

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

**Esecuzione Immobiliare n° 116/2023  
promossa da**

**contro**

**Perizia Tecnica Preliminare  
sulle problematiche emerse in fase di studio del fascicolo  
e successive al rilievo di dettaglio degli immobili pignorati**

*Lucignano, li 28 maggio 2024*

*Il Tecnico incaricato*

**Geometra Gianluca Palazzi**

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



Il sottoscritto Geom. Gianluca Palazzi, iscritto all'Albo del Collegio dei Geometri al n° 1321 e con studio in Lucignano via senese n° 46, a seguito dei rilievi di dettaglio degli immobili pignorati ovvero di studio del fascicolo e della documentazione prelevata presso gli Enti preposti, relaziona quanto di seguito esposto relativamente alle criticità riscontrate.

### **Difformità urbanistiche riscontrate**

A seguito dei rilievi di dettaglio effettuati sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche rispetto alle Licenze Edilizie rilasciate in data 25/10/1969 e 05/12/1974:

- 1) diversa distribuzione degli spazi interni dell'appartamento al piano primo;
- 2) diversa realizzazione di porte e finestre sulla muratura portante;
- 3) realizzazione di un locale seminterrato sul retro dell'autorimessa;
- 4) realizzazione di un locale di sgombero seminterrato adiacente all'autorimessa;

Per la sanatoria delle difformità sarà necessaria la presentazione di un Permesso di Costruire ai sensi dell'art. 209 della l.r. 65/2014 con rilascio subordinato al pagamento degli oneri di urbanizzazione e alla dimostrazione della doppia conformità (con il rispetto sia della normativa vigente alla data di presentazione della pratica edilizia in sanatoria che della normativa vigente nel momento in cui è avvenuto l'abuso edilizio); si precisa che alla data odierna alcuni interventi potrebbero risultare non sanabili.

### **Difformità catastali riscontrate**

A seguito dei rilievi di dettaglio effettuati è stata verificata la difformità catastale dell'unità immobiliare censita al Catasto Fabbricati nel Foglio 17 p.la 709 sub. 3.

Si rende pertanto necessario procedere con il relativo aggiornamento catastale di cui all'allegata Istanza di Autorizzazione e Onorari prestazioni CTU.

### **Presenza sul resede pignorato di fabbricato non censito**

A seguito della verifica effettuata attraverso il sito cartografico della Regione Toscana è stato possibile accertare la presenza di un fabbricato non censito, costruito ed utilizzato da terzi, sul resede del fabbricato pignorato.

Per la verifica puntuale di tale problematica si rende necessario un rilievo topografico di dettaglio per la verifica dei confini da eseguire sulla base del frazionamento originario da estrarre al Catasto di Siena.

Per il dettaglio delle procedure da eseguire e i relativi costi si rimanda a quanto descritto nell'allegata Istanza di Autorizzazione e Onorari prestazioni CTU.



### **Fondo intercluso**

Il fondo pignorato non gode di accesso diretto dalla pubblica via perché risulta circondato da fondi appartenenti ad altre proprietà; l'attuale strada di accesso si trova all'interno delle particelle 95, 97, 99, 101, 397, 404, 472, 506 e 569.

Questa situazione comporterà per il futuro acquirente la necessità di ottenere le servitù di passaggio sui fondi altrui.

### **Impianto GPL in comune**

L'appartamento pignorato è provvisto di impianto di riscaldamento alimentato a GPL con bombolone interrato comune ad altra unità immobiliare installato su terreno di altra proprietà non pignorato (vedi foto n° 6 dell'allegata documentazione fotografica).

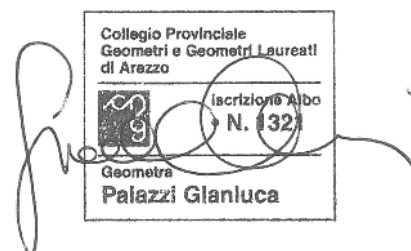
Per quanto sopra esposto si rimanda alle decisioni che verranno prese in Udienza per permettere allo scrivente di redigere la perizia di stima ed eseguire le eventuali procedure integrative su incarico del G.E..

Si allegano alla presente i seguenti documenti:

- 1) Visure catastali storiche degli immobili pignorati;
- 2) Estratto di mappa Catasto Terreni;
- 3) Planimetrie Catasto Fabbricati degli immobili pignorati;
- 4) Estratto di mappa con foto aerea;
- 5) Documentazione fotografica;
- 6) Licenza Edilizia 1969;
- 7) Licenza Edilizia 1974.

*Lucignano, li 28 maggio 2024*

*Il Tecnico incaricato*  
**Geometra Gianluca Palazzi**



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

**Esecuzione Immobiliare n° 116/2023**  
**promossa da**

**contro**

Il sottoscritto **Geometra Gianluca Palazzi**, con studio in Lucignano (AR) Via senese n° 46, nominato esperto stimatore per la procedura in epigrafe, in seguito al sopralluogo eseguito presso gli immobili pignorati in data 18/04/2024, **viste le criticità riscontrate con la presente segnala al creditore** la necessità di procedere con le prestazioni catastali di seguito elencate.

**Con la presenta Istanza si richiede l'autorizzazione al G.E. ad eseguire le necessarie operazioni e la liquidazione delle prestazioni come di seguito esposte.**

- Denuncia di variazione al Catasto Fabbricati dell'Unità Immobiliare abitativa, comprendente la predisposizione di n° 1 planimetria in categoria A, la redazione dell'elaborato planimetrico dei subalterni, la compilazione dei documenti tecnici (DOCFA), il classamento e la trasmissione telematica all'Agenzia delle Entrate - Territorio della provincia di appartenenza.

*Riferimento Capitolo A.1 Prestazioni per il Catasto Fabbricati - Onorari Geometri e Geometri laureati della Provincia di Reggio Emilia:*

singola unità fino a 100 m <sup>2</sup> cad. con rilievo e restituzione grafica	=	500,00 €
elaborato planimetrico dei subalterni per variazione fino a 10 unità		
con EP presente in banca dati Agenzia del Territorio	=	<u>350,00 €</u>
totale	=	850,00 €



- Riconfinazione volta alla verifica della presenza nel resede pignorato del fabbricato accessorio costruito e utilizzato da terzi; il lavoro comprende il rilievo per la determinazione delle coordinate dei punti di confine da ripristinare e dei vertici di stazione delle poligoni di collegamento, oppure individuazione di punti di intersezione degli allineamenti e calcolo delle rispettive distanze ovvero l'apposizione dei termini.

Per l'intero lavoro sono dovuti i seguenti onorari:

- diritto fisso per prestazioni professionali spettanti a una squadra topografica, dotata di strumentazione, per ogni uscita: € 600,00
- compenso per ogni punto di confine ripristinato oltre al compenso di cui alla voce precedente: € 65,00
- il tempo impiegato per la ricerca presso gli archivi degli atti originali o dei tipi di frazionamento successivi, degli atti di provenienza, visura delle mappe di primo impianto, reperimento e controllo dei punti trigonometrici e dei punti noti e certi oltre all'eventuale contraddittorio con i confinanti o con i tecnici delegati è compensato a vacanza.

- Eventuale Tipo mappale redatto con procedura PREGEO (prestazioni finalizzate all'introduzione in mappa del fabbricato accessorio costruito e utilizzato da terzi); il lavoro comprende: richiesta telematica all'Agenzia del Territorio dell'estratto di mappa per aggiornamenti, rilievo con strumentazione adeguata, restituzione informatizzata e redazione del tipo mappale, presentazione, approvazione e rilascio in modalità telematica.

*Riferimento Capitolo A.2 Prestazioni per il Catasto Fabbricati - Onorari Geometri e Geometri laureati della Provincia di Reggio Emilia:*

rilievo compresi 3 punti fiduciali con maglia fino a 4 stazioni per un

fabbricato fino a venti punti rilevati = 1.150,00 €

per ogni corpo accessorio = 200,00 €

**totale = 1.350.00 €**

**Agli onorari dovranno essere aggiunti i diritti catastali previsti dalla Direzione Provinciale dell'Agenzia delle Entrate, il contributo Cassa Previdenza Geometri (5%) e l'I.V.A. nella misura di Legge (22%).**

*Lucignano, lì 28 maggio 2024*

*Il Tecnico incaricato  
Geometra Gianluca Palazzi*

