



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

# TRIBUNALE DI GROSSETO

## Ufficio Esecuzioni Immobiliari

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

### Procedimento Giudiziario n.057/2016 R.G.E.I.

G.E. Dott.ssa Cristina Nicolò

Contro:

Promosso da:

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA

Consulente tecnico: Per. Agr. Stefano Angelici

Data: 13 febbraio 2023



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Studio Per. Agr. Stefano Angelici – Via Marche, 14 Grosseto – tel.+39 335 545 2681 – e-mail: [studio@angelici.it](mailto:studio@angelici.it) Pec: [studio@pec.angelici.it](mailto:studio@pec.angelici.it)



**RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA E RELAZIONE CUSTODE**

Il sottoscritto Per. Agr. Stefano Angelici libero professionista con studio in Grosseto Via Marche n.14, iscritto all'albo dei Periti Agrari della provincia di Grosseto al n.177, è stato designato C.T.U. per la procedura in oggetto nell'udienza del 05 settembre 2016, deposita la seguente relazione congiuntamente all'avvocato Simone Seggiani in qualità di Custode Giudiziario con studio in Grosseto, via Scrvia n.10, evidenziando quanto segue:

In data 25 gennaio 2023 è stata ricevuta una comunicazione tramite PEC dal Custode avv. Simone Seggiani di cui si riporta il testo:

*"Egregio Per. Agr. Stefano Angelici,*

*con la presente, facendo seguito all'intercorso colloquio telefonico, confermo l'appuntamento del 03.02.2023 ore 14:00 per effettuare congiuntamente il sopralluogo in oggetto. Come evidenziato già per le vie brevi, il sopralluogo suddetto verterà sulla constatazione dell'attuale stato di conservazione dell'immobile a causa delle infiltrazioni di acqua nei locali sottostanti il lotto n. 5. Si evidenzia, anche qui, come le opere di manutenzione già effettuate ad oggi non risultano più efficaci essendo ripreso lo sgocciolamento nei locali sottostanti il suddetto lotto e come le ulteriori opere già autorizzate dal G.E. come da Sua Perizia in atti, non sono mai state effettuate per i continui rinvii e indisponibilità della suddetta Ditta.*

*Tanto dovevo*

*Cordiali saluti*

*Avv. Simone Seggiani"*

Le operazioni peritali sono iniziate il giorno 26 gennaio 2023, ed in data 03 febbraio 2023 è stato effettuato un sopralluogo alla presenza degli scriventi e del titolare della ditta

La situazione attuale è la seguente:

nel lotto n.1 si rilevano solo piccole macchie di umidità di risalita provenienti dal muro esterno ma, al momento, non ci sono infiltrazioni di pioggia.

Nel lotto n.2 non si rilevano infiltrazioni di nessun genere.



Nel lotto n.3 sono comparse di nuovo infiltrazioni dal soffitto dovute ai problemi di impermeabilizzazione.

Nel lotto n.4 si sono verificate per la prima volta infiltrazioni dal soffitto.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

**Lotto n.1**



Interno del lotto n.1 dove al momento risultano solo piccole infiltrazioni di risalita, ma non piove dal soffitto.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it





Come già rilevato nella precedente relazione, persistono le infiltrazioni nel corsello di fronte al lotto n.1

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

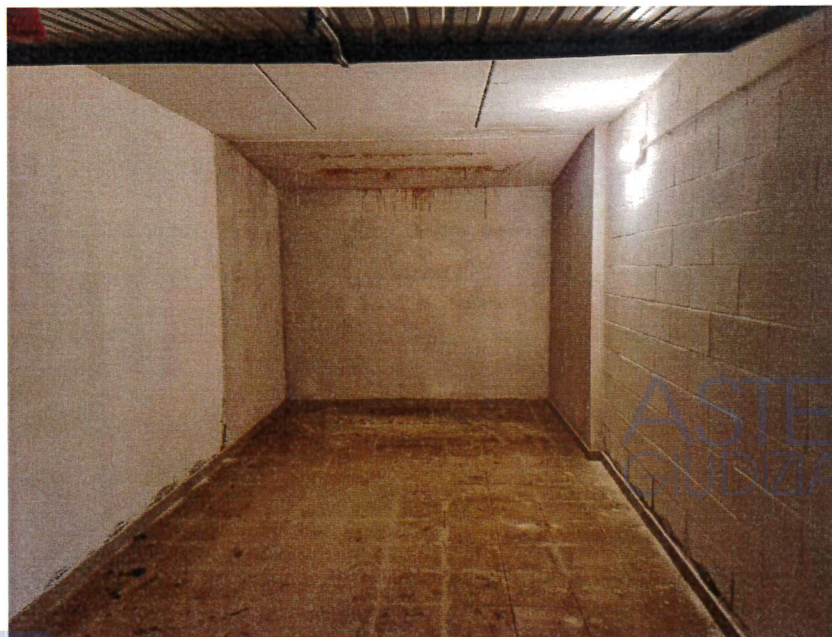
**Lotto n.2**



Il lotto n.2 al momento risulta senza infiltrazioni

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

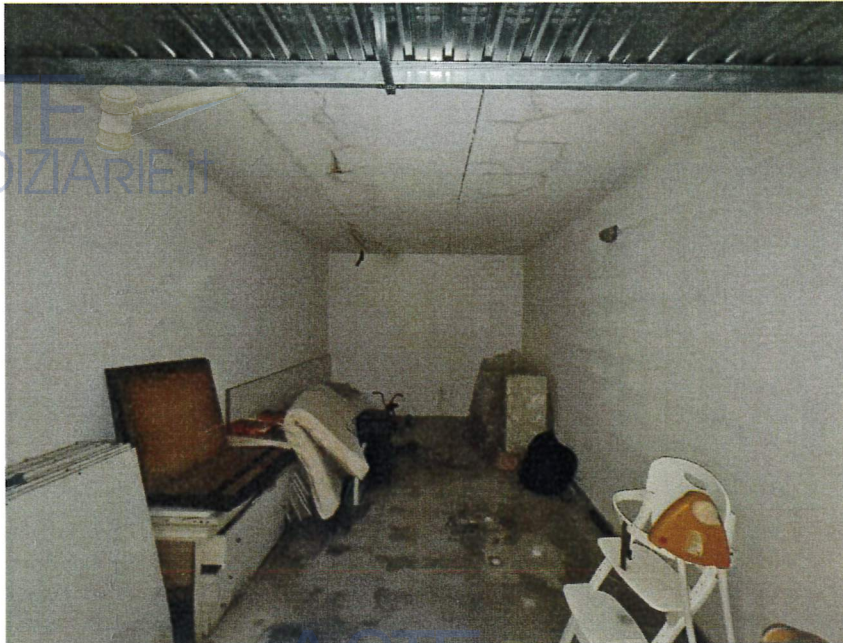
**Lotto n.3**



Nel lotto n.3 sono tornate le infiltrazioni che erano state risolte con i precedenti interventi



#### Lotto n.4



Nel lotto n.4 si sono verificate infiltrazioni per la prima volta

Nella precedente relazione del 12 novembre 2021 si rilevava solo un'infiltrazione sul corsello di fronte al lotto n.1 per la quale la ditta [redacted] aveva presentato un preventivo per una serie di lavori da fare che di fatto poi, a seguito di continui rinvii, alla data dell'ultimo sopralluogo, non erano stati ancora eseguiti. Vista la situazione riscontrata, la ditta [redacted] si impegnava ad iniziare i lavori già preventivati in data 7 febbraio e ad eseguire ulteriori opere di coibentazione in corrispondenza dei lotti n.3 e n.4 già oggetto di precedenti opere a suo tempo già preventivate, autorizzate ed effettuate, il tutto senza ulteriori aggravii di costi per la procedura.

Si evidenzia fin da ora come gli interventi sopra descritti sono da considerarsi di mera tamponatura delle infiltrazioni più evidenti e di pronta risoluzione, anche in relazione ai costi che vengono posti provvisoriamente a carico del creditore precedente. Visto la conformazione dei luoghi e il precario stato costruttivo già evidente all'epoca del primo





sopralluogo effettuato e ribadito a più riprese nelle precedenti relazioni in atti, ulteriori opere non potrebbero essere compiute se non tramite interventi massivi e riguardanti l'intero lotto n.5 con costi non sostenibili all'interno della procedura esecutiva.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Studio Per. Agr. Stefano Angelici - Via Marche, 14 Grosseto - tel.+39 335 545 2681 - e-mail: [studio@angelici.it](mailto:studio@angelici.it) Pec: [studio@pec.angelici.it](mailto:studio@pec.angelici.it)





TRIBUNALE DI GROSSETO  
Esecuzione immobiliare n.57/2016 R.G.E.I.

In data 7 e 8 febbraio 2022 la ditta effettuava i lavori sopra descritti come da foto che si allegano:



Panoramica lavori di pulizia effettuati



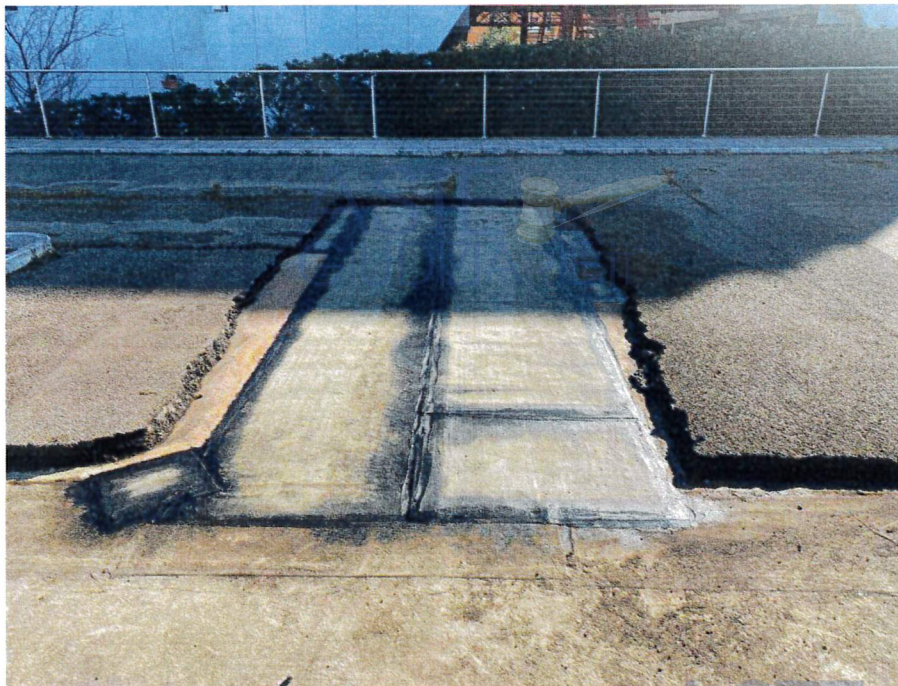
Dettaglio impermeabilizzazione copertura lotti n.3 e n.4







Dettaglio ripulitura e impermeabilizzazione pozzetti di raccolta acqua piovana



Dettaglio impermeabilizzazione sopra al lotto n.1





TRIBUNALE DI GROSSETO  
Esecuzione immobiliare n.57/2016 R.G.E.I.

Per quanto riguarda il valore di stima del lotto n.4 a suo tempo valutato senza infiltrazioni, viste le recenti opere di impermeabilizzazione, ad oggi il sottoscritto CTU ritiene che i danni provocati possano essere risolti con una semplice tinteggiatura e quindi non si ritiene dover modificare il valore di stima.



Grosseto, 13 febbraio 2023

Il Custode Giudiziario

Avv. Simone Seggiani



Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Per.Agr. Stefano Angelici

*(documento firmato digitalmente)*



Studio Per. Agr. Stefano Angelici – Via Marche, 14 Grosseto – tel.+39 335 545 2681 – e-mail: [studio@angelici.it](mailto:studio@angelici.it) Pec: [studio@pec.angelici.it](mailto:studio@pec.angelici.it)

9

