



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -

Creditore Procedente:

Debitore

Giudice Istruttore: Dottorssa BRUNI LUCIA



TRIBUNALE DI AREZZO

SETTORE ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

Il sottoscritto Geometra Simone Moretti, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Arezzo al n° 1219, con Studio Professionale in San Giovanni Valdarno, via Rosai n.6, Codice Fiscale. MRTSMN70E23H901F e Partita Iva 001602260513.

premesso

che all'udienza del 20/02/2020 il sottoscritto è stato nominato C.T.U. per l'Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.E.;

In data 03/05/2022, l'Illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dottorssa Lucia Bruni, nel corso dell'udienza, disponeva che l'esperto stimatore integri la relazione peritale:

- segnalando i B.C.N.C. non pignorati e la funzione degli stessi, (i.e. se servono all'accesso o meno del compendio pignorato);
- chiarisca altresì se si può estromettere dalla vendita l'area urbana pignorata, chiarendone la funzione di quest'ultimo, dal creditore stante la graffatura della stessa con altre particelle non pignorate.

Lo scrivente in osservanza del decreto dell'Illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dottorssa Lucia Bruni del 03/05/2022, riporta:

- in merito al primo punto, Beni Comuni Non Censibili, non pignorati.

Secondo la definizione fornita dalla circolare del Ministero delle Finanze del 20 gennaio 1984, n.2, il bene comune non censibile, (in acronimo, B.C.N.C.), è una porzione di fabbricato che non possiede autonoma capacità reddituale, comune ad almeno due unità immobiliari urbane, (poiché al servizio di, o utilizzabili da), per ontologica destinazione, ad esempio: androne, scale, locale centrale termica, locale ascensore, oppure per la specifica funzione di utilizzazione indivisa, ad esempio: una rampa di accesso o un'area di manovra per auto. Il BCNC va rappresentato nell'elaborato planimetrico ed è individuato da riferimenti catastali (foglio, particella e subalterno) con l'indicazione di cosa si tratta ed a quali unità è comune.

Dal punto di vista dell'inquadramento giuridico, il BCNC configura una pertinenza, ovvero, come definito dell'art. 817 codice civile, una cosa destinata in modo durevole al servizio di un'altra, il cui regime è descritto nell'art. 818 codice civile, così formulato: «Gli atti e i rapporti giuridici che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze, se non è diversamente disposto. Le pertinenze possono formare oggetto di separati atti o rapporti giuridici».

Nello specifico per quanto riguarda sia l'appartamento che la cantina, (entrambi identificati attualmente dal subalterno 65, ma che derivano entrambi dal subalterno 45), questi si accede direttamente da via Treggiaia tramite passaggio su di un camminamento esterno di proprietà comune ed identificato al catasto fabbricati di Terranuova Bracciolini in foglio 7 particella 293 subalterno 57 (risulta essere censito alla partita A Bene Comune Non Censibile, ai subalterni 35 - 45 e 46, l'attuale identificativo dell'unità immobiliare in questione è il numero 65 che deriva dal 45); successivo ingresso nel vano scale sempre di uso comune, che si divide in due parti, la prima parte di questo che collega il piano terra al seminterrato, (dove si trova ubicata la cantina), analogamente al camminamento di ingresso risulta essere ancora identificato al catasto



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel. fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -

fabbricati di Terranuova Bracciolini in foglio 7 particella 293 subalterno 57 (risulta essere censito alla partita A Bene Comune Non Censibile, ai subalterni 35 - 45 e 46, l'attuale identificativo dell'unità immobiliare in questione è il numero 65 che deriva dal 45); mentre la seconda parte che collega il piano terra al piano primo e secondo, risulta essere identificato al catasto fabbricati di Terranuova Bracciolini in foglio 7 particella 293 subalterno 60 (risulta essere censito alla partita A Bene Comune Non Censibile ai subalterni 45 e 46, l'attuale identificativo dell'unità immobiliare in questione è il numero 65 che deriva dal 45).

Mentre al locale garage, (identificato dal subalterno 19), si accede da scenderia e relativo corsello di manovra e marcia di uso comune che collega il piano strada al piano seminterrato, detti beni sono identificati al catasto fabbricati di Terranuova Bracciolini in foglio 7 particella 293 subalterno 47 (risulta essere censito alla partita A Bene Comune Non Censibile, ai subalterni che vanno dal numero 1 al numero 23 compreso della particella 293).

Come detto in precedenza ed anche nella relazione peritale, i sopra citati beni comuni non censibili, sono funzionali e necessari per l'accedere agli immobili oggetto della procedura in questione, infatti sono l'unico passaggio per fruire degli immobili del compendio, (appartamento, cantina e garage), tutti identificati al catasto fabbricati di Terranuova Bracciolini in foglio 7 particella 293:

- subalterno 57, (camminamento esterno e prima parte del vano scale che collega piano terra al piano seminterrato);
- subalterno 60, (seconda parte del vano scale che collega piano terra al piano primo e secondo);
- subalterno 47, (scenderia a corsello di marcia).

Si ribadisce quanto detto riportato nell'elaborato peritale in merito alla conformità catastale dove si segnala che l'elaborato planimetrico dell'intero complesso risulta essere errato, infatti la particella 293 che identificata tutti i fabbricati, (4 fabbricati), a cui fanno capo i relativi appartamenti, garage, aree pertinenziali e beni comuni che li compongono; nella banca dati catastale, in atti, sono presenti quattro elaborati, che aggiornandosi si sono superati, il primo con protocollo n° AR 0226144 del 26/01/2009, superato dal secondo avente protocollo n° AR 0129413 del 28/07/2010, a sua volta superato dal terzo avente protocollo n° AR 0177962 del 27/10/2010, ed infine il quarto ed ultimo avente protocollo n° AR 0140608 del 26/07/2011, per ogni elaborato i numeri identificativi delle varie unità variano a seconda della loro costituzione o soppressione, in ordine progressivo, con aggiornamento progressivo in avanti, questo si rileva nei primi tre elaborati, ma nell'ultimo si riportano le porzioni e gli identificativi del primo pare evidente che si tratti di un errore di inserimento da parte del tecnico che ha redatto nell'ultimo elaborato, nello specifico si riporta che nell'ultimo elaborato planimetrico in atti ossia quello avente protocollo n° AR 0140608 del 26/07/2011, l'elaborato planimetrico individua porzioni fino al numero 45 mentre nell'elenco subalterni arriva fino al numero 70; la rappresentazione dell'appartamento e della cantina pertinenziale oggetto della presente procedura in detto elaborato è appunto il numero 45 anziché l'attuale numero 65.

In merito al secondo punto, estromissione vendita area urbana.

L'area urbana risulta essere posta in Comune di Terranuova Bracciolini (Ar) località Treggiaia senza numero civico ed analogamente all'appartamento ed al garage risulta essere sempre identificata al catasto fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini in foglio 7 particella 459 subalterno 11 con graffata particella 460 subalterno 14 con graffata particella 461 con graffata particella 462, come riportato nella perizia; detto immobile non è rappresentato in





simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -

alcuna scheda planimetrica data la sua natura; nè risulta essere rappresentata negli elaborati planimetrici ed i relativi elenchi subalterni agli atti per ogni particella che lo compone ossia le particelle 459 - 460 - 461 e 462), (come già segnato anche con comunicazione all'Illustrissimo Giudice per le esecuzioni immobiliari del 08/03/2021), in conseguenza di questo non è possibile materializzare il bene e di individuarne la sua posizione, così come la sua sagoma, ma data la superficie su cui si sviluppa pari a mq. 1.178, (questa dovrebbe essere facilmente rilevabile, (dato il suo sviluppo)), su l'elaborato grafico catastale che lo dovrebbe identificare, (l'elaborato planimetrico); pare evidente che ci sia una grave incongruenza, facilmente riscontrabile dalla sommatoria delle quattro particelle catastali graffate fra loro che formano il bene, (459, 460, 461 e 462), tutte insieme si sviluppano su di una superficie di mq. 1.617, su dette particelle si trovano due fabbricati oltre i relativi resedi e le parti comuni, il bene in questione si svilupperebbe chiaramente anche su queste porzioni. Quanto riportato è facilmente desumibile anche dalla visione degli estratti di mappa, degli elaborati planimetrici e degli elenchi subalterni delle particelle in questione.

Come già riportato nel proprio elaborato peritale, lo scrivente non si è potuto esprimere il merito a detto bene, sia nella sua descrizione, che nella sua conformità, che nella sua valutazione. Detta area urbana, a seguito di ricerca storica di catastale, deriva dalla particella 330 di maggiore consistenza, (costituzione del 01/03/2007 pratica n. AR0043930 in atti dal 01/03/2007 n. 486 .1/2007), successivamente è stata effettuata una bonifica dell'identificativo catastale pratica n. AR0001561 in atti dal 05/01/2012 n. 204 .1/2012 che attribuisce l'attuale identificazione catastale dell'area urbana in questione.

Alla luce di quanto sopra riportato, fa presumere che l'area urbana, molto probabilmente, non sia funzionale ai beni interessati dalla presente procedura, appartamento, cantina e garage, pertanto è possibile escluderlo dalla vendita.

Il sottoscritto CTU ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per l'esecuzione immobiliare per qualsiasi chiarimento ed integrazione.

San Giovanni Valdarno li 06 Giugno 2022

il Perito Esperto Nominato
Geometra Simone Moretti



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

3

ASTE
GIUDIZIARIE®

simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -

Creditore Procedente:

Debitore:

Giudice Istruttore: Dottorssa ELISABETTA RONDINÒ DI MIGLIONE

ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI AREZZO

SETTORE ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

Il sottoscritto Geometra Simone Moretti, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Arezzo al n° 1219, con Studio Professionale in San Giovanni Valdarno, via Rosai n.6, Codice Fiscale. MRTSMN70E23H901F e Partita Iva 001602260513.

premessi

che all'udienza del 20/02/2020 il sottoscritto è stato nominato C.T.U. per l'Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.E.;

In data 09/05/2024, l'Illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dottorssa Elisabetta Rondinò di Miglione, con proprio provvedimento, disponeva che l'esperto, entro la prossima udienza, verificasse presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari l'eventuale definizione della procedura esecutiva del 2017, inserendo in tale ultimo caso la trascrizione del pignoramento tra le cancellazioni.

Lo scrivente in osservanza del provvedimento dell'Illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dottorssa Elisabetta Rondinò di Miglione del 09/05/2024, riporta:

- Il giorno 21/05/2024, lo scrivente si è recato presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari ed adempimento ai prescritti del provvedimento dell'Illustrissimo Giudice per le esecuzioni immobiliari, ha verificato l'inesistenza di ulteriori procedure o atti in merito, se non la sola procedura in essere, acquisendo copie dei provvedimenti di estinzione dei procedimenti esecutivi n. 137/2017 e 1/2023;

- Il giorno 28/05/2024, lo scrivente ha in adempimento ai prescritti del provvedimento dell'Illustrissimo Giudice per le esecuzioni immobiliari, relativamente all'area urbana, identificata al catasto fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini in foglio 7 particella 459 subalterno 11 con graffata particella 460 subalterno 14 con graffata particella 461 con graffata particella 462, a mezzo di ispezione ipotecaria telematica, eseguita su detto bene, ha verificato l'inesistenza di ulteriori procedure o atti in merito, se non la sola procedura in essere.

Il sottoscritto CTU ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per l'esecuzione immobiliare per qualsiasi chiarimento ed integrazione.

San Giovanni Valdarno lì 29 Maggio 2024

il Perito Esperto Nominato

Geometra Simone Moretti

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®





simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -

Creditore Procedente:

L.

Debitor

Giudice Istruttore: Dottoressa ELISABETTA RODINÒ DI MIGLIONE



**TRIBUNALE DI AREZZO
SETTORE ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE**

Il sottoscritto Geometra Simone Moretti, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Arezzo al n° 1219, con Studio Professionale in San Giovanni Valdarno, via Rosai n.6, Codice Fiscale. MRTSMN70E23H901F e Partita Iva 001602260513.

premesso

che all'udienza del 20/02/2020 il sottoscritto è stato nominato C.T.U. per l'Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.E.;

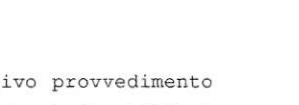
In data 26/07/2024, l'Illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dottoressa Elisabetta Rodinò di Miglione, a seguito della richiesta avanzata dal delegato alle vendite Avvocato Elena Bigazzi con propria nota del 25/07/2024, a cui poi ha fatto seguito il provvedimento dell'Illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dottoressa Elisabetta Rodinò di Miglione del 26/07/2024, dove disponeva che l'esperto riferisse in merito alle richieste avanzate dal delegato alle vendite Avvocato Elena Bigazzi, che di seguito si riportano integralmente:

- che dall'accertamento della proprietà immobiliare urbana, elenco dei subalterni assegnati, e dal relativo elaborato planimetrico (All. 4) risulta a servizio dei cespiti pignorati altro BCNC, non pignorato, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini al Fg. 7 P.lla 293 Sub. 56 - resede comune a tutti i subalterni della P.lla 293;
- che sull'intera P.la 293 Fg. 7 del Catasto Fabbricati del Comune di Tenanuova Bracciolini grava trascrizione del 26.3.2007 di Atto di Convenzione Edilizia ai rogiti Dott. Roberto Pisapia, Notaio in Montevarchi, del 21.3.2007 Rep. 48272 (Reg. Gen. 6453 Reg. Part. 4285 Agenzia Entrate Ufficio Provinciale Territorio di Arezzo - All. 3), relativa alla realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, la quale, nell'ipotesi in cui le predette opere non fossero state ancora realizzate e/o completate, obbliga l'eventuale aggiudicatario/ acquirente alla loro realizzazione. Testualmente nella nota di Convenzione si legge: ... si impegna ad assumere gli oneri e gli obblighi che seguono precisando che il presente atto è da considerarsi vincolante e irrevocabile in solido fino al completo assolvimento degli obblighi convenzionali ... è obbligata in solido per se e per i suoi aventi causa a qualsiasi titolo; si deve pertanto intendere che in caso di alienazione, parziale o totale, delle aree oggetto della convenzione, gli obblighi assunti dai recuperanti con la presente convenzione si trasferiscono anche agli acquirenti e ciò indipendentemente da eventuali diverse o contrarie clausole di vendita le quali non hanno efficacia nei confronti del Comune"....

Lo scrivente in osservanza del decreto dell'Illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dottoressa Elisabetta Rodinò di Miglione del 26/07/2024, riporta:

in merito al primo punto, Bene Comune Non Censibile, non pignorato.

Lo scrivente in base alle risultanze dell'udienza del 03/05/2022 e del successivo provvedimento emesso nella stessa data da parte dell'Illustrissimo Giudice per le Esecuzioni Immobiliari Dottoressa Lucia Bruni, nel proprio elaborato peritale del 06/06/2022, ha indicato solo i beni comuni non censibili funzionali ai beni interessati dalla procedura, così come richiesto e disposto nel provvedimento del 03/05/2022; alla luce della constatazione avanzata dal delegato alle vendite Avvocato Elena Bigazzi, a seguito della presa visione ed in virtù di quanto





simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -

riportato sia nell'elaborato planimetrico che nell'elenco subalterni, il bene in questione, che identifica una piccola area di terreno adibito a parcheggio, adiacente alla rampa di scenderia del corsello di marchia dei garages posti al piano seminterrato, identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini in foglio 7 particella 293 subalterno 56, con descrizione "Bene Comune Non Censibile resede comune a tutti i subalterni della particella 293".

Si ribadisce quanto detto riportato nell'elaborato peritale in merito alla conformità catastale dove si segnala che l'elaborato planimetrico dell'intero complesso risulta essere errato, infatti la particella 293 che identificata tutti i fabbricati, (4 fabbricati), a cui fanno capo i relativi appartamenti, garage, aree pertinenziali e beni comuni che li compongono; nella banca dati catastale, in atti, sono presenti cinque elaborati, (l'ultimo del 10/07/2024), che aggiornandosi si sono superati, il primo con protocollo n° AR 0226144 del 26/01/2009, superato dal secondo avente protocollo n° AR 0129413 del 28/07/2010, a sua volta superato dal terzo avente protocollo n° AR 0177962 del 27/10/2010, ed ancora il quarto, (penultimo avente protocollo n° AR 0140608 del 26/07/2011, su cui è stata fatta sia la perizia del 30/11/2021 che l'integrazione del 06/06/2022), per ogni elaborato i numeri identificativi delle varie unità variano a seconda della loro costituzione o soppressione, in ordine progressivo, con aggiornamento progressivo in avanti, questo si rileva nei primi tre elaborati, ma nel penultimo si riportano le porzioni e gli identificativi del primo pare evidente che si tratti di un errore di inserimento da parte del tecnico che ha redatto nell'ultimo elaborato, nello specifico si riporta che nell'ultimo elaborato planimetrico in atti ossia quello avente protocollo n° AR 0140608 del 26/07/2011, l'elaborato planimetrico individua porzioni fino al numero 45 mentre nell'elenco subalterni arriva fino al numero 70; la rappresentazione dell'appartamento e della cantina pertinenziale oggetto della presente procedura in detto elaborato è appunto il numero 45 anziché l'attuale numero 65; ora a seguito dell'inserimento dell'ultimo elaborato planimetrico del 10/07/2024 la situazione è stata allineata.

In merito al secondo punto, obblighi assunti da parte del costruttore a seguito della convenzione edilizia contratta con il Comune di Terranuova Bracciolini; lo scrivente per esprimersi in maniera compiuta e puntuale, in data 30/07/2024, ha effettuato accesso presso i competenti uffici Edilizia e Urbanistica del Comune di Terranuova Bracciolini dove sono state identificate tre convenzioni edilizie interessanti l'area su cui ricade il fabbricato di maggiore consistenza di cui fanno parte i beni interessati dalla presente procedura, l'intera particella 293 del Foglio 7 del Catasto Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini, su detto immobile è presente la citata, (ed ultima come lasso temporale), Convenzione Edilizia ai rogiti del notaio Roberto Pisapia, del 21/03/2007 avente repertorio n. 48.272 e raccolta n. 20.902, che rimanda ad altre due convenzioni edilizie, entrambe ai rogiti sempre del notaio Roberto Pisapia, la prima rogata il 20/02/1997 avente repertorio n. 20.236 e raccolta n. 7.168 e la seconda rogata il 21/03/2000 avente repertorio n. 27.608 e raccolta n. 10.381; dette convenzioni sono fra la

s.r.l., (poi inglobata nella soci. _____, che ha edificato il fabbricato in questione ed il Comune di Terranuova Bracciolini, tutte le convenzioni riguardano la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria; dette convenzioni edilizie sono state richieste al notaio Roberto Pisapia e successivamente sono state acquisite dallo scrivente, che dopo averne presa visione, il giorno 01/08/2024 ha effettuato un ulteriore accesso presso i competenti uffici Lavori Pubblici e Manutenzione del Comune di Terranuova Bracciolini, dove è stato verificato che il Comune di Terranuova Bracciolini ha escusso la polizza fideiussoria a garanzia della realizzazione delle opere contratta da parte della società esecutrice, però al momento non è in grado di rispondere se le opere di urbanizzazione dell'intero comparto in cui è



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -

compreso il fabbricato di maggiore consistenza di cui fanno parte i beni interessati dalla presente procedura, se queste sono state completate nella loro interezza e se qualora queste non lo fossero se le obbligazioni contratte con le convenzioni edilizie siano ancora valide ed opponibili ad terzi aventi causa.

Alla luce di ciò lo scrivente il giorno 02/08/2024 ha depositato al protocollo del Comune di Terranuova Bracciolini a mezzo di Posta Elettronica Certificata interpello relativamente al completamento o meno delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per quanto concerne il comparto edilizio di cui fanno parte i beni in questione, nel caso contrario se le obbligazioni nate con le convenzioni edilizie siano ancora vigenti ed opponibili a terzi aventi causa.

Il giorno 02/10/2024, il protocollo del Comune di Terranuova Bracciolini a mezzo di Posta Elettronica Certificata ha inviato la risposta all'interpello, in detto atto, che si fedelmente si riporta:

- la suddetta Convenzione, stipulata ai rogiti Dott. Roberto Pisapia, il 21/3/2007 Rep. 48272, trascritta il 26.3.2007, prevedeva che la società in qualità di attuatore del Piano di Recupero di iniziativa privata denominato Santa Maria, si obbligasse all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e di mitigazione del rischio idraulico, così come rappresentati negli elaborati grafici allegati al Piano di Recupero, entro il termine massimo di cinque anni dalla data di pubblicazione sul BURT n. 10 del 07.03.2007 della delibera di approvazione del Piano e relativa variante al P.R.G. vigente;
- tutte le suddette opere di urbanizzazione primaria, secondaria e di mitigazione del rischio idraulico, sono completamente eseguite e pertanto non risultano obblighi derivanti dalla predetta convenzione ancora vigenti;
- Ad oggi permane in carico a l'obbligo derivante da quanto disposto dal comma 2 dell'art. 12 della Convenzione che recita: "Rimarranno a carico della società L tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per il mantenimento della corretta efficienza delle casse di compensazione compreso lo sfalcio della vegetazione, ancorché le aree siano state cedute al Comune".

Come evince dalla risposta fornita dai competenti uffici comunali per quanto riguarda il quesito posto dal delegato alle vendite relative agli obblighi convenzionali assunti dal costruttore ('

"), relative alle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e di mitigazione del rischio idraulico, sono completamente eseguite e pertanto non risultano obblighi derivanti dalla predetta convenzione, pertanto non opponibili a terzi soggetti aventi causa sui beni oggetto delle presenti procedure.

Sempre dalla risposta fornita dai competenti uffici comunali si evidenzia un obbligo assunto dalla società edificatrice, della lettura della Convenzione Edilizia ai rogiti del notaio Roberto Pisapia, del 21/03/2007 avente repertorio n. 48.272 e raccolta n. 20.902, nello specifico l'obbligo derivante da quanto disposto dal comma 2 dell'art. 12 della Convenzione edilizia che recita e di seguito si riporta: "Rimarranno a carico della società tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per il mantenimento della corretta efficienza delle casse di compensazione compreso lo sfalcio della vegetazione, ancorché le aree siano state cedute al Comune"; le porzioni di terreno che identificano tale aree erano rappresentate tavola 10 della variante al piano di recupero del complesso edilizio in frazione Ville località Santa Maria, (che si allega), dette aree sono identificate sia al catasto terreni che fabbricati, sono rappresentate tutte in foglio 7 alle particelle 256 e 527, quelle identificate al catasto terreni, mentre le particelle 323 - 436 e 561, sono identificate al catasto fabbricati; detti beni non sono in proprietà alla società ma sono in



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -

carico al Comune di Terranuova Bracciolini per quanto riguarda le particelle 323 - 436 e 526, mentre le restanti particelle 527 e 561 sono in carico alla Provincia di Arezzo.

In detto punto della convenzione in merito all'obbligazione assunta dalla società

si segnala che non sono state indicate né la cadenza relativa alle opere di manutenzione ordinaria e straordinaria né tantomeno è stata indicata la cadenza degli sfalci della vegetazione di dette aree, (da informazioni prese presso i competenti uffici comunali ad oggi dette operatività sono sempre state eseguite dall'Amministrazione Comunale di Terranuova Bracciolini), infine si riporta che in detto punto non è stata indicato né prevista l'eventualità in cui la società obbligante non rispetti l'obbligazione contratta, chi subentri al suo posto, negli obblighi assunti.

Il sottoscritto CTU ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per l'esecuzione immobiliare per qualsiasi chiarimento ed integrazione.

San Giovanni Valdarno li 08 Ottobre 2024

il Perito Esperto Nominato
Geometra Simone Moretti





simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel./fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -

Creditore Procedent.

Debitore

Giudice Istruttore: Dottor FEDERICO PANI



TRIBUNALE DI AREZZO

SETTORE ESPROPRIAZIONE IMMOBILIARE

Il sottoscritto Geometra Simone Moretti, iscritto all'Albo dei Geometri della Provincia di Arezzo al n° 1219, con Studio Professionale in San Giovanni Valdarno, via Rosai n.6, Codice Fiscale. MRTSMN70E23H901F e Partita Iva 001602260513.

premesse

- che all'udienza del 20/02/2020 il sottoscritto è stato nominato C.T.U. per l'Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.E.;
- che nell'udienza del 26/02/2025 a seguito della comunicazione del custode in merito all'ordine di liberazione del garage e della contigua cantina, questo è stato eseguito limitatamente alle persone ma non da cose, sono rimasti diversi mobili; preso atto di ciò il G.E. disponeva una volta eseguita la liberazione dei luoghi, che l'esperto completi la perizia e valutare in particolare la conformità del garage.

INTEGRAZIONE RELAZIONE PERITALE

GARAGE E CANTINA

Il giorno 06/03/2025 alle ore 9:00 alla presenza del custode giudiziario è stato effettuato il sopralluogo al garage ed alla contigua cantina; come detto nella perizia la cantina pertinenziale posta al piano seminterrato, è contigua al garage e non ha divisioni fisiche e lo ingloba al suo interno, di fatto il garage è unito alla cantina, infatti insieme formano un unico ed ampio vano al cui interno si trovano due piccoli vani accessori, attualmente il primo destinato a bagno w.c. ed il secondo è libero, il garage si sviluppa nella parte iniziale di detto locale, in prossimità della porta di accesso carrabile. Alla cantina pertinenziale si accede dal vano scale di uso comune che collega il piano terra al piano seminterrato identificato al catasto fabbricati di Terranuova Bracciolini in foglio 7 particella 293 subalterno 57 (risulta essere censito alla partita A Bene Comune Non Censibile, ai subalterni 35 - 45 e 46, l'attuale identificativo dell'unità immobiliare in questione è il numero 65 che deriva dal 45), l'accesso a detto vano è il primo alla sinistra per chi arriva al piano scendendo le scale; mentre al locale garage si accede dalla scenderia e relativo corsello di manovra e marcia di uso comune che collega il piano strada al piano seminterrato, detti beni sono identificati al catasto fabbricati di Terranuova Bracciolini in foglio 7 particella 293 subalterno 47 (risulta essere censito alla partita A Bene Comune Non Censibile, ai subalterni che vanno dal numero 1 al numero 23 compreso e della particella 293).

La cantina ed il contiguo garage, risultano essere identificati al catasto fabbricati del Comune Terranuova Bracciolini in foglio 7 particella 293 subalterno



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel. fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -

65, la cantina, (pertinenziale all'appartamento ed avente il medesimo subalterno), in detta scheda sono rappresentati anche i due vani accessori; mentre il garage analogamente risulta essere ancora identificato al catasto fabbricati del Comune Terranuova Bracciolini in foglio 7 particella 293 subalterno 19.

I locali in questione sono completamente soppalcati, ad esclusione della prima parte di accesso carrabile, (zona garage, circa tre metri dalla porta di accesso), mentre sui due vani accessori risulta essere presente solaio in laterizio, debitamente intonacato nella faccia inferiore, (quella che aggetta sui vani), mentre la parte superiore, sempre del solaio, questa si rialza di pochi centimetri rispetto alla pavimentazione del soppalco, è stato posato l'assito di legno che forma la pavimentazione del soppalco, questo per il primo dei due vani, ossia quello a dritto della porta d'accesso al garage, adibito attualmente a bagno w.c., mentre per quanto concerne il secondo vano accessorio, attualmente libero, la parte superiore del solaio risulta essere rialzata di circa venti centimetri rispetto alla pavimentazione del soppalco e risulta essere rifinita con battuto in cemento grezzo; la zona soppalcata si presenta completamente libera ad eccezione dei due pilastri di elevazione che si trovano anche nella porzione a terra, a detto soppalco si accede tramite rampa di scale metallica a pioli, posta in prossimità della porta di accesso carrabile.

Il bene si trova allo stato di finitura grezzo, privo degli infissi interni, a servizio dei due vani ripostiglio, l'accesso carrabile è costituito da infisso metallico a doppia anta con interposto vetro, mentre la porta di accesso alla cantina risulta essere metallica ad una anta; come detto tutti locali sono pavimentati con mattonelle in monocottura, è presente l'impianto elettrico ed una parte di questo, come detto dal detentore era funzionante, ma adesso è privo di utenza collegata alla rete di fornitura energetica, sempre in merito dell'impianto elettrico si riporta che alcune delle scatole di derivazione dove si trovano gli interruttori sono prive di placche a servizio; l'accessorio attualmente destinato a bagno w.c. risulta essere piastrellato per un'altezza di ml. 1,35 per l'intero locale mentre nella zona doccia questa risulta essere piastrellata per un'altezza di ml. 2.40 in detto locale si rileva la presenza di un lavabo, di un bidet, di una doccia e di un w.c., detti sanitari sono dotati di rubinetterie a servizio ad esclusione della doccia a cui manca il gruppo idrico, in detto vano è servito da impianto di adduzione idrica e del relativo impianto di smaltimento acque reflue sia chiare che scure, ma dato il suo stato di finitura in corso di costruzione, risulta essere sprovvisto di contatore di relativo alla fornitura idrica; non è possibile al momento verificare il suo funzionamento; il soppalco ha struttura metallica portante costituita da tubolare metallico con piano di calpestio in tavolato ligneo, detta struttura risulta essere ancorata ai setti perimetrali cementizi oltre ad un pilastro tubolare a sostegno.

Nei due locali principali, contigui fra loro, (garage e cantina), si è rilevata un'altezza utile interna libera pari a ml. 4,45, nella prima parte del bene in prossimità dell'ingresso carrabile, (zona non soppalcata), nella parte soppalcata si sono rilevate le seguenti un'altezze utili interne di ml. 2,40 per la parte inferiore mentre per la parte superiore un'altezza utile interna pari a ml. 1,90; il primo dei due vani accessori ossia quello a dritto della porta d'accesso al



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel. fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -

garage e posta nella parte terminale sinistra del garage per chi vi entra, attualmente destinato a bagno w.c., ha un'altezza interna pari a ml. 2,45, mentre il secondo ed ultimo vano accessorio, attualmente libero, posto nella parte destra del garage dove questo si allarga, in adiacenza alla porta che collega la cantina al vano scale condominiale, ha un'altezza interna pari a ml. 2,70. Come già detto i beni si trovano allo stato di finitura grezzo, in ordinarie condizioni.

Si segnalano le seguenti difformità catastali rilevate nel corso del sopralluogo, la scheda planimetrica catastale della cantina che risulta essere rappresentata nella stessa scheda dell'appartamento, (scheda n.3), non coincidere con lo stato dei luoghi, relativamente al primo dei due vani accessori, (quello a dritto dell'ingresso nel garage), relativamente alla sua attuale destinazione a bagno w.c., inoltre si segnala che l'altezza dichiarata per tutti i vani, (H. ml. 4,45), (vani principale ed i due accessori), mentre dal sopralluogo si rileva che su detti vani risulta essere presente solaio di interpiano divisorio, pertanto questa risulta non essere conforme a quella rilevata, (H. ml. 2,45 e 2,70 per i due locali accessori, mentre per la zona soppalcata si rilevano H. ml. 2,50 e 1,90), questo perché non è rappresentata la porzione soppalcata. Relativamente al garage contiguo alla cantina, si riscontra la medesima difformità della cantina ossia l'altezza dichiarata, (H. ml. 4,45), mentre nella porzione dove risulta essere presente il solaio di interpiano divisorio, pertanto l'altezza dichiarata risulta non essere conforme a quella rilevata, (H. ml. 2,50 e 1,90), questo perché non è rappresentata la porzione soppalcata.

Si segnalano le seguenti difformità urbanistiche, che coincidono sostanzialmente con quelle catastali, rispetto all'ultimo elaborato grafico che rappresenta le unità immobiliari in questione, (cantina e garage), che è la comunicazione di fine lavori con contestuale variante finale avente protocollo n° 7.768 del 03/05/2013; al piano seminterrato dove si trova la cantina, ed i due vani accessori, ed il contiguo garage, questi risultano non coincidere con lo stato dei luoghi, in particolare relativamente al primo dei due vani accessori, (quello a dritto dell'ingresso nel garage), in merito alla sua attuale destinazione a bagno w.c., ed ancora si evidenzia che l'altezza dichiarata per tutti i vani, H. ml. 4,45, (il vano principale ed i due accessori), su detti vani risulta essere presente solaio di interpiano divisorio, pertanto risulta non essere conforme a quella rilevata, (H. ml. 2,50 e 2,70 per i due locali accessori e H. ml. 2,50 e 1,90 per la porzione soppalcata), questo perché non è rappresentata la porzione soppalcata. Relativamente al garage contiguo alla cantina, si riscontra la medesima difformità della cantina ossia l'altezza dichiarata, è sempre H. ml. 4,45, risulta essere sempre presente il solaio di interpiano divisorio, pertanto l'altezza dichiarata risulta non essere conforme a quella rilevata, (H. ml. 2,50 e 1,90), questo perché non è rappresentata la porzione soppalcata. Per quanto concerne il calcolo delle superficie dei beni in questione, (garage e cantina), questi erano stati conteggiati nella perizia iniziale, a seguito del rilievo se ne conferma la consistenza.

Come sopra riportato detti locali attualmente non sono conformi dal punto di vista urbanistico, per la loro regolarizzazione sotto questo aspetto si rimanda a quanto



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -

riportato nella perizia in merito alla conformità urbanistica, ossia anche per detti beni all'iter procedurale necessario per la regolarizzazione delle difformità riscontrate; per legittimare e rendere conforme lo stato dei luoghi attuale, dovrà essere presentata Accertamento di Conformità in Sanatoria, ai sensi della Legge Regionale Toscana 10/11/2014 n. 65 art. 209.

Si riporta che per la regolarizzazione urbanistica è "Condizionata", ossia dovranno essere eseguite delle opere edili, funzionali alla regolarizzazione, che parzialmente erano state indicate e quantificate nella perizia, ossia era stata, prescritta la necessaria rimozione della soppalcatura metallica che di fatto aumenta la superficie non residenziale, di seguito si inserisce quanto riportato nella perizia: "Al piano seminterrato dovrà essere smontata la soppalcatura che si sviluppa sia sulla cantina che sul contiguo garage. Per fare ciò si stima una spesa pari ad €. 1.000,00."

Inoltre a seguito dell'accesso e della constatazione che il primo dei due vani accessori attualmente risulta destinato a bagno w.c. anziché la prevista destinazione accessoria; come già indicato nella perizia le Norme Tecniche di Attuazione del Regolamento Urbanistico vigente, nella zona urbanistica "B9" non è previsto l'aumento sia di Sua, (Superficie Utile Abitabile), che di Snr, (Superficie Non Residenziale), pertanto detti vano deve essere riportato alla sua iniziale destinazione di vano accessorio alla cantina, per fare ciò occorre asportare il rivestimento in mattonelle ceramiche, rimuovere i sanitari a servizio, il piatto doccia, chiudere i terminali dell'impianto scarico delle acque scure, mentre potrà rimanere in essere un terminali di adduzione idrica ed uno di scarico di acque chiare, il tutto per una spesa stimata pari ad €. 1.500,00.

Relativamente alla regolarizzazione catastale, questa sarà possibile solo dopo aver effettuato le opere di ripristino necessarie per la regolarizzazione urbanistica, per quanto riguarda il garage non sarà necessario presentare alcun elaborato, in quanto la rimozione della soppalcatura di fatto la regolarizza; mentre per la cantina ed i relativi vani accessori dovrà essere ripresentata nuova scheda planimetrica di aggiornamento relativamente alle altezze dei due locali accessori; inoltre la presentazione di nuova scheda planimetrica in adempimento alla vigente normativa catastale impone lo scorporo della cantina dalla scheda planimetrica dell'appartamento, (attualmente rappresentati nella stessa scheda planimetrica con tre schede le prime due relative all'appartamento dislocato su due piani, (primo e secondo), e la terza relativa alla cantina posta al piano seminterrato), con soppressione dell'attuale identificato, (subalterno 65), con conseguente costituzione di due nuovi identificati.

Ancora in merito alla conformità catastale si segnala che l'elaborato planimetrico dell'intero complesso risulta essere stato corretto; la particella 293 che identificata tutti i fabbricati, (4 fabbricati), a cui fanno capo i relativi appartamenti, garage, aree pertinenziali e beni comuni che li compongono; nella banca dati catastale, in atti, sono presenti cinque elaborati, (l'ultimo del 10/07/2024), che aggiornandosi si sono superati, il primo con protocollo n° AR 0226144 del 26/01/2009, superato dal secondo avente protocollo n° AR 0129413 del 28/07/2010, a sua volta superato dal terzo avente protocollo n° AR 0177962 del 27/10/2010, ed ancora il quarto, (penultimo avente protocollo n° AR 0140608 del





simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel. fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -

26/07/2011, su cui è stata fatta sia la perizia del 30/11/2021 che l'integrazione del 06/06/2022), per ogni elaborato i numeri identificativi delle varie unità variano a seconda della loro costituzione o soppressione, in ordine progressivo, con aggiornamento progressivo in avanti, questo si rileva nei primi tre elaborati, ma nel terzultimo si riportano le porzioni e gli identificativi del primo pare evidente che si tratti di un errore di inserimento da parte del tecnico che ha redatto nell'ultimo elaborato, nello specifico si riporta che nel penultimo elaborato planimetrico in atti ossia quello avente protocollo n° AR 0140608 del 26/07/2011, l'elaborato planimetrico individua porzioni fino al numero 45 mentre nell'elenco subalterni arriva fino al numero 70; la rappresentazione dell'appartamento e della cantina pertinenziale oggetto della presente procedura in detto elaborato è appunto il numero 45 anziché l'attuale numero 65; ora a seguito dell'inserimento di un nuovo elaborato planimetrico, (ad aggiornamento del precedente del 26/07/2011), il nuovo ed ultimo elaborato planimetrico agli atti del 10/07/2024, la situazione è stata allineata.

Per quanto riguarda l'appartamento dislocato su due piani, (primo e secondo), e la cantina pertinenziale, (ed i due vani accessori), (piano seminterrato), sopra descritti, risultano essere censiti presso Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini in Foglio 7 Particella 293 Subalterno 65 Categoria A/2 Classe 3 Consistenza 4,5 vani, Superficie Catastale Totale 95 m² Totale escluse aree scoperte ** 95 m², Rendita Catastale di Euro 267,27 - FRAZIONE TREGGIAIA SNC - piano S1-1-2.

Mentre quanto concerne il garage, (piano seminterrato), sopra descritto, risulta essere censito presso Agenzia del Territorio della Provincia di Arezzo al Catasto dei Fabbricati del Comune di Terranuova Bracciolini in Foglio 7 Particella 293 Subalterno 19 Categoria C/6 Classe 3 Consistenza 14 m², Superficie Catastale Totale 15 m², Rendita Catastale di Euro 35,43 - FRAZIONE TREGGIAIA SNC - piano S1.

Si conferma sia l'appartamento che la cantina ed il garage formano un unico lotto. Lo scrivente conferma i valori assunti nella perizia, ma segnala che il valore dei beni staggiti, dovrà essere adeguato alle ulteriori opere di ripristino, (opere di rimessa in vigore del locale indebitamente destinato a bagno w.c.), necessarie per poter ottenere la conformità urbanistica, pertanto al valore di stima dovranno essere detratte le ulteriori opere di ripristino.

Per consentire un'univoca lettura si inserisce nuovamente per interno la stima. Il metodo di stima adottato per individuare il più probabile valore dell'immobile è la stima sintetica per comparazione di immobili assimilabili.

La stima è stata improntata sull'analisi di mercato, per la determinazione di prezzi noti di beni simili in relazione a situazioni di diverse entità ed ubicazione che, comunque, potevano essere assimilati ai vari elementi, tecnici economici, complessivamente rappresentati nell'edificio oggetto di stima.

I dati così dedotti sono stati opportunamente analizzati in relazione al parametro fissato, che, nel particolare, è risultato il metro quadro di superficie lorda commerciale.

Nella tabella sottostante vengono riportate le dimensioni del bene in questione, per quanto riguarda la superficie convenzionale vendibile, si segnala che per quanto concerne i locali accessori cantina e garage contigui fra loro, il calcolo



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -

delle superfici non è ottenuto dallo sviluppo delle misure rilevate direttamente sul posto ma è stato ottenuto tramite sviluppo delle superficie calcolata da carta:

- . 100% delle superfici calpestabili;
- . 100% delle pareti divisorie interne e perimetrali sino ad uno spessore massimo di cm. 50;
- . 50% delle superfici delle pareti perimetrali confinanti sino ad uno spessore massimo di cm. 25;

Per il computo delle superfici accessorie devono essere utilizzati i seguenti criteri di ponderazione:

- . 50% delle superfici comprensive delle pareti perimetrali, di garage pertinenziali;
- . 40% delle superfici comprensive delle pareti perimetrali, di soffitte e cantine pertinenziali;
- . 35% dei balconi e terrazzi coperti e chiusi su tre lati;

CONSISTENZA APPARTAMENTO			
PIANO PRIMO			
Vano	Superficie Netta Calpestabile	Superficie Reale Commerciale	Altezza Utile Interna
Pluriuso	46,75	--,--	2,75
W.C.	3,65	--,--	2,75-0,45
TOTALE	50,40	63,50	

Alle superfici sopra descritte in apposito schema, si devono aggiungere le superfici accessorie, ridotte in base al coefficiente di ponderazione sopra esposto per cui avremo:

PIANO SEMINTERRATO

garage mq. $15,75 \times 50\% = \text{Mq. } 7,88$
cantina mq. $48,35 \times 40\% = \text{Mq. } 19,34$

PIANO SECONDO

soffitte mq. $45,00 \times 40\% = \text{Mq. } 18,00$
terrazze coperte mq. $16,20 \times 35\% = \text{Mq. } 5,67$

Per cui la superficie reale commerciale dei beni in questione risulta essere pari a:

$\text{Mq. } 63,50 + 7,88 + 19,34 + 18,00 + 5,67 = \text{mq. } 114,39.$

Superficie reale commerciale:

Superficie unità immobiliare = mq. 114,39

Superficie Convenzionale Vendibile

Superficie unità abitativa mq. $114,39 \times 100\% = \text{mq. } 114,39$

Scelta dell'aspetto economico o valore e del procedimento di stima:

In funzione del quesito si ritiene opportuno utilizzare il valore di mercato secondo la definizione del Codice delle Valutazioni Immobiliari (Tecnoborsa 2005 - Valuation Standard).

In ragione della disponibilità dei dati e della natura del bene in oggetto di stima, si individua quale procedimento di stima quello per confronto diretto con altri immobili della zona, simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche,



simone moretti
geometra

via rosai n° 6
52027 san giovanni valdarno ar
tel.-fax 055/9139051



TRIBUNALE DI AREZZO

- Esecuzione Immobiliare n° 279/2019 R.G.E. -

tenendo inoltre conto dello stato di manutenzione/conservazione e tutto quanto descritto nei punti precedenti.

Veduto lo stato di manutenzione, nonché il grado di rifinitura e la collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare della zona, si stima un valore di Euro 700,00 per metro quadrato.

Pertanto a seguito di quanto sopra riportato, il valore del bene immobiliare in questione risulta essere:

VALORE DI MERCATO DEL BENE					
Destinazione	Sup.Conv. Vendibile	Coefficiente Ponderazione	Superficie Commerciale	Valore Unitario	Valore Commerciale
Appartamento	114,39	1,00	130,36	700,00	80.073,00

Inoltre devono essere applicate delle correzioni al valore così determinato, in funzione allo stato del bene ed particolare le correzioni di stima riguardano:

- I costi per le verifiche, adeguamenti e certificazioni degli impianti a servizio del bene, non quantificabili Euro 0,00.
- I costi per la regolarizzazione urbanistica, (Oneri per l'adeguamento propedeutici per la regolarizzazione urbanistica, (demolizione bagno w.c. al piano secondo, formazione di bagno w.c. ed anti bagno al piano primo, rimozione sopralcatura al piano seminterrato, demolizione bagno w.c. al piano seminterrato), Sanzioni Pecuniarie, Diritti Comunali e spese tecniche), quantificati in Euro 11.600,00.

Detti costi dovranno essere detratti al valore di mercato del bene; pertanto avremo:

Euro 80.073,00 - 11.600,00 = Euro 68.473,00 **Valore di Mercato del Lotto**

Il valore di mercato del lotto in questione, stimato, dovrà subire un'ulteriore riduzione, in forza dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto.

Si stabilisce che questa, incida, riducendo il valore di mercato del lotto in questione del 10%; pertanto avremo:

Euro 68.473,00 x 90% = Euro 61.625,70

Per cui il valore del lotto ridotto in forza dell'assenza della garanzia per vizi del bene venduto sarà pari ad **EURO 62.000,00** (diconsi **Euro Sessantaduemila/00**)

Il sottoscritto CTU ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice per l'esecuzione immobiliare per qualsiasi chiarimento ed integrazione.

Si allega alla presente:

- 1) Elaborato planimetrico ed elenco subalterni sia attuale che storici, (n° 6 provvedimenti);
- 2) Documentazione fotografica dell'immobile;

San Giovanni Valdarno li 10 Aprile 2025

il Perito Esperto Nominato
Geometra Simone Moretti

