TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare

n° 112/2024 R.G.Es.imm.

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[redacted]

DEBITORE:

[redacted]

GIUDICE:

[redacted]

* * * * *

TECNICO INCARICATO:

arch. FRANCESCA MESINA

[redacted]

Firmato Da: FRANCESCA MESINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c15cdfbc315ca9c7b127b9d101217fe

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

INTEGRAZIONI ALLA PERIZIA

In riferimento al quanto richiesto del Giudice, in data 20.05.2026 la sottoscritta architetto Francesca Mesina, in qualità di esperto stimatore indica quanto segue:

Punto A)

- L'immobile **non** è stato realizzato in regime di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata.
- Riguardo la Convenzione Edilizia stipulata in data 10.03.2004, in ottemperanza ai dettami del P.D.R. "[redacted]" adottato con Delibera Consiliare n° 136 del 30.12.1994, e poi approvato con Deliberazione della Regione Toscana n° 1158 del 16.09.1996 essa riguarda nello specifico gli edifici indicati con il n° 3 e 4 :

1. Impegno a realizzare le opere di urbanizzazione primaria da parte dei richiedenti il Piano di Recupero (Sigg.ri [redacted]) sulla base degli elaborati tecnici allegati al P.di R. (parcheggio, marciapiedi, fognatura acque nere e chiare, tappeti di usura parcheggi, opere segnaletiche, illuminazione pubblica, sistemazione di aree verdi)
2. Impegno a cedere gratuitamente al Comune le opere di Urbanizzazione Primaria, a seguito del collaudo delle stesse (Collaudo effettuato dai tecnici del Comune protocollo n° 2687 del 29.12.2007)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCA MESINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c15cdfbc315ca9c7b127b9d101217fe

Le obbligazioni assunte con la Convenzione Edilizia sono a carico dei proprietari dell'area, richiedenti il P.d R. per la realizzazione e la cessione delle opere di urbanizzazione primaria.

Unico obbligo che rimane a carico dei lottizzanti è quello relativo alle aree verdi, e alla loro manutenzione, che viene trasferito pro quota condominiale a ciascun futuro acquirente.

Si allega copia conforme della Convenzione Edilizia

- La Convenzione Edilizia del 06.12.2002 (rep. 49478), non grava sul fabbricato identificato al foglio 43 particella 67, di cui l'unità immobiliare oggetto di perizia fa parte.
- Gli Atti Unilaterali d'obbligo citati sono entrambi ormai decaduti, avendo durata decennale, pertanto il vincolo di pertinenzialità tra l'appartamento ed il garage non è più valido.

Gli atti erano stati redatti dal segretario comunale, configurandosi come atti intermedi del procedimento amministrativo.

Punto B)

- L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, con cavi sfilabili all'interno dei corrugati;
- L'impianto di riscaldamento è del tipo tradizionale, con caldaia alimentata a metano e corpi scaldanti costituiti da radiatori in alluminio;
- Riguardo la loro conformità si conferma quanto riportato nella attestazione di abitabiltà, che rimanda alla dichiarazione di conformità degli impianti alla

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCA MESINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c15cdfbc315ca9c7b127b9d101217fe

normativa vigente all'epoca della realizzazione, rilasciata dalle ditte installatrici. La certificazione di agibilità è datata 2 agosto 2008 (le conformità sono rilasciate ai sensi della allora vigente L. n° 46/90, anche se era già vigente l'attuale D.M. 37/2008 del 22.01.2008);

Per poter stabilire se gli impianti sono conformi alla normativa attualmente vigente, è necessario incaricare una impresa specializzata o un professionista che possa eseguire una serie di verifiche tecniche attraverso prove strumentali e funzionali, che hanno lo scopo di garantire che l'impianto, conforme all'epoca della sua realizzazione, lo sia anche alle normative vigenti e ai requisiti di sicurezza.

Punto C)

Escluso dal Giudice

Punto D)

La sottoscritta conferma la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2 comma Cpc, e la continuità delle trascrizioni nel ventennio anteriore al pignoramento

Punto E)

Nei beni comuni non censibili il valore non è calcolato singolarmente, ma intrinsecamente, trattandosi di porzioni di immobile prive di autonoma rendita catastale e di capacità reddituale; il valore risulta inglobato nella rendita delle unità immobiliari principali.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: FRANCESCA MESINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c15cdfbc315ca9c7b127b9d101217fe

Pertanto **il loro valore è ricompreso in quello già stimato** degli immobili oggetto di perizia

Montevarchi, 07.08.2026

In fede

Architetto FRANCESCA MESINA



Firmato Da: FRANCESCA MESINA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 6c15cdfbc315ca9c7b127b9d101217fe

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009