

Spett.le Giudice
Dott.ssa Rodinò di Miglione Elisabetta

TRIBUNALE DI AREZZO ESECUZIONI IMMOBILIARI - ESECUZIONE N. 215/2024 RGE

OGGETTO : RISPOSTA AI CHIARIMENTI RICHIESTI DALLA DOTT.SSA CHIARA GILARDONI

La sottoscritta Arch.Orietta Menci, designata quale esperto nella esecuzione immobiliare N.215/2024 a seguito di quanto richiesto dalla Dott.ssa Chiara Gilardoni nel suo rapporto riepilogativo precisa quanto segue:

- 1) In merito alle scale, come riportato anche in relazione, l'appartamento in oggetto è posto al piano secondo del fabbricato e l'ingresso avviene dalla Piazza Mazzini tramite scala a comune con altra unità abitativa presente al piano primo. Al primo piano vi sono le porte di accesso alle due distinte abitazioni; da qui, con la seconda rampa di scale posta internamente all'accesso della abitazione staggita e pertanto *ad uso esclusivo*, si raggiunge l'appartamento in oggetto a piano secondo .

La scala è riportata per intero nella planimetria catastale del Sub.3 e nella prima rampa non è specificato "scala a comune" ma lo è di fatto in quanto serve anche l'altra unità abitativa ed in effetti è rappresentata anche nella planimetria del Sub.2. Sarebbe stato opportuno individuarla, in sede di accatastamento, con un subalterno a se stante.

La seconda rampa esclusiva invece fa parte del Sub. 3.

Il sottotetto non risulta riportato nella planimetria catastale in quanto le soffitte accessibili da botola , non direttamente comunicanti con l'abitazione ed altezza fino a m 1,5 non venivano accatastate pur essendo parte integrante della unità immobiliare.

- 2) (Punto 7.1 della relazione peritale)

La Istanza di Concessione Edilizia in Sanatoria ai sensi L.47/85 è stata presentata con Prot. 2439 in data 01/04/1986 ed è stata rilasciata Concessione in Sanatoria n. 173/90 in data 28/11/1990

- 3) (Punto 6.2 della relazione peritale) :

La Sig.ra *** DATO OSCURATO *** è deceduta in data 13/11/1996 e dalle Note di

Trascrizione

TRASCRIZIONE 11870/8445 del 17/09/1997

Atto Amministrativo N.86/370 del 16/07/1997

Atto per causa di morte Certificato di Denuncia di Successione

Ufficio del Registro di Borgo San Lorenzo (FI)

A favore :

*** DATO OSCURATO ***

Diritto di proprietà per per la quota di 1/3

*** DATO OSCURATO ***

Diritto di proprietà per per la quota di 1/3

*** DATO OSCURATO ***

Diritto di proprietà per per la quota di 1/3

Contro :

*** DATO OSCURATO ***

diritto di proprietà per la quota di 1/1

TRASCRIZIONE 1901/1279 del 30/01/2008

Atto giudiziario Rep. 2070 del 18/12/2007

Tribunale di Arezzo

Sentenza di acquisto per usucapione Sentenza N.1114/2007 del 18/12/2007

A favore :

*** DATO OSCURATO ***

dalla **Visura catastale storica (All.4)** invece *** DATO OSCURATO ***

risulta proprietaria dall'impianto fino al 18/12/2007 poiché sicuramente non è stata effettuata la Voltura automatica con l'atto di successione ma solo dopo la Sentenza del Tribunale del 18/12/2007.

- 4) L'abitabilità è stata rilasciata dal Comune unitamente alla Concessione Edilizia in Sanatoria n.173/90 ed è implicita nell'atto autorizzativo per le opere oggetto di sanatoria.

Preciso che alla sezione in cui viene descritto l'immobile staggito (pag.10), mi esprimo in merito alla *"necessità di un radicale intervento di ristrutturazione"* considerando la condizione attuale in cui versa l'immobile che non presenta, a mio avviso, i requisiti per poter essere abitato in condizioni igienico sanitarie e di sicurezza adeguate

La descrizione e la documentazione fotografica sono abbastanza esaurienti circa lo stato di degrado dell'immobile e sul fatto che l'unità abitativa dovrà essere oggetto di una ristrutturazione importante ed al termine di tali lavori, che riguarderanno sicuramente gli impianti, le parti strutturali, le finiture e la distribuzione interna con aggiornamento del catasto, si dovrà richiedere nuovo e completo certificato di agibilità.

Il computo di spesa per la quantificazione dell'intervento di ristrutturazione, oltre a non rientrare tra i quesiti posti dal Giudice a cui sono chiamata a rispondere in qualità di CTU, risulta non quantificabile in quanto strettamente dipendente dalla volontà e dalle esigenze dell'acquirente.

L'immobile viene venduto nello stato di fatto in cui si trova, pertanto la valutazione e la stima dello stesso è stata fatta tenendo conto delle attuali effettive condizioni e dello stato di manutenzione dell'unità immobiliare; perciò, da tale valore si devono scomputare solo gli eventuali oneri di regolarizzazione, ma non quelli di ristrutturazione.

Arezzo, 06 maggio 2026

Arch. Orietta Mencı