

TRIBUNALE CIVILE E PENALE DI AREZZO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari

OGGETTO: Procedura esecutiva immobiliare n. 152/2018 R.G.E. promossa da **BANCA DEL VALDARNO CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA**
Contro [REDACTED]

In riferimento e risposta alla Vostra del 07.03.2022 avente per oggetto deposito di relazione peritale integrativa riguardante il manufatto abusivo ".....chiarisca se l'eventuale estromissione potrebbe comportare un rischio di interclusione del compendio principale e/o quali sarebbero gli inconvenienti cui si andrebbe incontro, evidenziando altresì se, in caso di esclusione della vendita, il valore stimato del compendio pignorato subirebbe delle variazioni e, in caso affermativo, in che misura";

Il sottoscritto risponde nel seguente modo:

L'eventuale estromissione del manufatto non comporta nessun rischio di interclusione del compendio principale, ma comporta sicuramente molteplici inconvenienti e nello specifico:

- Il manufatto stesso sarebbe a quel punto intercluso visto il suo posizionamento all'interno del lotto. Va comunque precisato che sia per demolizione volontaria del manufatto sia per crollo dello stesso viste le precarie condizioni si verificherebbe la situazione per cui il terreno su cui insiste il suddetto fabbricato rimarrebbe in proprietà degli attuali esecutati che si troverebbero, data l'interclusione di cui sopra, nell'impossibilità di accedervi, usufruirne in qualunque modo e mantenerlo in ordine.
- Dato che attualmente il manufatto abusivo è rappresentato nella planimetria catastale del sub. 4 per escluderlo dalla vendita è necessario un frazionamento e successivo scorporo del manufatto dall'unità immobiliare identificata con il Sub. 4. Tale operazione catastale prevede la presentazione e rappresentazione grafica del manufatto con un suo identificativo catastale e, contestualmente, allo stesso modo, la presentazione e rappresentazione grafica della restante parte del fabbricato principale con un suo identificativo catastale. Quest'ultima operazione viene ostacolata come già specificato nella precedente perizia in quanto lo stato dei luoghi (immobile completamente al grezzo, assenza di servizi igienici, impianti, infissi ecc.) permette solo l'accatastamento in categoria fittizia "F/4": unità in corso di definizione. La dichiarazione di un immobile o parte di esso in questa categoria, è



però uno stato momentaneo che come regola non deve mai superare i sei mesi, dopo di che l'immobile deve essere accatastato con categoria ordinaria in maniera definitiva.

Vista la tempistica necessaria per arrivare alla conclusione della procedura esecutiva, la successiva richiesta e il rilascio dell'accertamento di conformità, già evocato nelle precedenti perizie, da parte dell'aggiudicatario, la successiva presentazione del progetto di realizzazione dei lavori, la loro stessa realizzazione e l'accatastamento finale, è impensabile che tutto ciò possa avvenire entro sei mesi.

Per quanto riguarda invece il valore stimato del compendio pignorato, non subirebbe alcuna variazione in caso di vendita con l'esclusione del manufatto, in quanto già come riportato e giustificato nella perizia in risposta all'11° e 17° quesito non avevo già tenuto conto del valore del manufatto stesso.

Quanto sopra esposto ad evasione dell'incarico ricevuto.

Montevarchi, 16.03.2022

Il Consulente Tecnico D'Ufficio
Geom. Matassini Tommaso

*Failli Studio di Architettura Associato
Arch. Francesca Failli
Geom. Roberto Renzini
Geom. Tommaso Matassini*

*Via A. Gramsci 20/1
52025 Montevarchi (AR) Tel/Fax 055.98.28.34
e-mail: studiofailli@libero.it*

