

TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

Procedura esecutiva immobiliare

n° 112/2024 R.G.Es.imm.

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:



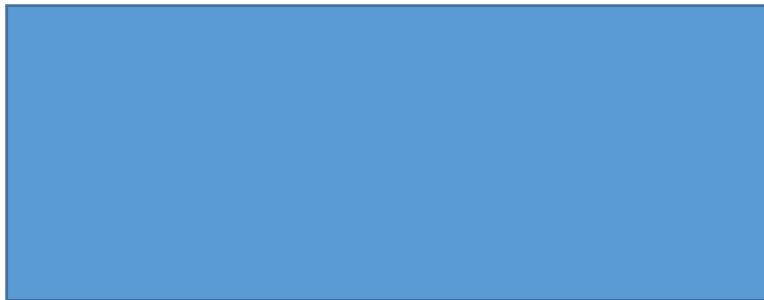
GIUDICE:



* * * * *

TECNICO INCARICATO:

arch. FRANCESCA MESINA



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)



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 abitabilità, che rimanda alla dichiarazione di conformità degli impianti alla



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.



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

Montevarchi, 07.08.2026

In fede

Architetto FRANCESCA MESINA



The image shows a handwritten signature in blue ink, which appears to read 'Francesca Mesina', written over a red circular professional stamp. The stamp contains the text 'ARCHITETTI - PIANIFICATORI - PAESAGGISTE CONSERVATORI DI ARREZZO' around the perimeter, the name 'Francesca Mesina' in the center, and the number '437' at the bottom. There is also a small graphic of a building facade within the stamp.

