.
- DENUNCIA DI INZIO ATTIVITA' EDILIZIA prot. n. 7 del _____ (allegato _____)
Con la pratica edilizia il Sig. _____ chiedeva di effettuare modifiche interne all'appartamento posto nel fabbricato di civile abitazione in Comune di Sinalunga, frazione Guazzino, via Gramsci, distinto in Catasto Fabbricati al foglio 68 particelle 72 subalterno 3.
Nella Tavola Grafica allegata viene riportato l'appartamento al piano primo con gli accessi dalla scala interna.
- DENUNCIA DI INZIO ATTIVITA' EDILIZIA prot. n. _____ del _____ (allegato _____)
Con la pratica edilizia i Sig.ri _____ chiedevano di effettuare i lavori di rifacimento parziale del muro di recinzione in Comune di Sinalunga, frazione Guazzino, via Gramsci, distinto in Catasto Terreni al fogli _____.

Risposta al quesito posto sull'interclusione (salvo ripristino della scala esterna) dell'abitazione a piano primo (lotto 2).

Con l'Atto di compravendita Notaio Matteoli del _____ rep. _____ il Sig. _____ acquistava l'attuale appartamento al piano primo con accesso da scala esterna (Foglio 68 particella 72 sub. 3) oltre al resede corrispondente alle particelle _____ (attualmente intestata ad altra proprietà), _____ (rimasta iscritta anche al Catasto terreni ed intestata a _____) e _____ (rimasta iscritta anche al Catasto terreni ed intestata a _____) così come meglio rappresentato nell'elaborato grafico allegato 14; nell'atto non viene fatto nessun riferimento alla scala interna e al resede dove è posto l'attuale ingresso.



Nel frattempo era stata presentata dal Sig. _____ la pratica edilizia per la demolizione della scala esterna perché l'ingresso all'abitazione ristrutturata era assicurato dalla scala interna; nella pratica edilizia non è stata riscontrata nessuna autorizzazione da parte del proprietario degli immobili su cui insiste la scala stessa.

Nell'Atto Notaio Bersotti del _____ rep. _____ viene venduto l'appartamento al piano primo con accesso da una scala condominiale; alla stipula dell'Atto non è presente il proprietario degli immobili su cui insiste la scala stessa.

Nel successivo Atto Notaio Salerno del _____ rep. _____ 5 viene fatto esplicito riferimento alle parti comuni citate nell'Atto Notaio Bersotti del _____ rep. _____ ; anche alla stipula di questo Atto non è presente il proprietario degli immobili su cui insiste la scala stessa.

Nel Contratto di Mutuo Fondiario a rogito Notaio Favilli Giorgio del _____ rep. _____ viene ipotecato l'appartamento al piano primo e il relativo resede, il tutto identificato con contorno di colore rosso nella planimetria riportata nell'inserito firmato dalle parti contraenti e dal Notaio; la scala interna non risulta evidenziata .

Per quanto sopra a giudizio dello scrivente la scala interna risulta di proprietà esclusiva del Sig. _____ a seguito di Atto di compravendita Notaio Matteoli del _____ ep. _____

Risposta al quesito posto sull'estraneità alla procedura della soffitta indicata in atti come pertinente al lotto 2 ma in realtà pure di proprietà di _____

La soffitta indicata nella planimetria al piano secondo di cui al Foglio 68 particella 72 sub. 3 non trova corrispondenza nello stato di fatto; si tratta con tutta probabilità di un'intercapedine che esisteva tra il piano primo e il piano secondo in corrispondenza dei locali con minore altezza



[REDACTED]

[REDACTED]

1.

[REDACTED]

di

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

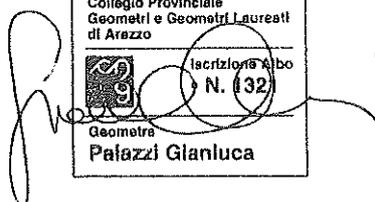
[REDACTED]

Visto quanto sopra relazionato si resta in attesa delle decisioni che il G.E. vorrà intraprendere nell'Udienza fissata per il giorno 08/06/2023.

Tanto dovevo riferire ad espletamento dell'incarico affidatomi dalla S.V. Ill.ma.

Lucignano, li 1 giugno 2023

Il Tecnico incaricato
Geometra Gianluca Palazzi


Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Arezzo
Iscrizione Albo
N. 132
Geometra
Palazzi Gianluca





Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella
c/o Tribunale di Siena - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Relazione riepilogativa
Esecuzione Immobiliare n° 44/2013 ex Tribunale Montepulciano
promossa da
.....
contro

A seguito dell'incarico ricevuto dal Giudice Esecutore del Tribunale di Siena Dott. Flavio Mennella nell'Udienza del 17/11/2023 per la redazione di una relazione conclusiva, il sottoscritto Geom. Gianluca Palazzi, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri della Provincia di Arezzo al n° 1321 e con studio in Lucignano (AR) via senese n° 46, relaziona quanto di seguito esposto.

Premessa

L'esecuzione riguarda gli immobili censiti presso l'Agenzia delle Entrate di Siena al Catasto Fabbricati del comune di Sinalunga (SI) nel Foglio 68 particella 72:

- sul cate – classe 1 – consistenza 205 m² – rendita € 656,42 - indirizzo viale Antonio Gramsci Guazzino n° snc piano
- sub 3 - categoria A/4 (Abitazioni di tipo popolare) – classe 3 – consistenza 10 vani – superficie catastale totale 262 m² – superficie catastale totale escluse aree scoperte 237 m² – rendita € 645,57 - indirizzo viale Antonio Gramsci n° 29 piano T-1.



Nella perizia del 24/09/2014 redatta dal Dott. Paolo Fabbrini a seguito di incarico ricevuto il 28/02/2014, gli immobili venivano stimati come segue:

- (Magazzino) per l'intero ovvero , per la quota pignorata;
- sub 3 - categoria A/4 (Abitazioni) – € 244.300,00 per l'intera proprietà pignorata.

L'immobile di cui al veniva aggiudicato in data al prezzo pari all'offerta minima d. (Decreto di trasferimento immobili del trascritto al n. di Montepulciano).

L'immobile di cui al subalterno 3 risulta in attesa di un nuovo esperimento di vendita in quanto venivano dichiarate deserte le vendite del 03/02/2017 (prezzo base € 244.300,00), del 9 Giugno 2017 (prezzo base € 196.000,00), del 3 Ottobre 2017 (prezzo base € 157.000,00) e del 27 Febbraio 2018 (prezzo base € 142.000,00).

A seguito delle problematiche emerse sia a seguito del deposito della perizia originaria che durante i sopralluoghi successivi del custode immobiliare, venivo incaricato di verificare lo stato di fatto e le problematiche in essere e redigere le relazioni integrative.

Relazione del 31/01/2022 - incarico ricevuto dal G.E. in data 09/12/2021

La nomina d'incarico si era resa necessaria a seguito di Istanza del custode giudiziario del 03/12/2021 per le circostanze rilevate in sede di ricognizione periodica del bene pignorato e riguardanti gli impianti idrico, elettrico e termico.

Nella relazione depositata il sottoscritto rilevava che le problematiche riscontrate risultavano accertate e che per la risoluzione "parziale" delle stesse sarebbe stato necessario intervenire su tutte le unità immobiliari presenti nel fabbricato:

- magazzino sub. - pignorato per 1/2 e aggiudicato;
- abitazione sub. non interessata dalla procedura esecutiva (proprietà di terzi);
- abitazione sub. 3 - pignorato per l'intero e in attesa di un nuovo esperimento di vendita.

Per la verifica puntuale degli interventi da effettuare il sottoscritto richiedeva la possibilità di accedere a tutti i locali delle unità immobiliari presenti nel fabbricato per eseguire un rilievo di dettaglio in modo da redigere un vero e proprio progetto di adeguamento ed una quantificazione dei costi attraverso un computo metrico estimativo; nella relazione veniva altresì precisato che non sarebbe stato possibile eliminare totalmente le servitù esistenti e che per eseguire le opere sarebbe stato necessario ottenere l'assenso di terzi.



Relazione del 01/06/2023 - incarico ricevuto dal G.E. in data 04/11/2022

Il nuovo incarico si era reso necessario a seguito di Istanza del custode giudiziario del 04/10/2022 per le circostanze rilevate in sede di ricognizione periodica del bene pignorato. Nella relazione depositata il sottoscritto rilevate le problematiche riscontrate ed effettuate le ricerche presso gli enti pubblici preposti rispondeva ai quesiti.

Si riporta di seguito un riepilogo sintetico delle risposte.

Quesito posto sull'interclusione (salvo ripristino della scala esterna) dell'abitazione a piano primo (lotto 2).

A giudizio dello scrivente la scala interna risulta di proprietà esclusiva del _____ i seguito di Atto di compravendita Notaio Matteoli del _____ rep. l _____ . Per la ricostruzione della scala esterna è necessario ottenere l'autorizzazione di terzi ovvero eseguire un rilievo di dettaglio in modo da redigere un vero e proprio progetto di adeguamento ed una quantificazione dei costi attraverso un computo metrico estimativo.

Risposta al quesito posto sull'estraneità alla procedura della soffitta indicata in atti come pertinente al lotto 2 ma in realtà pure di proprietà di _____

La soffitta non trova corrispondenza nello stato di fatto e corrisponde con tutta probabilità all'intercapedine che esisteva tra il piano primo e il piano secondo in corrispondenza dei locali con minore altezza.

La cantina presente al piano primo sottostrada risulta conforme allo stato di fatto e correttamente individuata nella planimetria catastale dell'unità immobiliare distinta in Catasto Fabbricati al foglio l _____

A giudizio dello scrivente la corte risulta di proprietà esclusiva del Sig. _____ seguito di Atto di compravendita Notaio _____ del _____ rep. _____



Conclusione

Per quanto sopra esposto il sottoscritto ritiene che le problematiche riscontrate incidano in modo sostanziale sul valore dell'immobile di cui al sub. 3 e debbano pertanto essere prese in considerazione.

1. Il problema relativo all'accesso intercluso potrebbero essere risolto prevedendo una detrazione forfettaria al valore dell'immobile dovuto alle spese da sostenere dall'aggiudicatario per le azioni legali verso terzi; in alternativa potrebbe essere redatto un progetto esecutivo con computo metrico per la quantificazione dei costi relativi al ripristino della scala; si precisa che quest'ultima soluzione è vincolata alla fattibilità dell'intervento.
2. Il problema relativo all'adeguamento degli impianti potrebbe essere risolto prevedendo una detrazione forfettaria al valore dell'immobile dovuto alle spese da sostenere dall'aggiudicatario; in alternativa potrebbe essere redatto un progetto esecutivo con computo metrico per la quantificazione dei relativi costi.
3. Il problema relativo alle difformità catastali riscontrate potrebbe essere risolto prevedendo una detrazione forfettaria al valore dell'immobile dovuto alle spese da sostenere dall'aggiudicatario; in alternativa potrebbe essere redatta dallo scrivente la Denuncia di variazione che dalle verifiche catastali ed ipotecarie effettuate risulta comunque complessa e di difficile soluzione senza l'interessamento di terzi.

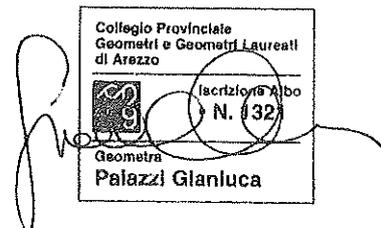
Visto quanto sopra relazionato si resta in attesa delle decisioni che saranno adottate nell'Udienza fissata per il giorno 11/04/2024.

Tanto dovrei riferire ad espletamento dell'incarico affidatomi.

Lucignano, lì 6 aprile 2024

Il Tecnico incaricato

Geometra Gianluca Palazzi





III.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. Flavio Mennella
c/o Tribunale di Siena - Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Perizia Tecnica
Esecuzione Immobiliare n° 44/2013 ex Tribunale Montepulciano
promossa da

ITALFONDI S.p.A.

contro

A seguito dell'ulteriore incarico ricevuto dal Giudice Esecutore del Tribunale di Siena Dott. Flavio Mennella nell'Udienza del 11/04/2024, il sottoscritto Geom. Gianluca Palazzi, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri al n° 1321 e con studio in Lucignano (AR) via senese n° 46, relaziona quanto di seguito esposto quantificando i costi relativi alle problematiche di cui alle precedenti relazioni depositate in data 31/01/2022, 01/06/2023 e 06/04/2024.

1) Accesso intercluso

Per la risoluzione delle problematiche relative all'accesso intercluso all'appartamento di cui al Foglio 68 p.lla 72 sub. 3 è necessario procedere con la ricostruzione dell'originaria scala esterna; si prevede la realizzazione di una scala indipendente con struttura in acciaio in aderenza alla muratura esistente (in quanto proprietà di terzi) per la quale dovranno essere eseguite le seguenti opere: scavi a sezione obbligata, opere di fondazione in cemento armato, struttura in acciaio, opere murarie e di finitura (intonaci, tinteggiature e rivestimenti), ringhiera in metallo, demolizione a taglio di muratura portante per apertura nuova porta di accesso, cerchiatura in acciaio per nuova porta di accesso, fornitura e posa in opera di portoncino.

L'importo previsto, comprensivo di spese tecniche, risulta pari a € 32.624,00 oltre IVA come da computo metrico estimativo di cui all'allegato 1.



Si precisa che la realizzazione dell'intervento è subordinato al rilascio dell'autorizzazione da parte dagli enti competenti ovvero fatti salvi i diritti di terzi.

Si precisa altresì che l'accesso alla nuova scala prevede il passaggio attraverso la corte censita al Catasto Fabbricati al foglio 68 particella subaltern (proprietà esclusiva del Sig.) ovvero la corte censita al Catasto Fabbricati al foglio particella (proprietà esclusiva di terzi).

2) Adeguamento impianti

Per le cause relative alle interferenze degli impianti si rimanda a quanto riportato nella perizia depositata in data 31/01/2022.

Per la risoluzione delle problematiche riscontrate il sottoscritto sulla base delle conoscenze acquisite nei sopralluoghi prevede i seguenti interventi:

- installazione di nuova caldaia nell'abitazione, rifacimento della tubazione di alimentazione del metano, nuove linee ed allaccio ai corpi radianti esistenti, installazione nuovo contatore;
- smantellamento dell'impianto idrico esistente all'interno del magazzino su realizzazione di nuovo impianto dalla rete idrica e installazione nuovo contatore;
- smantellamento dell'impianto elettrico esistente all'interno del magazzino sub. realizzazione di nuovo impianto dalla rete pubblica e installazione di nuovo contatore;
- smantellamento degli scarichi a soffitto all'interno del magazzino sub. . e sostituzione con colonne verticali e scarichi a terra fino al pozzetto esistente.

L'importo previsto, comprensivo di spese tecniche, risulta pari a € 32.000,00 oltre IVA come da computo metrico estimativo di cui all'allegato 2.

Si precisa che la realizzazione dell'intervento è subordinato al rilascio dell'autorizzazione da parte dei terzi interessati ovvero che alcune opere previste nel computo metrico estimativo redatto potrebbero richiedere diverse soluzioni tecniche con aumento dei costi.

3) Aggiornamento catastale

Per la risoluzione delle problematiche relative alle difformità catastali riscontrate è necessario procedere con le seguenti pratiche da presentare all'Agenzia delle Entrate - Territorio:

- accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio di Siena;



- istanza per allineamento intestazione Catasto Terreni - Catasto Fabbricati;
- Tipo Mappale per aggiornamento Catasto Terreni;
- Denuncia di variazione al Catasto Fabbricati.

L'importo previsto risulta pari a € 3.012,20 come da proposta di notula di cui all'allegato 3.

Si precisa che per procedere con l'aggiornamento catastale dovrà essere prevista apposita autorizzazione da parte del G.E. per accesso agli atti riguardanti proprietà di terzi visto che la corte riportata nell'attuale planimetria non trova corrispondenza con la mappa al Catasto Terreni e più precisamente con le particelle ... (intestate al Sig. ... ma non pignorate) e con parte della particella ... (non pignorata in quanto attualmente intestate ad altra proprietà).

A seguito delle verifiche sulle proprietà di terzi potrebbero essere necessarie altre pratiche catastali ad oggi non preventivabili.

4) Conclusioni

Visto quanto sopra relazionato si resta in attesa delle decisioni che il G.E. vorrà intraprendere nell'Udienza fissata per il giorno 17/10/2024.

Tanto dovevo riferire ad espletamento dell'incarico affidatomi dalla S.V. III.ma.

Si allegano alla presente:

1. Computo metrico estimativo per ripristino scala accesso;
2. Computo metrico per adeguamento impianti;
3. Preventivo di spesa per prestazioni catastali.

Lucignano, Il 3 settembre 2024

Il Tecnico incaricato

Geometra Gianluca Palazzi



