

**Studio Legale & Commerciale**Via Guido Monaco n. 72 - 52100 AREZZO  
Tel 0575/1786896 - Fax 0575/1786738**Avv. Alessandro Serafini**

Patrocinante in Cassazione

alessandro.serafini@servizilegali.com  
avv.alessandro.serafini@pec.itP.Iva  
CF. SRFLSN70H20A390C**Avv. Silvia Lunetti**

Patrocinante in Cassazione

silvia.lunetti@servizilegali.com  
silvia.lunetti@pec.itP.Iva 01986100517  
CF. LNTSLV80C44A390Y**Dott. Caterina Tanga**

Dottore Commercialista - Revisore Contabile

caterina.tanga@servizilegali.com  
caterina.tanga@pec.it

CF. ITNGCRN77D66D653U

**TRIBUNALE DI AREZZO****Al'III.mo Giudice dell'Esecuzione Immobiliare****Proc. Es. Imm. n. 179/2021 R.G.E. (cui vi è riunita la n. 210/2022 RGE)**

Promossa da

nei confronti di )

Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione**Esperto Stimatore: **Geom. Miria Bianchi**Professionista Delegato: **Avv. Silvia Lunetti**

oooooooooooo

**Integrazione alla prima relazione del Delegato alla Vendita**

La sottoscritta Avv. Silvia Lunetti, quale professionista delegato alle operazioni di vendita ex art. 591-bis c.p.c. nella procedura esecutiva immobiliare in epigrafe indicata

**PREMESSO CHE**

- In data 06/03/2024 ha depositato la prima relazione illustrativa evidenziando alcuni rilievi in ordine al contenuto della Consulenza Tecnica depositata in atti dall'esperto stimatore nominato Geom. Miria Bianchi;
- il Giudice dell'esecuzione, con provvedimento del 10/03/2024, comunicato in data 12/03/2024, ha disposto una integrazione della perizia in relazione ai punti 2, 4, 5 e 6 della prima relazione del delegato alla vendita, assegnando all'esperto stimatore un termine di 20 giorni;
- in data 29/7/2024, il Ctu ha depositato la propria relazione illustrativa, nella quale ha rilevato quanto segue:  
**in relazione al rilievo sub. 2**, in ossequio al quesito posto dal Giudice, ha indicato le formalità da cancellare successivamente all'emissione del decreto di trasferimento e i relativi costi.

**In relazione al punto 5**, il CTU, in ossequio al quesito posto dal Giudice, ha attestato la conformità dell'immobile alle autorizzazioni urbanistiche/amministrative.**in relazione ai rilievi sub. 4 e 6**, il CTU ha rilevato che le spese di esercizio ordinario

# Studio Legale & Commerciale

Via Guido Monaco n. 72 - 52100 AREZZO  
Tel 0575/1786896 - Fax 0575/1786738

**Avv. Alessandro Serafini**

Patrocinante in Cassazione

alessandro.serafini@servizilegali.com  
avv.alessandro.serafini@pec.it

P.Iva  
CF SRFLSN70H20A390C

**Avv. Silvia Lunetti**

Patrocinante in Cassazione

silvia.lunetti@servizilegali.com  
silvia.lunetti@pec.it

P.Iva 01986100517  
CF LNTSLV80C44A390Y

**Dott. Caterina Tanga**

Dottore Commercialista - Revisore Contabile

caterina.tanga@servizilegali.com  
caterina.tanga@pec.it

CF TNGCRN77D58D653U

per l'anno 2020/2021 ammontavano ad € 343,53= e ad € 211,63= per l'anno 2021/2022. Ha rilevato altresì che il totale dovuto al 31/08/2022 ammontava ad € 15.649,25, allegando copia dei bilanci consuntivo e preventivo degli anni 2020/2021 e 2021/2022 (due anni antecedenti la perizia).

Il CTU, tuttavia, ha ritenuto che – pur essendo il debito con il condominio nei due anni antecedenti alla perizia, pari a complessivi € 555,16= - l'importo totale del debito debba essere detratto dal prezzo di stima atteso che esso si trasferirà all'aggiudicatario al momento della pronuncia del decreto di trasferimento "per precisa e tassativa espressione dell'art. 586 c.p.c."

Ha concluso, pertanto, come segue: "ritengo che il debito maturato venga considerato un gravame da detrarre al valore dell'immobile e che il valore così come determinato nella perizia integrativa inviata in data 21/11/2022, con tutti gli abbattimenti e arrotondamenti considerati, sia corretto".

Tanto esposto e premesso, la sottoscritta Delegata alle Operazioni di Vendita, con la presente nota, segnala quanto sopra al Giudice dell'Esecuzione, ritenendo – quanto alla risposta ai rilievi sub. 4 e 6 – che la risposta del CTU non sia condivisibile, atteso che l'abbattimento applicato per i debiti condominiali, a parere dell'esponente, appare non dovuto, o dovuto in termini diversi - al fine della stima dell'immobile per la vendita forzata.

Gli importi per debiti condominiali che verranno imputati all'aggiudicatario sono infatti soltanto quelli di cui all'art. 63, IV comma, disp. att. c.p.c., che stabilisce che "chi subentra nei diritti di un condomino è obbligato solidalmente con questo al pagamento dei contributi relativi all'anno in corso e a quello precedente".

A ciò si aggiunga che gli importi relativa alla disposizione sopra richiamata riguardano soltanto le spese condominiali di gestione ordinaria e non anche quelle di gestione straordinaria per le quali sarà responsabile chi è proprietario al momento della adozione della delibera che le approva.

La decurtazione dal prezzo di stima della somma di € 12.860,88= appare, a sommosso avviso di chi scrive, non applicabile.

**Si sottopone pertanto il presente rilievo al Giudice affinché Voglia valutare quanto esposto**

# Studio Legale & Commerciale

Via Guido Monaco n. 72 - 52100 AREZZO  
Tel 0575/1786896 - Fax 0575/1786738

**Avv. Alessandro Serafini**

Patrocinante in Cassazione

alessandro.serafini@servizilegali.com  
avv.alessandro.serafini@pec.it

Piva  
CF SRFLSN70H20A390C

**Avv. Silvia Lunetti**

Patrocinante in Cassazione

silvia.lunetti@servizilegali.com  
silvia.lunetti@pec.it

Piva 01986100517  
CF LNTSLV80C44A390Y

**Dott. Caterina Tanga**

Dottore Commercialista - Revisore Contabile

caterina.tanga@servizilegali.com  
caterina.tanga@pec.it

CF TNGCRN77D58D653U

**ed assumere, se del caso, gli opportuni provvedimenti.**

Per ciò che attiene gli altri rilievi, la sottoscritta ritiene – salvi diversa determinazione del Giudice – che il CTU abbia fornito i chiarimenti richiesti.

Arezzo lì 26/08/2024

**Il Delegato alle operazioni di vendita**

**Avv. Silvia Lunetti**

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

