

GEOMETRA Marco Pagni
Cod.Fisc. - OMISSIS - - P.IVA - OMISSIS -

STUDIO TECNICO

- Via prov.le Francesca civ. 282 - 56020 Santa Maria a Monte (PI) -
- Tel. ufficio +39 331.4433325 - e-mail: marco@studiotecnicopagni.it - pec: marco.pagni@geopec.it -

- TRIBUNALE DI PISA -

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI -

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Ill.mo Dott. Marco Zinna

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n° 29/2022

RESOCONTO A SEGUITO DI SOPRALLUOGO EFFETTUATO SULL'IMMOBILE
OGGETTO DELLA PROCEDURA IN TITOLO, PER COME DISPOSTO DAL G/E
CON PROPRIO DECRETO DATATO 11/09/2024 E PERVENUTO AL SOTTOSCRITTO IN
DATA 12/09/2024

TECNICO ESTIMATORE
Geometra Marco Pagni

promossa da
- OMISSIS -

contro
- OMISSIS -

STUDIO TECNICO

-Via prov.le Francesca civ. 282 - 56020 Santa Maria a Monte (PI) -
- Tel. ufficio +39 331.4433325 - e-mail: marco@studiotecnicopagni.it - pec: marco.pagni@geopec.it -

PREMESSA

Il sottoscritto Geometra Marco Pagni, iscritto al n°1786 dell'Albo professionale del Collegio dei Geometri della Provincia di Pisa, con studio in Santa Maria a Monte al civico 282 di via Prov.le Francesca, già nominato Esperto per la valutazione degli immobili oggetto della procedura in titolo, ed aver espletato l'originario incarico, veniva incaricato dal G/E di procedere ad una ricognizione sui beni oggetto di procedura in considerazione di intercorse evoluzioni che hanno interessato l'immobile per come indicato nella nota di deposito di parte esecutata.

-oOo-

Il giorno 24 Settembre 2024 alle ore 15:00 assieme ad incaricato IVG provvedevo ad espletare sopralluogo ricognitivo sull'immobile (**abitazione, in Capannoli loc. Mortaino 66/A**) edificio per civile abitazione su due livelli consistente in porzione di maggior fabbricato in bifamiliare; Lo scopo dell'accesso è riscontrare quanto esposto con propria nota di deposita da parte esecutata (problematiche di natura strutturale).

In detta occasione provvedevo ad una completa ispezione visiva dell'immobile estraendo reperti fotografici, visionando gli aspetti critici per cui l'indagine e sentendo la parte esecutata che mi comunicava quelle che erano le problematiche riscontrate (schiacciamento delle tubazioni di acqua e metano sull'area antistante il prospetto nord est dovute ad un abbassamento della pavimentazione esterna in detta zona, problematiche

STUDIO TECNICO

-Via prov.le Francesca civ. 282 - 56020 Santa Maria a Monte (PI) -

- Tel. ufficio +39 331.4433325 - e-mail: marco@studiotecnicopagni.it - pec: marco.pagni@geopec.it -

interne ed inerenti al corretto funzionamento del riscaldamento a pavimento del piano terra con perdite nella zona dei collettori di detto impianto) oltre a quelle riscontrabili a vista che possono essere riassunte come segue:

- Sull'angolo nord-est del fabbricato sono presenti lesioni sia in facciata, sia sulla pavimentazione del marciapiede;
- Internamente a piano terra si osserva nella zona di giunzione tra vecchia parte di edificio e quella di più recente realizzazione (lato monte sud-ovest) un distacco significativo che fa supporre una movimentazione da scivolamento della porzione più datata dell'edificio (quella a due piani, lato nord-est) dovuta ad un cedimento da fondazione nell'angolo nord-est;
- Sempre nella zona di giunzione fra le due strutture (più datata e più recente) nella terrazza di copertura a piano primo lato monte (sud-ovest) è stata applicata dall'esecutato (per porre rimedio ad infiltrazioni) una guaina elastomerobituminosa a fiamma;
- Il muro a retta del resede posto a valle del fabbricato (lato nord-est) presenta segni di sfiancamento dovuti ad un ipotetico slittamento del terreno verso valle, problematica che comporta anche un avvallamento del resede stesso;

Riassumendo, quello che ho potuto riscontrare visivamente è riconducibile apparentemente ad un cedimento di fondazione nell'angolo nord-est (allegata planimetria riepilogativa) e cedimento del terreno nel contorno di detta zona.

STUDIO TECNICO

-Via prov.le Francesca civ. 282 - 56020 Santa Maria a Monte (PI) -

- Tel. ufficio +39 331.4433325 - e-mail: marco@studiotecnicopagni.it - pec: marco.pagni@geopec.it -

In data 26/09/2024, trattandosi di problematiche di natura e quindi di competenza strutturale, avendo avuto riscontro positivo sia da personale della custode che da parte esecutata, provvedevo a recarmi sui luoghi assieme ad un ingegnere strutturista al fine di effettuare ulteriore ricognizione assieme a detto professionista affinché lo scrivente possa presentare un preventivo di spesa per consulenza tecnica da parte di un ausiliario al sig. Giudice in modo da poterlo visionare e procedere con le valutazioni del caso.

Provvederò appena disponibile a depositare il preventivo di spesa per una consulenza tecnica da parte di un ingegnere strutturista da nominare eventualmente come ausiliario per dar eventualmente corso all'indagine richiesta in modo più approfondito per quanto di rispettiva competenza.

Santa Maria a Monte, 02/10/2024

Geometra Marco Pagni (firmato digitalmente)

Elenco Allegati:

- 1) Verbali di sopralluogo;
- 2) Planimetria esplicativa;
- 3) Doc.ne fotografica.

GEOMETRA Marco Pagni
Cod.Fisc. - OMISSIS - - P.IVA - OMISSIS -

STUDIO TECNICO

-Via prov.le Francesca civ. 282 - 56020 Santa Maria a Monte (PI) -
- Tel. ufficio +39 331.4433325 - e-mail: marco@studiotecnicopagni.it - pec: marco.pagni@geopec.it -

- TRIBUNALE DI PISA-

- UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI-

GIUDICE DELLE ESECUZIONI
Ill.mo Dott. Marco Zinna

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

n° 29/2022

NOTA PRECISATIVA RIFERITA AL VERBALE DI UDIENZA DATATO 18/12/2024

TECNICO ESTIMATORE
Geometra Marco Pagni

promossa da
- OMISSIS -

contro
- OMISSIS -

STUDIO TECNICO

-Via prov.le Francesca civ. 282 - 56020 Santa Maria a Monte (PI) -

- Tel. ufficio +39 331.4433325 - e-mail: marco@studiotecnicopagni.it - pec: marco.pagni@geopec.it -

Il sottoscritto Geometra Marco Pagni, iscritto al n°1786 dell'Albo professionale del Collegio dei Geometri della Provincia di Pisa, con studio in Santa Maria a Monte al civico 282 di via Prov.le Francesca, già nominato Esperto per la valutazione degli immobili oggetto della procedura in titolo con espletamento dell'originario incarico, ed aver effettuato sopralluoghi in data 24 e 26 settembre 2024 per come già relazionato nelle note depositate in data 02/10/2024 e in data 25/10/2024, con la presente al fine di dar seguito a quanto contenuto nel Verbale di Udienza del 18/12/2024 e con particolare riferimento al punto *“Invita il perito stimatore a dichiarare se sussiste l'esigenza di interventi impreteribili ed urgenti nel senso di cui in motivazione, riformuli la perizia, integrandola seguendo le indicazioni fornite in parte motiva. Assegna all'uopo termine di 20 giorni.”*, sono a rilevare che in assenza di indagini come meglio dettagliate nel rammentato preventivo dello strutturista (allegato anche alla presente) e quindi basandosi solo su un riscontro visivo, non risulta possibile esprimersi circa la necessità o meno di interventi impreteribili ed urgenti in relazione al pericolo per la stessa consistenza del bene, oltre che per rendere tali circostanze ostensibili agli eventuali offerenti i quali ne devono poter essere informati attesa anche l'esclusione della garanzia per vizi.

Allo stato attuale ed in assenza delle dette mirate indagini conoscitive dei movimenti della struttura, della natura delle strutture di fondazione e delle cause di tali movimenti non è possibile rispondere al quesito sopra riportato; a giudizio dello scrivente, qualora non si intenda dar corso alle indagini (saggi, prove e relazione riassuntiva a firma di

STUDIO TECNICO

-Via prov.le Francesca civ. 282 - 56020 Santa Maria a Monte (PI) -
- Tel. ufficio +39 331.4433325 - e-mail: marco@studiotecnicopagni.it - pec: marco.pagni@geopec.it -

strutturista), l'unica strada percorribile appare quella di applicare un deprezzamento al compendio immobiliare per le opere che eventualmente andranno attuate per l'eliminazione della manifestatasi problematica (problematiche emerse successivamente al primo sopralluogo del 12/09/2022).

Riassumendo, in assenza dall'attuazione delle indagini conoscitive ampiamente descritte e che permetterebbero di poter dar risposta al quesito posto dal sig. Giudice nel rammentato Verbale del 18/12/2024, si potrebbe procedere ad un significativo abbattimento del valore staggito del compendio per un importo a corpo ed in via prudenziale di ulteriori € 40.000,00 onnicomprensivi per gli interventi da attuare a carico dei potenziali offerenti precisando agli stessi la totale esclusione della garanzia per vizi.

Santa Maria a Monte, 24/02/2025

Geometra Marco Pagni (firmato digitalmente)

Elenco Allegati:

- 1) Preventivo Ing. Miliffi con i costi delle indagini (saggi e relazione conclusiva).



























