

Tribunale di Siena - Fallimento 49/2019

Richiesta chiarimenti immobili lotto A, piazza Padella 7 fraz. Vagliagli
Castelnuovo Berardenga (SI)

Pregiatissimo Curatore dott. Raffale Stanzione

riscontro la Sua richiesta urgente di aggiornamento dei costi e degli interventi relativi alla procedura sopra indicata. Facendo riferimento alla documentazione precedentemente trasmessa

Riporto quanto segue

Gli interventi ipotizzati risultano parzialmente anche a carico degli altri intestatari del bene oltre che alle proprietà confinanti, queste ultime ricadenti sotto parte della verticale di copertura.

Al fine di determinare le quote a carico della procedura e le quote attribuibili a terzi, lo scrivente, rifacendosi agli schemi planimetrici catastali, ha individuato la proprietà delle particelle come di seguito riportate:

Castelnuovo Berardenga (SI) Foglio 1 part. 177 sub. 4	quota
[REDACTED]	5/18
[REDACTED]	5/18
[REDACTED]	3/18
[REDACTED]	5/18

Si segnala che, nell'ambito delle ricerche catastali, ha rilevato un errore di intestazione riguardante il subalterno 7 del foglio 1, particella 177. Dalla visura catastale la proprietà di questo bene, cat. C/2 per una consistenza di 30mq, risulta erroneamente intestata per la quota di $\frac{1}{2}$ a [REDACTED] e per la quota di $\frac{1}{2}$ a [REDACTED], soggetti entrambi defunti. La corretta partizione risulta come la tabella relativa al sub 4 pertanto per il subalterno 7 si adottano ai fini del calcolo economico le seguenti quote parte:

Castelnuovo Berardenga (SI) Foglio 1 part. 177 sub. 7	quota
[REDACTED]	5/18
[REDACTED]	5/18
[REDACTED]	3/18
[REDACTED]	5/18

I subalterni 6 e 11 risultano intestati in giusto conto come di seguito riportato:

Castelnuovo Berardenga (SI) Foglio 1 part. 177 sub. 6 e 11	quota
--	-------

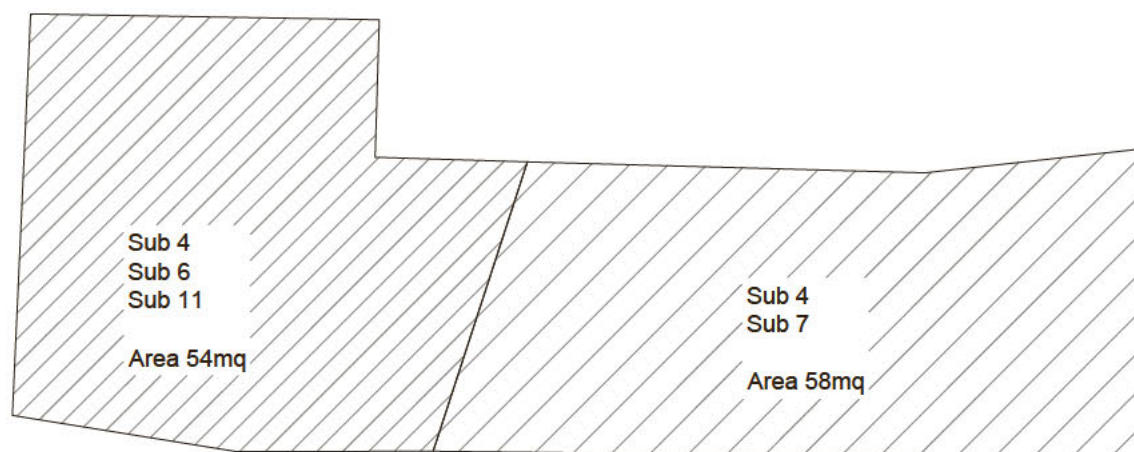
Interventi di sostituzione copertura

Considerando il peggioramento dello stato della copertura presente, già interessata da una provvisoria messa in sicurezza, precedente al rilievo da me eseguito, dovuto sia alla normale usura nell'arco temporale trascorso sia al peggioramento della struttura delle falde del tetto, ritengo che rispetto alla prima ipotesi di intervento di sola messa in sicurezza da me formulata, allo stato attuale sia necessario un massivo intervento di sostituzione della copertura degli immobili e di ripristino dei paramenti murari al cordolo e in altre porzioni verticali. Preciso che tale soluzione è formulata in via deduttiva in assenza di sopralluogo, tuttavia veritiera osservando sia le immagini trasmesse, sia quanto riportato nella comunicazione inviata dagli uffici Comunali.

Lo scrivente ha utilizzato gli strumenti ufficiali del CNAPPC per stimare il costo degli interventi occorrenti alla sostituzione delle falde di copertura e i costi tecnici da sostenere per tali interventi (All 1), si riporta in sintesi:

Costi di costruzione edilizia - Rinnovo	€ 63.996,24
Costi tecnici DM 140/2012	€ 17.882,7
Tot.	€ 81.878,94

Ai fini di una corretta lettura delle ripartizioni delle quote si riporta uno schema grafico delle superfici differenziate per aree di copertura:



Dalla documentazione catastale è possibile desumere le particelle che ricadono sulla verticale di pertinenza della copertura a falde individuando le seguenti ripartizioni e quantità:

	mq		%		€

Area Totale copertura	112,00		100%	81.878,94
Area attribuita ai subb. 4 e 7	58,00		51,70%	42.331,41
Area attribuita ai subb. 4; 6 e 11	54,00		48,20%	39.465,65

Ai sensi dell'art. 1117 C.C. comma 1 *"Sono oggetto di proprietà comune dei proprietari delle singole unità immobiliari dell'edificio, se non risulta il contrario dal titolo"*. Pertanto si individuano nella quota parte del 100% della spesa da sostenere per il ripristino del tetto, le porzioni di fabbricato di cui ai subb. 4 e 7, essendo questi edificati da terra a cielo. Nella misura del 50% per le porzioni ricadenti sulla verticale dei subb. 6 e 11 risultati intestati ad unico proprietario terzo.

Di seguito si riportano i valori di riferimento risultanti:

Spese esclusive della proprietà subb. 4 e 7				42.311,41
---	--	--	--	-----------

Spese da ripartire per quota 50%				39.465,65
Percentuale subalterni 4 e 7			50%	19.732,83
Percentuale subalterni 6 e 11			50%	19.732,83

Totale quota parte Proprietà subb. 4 e 7				62.064,24
Totale quota parte subb. 6 e 11				19.732,82

Inoltre, è da annotare che gli immobili di cui ai subb. 4 e 7 risultano intestati a più soggetti, pertanto l'importo individuato viene ripartito nelle seguenti quote di proprietà:

Totale quota parte procedura 49/2019 5/18				
5/18		Proprietà per 10/18		34480,1314
Totale quota parte procedura 22/2019 5/18				
5/18		Proprietà per 5/18		17240,0657
3/18 (soggetto in bonis)		Proprietà per 3/18		10344,0394

Firenze/Siena 29/09/2025

In fede



Rianna Massimiliano
Ordine Architetti P.P.C. -
Provincia di
Firenze/800010790485
Architetto
09.10.2025 14:40:55 GMT+01:00

