

Tribunale di Arezzo – Ufficio Esecuzioni Immobiliari

**ESECUZIONE IMMOBILIARE n.114/2019 R.G.E.**

Giudice: **Dr.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione**

Promossa da [REDACTED]

Contro [REDACTED]

## **Relazione di Consulenza Tecnica Integrativa**

### **Disposizione del G.E.**

- ✓ Il G.E. in data 30/11/2023, ha disposto quanto segue:

*Estratto Disposizione del G.E.:*

2. quanto al punto sub 2, che l'esperto debba specificare su quali particelle insiste la suddetta impiantistica, in particolare con riferimento al regime di titolarità, specificando altresì a quale impiantistica fa riferimento e per quale motivo non è riuscita a verificarne la consistenza e l'adeguatezza;
3. con riferimento al sub 8, la necessità di svolgere lavori per tamponare la situazione descritta ed evitare pericoli di crolli, tenendo conto che si condivide quell'orientamento giurisprudenziale secondo cui le sole "spese necessarie per preservare l'immobile pignorato e, cioè, le spese indissolubilmente finalizzate al mantenimento del bene in fisica e giuridica esistenza (con esclusione, quindi, delle spese che non abbiano un'immediata funzione conservativa dell'integrità del bene, quali le spese dirette alla manutenzione ordinaria o straordinaria o gli oneri di gestione condominiale) sono comprese tra le spese «per gli atti necessari al processo» che, ai sensi dell'art 8 D.P.R. 30 maggio 2002, n. 115, il giudice dell'esecuzione può porre in via di anticipazione a carico del creditore procedente (Cass. civ. 12877/2016); qualora, pertanto, vi sia pericolo di crollo o debbano essere posti in essere interventi necessari al mantenimento in fisica e giuridica esistenza del compendio staggito, descriva i lavori necessari e raccolga e depositi in pct tre preventivi di spesa entro la prossima udienza;

## Inquadramento preliminare del compendio staggito

Nella tabella sotto riportata vengono elencati i beni immobili pignorati desunti dalla Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento:

Un. Neg. Imm.n.	Comune,	Identificazione catastale, Categoria catastale
Un. Neg.1 Imm.n.1	Terranuova Bracciolini (AR)	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.Ila 144 Sub.4 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico
Un. Neg.1 Imm.n.2	Terranuova Bracciolini (AR)	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.Ila 144 Sub.8 - cat. A/10, Uffici e studi privati
Un. Neg.1 Imm.n.3	Terranuova Bracciolini (AR)	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.Ila 144 Sub.10 - cat. A/3, Abitazioni di tipo economico
Un. Neg.1 Imm.n.4	Terranuova Bracciolini (AR)	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.Ila 144 Sub.15 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
Un. Neg.1 Imm.n.5	Terranuova Bracciolini (AR)	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.Ila 144 Sub.25 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse
Un. Neg.1 Imm.n.6	Terranuova Bracciolini (AR)	C.F. di Terranuova Bracciolini, Fgl.4 P.Ila 144 Sub.27 - cat. C/6, Stalle, scuderie, rimesse, autorimesse

\*\*\*\*\*

## RISPOSTE

### Risposta al P.to 2 della Disposizione del 30/11/2023

Premesso che l'esperto nella Consulenza precedentemente depositata aveva relazionato quanto segue:

*Riguardo all'impiantistica a servizio comune delle unità immobiliari facenti parte del denominato complesso "ex tabaccaia", in sede di sopralluogo non è stato possibile verificare la funzionalità, consistenza e l'adeguatezza della medesima alla vigente normativa, con particolare riferimento di quella parte di impiantistica inerente il sistema di smaltimento dei reflui;*

*al riguardo viene ricordato ed evidenziato quanto trattato nel verbale di assemblea condominiale del 12/01/2023 (All.39).*

*Viene evidenziato che parte dell'impiantistica a servizio comune delle unità immobiliari facenti parte del denominato complesso "ex tabaccaia", insiste su particelle/beni immobili che non risultano pignorati.*

*Il possibile futuro offerente, con la lettura di quanto sopra relazionato (nonché della documentazione allegata) viene ritenuto edotto del fatto che non è stato possibile verificare l'esistenza o meno di una adeguata (rispondente alla vigente normativa) impiantistica a servizio comune delle unità immobiliari;*

*considerato quanto sopra il possibile futuro offerente viene ritenuto edotto che in seguito a future accurate analisi e valutazioni dell'impiantistica a servizio comune delle unità immobiliari in questione, ai fini dell'adeguamento alla vigente normativa dell'impiantistica medesima, potrebbero eventualmente scaturire a carico del possibile futuro aggiudicatario costi correlati.*

ciò premesso,

in risposta a quanto disposto dal G.E. il 30/11/2023, l'esperto relaziona quanto segue.

**Specificazione dell'impiantistica, e indicazione delle particelle sulle quali insiste l'impiantistica.**

L'impiantistica (menzionata nella consulenza) a servizio comune delle unità immobiliari facenti parte del denominato complesso "ex tabaccaia", è riferita al:

- sistema di smaltimento dei reflui (impianto smaltimento reflui/depurazione in recapito diverso dalla pubblica fognatura);
- deposito di GPL;
- sistema di trattamento acqua proveniente da pozzo per approvvigionamento idrico;

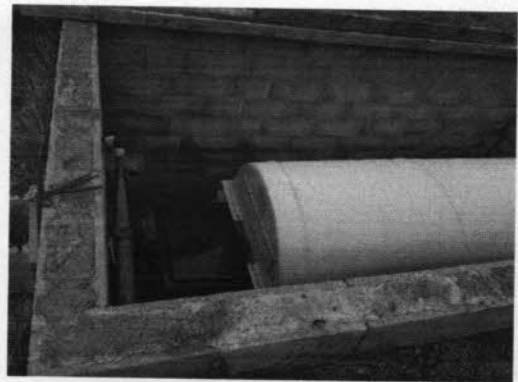
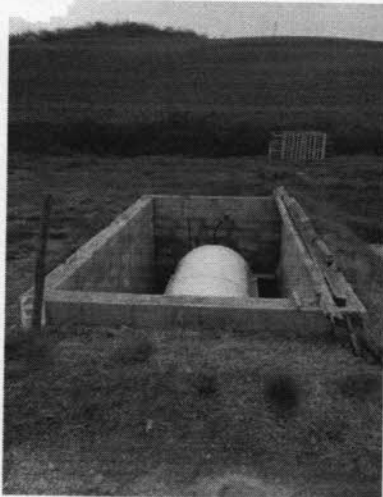
sotto viene riportato un estratto della mappa catastale ove la posizione di detta impiantistica risulta evidenziata in colore rosso:





- La componentistica per il trattamento (depurazione) delle acque reflue insiste sulla Particella n.45 del Foglio di mappa n.4 (non pignorata), e risulta collocata al di sotto del piano di campagna.

Sotto viene riportata una documentazione fotografica di detta impiantistica/componentistica:



Ω Ω

➤ La componentistica del deposito GPL

insiste sulla Particella n.45 del Foglio di mappa n.4 (non pignorata),  
e risulta collocata al di sotto del piano di campagna (interrata).

Sotto viene riportata una documentazione fotografica dell'area ove risulta posizionata detta  
impiantistica/componentistica:



Ω Ω

- La componentistica per il trattamento acqua proveniente da pozzo per approvvigionamento idrico, è posizionata all'interno di un locale tecnico interrato (locale tecnico chiuso a chiave al quale è stato possibile accedere in un successivo sopralluogo tramite la collaborazione di un condomino estraneo alla procedura nella persona de [REDACTED], detto locale tecnico al catasto non risulta identificato e rappresentato, e dalla rilevazione effettuata è risultato insistere:

- in parte sulla Particella n.144 Sub.29 B.C.N.C. (non pignorata) id. cat. individuato quale *resede comune*, la cui assenza di pignoramento era stata già segnalata nella consulenza precedentemente depositata e già trattata nel successivo scioglimento di riserva a data 30/11/2023;

e,

- in parte sulla Particella n.46 (non pignorata).

Sotto viene riportata una documentazione fotografica di detta impiantistica/componentistica:



**Titolarità delle particelle sulle quali insiste l'impiantistica.**

- La Particella n.45 (non pignorata) sulla quale insiste la componentistica per il trattamento (depurazione) delle acque reflue e la componentistica del deposito GPL, risulta catastalmente intestata al debitore esecutato per il diritto di proprietà in quota 4/15, e ad altri soggetti estranei alla procedura per le restanti quote di proprietà, come risulta dalla relativa visura catastale (All.01.int).
  
- Relativamente alla Particella n.144 Sub.29 B.C.N.C. (non pignorata), e la Particella n.46 (non pignorata), sulle quali insiste il locale tecnico con componentistica per il trattamento acqua proveniente da pozzo per approvvigionamento idrico:
  - per quanto alla Particella n.144 Sub.29 B.C.N.C. (non pignorata), la medesima per sua natura non presenta intestazione catastale, e dalla documentazione catastale in atti risulta essere B.C.N.C. comune a tutti i subalterni della P.IIa n.144 ed alla P.IIa n.351, come risulta dalla relativa visura catastale (All.02.int);
  - per quanto alla Particella n.46 (non pignorata), risulta catastalmente intestata al debitore esecutato per il diritto di proprietà in quota 3/14, e ad altri soggetti estranei alla procedura per le restanti quote di proprietà, come risulta dalla relativa visura catastale (All.03.int).

La sottoscritta, dopo aver proceduto ad effettuare una rilevazione dell'intestazione catastale, in questa fase non ha ritenuto di procedere ad un certificato accertamento del diritto e quota in capo al debitore esecutato delle Particelle in questione dianzi menzionate, rimandando tale adempimento (qualora ritenuto necessario) al Creditore Procedente con la produzione di inerente certificazione ex art.567, comunque la sottoscritta si rimette ad ogni valutazione/disposizione che il G.E. riterrà appropriata.





**Specificazione delle motivazioni della mancata verifica della funzionalità, consistenza e adeguatezza di detta impiantistica alla vigente normativa**

- Le uu.ii. cat. id. in Fgl.4 P.Ila 144 Subalterni 4-8-10 risultano:
- essere di tipo abitativo (alloggio tipologia *loft*), in condizioni non abitabili, presentano aspetto di cantiere con lavori non ultimati, l'interno risulta essere in uno stato definibile "a/ grezzo o semi-grezzo", in via sintetica viene citata l'assenza di pavimenti/sanitari/serramenti interni/parapetti nonché carenza di impiantistica (trattasi di descrizione sintetica, per una descrizione dettagliata si rimanda alla consulenza precedentemente depositata);
  - inserite all'interno di un edificio (P.Ila 144) di più ampia consistenza suddiviso in varie unità immobiliari (condominio), edificio situato in posizione distaccata rispetto al:
    - sistema di smaltimento dei reflui (impianto smaltimento reflui/depurazione in recapito diverso dalla pubblica fognatura);
    - deposito di GPL;
    - sistema di trattamento acqua proveniente da pozzo per approvvigionamento idrico;
 la cui impiantistica (componenti e tubazioni di collegamento) risulta essere parzialmente interrata.

Per le motivazioni dianzi riportate, in sede di accesso/sopralluogo non è risultato possibile verificare la funzionalità di detta impiantistica, e nello specifico:

- non è risultato possibile verificare se le acque reflue, dalle uu.ii. pignorate P.Ila 144 Subalterni 4-8-10 arrivano fino alla componentistica per il trattamento (depurazione) delle acque reflue (insistente sulla P.Ila n.45), nonché se le acque reflue (successivamente al trattamento di depurazione) presentino caratteristiche idonee allo scarico in recapito diverso dalla pubblica fognatura;
- non è risultato possibile verificare se il GPL (con deposito GPL insistente sulla P.Ila n.45) arriva alle uu.ii. pignorate P.Ila 144 Subalterni 4-8-10;
- non è risultato possibile verificare se l'acqua del pozzo, dal locale tecnico (insistente sulla P.Ila n.144 Sub.29 e sulla P.Ila n.46) arriva alle uu.ii. pignorate P.Ila 144 Subalterni 4-8-10.

Al riguardo viene specificato che dalla documentazione reperita non è emersa adeguata documentazione che comprovi o certifichi la consistenza e l'adeguatezza dell'impiantistica in questione alla vigente normativa, ed al riguardo viene evidenziato quanto riportato nella

consulenza precedentemente deposita (rif. "verbale di assemblea ordinaria del 12/01/2023" (All.39 alla Consulenza).

[redacted] successivamente la Disposizione del G.E. del 30/11/2023, ha inoltrato all'amministrazione condominiale [redacted]

[redacted] specifica richiesta per chiarimenti/precisazioni sulla situazione impiantistica condominiale e/o esiti delle verifiche deliberate/effettuate (All.04.int), alla quale non è seguita alcuna risposta di chiarimento/precisazione,

comunque la sottoscritta relaziona che in occasione dell'ultimo sopralluogo effettuato il 29/02/2024, un condomino ivi presente (estraneo alla procedura, nella persona [redacted])

[redacted] ha riferito che il Condominio [redacted] ha disposto incarichi volti a chiarire aspetti non definiti (già segnalati nella consulenza precedentemente depositata) inerenti il complesso immobiliare in questione (compreso la situazione impiantistica) con argomento che verrà trattato in una prossima assemblea condominiale.

In conclusione, per procedere alla verifica della funzionalità, della consistenza e adeguatezza di detta impiantistica alla vigente normativa, risulta necessario un intervento da effettuarsi da ditta/personale qualificato in materia di impiantistica.

La sottoscritta, tenuto conto che:

- un intervento da effettuarsi da ditta/personale qualificato in materia di impiantistica avrebbe comportato ulteriori costi alla procedura nonché un dilatamento dei tempi;
- dalle informazioni ricevute, tali accertamenti risultano essere in itinere da parte del Condominio [redacted]

in questa fase non ha ritenuto di richiedere l'ausilio di ditta/personale qualificato in materia di impiantistica.

\*\*\*\*\*

### **Risposta al P.to 3 della Disposizione del 30/11/2023**

Premesso che nella relazione precedentemente depositata, relativamente all'u.i. cat. id. Fgl.4 P.IIa 144 Sub.8, era stata segnalata la presenza di evidenti infiltrazioni di acqua meteorica (percolante dalla copertura) in corrispondenza degli ambienti al P.1° (camera e bagno) che hanno determinato un forte deterioramento dei pannelli in cartongesso ivi presenti con distacco di alcune parti dei pannelli del soffitto, ed erano state poste in evidenza alcune foto inserite nell'AlI.01 della consulenza precedentemente depositata (foto 113-114-115-116-117-119-120-121-122-123-124-125-126-128-129-130-131-132-133-134).

Ciò premesso, viene specificato che:

- i pannelli in cartongesso in questione non assolvono a funzione strutturale del fabbricato, e conseguentemente il loro deterioramento e distacco non determina crolli strutturali al fabbricato;
- il deterioramento e distacco di detti pannelli in cartongesso è causato da infiltrazioni di acqua meteorica (percolante dalla copertura), copertura che con chiara evidenza risulta essere in condizioni tali da non garantire l'impermeabilità degli ambienti sottostanti;
- la copertura presenta parte strutturale costituita da travetti in calcestruzzo (di tipo pre-confezionato) con interposte pignatte di laterizio, ed il suo manto di copertura risulta essere costituito da elementi in laterizio.

Alla data dell'ultima rilevazione della copertura (06/07/2023), per quanto è stato possibile visionare (porzione dell'intradosso), nella sua parte avente funzione strutturale non sono stati rilevati segni di dissesto e/o tracce di cedimenti, e non sono stati rilevati segni di lesioni e/o distacchi, e conseguentemente non viene ravvisato imminente pericolo di crollo strutturale.

L'estradosso della copertura non è risultato ispezionabile per mancanza di idoneo percorso di accesso alla copertura, e conseguentemente per poter ispezionare l'estradosso della copertura risulta necessario l'installazione di un ponteggio o utilizzo di piattaforma aerea (con occupazione della pubblica viabilità in quanto trattasi di porzione prospiciente la strada pubblica),



Al fine di garantire l'impermeabilità della copertura risulta necessario un intervento manutentivo alla medesima. Qualora le infiltrazioni in corso non vengano eliminate, dette infiltrazioni in corso, con il trascorrere del tempo, determinerebbero deterioramenti agli elementi che strutturali che costituiscono la copertura, che determinerebbero una compromissione/diminuzione delle caratteristiche di resistenza degli elementi che la costituiscono, e conseguentemente verrebbero a determinarsi condizionali tali da rendere la struttura/copertura inidonea alla sua funzione e pertanto pericolosa; ad oggi non risulta possibile determinare in quanto tempo la struttura/copertura possa deteriorarsi in modo tale da poterne determinare il crollo.

In conclusione, la sottoscritta;

- per quanto ai pannelli in cartongesso ed al loro deterioramento e distacco:
  - pur non ravvisando pericoli di crolli delle parti del fabbricato aventi funzioni strutturali in quanto il pannello in cartongesso non costituisce elemento strutturale;
  - ravvisa gravi pericoli di incolumità per le persone che potrebbero posizionarsi negli ambienti interessati da detto fenomeno (P.1° camera e bagno), e pertanto ritiene immediatamente necessario inibire l'accesso a detti ambienti mediante idonea segnalazione e barriera fisica.**
- per quanto alla copertura, per la sua parte strutturale (travetti in calcestruzzo di tipo pre-confezionato con interposte pignatte di laterizio), e sovrastante manto di copertura in laterizio:
  - pur non ravvisando un immediato pericolo di crollo, ritiene necessario un urgente intervento di manutenzione alla copertura medesima in modo tale da eliminare il proseguimento delle infiltrazioni in corso e conseguentemente garantire l'impermeabilità degli ambienti sottostanti.

Si avvisa che qualora le infiltrazioni in corso non vengano eliminate, dette infiltrazioni in corso, con il trascorrere del tempo, determinerebbero deterioramenti agli elementi che costituiscono la copertura (anche strutturali) che andrebbero a compromettere/diminuire le caratteristiche di resistenza degli elementi che la costituiscono, e conseguentemente, verrebbero a determinarsi condizionali tali da rendere la struttura/copertura inidonea alla sua funzione e pertanto pericolosa e soggetta a possibili crolli;  
ad oggi non risulta possibile determinare in quanto tempo la struttura/copertura possa deteriorarsi in modo tale da determinarne il crollo.



In estrema sintesi viene prevista l'adozione della seguente misura di intervento da realizzarsi in n.3 fasi:

- **fase n.1:** immediata inibizione all'accesso a detti ambienti pericolosi (P.1° camera e bagno) mediante apposizione di idonea segnalazione e barriera fisica;
- **fase n.2:** urgente intervento di manutenzione alla copertura medesima in modo tale da eliminare il proseguimento delle infiltrazioni in corso e conseguentemente garantire l'impermeabilità degli ambienti sottostanti;
- **fase n.3:** qualora venga ritenuto necessario ripristinare l'accesso agli ambienti ambienti pericolosi (P.1° camera e bagno), rimozione di tutte quelle parti in cartongesso che risultano degradate e/o incoerenti al proprio supporto.

### Preventivi di spesa

- Per quanto all'intervento dianzi descritto nella "fase n.1",  
il medesimo risultando essere di leggera entità materiale ed economica, non necessita di personale dotato di particolari maestranze e non necessita di direzione tecnica, pertanto potrebbe essere eventualmente coordinato direttamente dalla custodia del bene immobile, comunque la sottoscritta si rimette ad ogni valutazione/disposizione che il G.E. riterrà appropriata.
- Per quanto all'intervento dianzi descritto nella "fase n.2",
  - per potere reperire preventivo di spesa occorre ispezionare l'estradosso copertura, e come dianzi relazionato per poter ispezionare l'estradosso della copertura risulta necessario l'installazione di un ponteggio o utilizzo di piattaforma aerea, conseguentemente le ditte edili interpellate non hanno prestato disponibilità a rilascio di preventivo gratuito;
  - la copertura in questione risulta essere parte condominiale, ed il condominio in questione risulta essere amministrato da [REDACTED]  
[REDACTED]  
relazionato quanto sopra, tenuto conto che la richiesta di preventivi avrebbe determinato costi (non autorizzati) nonché accesso alla copertura condominiale,

[REDACTED] per il momento non ha ritenuto di procedere al reperimento dei preventivi di spesa,

ed ipotizza una eventuale richiesta di intervento manutentivo alla copertura condominiale da inoltrarsi alla [REDACTED] da parte dalla custodia del bene immobile, con addebito della relativa spesa in pro-quota millesimale, comunque la sottoscritta si rimette ad ogni valutazione/disposizione che il G.E. riterrà appropriata.

• Per quanto all'intervento dianzi descritto nella "fase n.3",

qualora venga ritenuto necessario ripristinare l'accesso agli ambienti ambienti pericolosi (P.1° camera e bagno), e pertanto procedere alla rimozione di tutte quelle parti in cartongesso che risultano degradate e/o incoerenti al proprio supporto,

la sottoscritta ritiene maggiormente opportuno che detto intervento venga effettuato successivamente all'intervento di manutenzione alla copertura descritto nella fase n.2 (e pertanto successivamente all'eliminazione delle infiltrazioni),

comunque [REDACTED] si rimette ad ogni valutazione/disposizione che il G.E. riterrà appropriata.

\*\*\*\*\*

*L'esperto ritenendo di avere compiutamente assolto gli incarichi conferitogli, rimane a disposizione del Giudice dell'Esecuzione per eventuali chiarimenti od integrazioni.*

*La presente relazione viene depositata in PCT unitamente agli allegati.*

**Elenco Allegati:**

- All.01.int\_vis.cat\_F.4\_P.45;
- All.02.int\_el.subb\_08.06.2009;
- All.03.int\_vis.cat\_F.4\_p.46;
- All.04.int\_PEC.amm.cond.
- 

\*\*\*\*\*

*In Fede, L' Esperto*