

TRIBUNALE DI SIENA

Sezione Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE R.G.E. 173/2017

RELAZIONE TECNICA SUPPLEMENTARE

Il sottoscritto Geom. Paolo Parrini (C.F.: PRRPLA68H06B984L, PEC: paolo.parrini@geopec.it), con studio in Poggibonsi (SI) Via Salceto 87, nominato esperto stimatore dal Giudice delle Esecuzioni nella procedura esecutiva n. 173/2017 R.G.E., premesso quanto segue:

- Di aver depositato la relazione peritale in data 07/12/2021;
- Di aver ricevuto richiesta di comparizione all'udienza del giorno 04/11/2022 durante la quale mi venivano richieste informazioni relative all'accesso al fondo della proprietà esecutata in quanto, secondo la stessa parte, tale accesso risulterebbe, in parte, insistente sulla proprietà di un terzo soggetto che compariva durante l'udienza;
- Che il Giudice, nel prendere atto della richiesta, incaricava lo scrivente di relazionare con l'indicazione degli adempimenti necessari;
- Che il giudice, durante l'udienza del 27/01/2023, chiedeva all'esperto stimatore di "procedere alla riconfinazione, alla verifica tra la linea riconfinata e lo stato dei luoghi, oltre a determinare i costi da sostenere, il tipo di intervento e i costi per l'eventuale spostamento della strada, qualora la stessa risulti spostata rispetto ai dati catastali".

Tutto ciò premesso l'esperto stimatore individuava i punti oggetto della presente relazione integrativa per rispondere al quesito posto dal Giudice:

- 1- Analisi dell'atto di divisione del 22/10/1980, a rogito del Notaio [REDACTED] Rep. 47827;
- 2- Ricerca dei data catastali necessari ed occorrenti alla riconfinazione;
- 3- Rilievo strumentale per il rilievo dei punti di riferimento e dei punti di dettaglio;
- 4- Ricostruzione analitica e grafica dei confini;
- 5- Redazione di elaborato grafico riassuntivo il quadro riepilogativo dei confini e dello stato dei luoghi con l'evidenza degli eventuali sconfinamenti;
- 6- Quantificazione dei costi necessari ed occorrenti per la regolarizzazione del confine;
- 7- Conclusioni.

1- Analisi dell'atto di divisione del 22/10/1980, a rogito del Notaio [REDACTED] Rep. 47827;

La consistenza immobiliare oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta composta nella sua attuale perimetrazione a seguito dell'atto di divisione del 22/10/1980 a rogito del notaio [REDACTED] Rep. 47.827 Registrato a Poggibonsi il 07/11/1980 al n. 1784 Vol. 107.

Le particelle sono state create attraverso una serie di frazionamenti catastali e attraverso la creazione di servitù di passaggio descritte e trasferite mediante l'atto di divisione sopra richiamato.

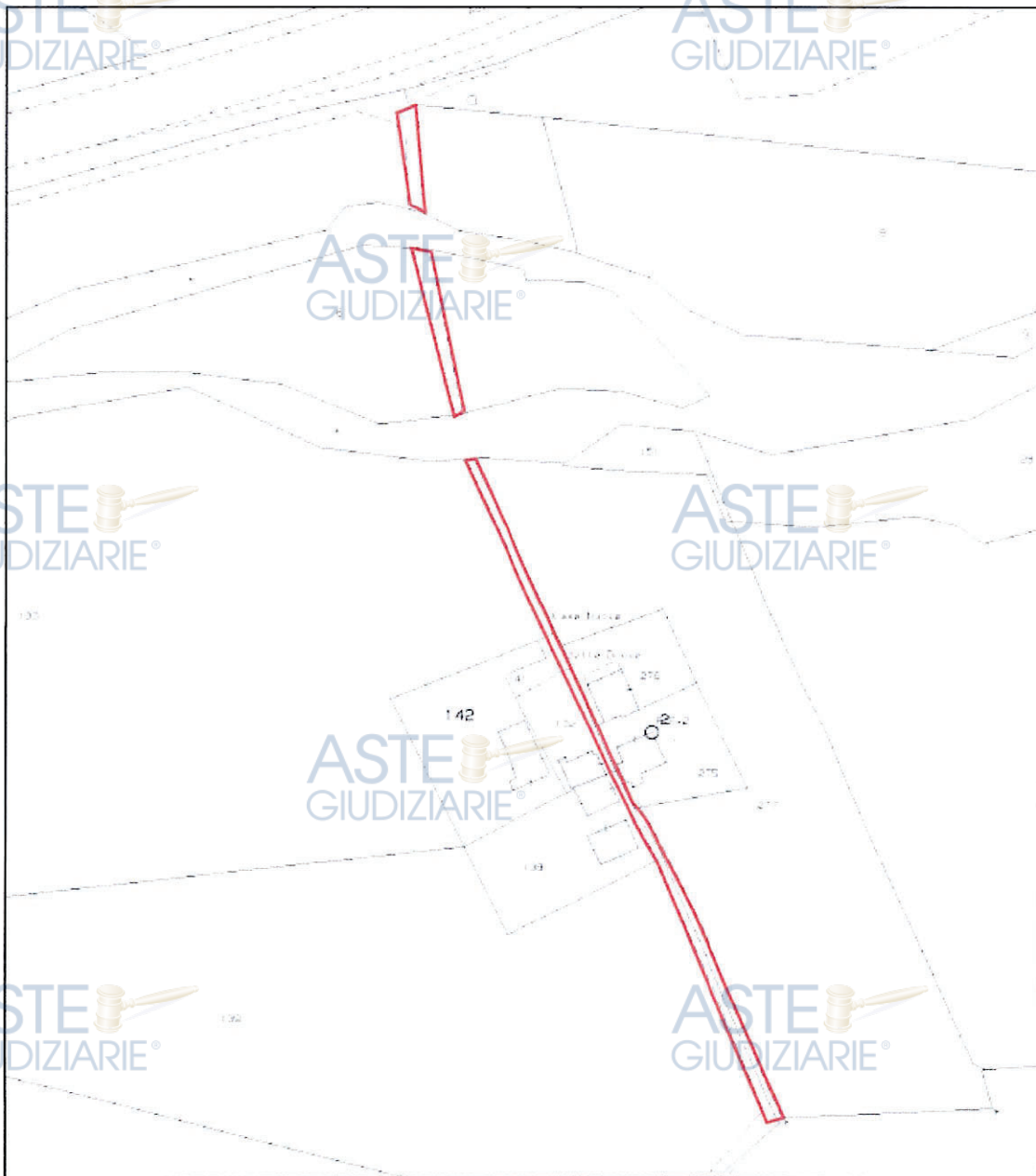
A titolo riepilogativo si individuano i cespiti assegnati tra i soggetti coinvolti ([REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED]) nello scioglimento della comunione:

- Al Sig. [REDACTED] veniva assegnato il fabbricato con terreno insistente al F. 11 particella 141 (già 133/d), 132 (già 132/a), 142 (già 133/e) ed i terreni agricoli insistenti al F. 11 particella 136 (già 45/b), 137 (già 47/b), 133 (già 133/a) come risultante dal frazionamento redatto dal Geom. [REDACTED] approvato dal Catasto di Siena in data 06/09/1980 con il numero 60
- Al Sig. [REDACTED] veniva assegnato il fabbricato con terreno insistente al F. 11 particella 138 (già 132/b), 140 (già 133/c) ed i terreni agricoli insistenti al F. 11 particella 45 (già 45/a), 47 (già 47/a) e 139 (già 133/b) come risultante dal frazionamento redatto dal Geom. [REDACTED] approvato dal Catasto di Siena in data 06/09/1980 con il numero 60



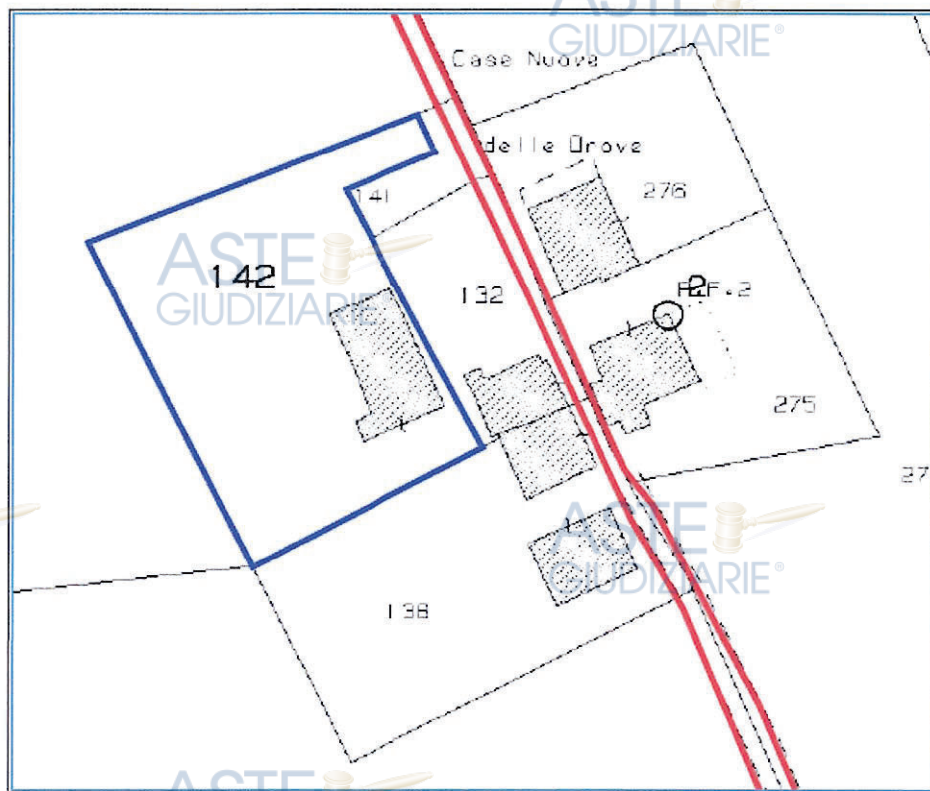
Nell'atto di divisione i condividenti "si danno reciprocamente atto dell'esistenza della servitù di passo e transito costituita con il citato titolo di provenienza a rogito notaio [REDACTED] di Empoli del 21 Settembre 1972, e precisamente del diritto di passo e transito a favore dei [REDACTED] e [REDACTED] e del Geom. [REDACTED] loro eredi ed aventi causa, sulla strada poderale che parte dal Torrente Drove, raggiunge i fabbricati oggetto della odierna divisione, per poi proseguire, e che si trova a cavallo del confine".

Il sottostante estratto di mappa indica, in colore rosso, la rappresentazione grafica della servitù sopra descritta.



Nello stesso atto di divisione, il Sig. [redacted] vende e trasferisce ai sig.ri [redacted] e [redacted], i quali indivisamente in parti uguali, in ragione di una metà (1/2) ciascuno, ed in regime di comunione legale, accettano ed acquistano il fabbricato con terreno censito al F. 11 part. 142 (già 133/e) di mq. 1.750 come descritto in precedenza nell'assegnazione dei beni oggetto di divisione.

Il sottostante estratto di mappa indica, in colore blu, la rappresentazione grafica della porzione acquistata dai Sig.ri [redacted] e [redacted] mentre in colore rosso permane la servitù descritta in precedenza.



Lo stesso atto di divisione, all'art. 2, costituisce inoltre due servitù che descrivo testualmente di seguito alla presente:

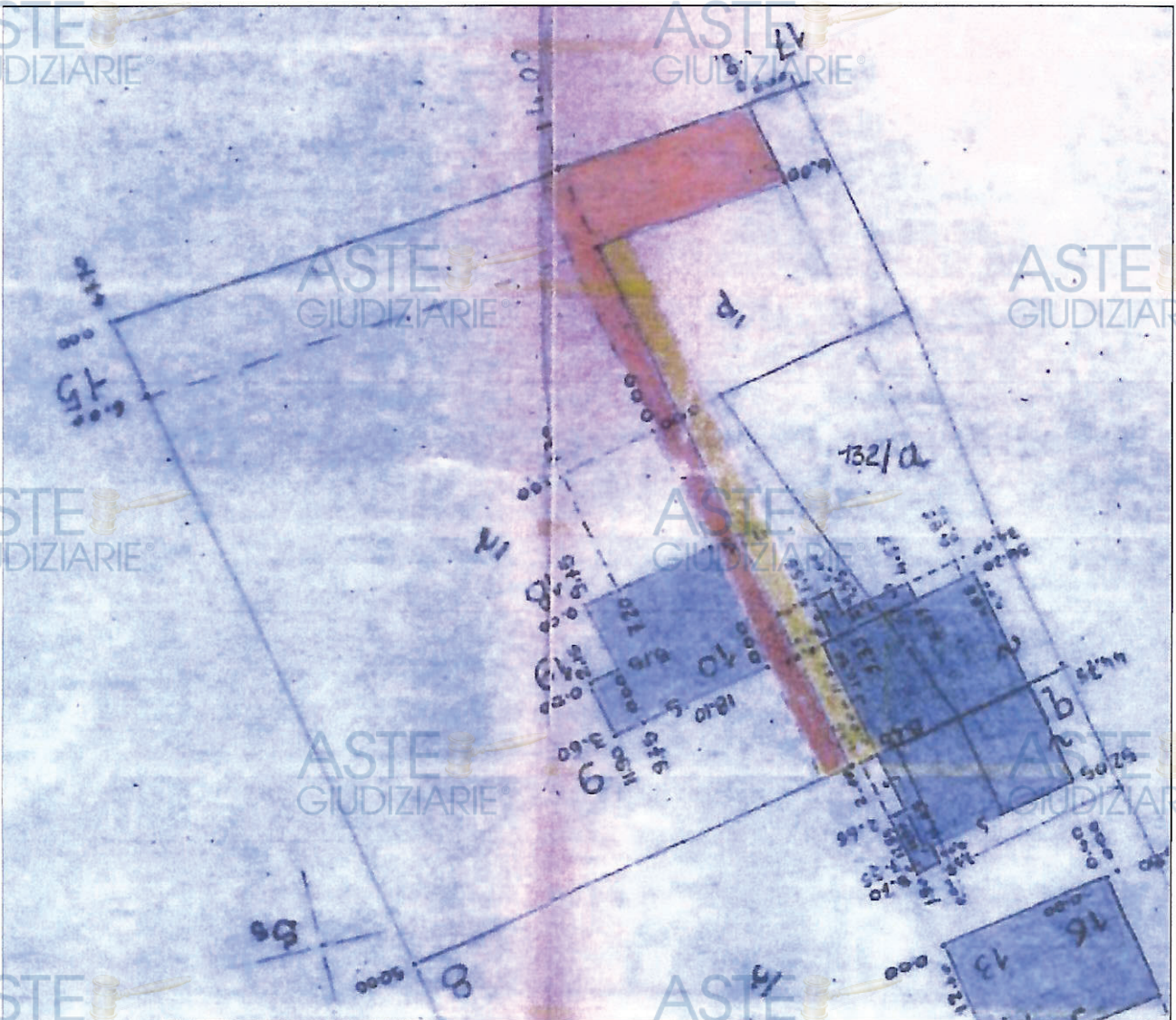
Servitù n. 1:

*"Il venditore per sé suoi eredi ed aventi causa, si riserva (n. [redacted]) il diritto di passo anche con mezzi di trasporto sulla striscia di terreno, larga circa due metri (mt. 2), a forma di "L", che partendo dalla strada campestre che conduce al Podere "Case Nuove di Drove", costeggia il confine EST, del bene sopra venduto, per tutta la sua lunghezza. Tale striscia risulta in **colorazione arancione**, nella pianta planimetrica che, previa approvazione delle parti, e firma di loro e me Notaio, si allega al presente atto, sotto la lettera "A".*

Servitù n. 2:

“Il venditore per sé, ed aventi causa, nonché suoi eredi, concede agli acquirenti (nдр: ██████████ e ██████████) loro eredi ed aventi causa, il diritto perpetuo di passo, anche con mezzi di trasporto, senza obbligo di alcun corrispettivo, sulla striscia di terreno larga circa due metri (mt. 2) adiacente a quella sopra descritta, la quale meglio risulta in **colore gialla** nella allegata pianta planimetrica”.

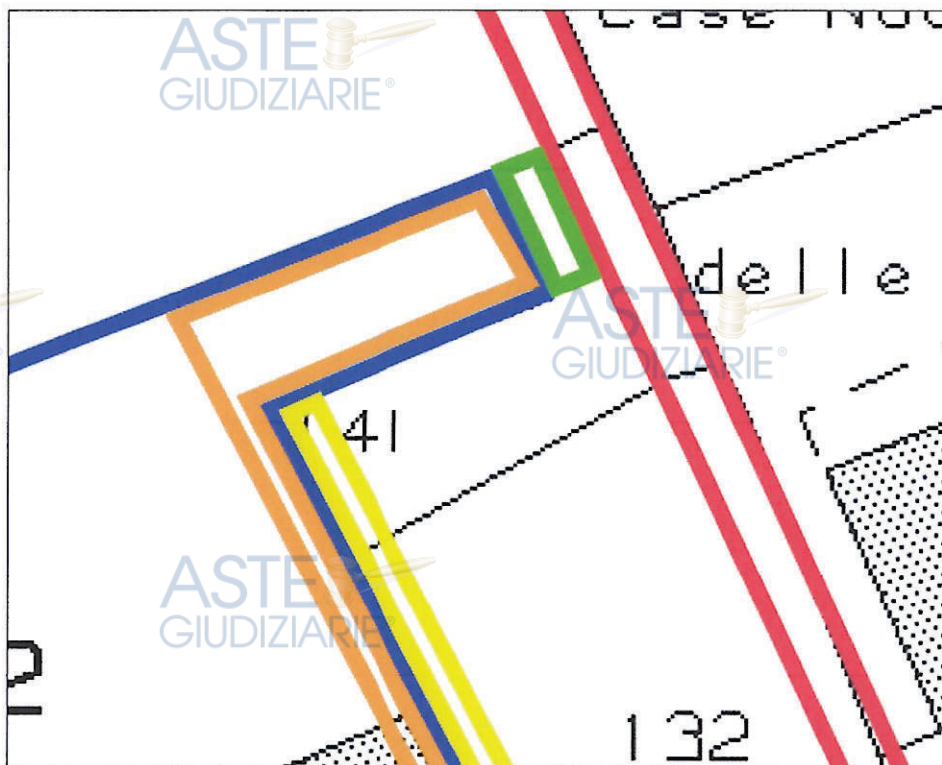
Per completezza e chiarezza si allega, nel quadro sottostante, la richiamata planimetria colorata:



Dalla lettura delle servitù sopra descritte emerge che una piccola porzione di terreno tra la strada campestre (indicata in colore rosso) e le servitù create con l'atto di divisione (indicate in colore arancio e giallo) risulta presente uno spazio su cui non risulta alcuna servitù formalmente costituita.

Per una maggiore comprensione allego, nel quadro sottostante, l'estratto di mappa catastale su cui sono state riportate le servitù (colore rosso, arancio e giallo) e la porzione, in colore verde, su cui non è stata espressamente costituita la servitù.

Il tratto di strada in colore verde risulta in proprietà della Sig.ra [REDACTED] facendo rilevare la servitù costituita nel 1980 (vedi colore arancio e giallo) e la servitù esistente (colore rosso).



La spiegazione di quanto sopra evidenziato potrebbe essere legata allo spostamento, nel tempo, della strada campestre (evidenziata in colore rosso); in tale spazio risultano presenti due pozzetti e che, nel tempo, potrebbero aver spostato la strada proprio per evitare di far transitare i veicoli sopra a detti pozzetti.

Tant'è che la servitù della strada campestre risulta descritta nell'atto di divisione senza una definizione metrica relativa alla sua larghezza.

Nel sottostante riquadro allego il testo integrale relativo alla servitù esistente riportata nell'atto di divisione del 1980,

Case nuove di Drove".
I condividenti si danno reciprocamente atto dell'esistenza della servitù di passo e transito costituita con il citato titolo di provenienza a rogito notaio [REDACTED] di Livorno del 21 Settembre 1972, e precisamente del diritto di passo e transito a favore dei [REDACTED] e del Geom. [REDACTED] loro eredi ed aventi causa, sulla strada podereale che parte dal torrente Drove, raggiunge i fabbricati oggetto della odierna Divisione, per poi proseguire, e che si trova a cavallo del confine.

2- Ricerca dei data catastali necessari ed occorrenti alla riconfinazione

Nell'atto di divisione del 1980 è allegato un "tipo frazionamento" redatto in data 13/08/1980 dal Geom. [REDACTED] ed approvato dall'U.T.E. di Siena in data 06/09/1980 con il numero 60 di protocollo.

Prima di procedere ai rilievi necessari per l'individuazione dei confini è stato effettuato un accesso presso l'ufficio Provinciale dell'Agenzia delle Entrate – Territorio (ex Catasto) per verificare se il "tipo frazionamento" depositato in Catasto corrispondesse a quello allegato all'atto di divisione.



Tale ricerca e verifica ha dato esito positivo nel senso che il “Tipo Frazionamento” allegato all’atto di divisione risulta coincidente con quello presentato ed approvato al Catasto potendo, in tal caso, procedere alle operazioni di riconfinazione.

3- Rilievo strumentale per il rilievo dei punti di riferimento e dei punti di dettaglio

Dopo aver assunto i dati riportati nel frazionamento, tramite una strumentazione elettronica di alta precisione, si è proceduto a rilevare i punti di riferimento adottati con il “tipo Frazionamento” oltre a rilevare lo stato dei luoghi rilevando, a titolo esemplificativo ma non esaustivo, un tratto della strada podereale di arrivo, la viabilità interna al fabbricato con il posizionamento del cancello, la rete metallica presente sul terreno, il fabbricato stesso ed ulteriori punti ritenuti utili per la ricostruzione del confine.

Alle operazioni di rilievo ha partecipato il Per. Ind. [REDACTED] incaricato da parte della Sig.ra [REDACTED]

4- Ricostruzione analitica e grafica dei confini

A seguito del rilievo è stata espletata l’attività di ricostruzione in studio; il lavoro è stato suddiviso nelle seguenti fasi:

- Ricostruzione del frazionamento su software CAD ricostruendo i dati così come indicati nel “Tipo Frazionamento”.
- Elaborazione dei dati di rilievo su software CAD con la ricostruzione dello stato di fatto dei luoghi;
- Sovrapposizione dei due elaborati descritti in precedenza collegandoli tramite i medesimi punti di riferimento dando luogo ad un unico elaborato di seguito analizzato.



5- Redazione di elaborato grafico riassuntivo del quadro riepilogativo dei confini e dello stato dei luoghi con l'evidenza degli eventuali sconfinamenti

A seguito delle attività descritte in precedenza si è proceduto alla redazione di un elaborato grafico, che si allega alla presente relazione, contenente il confine determinato dai dati catastali, il rilievo dello stato dei luoghi e l'indicazione delle parti sconfiniate.

A tal proposito si segnala che i punti di confine, precedentemente materializzati sul terreno con picchetti in legno o ferro, risultano confermati.

A seguito dell'attività svolta si riepilogano, in modo descrittivo, l'individuazione delle linee di confine e di quelle oggetto di servitù di passo:

- a- La perimetrazione della proprietà dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], rappresentata dalla particella 142, è individuata dalla linea indicata, nell'elaborato grafico, dai punti 1 – 2 – 3 – 1015 – 4 – 5 – 1023 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10.
- b- La perimetrazione della proprietà dei Sig.ri [REDACTED], rappresentata dalla particella 141, è individuata dalla linea indicata, nell'elaborato grafico, dai punti 4 – 5 – 20 – 6 – 7 – 21 – 22 – 8 – 12 – 13 – 14 – 15 – 18 – 4 .
- c- Le due particelle 142 e 141 risultano avere, quale linea di confine comune, quella individuata dalla linea 4 – 5 - 6 – 7 – 8 e che detta linea comune è stata materializzata sul terreno da picchetto in legno o chiodi in ferro affissi in terra.
- d- La perimetrazione della superficie su cui grava la servitù di passo a favore della Sig.ra [REDACTED], e suoi aventi causa, presente sulla proprietà [REDACTED] e [REDACTED], è definita dalla linea indicata, nell'elaborato grafico, dai punti 2 – 3 – 4 – 5 – 6 – 7 – 8 – 9 – 10 – 1094 – 1103 – 25 – 24 – 23 – 2 .
- e- La perimetrazione della superficie su cui grava la servitù di passo a favore dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], e loro aventi causa, presente sulla proprietà [REDACTED], è definita dalla linea indicata, nell'elaborato grafico, dai punti 6 – 12 – 16 – 1084 – 17 – 9 – 8 – 7.

Dalla ricostruzione del confine sono emerse alcune criticità che, oltre ad essere descritte nello specifico elaborato grafico, sono così riassumibili:

- f- Attualmente l'accesso alla part. 142 ([REDACTED] e [REDACTED]) avviene tramite la stradella che, partendo dalla strada campestre, attraversa la part. 141 ([REDACTED]) mediante il tratto individuato, nell'elaborato grafico, nel seguente modo:
- Lato destro: 18 – 1005 – 1019 – 1020 – 1021 – 20 – 1022 – 1023 (spigolo colonna del cancello) – 1024 – 1025 – 21 – 1026
 - Lato sinistro: 1050 – 1049 – 1048 – 1047 – 1046 (spigolo colonna del cancello) - 1045 – 1044 – 1043

Pertanto, in riferimento a quanto sopra, una gran parte della stradella di accesso alla prop. [REDACTED] e [REDACTED], compreso il cancello di ingresso, ricadono sul terreno di proprietà della Sig.ra [REDACTED].

6- Quantificazione dei costi necessari ed occorrenti per la regolarizzazione del confine

Per consentire lo spostamento della strada di accesso alla proprietà [REDACTED] e [REDACTED], presente di fatto dagli anni '80, occorre eseguire delle opere riassumibili e quantificabili, in via presuntiva, come segue:

- Smontaggio del cancello di ingresso compreso di linea elettrica (rif. Punti 1023 – 1046 dell'elaborato grafico)
Costo presunto opera compiuta: € 500,00
- Rimozione della ghiaia nel tratto di stradella dove risulta il cancello
Costo presunto opera compiuta: € 500,00
- Smontaggio di recinzione metallica (rif. Punti 1015 – 1014 – 1013)
Costo presunto opera compiuta: € 500,00
- Scavo di spianamento terreno vegetale, previo smacchiamento di vegetazione ed arbusti (rif. area 2 – 3 – 4 – 18 – 19 – 1023 – 6 – 7 – 25)
Mq. 100 x €/mq. 20,00: € 2.000,00



- Realizzazione di massicciata in materiale di cava a granulometria media 4/7 spessore circa 40 cm. (rif. area 2 – 3 – 4 -18 – 19 – 1023 – 6 – 7 – 25)
Mq. 100 x €/mq. 50,00: € 5.000,00
 - Realizzazione di finitura piazzale massicciata in materiale di cava a granulometria fine con ghiaino finale spessore complessivo cm. 10-15 (rif. area 2 – 3 – 4 -18 – 19 – 1023 – 6 – 7 – 25)
Mq. 100 x €/mq. 30,00 : € 3.000,00
 - Rimontaggio del cancello di ingresso compreso di linea elettrica (rif. Punti 23 – 24 dell’elaborato grafico)
Costo presunto opera compiuta: € 2.000,00
- IMPORTO PRESUNTO COMPLESSIVO (IVA ESCLUSA) € 13.500,00

Inoltre, per il rispetto delle servitù create con l’atto di divisione, poiché risultano occupate da opere eseguite nel tempo e da vegetazione, occorre eseguire quanto segue:

Oneri a carico della proprietà [redacted] e [redacted] per la Servitù a favore della sig.ra [redacted] (evidenziata in colore arancio nella planimetria allegata all’atto di divisione):

- Smontaggio di recinzione metallica (rif. In prossimità dei Punti 1044 – 1043 - 1042)
Costo presunto opera compiuta: € 300,00
 - Rimozione della siepe (rif. In prossimità dei Punti 1044 – 1043 - 1042)
Costo presunto opera compiuta: € 200,00
- IMPORTO PRESUNTO COMPLESSIVO (IVA ESCLUSA) € 400,00

Oneri a carico della proprietà [redacted] per la Servitù a favore dei sig.ri [redacted] e [redacted] (evidenziata in colore giallo nella planimetria allegata all’atto di divisione):

- Smontaggio di recinzione in legno e rete (rif. In prossimità dei Punti 1085 – 1086 – 1087 – 1088 – 1089 - 1090)



Costo presunto opera compiuta:	€ 200,00
- Rimozione della siepe ed arbusti (rif. In prossimità dei Punti 1044 – 1045)	
Costo presunto opera compiuta:	€ 200,00

IMPORTO PRESUNTO COMPLESSIVO (IVA ESCLUSA)	€ 400,00

7- Conclusioni.

A conclusione della presente relazione, in sintesi, posso riferire quanto segue:

- La proprietà [REDACTED] – [REDACTED] è raggiungibile tramite strada campestre che, dal torrente Drove, raggiunge il nucleo abitato di Case Nuove di Drove.
- Dalla strada campestre suddetta, in prossimità del nucleo abitato, la proprietà [REDACTED] – [REDACTED] si raggiunga attraverso una stradella, con cancello apribile elettricamente, ubicata sulla proprietà della Sig.ra [REDACTED].
- Dall'atto di divisione del 1980 risultano costituite due servitù di passo di cui una sulla proprietà [REDACTED] e [REDACTED] a favore della Sig.ra [REDACTED] (evidenziata in colore arancione nell'atto di divisione) e l'altra sulla proprietà della Sig.ra [REDACTED] a favore dei Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] (evidenziata in colore giallo nell'atto di divisione).

Dalla riconfinazione è emerso quanto segue:

- La stradella di accesso alla proprietà [REDACTED] e [REDACTED] dovrà essere spostata secondo le indicazioni riportate nella presente relazione per un costo stimato di circa € 13.500,00
- Pur tuttavia, dopo lo spostamento di cui sopra, una piccola superficie di strada, delimitata nell'elaborato grafico dai punti 4 – 18 – 1005 – 19 – 5, fuori dalla proprietà [REDACTED] e [REDACTED], risulterebbe esterna anche alla servitù esistente con la necessità di definire se il tratto in oggetto può considerarsi quale parte integrante della strada campestre che nel tempo potrebbe aver subito modificazioni al tracciato oppure se siamo di fronte ad un fondo intercluso seppur di modeste dimensioni.



Via Salceto, 87 – 53036 Poggibonsi (SI)
Tel. e Fax 0577/602793 – Cell. 335/361322
Codice Fiscale: PRR PLA 68H06 B984 L – P.IVA: 01435460520
Email: paolo.parrini@geosiena.it – PEC: paolo.parrini@geopec.it


Membro: Consiglio
UNI 11518/2014
Livello Avanzato
Certificato n° 01051

- Le servitù costituite nell'atto di divisione (individuate in colore arancio e giallo) sono state alterate nel tempo e per le quali occorrerà eseguire lavori di ripristino il cui costo complessivo stimato (per entrambe le parti) è di € 800,00.

La presente relazione, prima del deposito su P.C.T. è stata inoltrata per conoscenza al Per.Ind. [REDACTED], quale consulente della Sig.ra [REDACTED].

Concludo la presente relazione composta da 13 pagine e da 1 allegato grafico.

Con Ossequio

Poggibonsi, lì 12/05/2023

IL TECNICO
Geom. Paolo PARRINI

