

**RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI**

oooo

Esecuzione immobiliare RGE 15/2016 E 184/2018

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Promossa da

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Contro

ASTE  
GIUDIZIARIE®

oooo

Consulenza del CTU geom. SABRINA GUERRINI

ASTE  
GIUDIZIARIE®

RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI ALLA CTU COME RICHIESTO DAL GIUDICE  
ALL'UDIENZA DEL 04/10/2024

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- Sulle particelle censite al catasto terreni occupate dalla strada, elencate nelle osservazioni " al Foglio di mappa 17 part. 56-62-66-69-74-77-80, al Foglio 33 part. 103-105—107-108-112, al Foglio 41 part. 57, al Foglio 39 part. 102-105-108 e al Foglio 42 part. 161-163-165-168 (particelle queste diverse come numerazione da quelle pignorate ma incluse nell'avviso di vendita)" ribadisco che come riportato in perizia hanno esatta corrispondenza con l'atto di pignoramento del 06/11/2015 avv. e per la destinazione urbanistica si fa pieno riferimento all'elenco strade rilasciato dal comune di Buonconvento che potrà essere allegato all'avviso di vendita, preme ribadire che nel valore è stato tenuto conto delle destinazioni attuali e non di quelle catastali come già riportato in perizia.
- Sulla particella censita al Catasto Terreni 128 sub 33 censita come tettoia con Docfa a mia firma del risulta errato affermare che è in comproprietà con altro soggetto, si è rilevato esclusivamente la presenza di porte di ingresso al sub 19 che come già

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

PAGINA 01

ASTE  
GIUDIZIARIE®



scritto in perizia "Grossa porzione del granaio con una parte di resede interna alle mura è stata venduta dalla società esecutata al sig.

con atto di compravendita Rep. n.  
rogante trascritto a Siena del

Ma non si sono rilevati diritti di proprietà su tale porzione, né sono stati riscontrati diritti di passo trascritti.

Mentre per il sub 34 si tratta corte (bcnc) con diritti proporzionati alle proprietà aventi diritti.

**Si ribadisce che il sub 34 è comune complessivamente a 24 subalterni di cui 22 oggetto della procedura e solamente 2 intestati ad altra ditta, pertanto la condominialità risulta essere minima.**

**Stante quanto sopra si conferma essere ininfluenza nella determinazione dei valori e ne è già stato tenuto conto.**

**Pare contraddittorio chiedere la suddivisione in lotti e affermare che la condominialità del resede limita il godimento del bene.**

- Quanto agli abusi rilevati come già riportato nelle precedenti osservazioni come già esposto sia nella perizia sia nelle osservazioni, la stima dei costi per la sanatoria, le opere di ripristino, le sanzioni, le oblazioni e quant'altro necessario a rendere la struttura conforme è stata calcolata pari al 10% del valore del compendio (Euro 14.503.353,00) pari ad **Euro 1.450.335,00.**

**Per eseguire un calcolo analitico sarebbe necessario procedere alla presentazione di sanatoria edilizia ciò comporterebbe un aggravio di costi e di tempi estremamente lunghi per la procedura.**

Nell'assegnazione del valore è già stato tenuto conto delle condizioni in cui il compendio si trova sia per stato dei luoghi sia per diritti da parte di terzi.

Si conferma il valore del compendio come già precedentemente rivisto in seguito alla risposte alla precedenti osservazioni depositate in data 2022 dove erano già state ribadite le medesime cose.

**Valore finale arrotondato del Lotto è di Euro 9.350.000,00**

**(novemilionitrecentocinquantamila/00)**

Alla luce di quanto fin qui esposto, mi rimetto alla decisione del Giudice confidando che ritenga esaustivo quanto relazionato ritenendo di aver evaso l'incarico con diligenza e meticolosità.

Allego alla presente elenco strade rilasciato dal comune di Buonconvento.

Campiglia d'Orcia 5/03/2025

**IL TECNICO**

**Geom. Sabrina Guerrini**