

TRIBUNALE DI SIENA
ESECUZIONE IMMOBILIARE

R.G.E. 105/2023

promossa da xxx
nei confronti di xxx

INTEGRAZIONE PERIZIA DEL PERITO STIMATORE AL GIUDICE

(in formato riservato)

Ill.mo Sig. Giudice il sottoscritto Dott.Daniele Piccini Perito Estimatore nella procedura in titolo, a seguito delle corrette osservazioni per le vie brevi fattemi dal Delegato alla Vendita, ai fini di chiarire aldilà di ogni ragionevole dubbio la natura del bene in asta, visto che l'indicazione di "terreno edificabile" così come espresso dal CDU può risultare definibile solo la tipologia edilizia ad oggi costruibile (tipologia B3 – edilizia residenziale di tipo economico – ville a schiera industrializzate) senza ulteriori parametri, ed altresì il Comune di Sarteano non ha specificato/rilasciato documenti sui molteplici aspetti riguardo alle possibilità edificatorie ed agli oneri di urbanizzazione, con la presente si rappresenta quanto segue.

La tipologia edilizia in origine prevista sul lotto in asta è come sopra riportato in perizia B3, ovvero simile, se non gemello (anche per simile superficie), al corpo di fabbrica adiacente ai civici di Via Ombrone n.28 (trattasi appunto di un corpo di villette a schiera di tipo economico, costruzioni terminate circa dieci anni orsono).

Altresì tenuto presente che sono passati molti anni da quanto definito allora (la pratica edilizia è la n.14/2006 prot.6338 del 6/6/2006 dell'allora ditta xxx poi trasformata e trasferita alla debitrice xxx, mentre l'originaria convenzione è del 1997 dell'allora



proprietà xxx col Comune di Sarteano – rif. Notaio xxx rep.53.800 racc.7.501) ad oggi sono variate sia la normativa che le esigenze pubbliche.

Pertanto saranno in carico alla nuova proprietà, vincitrice dell'asta, definire tutti i parametri tecnici costruttivi di una eventuale nuova edificazione di concerto con l'Ente Comunale, che dovrà variare (se non altro per le possibilità tecniche ed i materiali attuali rispetto ai vecchi autorizzati, nonché le norme antisismiche etc.) l'originario progetto e redigere relativa nuova convenzione, non escludendo finanche la possibile variazione della sopradetta tipologia edilizia (magari in qualcosa di più qualificante l'area).

Dovrà inoltre essere ricalcolato in dettaglio fra futuro aggiudicatario e Comune quanto da me esposto con beneficio d'inventario sugli oneri (di urbanizzazione e di costruzione) da ritenersi pagati e quelli invece da pagare, tenuto conto che quanto espresso in perizia è meramente indicativo sulla base di quanto indicatomi genericamente dall'Amministrazione Pubblica, che non è stata in grado di definirmi ulteriori specificazioni (mancando in evidenza la definizione di quanto risultante di un futuro possibile accordo privato-pubblico) e non potendosi riferirsi al passato oramai obsoleto.

Il sottoscritto è inoltre impossibilitato a palesare (per ovvie ragioni) l'efficienza dell'urbanizzazione esistente, ma può solo indicare la presenza nel lotto ed in prossimità dello stesso di attacchi comunali di acque (allaccio di bianche e scarico di nere), tombini per l'attacco di elettricità e della linea telefonica.

Rimango a disposizione per qualsivoglia chiarimento inviando Distinti Saluti.

Montepulciano li 14/04/2024

Il CTU

Dott.Daniele Piccini