

TRIBUNALE DI AREZZO

Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE N° 51/2020 r.g.e.

Procedura esecutiva immobiliare promossa da **Banca di Anghiari e Stia Credito Cooperativo Società Cooperativa** con sede in **Anghiari**

contro

Giudice dell'esecuzione: **Dottorssa Lucia Bruni**

OGGETTO: Integrazione perizia in merito alle variazioni catastali eseguite in data posteriore al pignoramento, come da decreto del Giudice del 13/04/2023.

La sottoscritta Geometra Marina Agnelli, tecnico libero professionista, con studio in Castiglion Fiorentino Via della Misericordia 1/1, nominata come ESPERTO nella procedura esecutiva immobiliare promossa da **Banca di Anghiari e Stia Credito Cooperativo Società Cooperativa** con sede in **Anghiari** contro, con

referimento al **decreto del 13 Aprile 2023**, in cui il Giudice ritiene opportuno che l'esperto estimatore proceda ad un'integrazione della perizia che faccia chiarezza sulle significative variazioni catastali sopra esposte, segnalando anche chi abbia effettuato variazioni catastali ovvero:

- variazione AR0006504 del 9 Febbraio 2022, in forza della quale sono stati oggetto di variazione il sub. 3 della p.lla 655 e sub. 9 della p.lla 655 con unita la p.lla 782;



- variazione AR0006191 del 9 Febbraio 2022, in forza del quale è stato oggetto di variazione il sub. 10 con unita la p.lla 790, oggetto di variazione di classamento del 17 Gennaio 2023 pratica n. AR0002572.

Risposta alla richiesta di chiarimenti

(1)

Allo scopo di verificare e rispondere a quanto richiesto in primo luogo ho provveduto ad acquisire la certificazione catastale attuale con le relative nuove planimetrie, ed assumere informazioni presso l’Agenzia del Territorio di Arezzo verificando quanto segue:

-1a) come risulta dalla visura catastale con la denuncia di variazione AR0006504 del 9 Febbraio 2022 il subalterno 3 della p.lla 655 del fg. 43,

è stato oggetto di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, assumendo il seguente nuovo identificativo catastale fg.43 p.lla 655 sub.15 cat. C/6 cl.3 mq. 14 rendita € 46,27, in carico a ditta catastale

nat..... ae (.....) il nuda proprietà per 1000/1000

e nat..... il usufruttuario per 1000/1000,

il certificato catastale è unito alla presente come **All. 1 pag. 2 e 3**, acquista

la planimetria unita agli atti come **All. 2** risulta che la stessa è stata

redatta dall’Architetto iscritto all’albo degli Architetti di

Arezzo con il numero 711, da visure effettuate presso il catasto di Arezzo

risulta che la variazione DOCFA sia stata richiesta dalla

signora

Detta variazione era una di quelle necessarie per l’aggiornamento catastale

da me indicate nella segnalazione di incompletezza e precisamente la terza

problematica **punto 2** **“con riferimento all’autorimessa distinta dal**



subalterno 3 della p.lla 655, 10 la stessa è rappresentata nel censuario, ma non ha planimetria catastale propria, per cui dovrà essere redatta planimetria propria”

-1b) come risulta dalla visura catastale con la denuncia di variazione AR0006504 del 9 Febbraio 2022 il subalterno 9 della p.lla 655 del fg. 43,

con unito la p.lla 782, è stato oggetto di variazione per divisione e diversa distribuzione degli spazi interni, assumendo il seguente nuovo identificativo catastale fg. 43 p.lla 655 sub.14 con unita la p.lla 782 sub.1 cat. A/3 cl.2

vani 6,5 rendita € 369,27, in carico a ditta catastale nata

anuda proprietà per 1000/1000 e nato

a (..... usufruttuario per 1000/1000, il certificato

catastale è unito alla presente come **All. 1 pag. 1 e 2**, acquista la planimetria

unita agli atti come **All. 2/a** risulta che la stessa è stata redatta

dall'Architettoiscritto all'albo degli Architetti di Arezzo

con il numero 711, da visure effettuate presso il catasto di Arezzo risulta

che la variazione docfa sia stata richiesta dalla signora

Metto in evidenza che in detta planimetria non vi è alcuna rappresentazione grafica della p.lla 782 sub.1.

Detta variazione era una di quelle necessarie per l'aggiornamento catastale da me indicate nella segnalazione di incompletezza, e precisamente la terza problematica **punto 4 “con riferimento all'appartamento, distinto dal sub.**

9 della p.lla 655, all'interno dello stesso sono state apportate delle modifiche che influiscono nella determinazione della rendita, inoltre nella planimetria agli atti sono compresi l'autorimessa, il locale centrale termica, e pertanto dovrà essere redatta nuova planimetria,



-1c) come risulta dalla visura catastale con la denuncia di variazione AR0006504 del 9 Febbraio 2022 il subalterno 10 della p.lla 655 del fg. 43, con unito la p.lla 790, è stato oggetto di variazione per diversa distribuzione degli spazi interni, assumendo il seguente nuovo identificativo catastale fg.43 p.lla 655 sub.10 con graffato la p.lla 790 cat. C/2 cl.3 mq. 30 rendita € 127,05, in carico a ditta catastale il ...nuda proprietà per 1000/1000, enato a usufruttuario per 1000/1000, il certificato catastale è unito alla presente come allegato 1 pag. 2 e 3, acquista la planimetria unita agli atti come **All. 2/b** risulta che la stessa è stata redatta dall'Architetto iscritto all'albo degli Architetti di Arezzo con il numero 711, da visure effettuate presso il catasto di Arezzo risulta che la variazione DOCFA sia stata richiesta dalla signora

Detta variazione era una di quelle necessarie per l'aggiornamento catastale da me indicate nella segnalazione di incompletezza, e precisamente la terza problematica **punto 3 con riferimento al magazzino distinto dal sub. 10 della p.lla 655 al suo interno sono state apportate delle modifiche interne con**

creazione di un bagno che influisce nella determinazione della rendita e pertanto devono essere raffigurate in planimetria;

1c1) la variazione AR0002572 del 17 gennaio 2023 è di fatto il classamento definitivo eseguito dall'Agenzia del Territorio relativo al sub.10 della p.lla 655 del fg. 43.

1d) Precisazioni, in merito alla mia segnalazione di incompletezza e necessità di aggiornamenti catastali, faccio presente che, quelli redatti



dall'Arch.i per conto del..... (nuda proprietari.....) sono solamente tre dei cinque punti necessari per l'aggiornamento catastale definitivo, ed i punto che non sono stati aggiornati sono i punti 1 e 5 e precisamente:

Punto1) con riferimento all'annesso in corpo separato ricadente nelle p.lle 790 e 782, lo stesso è unito nel censuario con l'appartamento per la p.lla 782 e con il magazzino per la p.lla 790, ma non ha la rappresentazione grafica, per cui dovrà essere redatta planimetria specifica in quanto trattasi di annesso con accesso esterno all'appartamento;

Punto 5) con riferimento alle parti a comune ovvero corte esterna, locale centrale termica e vano scale dovrà essere redatto elaborato planimetrico per suddivisione in subalterni.

(2)

Ulteriori precisazioni

Ritengo opportuno che sia effettuata una verifica anche dal punto di vista urbanistico, ovvero verificare presso gli uffici competenti del comune di Castiglion Fiorentino sesignor..... proprietaria e **soggetto non interessato dal procedimento** abbia o meno presentato pratiche edilizie, in merito ai beni subastati.

Tanto dovevo ad evasione dell'incarico conferitomi dal Giudice Istruttore.

Castiglion Fiorentino li 20/04/2023

L'esperto

Geometra Agnelli Marina



Si allega:

Allegato 1: certificazione catastale alla data del 13 Aprile 2023

Allegato 2: nuova planimetria Fg 43 P.lla 655 sub.15

Allegato 2/a: nuova planimetria Fg 43 P.lla 655 sub.14 e P.lla 782 sub. 1

Allegato 2/b: nuova planimetria Fg 43 P.lla 655 sub.10

