

**Oggetto:** Esecuzione Immobiliare n°42/2017 del Tribunale di Rieti promossa da **INTESA SAN PAOLO SPA** contro [REDACTED]

Giudice **Dott.ssa Barbara VICARIO**

**INTEGRAZIONE PERITALE disposta dal Sig. G.E. in data 15.07.2021**

**Con provvedimento in data 15.07.2021, nell'ambito della procedura esecutiva rge 42/2017, il GE "incaricava l'esperto nominato di eseguire ulteriore sopralluogo onde valutare l'accorpamento dei lotti bene 1 lotto 1 e lotto 32 e verificandone la fattibilità anche strutturale, avendo cura di depositare relazione all'esito anche in ordine ai presumibili costi da sostenere".**

Preliminarmente si richiama l'individuazione giuridico-catastale dei lotti nn. 1 e 32 di cui alla CTU in atti :

**lotto n. 1 : negozio** posto al piano primo -p.lla 98 sub 8 graffata con p.lla 1763 sub 19, **scala** - p.lla 1763 sub 3, **locali sottonegozio/magazzino** posti al piano secondo sottostrada -p.lla 98 sub 3 graffata con p.lla 1763 sub 1, **scala** - p.lla 98 sub. 4;

**lotto n. 32 : palestra con annessi uffici** - p.lla 98 sub 14 graffata con p.lla 1763 sub 56 e p.lla 1763 sub 57.

Come già riferito nella integrazione peritale depositata, su dispositivo del GE, in data 30 giugno 2021, i due lotti sono confinanti su di un lato dei locali di piano terra destinati a vano scala (p.lla 1763 sub. 3) e palestra (p.lla 1763 sub. 57), risultando divisi da una parete in muratura rappresentata con colorazione rossa nella planimetria che si allega.

In data 4 dicembre 2021, previo avviso per le vie brevi alla parte debitrice, si è esperito ulteriore sopralluogo sui beni di cui sopra, con l'assistenza di impresa di fiducia dello scrivente CTU al fine di eseguire dei saggi su tale muro di divisione, per individuarne i materiali costruttivi, le dimensioni e le caratteristiche statiche.

Si sono eseguiti n° 8 fori passanti sul muro - n° 4 a cm. 105 circa dalla quota pavimento e n° 4 a cm. 320 circa dalla stessa quota - rilevandosi una costruzione in blocchetti forati di calcestruzzo cementizio dello spessore di cm. 25 estesa per tutta l'altezza libera (pavimento-solaio). In corrispondenza dei fori non si sono rintracciati pilastri o travature - v. sezione prospetto planimetria allegata e foto nn. 1-5

Il muro, per materiale e spessore, si può definire di semplice suddivisione e non pare assolvere funzioni portanti. Sullo stesso si possono quindi praticare aperture di collegamento con l'adiacente vano di alloggiamento della scala mobile ( p.lla 1763 sub. 3 ) e quindi raggiungere, transitando su questa, il negozio di piano primo.



Si rimarca quanto già esposto nelle precedenti relazioni depositate il 30.06.2021 e il 05.04.2021 :

- l'attuale scala mobile ospitata nel vano dedicato (p.lla 1763 sub. 3) è quasi adiacente al limite di proprietà di detto vano con altro bene estraneo alla procedura ( p.lla n. 1451 sub. 9) , dal quale aveva fisicamente ingresso e per quanto detto limite sia ricavabile con la sovrapposizione tra le planimetrie di censimento catastale e i progetti allegati ai titoli autorizzativi edilizi estratti presso il Comune di Fara in Sabina. Tale posizione consentirebbe, una volta aperta la comunicazione con la palestra, un passaggio molto ridotto per l'accesso al piano superiore;
- i locali sottonegozio/magazzino posti al piano secondo sottostrada (p.lla 98 sub 3 graffata con p.lla 1763 sub 1) facenti anch' essi parte del **lotto n. 1** , rimarrebbero comunque accessibili esclusivamente dalla scala comune all' intero edificio (p.lla 1763 sub. 2), dalla corte ( p.lla 98 sub. 3) e dalla rampa di scale (p.lla 98 sub. 4) che li collega al soprastante parcheggio interrato, permanendo una condizione di sostanziale interclusione non avendo accesso diretto e autonomo da spazi esterni pubblici se non attraverso altri locali ai quali sono di fatto funzionalmente uniti , ma di altra proprietà estranea alla procedura.

Ipotizzando di demolire interamente il muro di divisione tra il vano scala mobile e la palestra (colorazione rossa in planimetria allegata ), da computo metrico-estimativo a parte eseguito si calcolano in €. 12.000,00 le spese necessarie, comprensive di opere edili, trasporti a discarica, modifiche impiantistiche, spese per pratiche tecniche, oltre iva e oneri previdenziali nella varie aliquote di legge.

Allegati:

- planimetria esplicativa;
- foto fori praticati sul muro .

Rieti, 10 dicembre 2021

Il C.T.U.

**arch. Aldo Langone**



# PIANTA PIANO TERRA

Scala 1:50



P.lla 1763 sub.3 - Vano scala



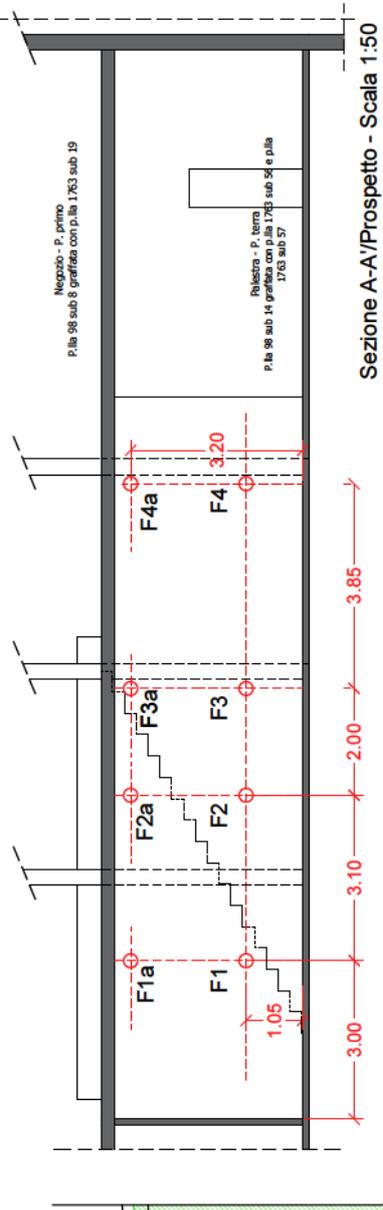
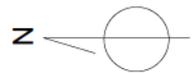
P.lla 1763 sub.57 - Palestra



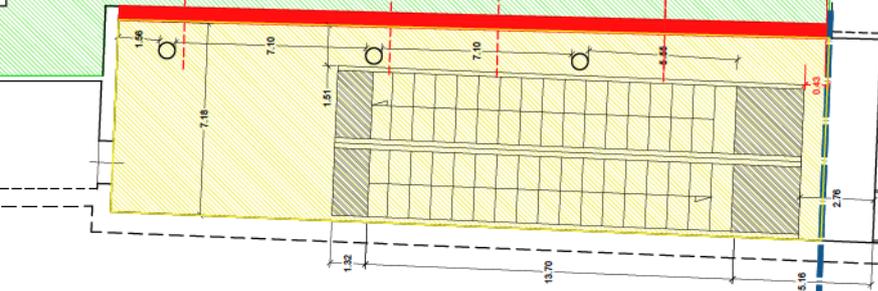
Muro in blocchi di calcestruzzo  
spess. cm 25



Fori di ispezione



Sezione A-A/Prospecto - Scala 1:50



Limite suddivisione  
catastale

Divisione attuale  
con infisso

Firmato Da: LANGONE ALDO Emesso Da: ARUBAFEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 556a3bd835fe00031a810b2e81440

B.C.N.C.  
p.lla 1763 sub. 50 graffiato con  
p.lla 98 sub. 12

p.lla 1451 sub. 9  
(estranea alla procedura)



Foto 1 - Fori **F1/F1a**

Foto 2 - Fori **F2 e F3**



Foto 3 - Foro **F2a**





Foto 4 - Fori **F3/F3a**

Foto 5 - Fori **F4/F4a**

