

CTU dott. arch. [REDACTED]

ANONIMA 2

TRIBUNALE DI AREZZO

- PROVINCIA DI AREZZO -

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 70-2021

PROMOSSA DA

contro

**- PERIZIA TECNICA integrazioni 02
richiesta del 19.07.2023 -**

Arezzo, 13/09/2023

CTU dott. arch. [REDACTED]

PREMESSA IN RISPOSTA AL QUESITO

In data 25/11/2021, il sottoscritto Arch. [REDACTED] di Arezzo veniva nominato "esperto" dal Signor Giudice della esecuzione immobiliare Dottoressa [REDACTED], dando mandato al sottoscritto di rispondere con la presente relazione a dei quesiti inerenti all'Esecuzione Immobiliare in oggetto. Con giuramento del 30/11/2021 il CTU accettava l'incarico.

In data 21/01/2022 è stato tentato un primo sopralluogo alla presenza del custode dell'IVG ma non è stato possibile accedere ai locali in quanto non erano presenti gli eredi dell'esecutato. Successivamente in data 17/03/2022 è stato possibile effettuare un secondo sopralluogo e accedere ai locali alla presenza del custode dell'IVG ma senza la presenza degli eredi.

In data 19/07/2023 il Signor Giudice della esecuzione immobiliare Dottoressa [REDACTED] ha richiesto chiarimenti in riferimento alle particelle pignorate ai quali è stata data risposta da parte del CTU in data 25/08/2023 rimandando l'integrazione di un quesito all'incontro effettuato presso il catasto di Arezzo.

Comune di Caprese Michelangelo								
Sezione urbana	Foglio	P.IIa	sub	categoria	classe	consistenza	Sup. catastale	Rendita €
	55	346	5	A/4	2	3,5 vani	tot: 84 mq	€ 132,86
Via La Fornace, 104 San Polo Caprese Michelangelo Arezzo								
debitore							Proprietà 1/1	
dati: Variazione del 09/11/2015- inserimento in visura dei dati di superficie.								



CTU dott. arch. [REDACTED]

QUESITO

letta la perizia di stima;

considerato che l'esperto ha dato atto dell'interclusione del bene, non essendo state pignorate la part 374 foglio 55 subalterno 4 del BCNC oltre ulteriore particella n. 441 stesso foglio;

considerato che dalla perizia stessa emerge altresì che, con riferimento all'atto di provenienza, che *"In tale atto troviamo, tra gli altri, la donazione da parte [REDACTED] [REDACTED]: Fg. 55 p.lla 374 sub 4 BCNC e al catasto terreni Fg. 55 p.lla 441 strada di accesso per la quota di 1/2. Tali particelle costituiscono il collegamento con l'unità in oggetto sotto il profilo sia fisico che di diritto allo scopo sdi permettere l'accessibilità alla p.lla 346 sub 5"*

ritenuto opportuno che l'esperto chiarisca se particella 441 sia intestata al debitore esecutato e se, visto quanto rilevato dal precedente, il bcnc sub 4 sia a comune con la particella oggetto di pignoramento;

ritenuto altresì opportuno che l'esperto chiarisca se il bcnc sub 4 e la part 441 sono indicati nell'atto di provenienza;

RISPOSTA AL QUESITO

In data 25/05/2023 è stata presentata integrazione inerente le richieste presentate dal Giudice alle quali si aggiunge il risultato delle ricerche effettuate presso ufficio del catasto:

1. L'esperto chiarisca se il bcnc sub 4 sia comune con la particella oggetto di pignoramento.

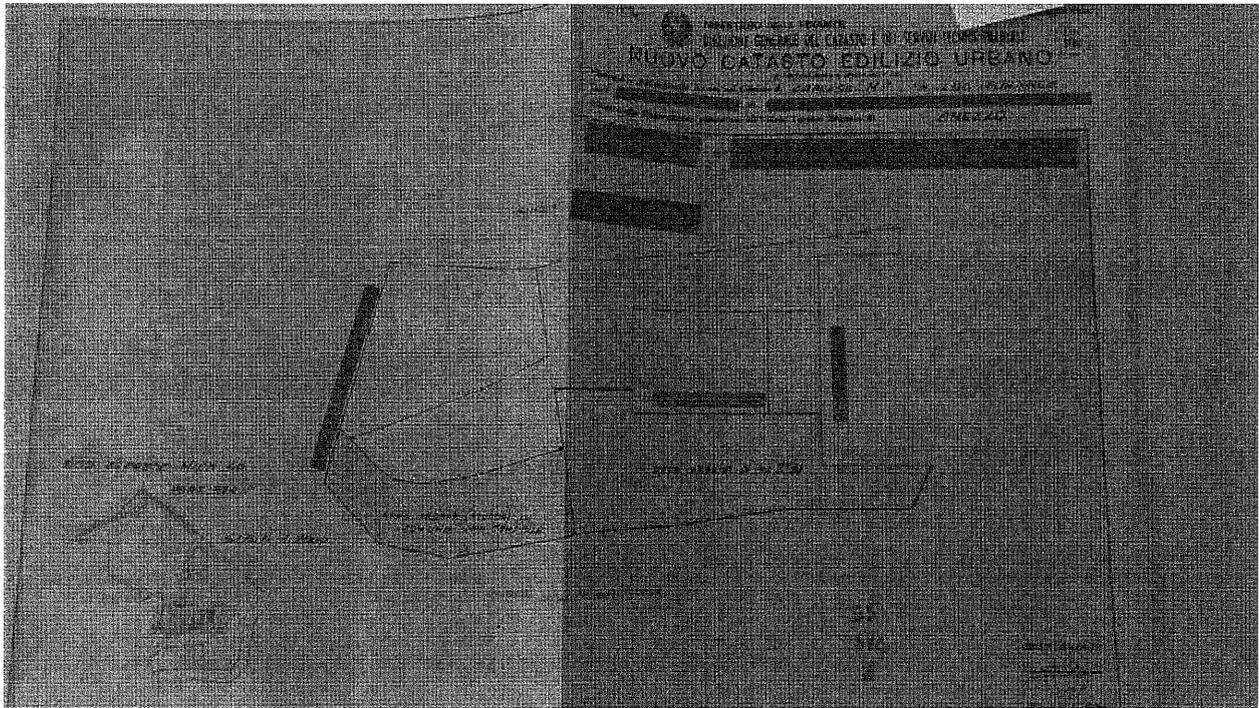
E' stato effettuato accesso presso uffici del catasto in quanto ad oggi non è presente l'elaborato planimetrico (EP) relativo al bcnc p.lla 374 sub 4. Dal controllo dei documenti presenti è emerso che la p.lla 374 è composta dal sub 2, formato da un'area urbana e una porzione di area a comune, dal sub 3, costituito da un'area urbana e dalla stessa strada in comune agli altri beni, dal sub 4 erroneamente indicato come sub 1 formato dall'area urbana e la solita strada a comune agli altri subalterni, mentre il vero sub 1 è rappresentato da una porzione di abitazione terratetto di categoria A/3. Pertanto nell'elenco immobili fabbricati, situazione degli atti informatizzati, la p.lla 374 risulta definita con la corretta numerazione dove il sub 4 è un bcnc attraverso il quale si accede anche al bene subastato, rimarrebbe eventualmente da rettificare catastalmente con un nuovo elaborato particellare che corregga l'errore formale. A corredo di quanto sopra si allegano le planimetrie e il certificato dell'elenco immobili fabbricati dai quali è stata estrapolata l'integrazione sopra descritta.



CTU dott. arch. [REDACTED]

Concludendo fino a quando non verranno fatte le correzioni catastali la risposta potrà essere parziale: il sub 4 è bcnc al bene subastato in quanto indispensabile alla sua accessibilità come la particella 441 costituendo collegamento con l'unità in oggetto sotto il profilo fisico e di diritto in quanto riportato nell'atto di provenienza, oltre essere insito nella conformazione morfologica della servitù del buon padre di famiglia.

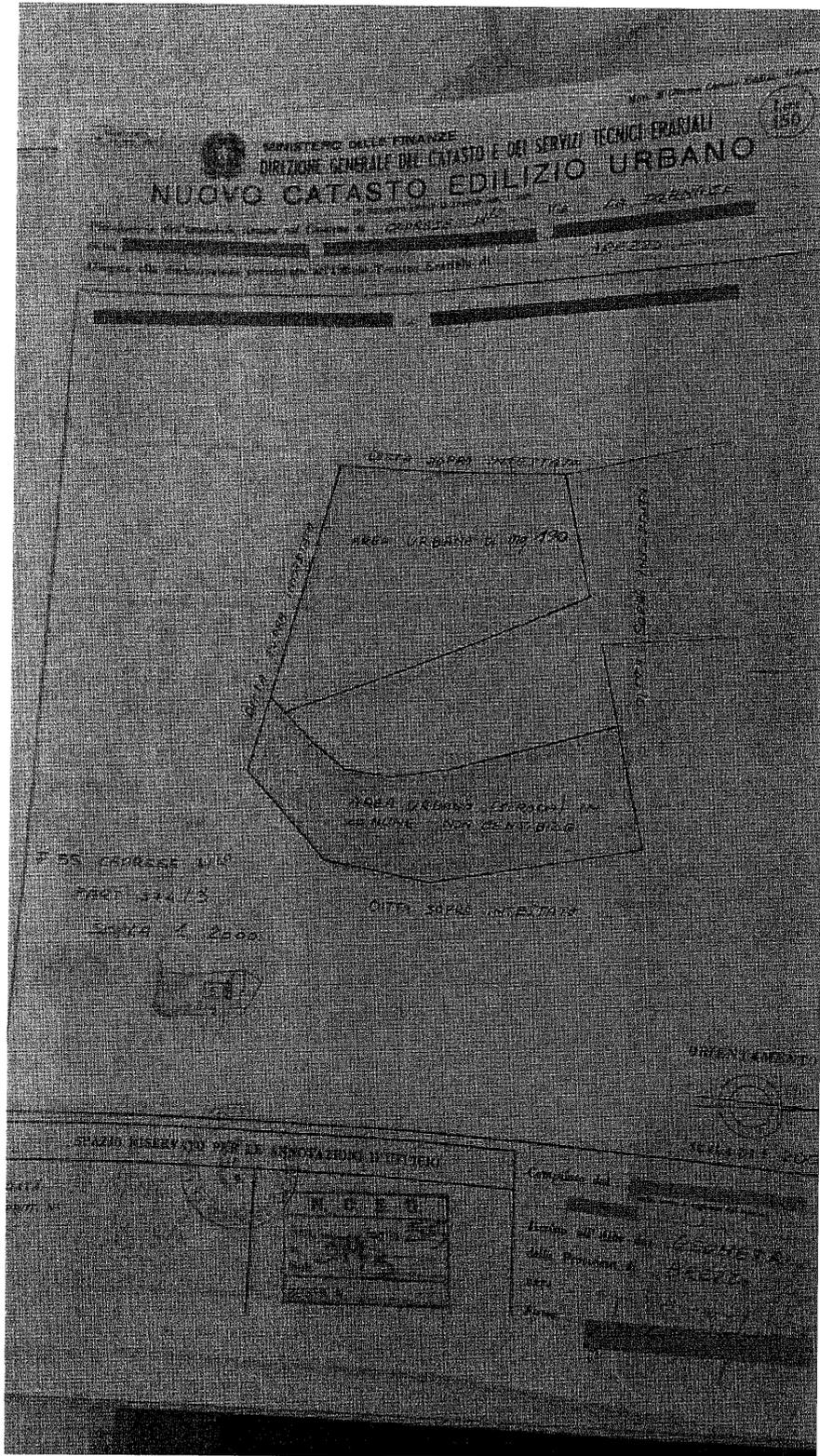
Si riportano di seguito gli estratti degli elaborati per ulteriore chiarimento



P.Ila 374 sub 2



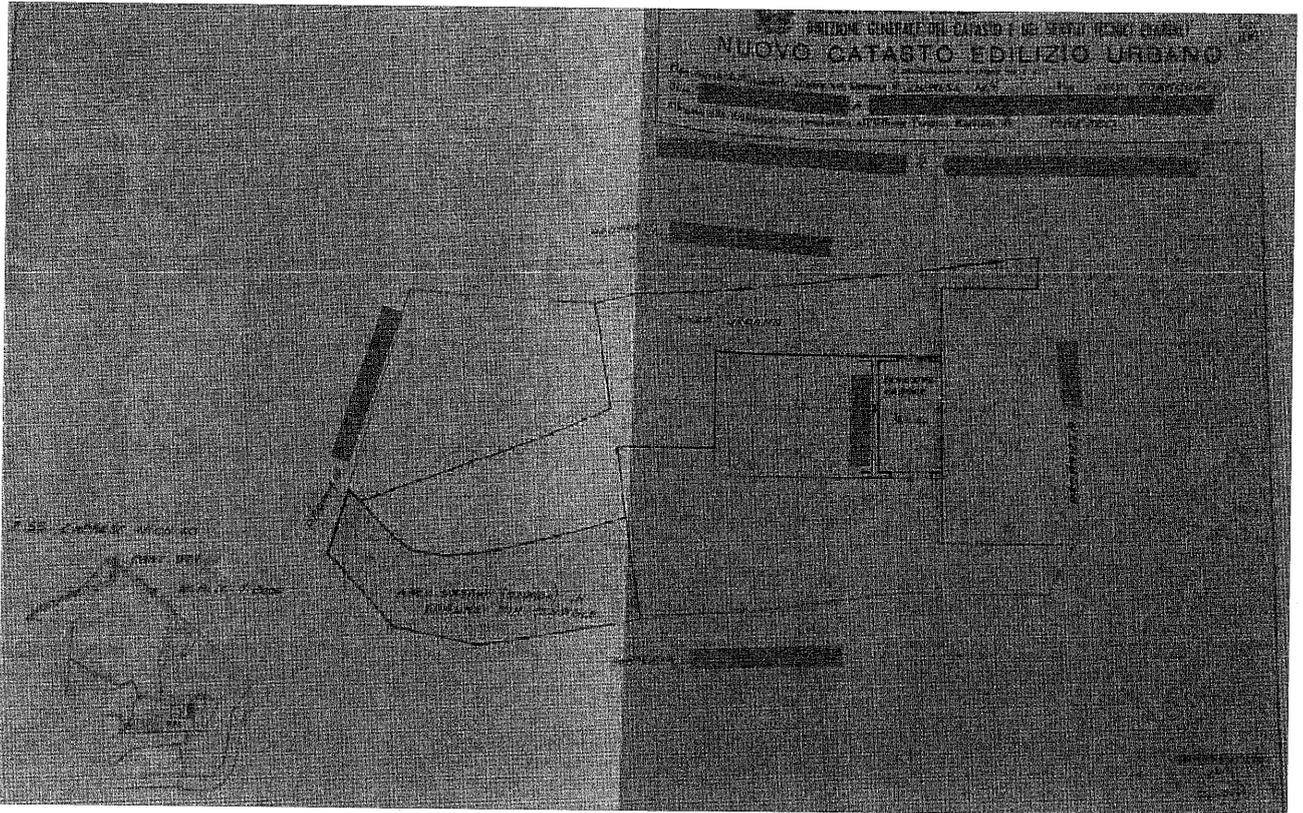
CTU dott. arch. [REDACTED]



P.IIa 374 sub 3



CTU dott. arch. [REDACTED]



P.IIa 374 sub 4 (erroneamente indicato come sub 1)

Arezzo, 13/09/2023

Il C.T.U.

Dott. Arch. [REDACTED]



