

CTU dott. arch. [REDACTED]

TRIBUNALE DI AREZZO

- PROVINCIA DI AREZZO -

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 70-2021

PROMOSSA DA

contro

**- PERIZIA TECNICA integrazioni 01
richiesta del 19.07/2023 -**

Arezzo, 25/08/2023



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.

Comune di Caprese Michelangelo								
Sezione urbana	Foglio	P.lla	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.

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 sdì 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 bene 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;

CTU dott. arch. [REDACTED]

RISPOSTA AL QUESITO

Come riportato nella relazione redatta dal ctu, i documenti e gli atti della certificazione notarile e quindi nel pignoramento (n. 587 del 06/04/2021), risultano idonei all'individuazione degli immobili subastati ma generano un lotto intercluso così come da informativa della comunicazione inviata al Giudice in data 04/04/2022, salvo riconoscere tale situazione come una servitù di fatto auto costituita. Si riporta quanto già comunicato: *"il bene oggetto di pignoramento risulta intercluso all'interno della particella 374 foglio 55 che contempla a sua volta il subalterno 4 del BCNC oltre ulteriore particella n. 441 stesso foglio, a destinazione rurale. Quest'ultima insieme con la p.lla 374 sub 4 contiene un vialetto interno che collega gli spazi comuni del bene in oggetto con l'accesso alla viabilità comunale. Di fatto negli atti non abbiamo trovato indicazioni di servitù attive o passive e nel dettaglio queste due particelle non sono intestate esclusivamente a [REDACTED] ma anche ad altri soggetti. Si conclude che essendo lotto intercluso, con impossibilità di accedere da altre parti, il bene contiene una servitù insita nell'uso dell'abitazione, quindi si segnala l'eventuale necessità di sottoporre anche queste particelle a pignoramento qualora non basti il diritto già acquisito per la posizione di inaccessibilità del bene in oggetto"*.

In merito alle tre richieste del Giudice si riportano di seguito le singole risposte:

1. L'esperto chiarisca se la particella 441 sia intestata al debitore esecutato,

La particella 441 è intestata al debitore esecutato e [REDACTED] entrambi per per ½

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

Ad oggi presso l'ufficio del catasto non è presente l'elaborato planimetrico (EP) relativo al bcnc p.lla 374 sub 4, unico documento nel quale vengono rappresentati dato che si tratta di un edificio molto vecchio, è stata fatta richiesta di visionare presso il catasto eventuali frazionamenti e docfa per avere un chiarimento relativo alla posizione dei subaltermi 1,2,3,4 della particella 374 foglio 55 Comune Caprese Michelangelo e se il sub 4 sia comune o meno alla particella oggetto di pignoramento. Siamo in attesa di eventuali documenti che diano definitiva conferma in merito al legame del sub 4 con la p.lla oggetto di procedura.



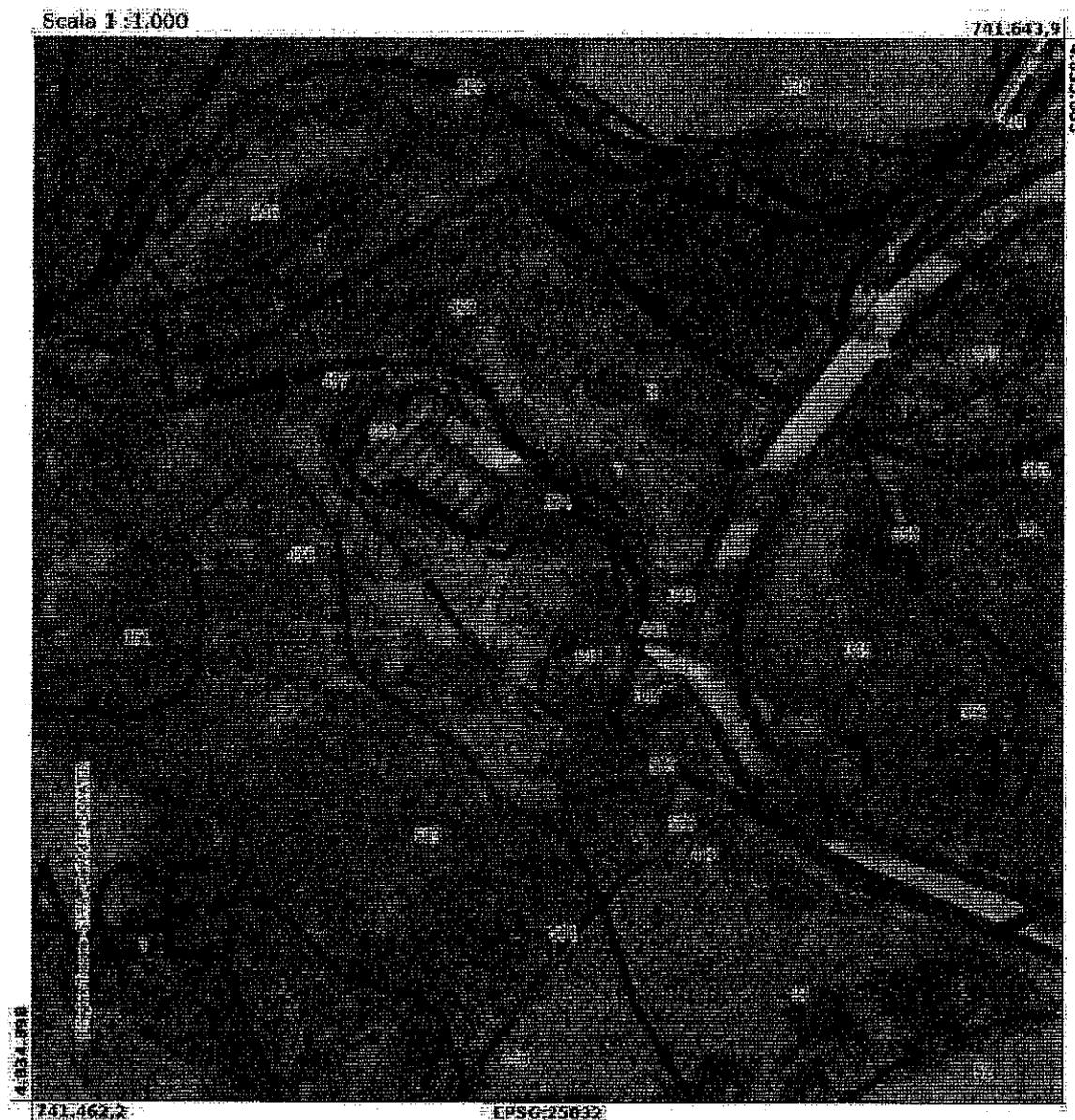
CTU dott. arch. [REDACTED]

3. L'esperto chiarisca se il bcnc sub 4 e la particella 441 sono indicati nell'atto di provenienza,

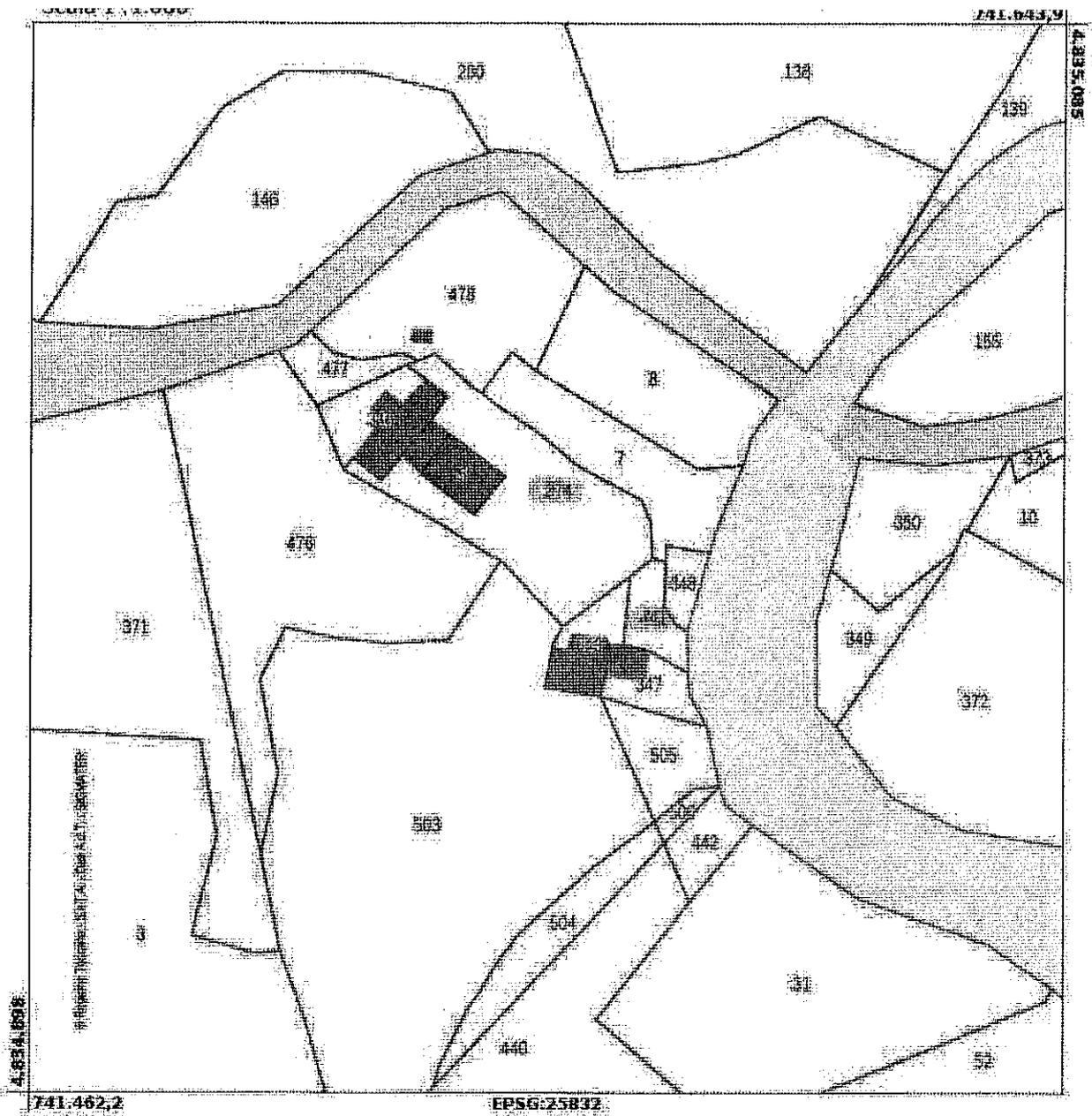
il bcnc p.lla 374 sub 4 e la particella 441 sono indicati nell'atto di provenienza atto compravendita a rogito del notaio [REDACTED] di Arezzo in data 02/11/2004 rep. n. 113.653 raccolta n. 14.010 e trascritto in data 09/11/2004 al n. 14006 di formalità.

Si riportano di seguito gli estratti degli elaborati per ulteriore chiarimento

Catasto e Urbanizzazione

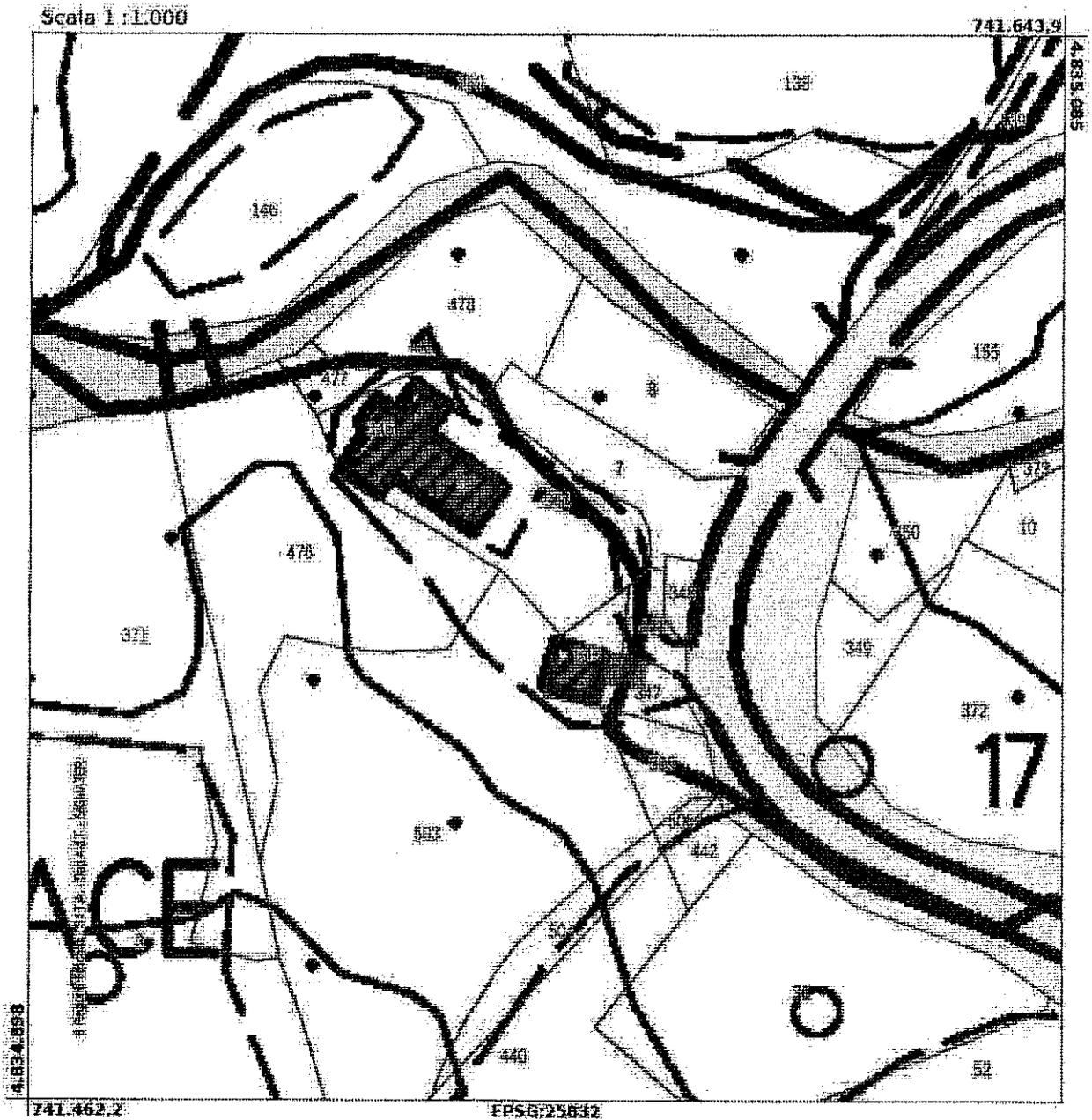


CTU dott. arch. [REDACTED]



CTU dott. arch. ██████████

Catasto e Urbanizzazione



I certificati catastali inerenti le varie particelle sono stati allegati alle precedenti trasmissioni.

Arezzo, 25/08/2023

Il C.T.U.

Dott. Arch. ██████████

