

TRIBUNALE DI AREZZO
Ufficio Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva n.15/2019

Giudice Dr.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione

Promossa da:

VS

Parte Esecutata: -

-

VALUTAZIONE SINTETICA DELLE OSSERVAZIONI PRESENTATE DAL C.T.P. di parte Esecutata

Visto il verbale di udienza del 13/03/2024, letto gli atti allegati tra cui le osservazioni alla perizia fatte dal C.T.P. Dott. Geom. Piero Paglicci Reattelli di parte eseguita, con la presente si replica ed esplicita quanto segue:

● Osservazioni CTP Parte Esecutata

BENI DI PROPRIETA' DI _____ (A)

Osservazione 1:

***ERRATA INDICAZIONE DELL'ATTO DI PROVENIENZA RELATIVO ALLE DUE UNITA' IMMOBILIARI POSTE
 IN COMUNE DI AREZZO VIA A. FLEMING, 13-15 / 17-19, DI PROPRIETA' DI***

Risposta

Ritengo che l'osservazione fatta sia abbastanza marginale, poiché nell'atto da me citato, riguardante il mutamento della Ragione Sociale - del 22/12/2003 - rep. 6068 a rogito notaio Marco Fanfani, debitamente registrato e trascritto, si fa espressamente riferimento al Decreto di Trasferimento Immobiliare del Tribunale di Arezzo del 15/05/1994 rep.853, e, dove tra le altre cose le due unità immobiliari sono ben identificate e descritte.

Ricordo che la ditta eseguita è _____ e non _____.

È indubbio, che la _____ fosse la precedente proprietaria e che la proprietà gli era pervenuta tramite il Decreto di Trasferimento Immobiliare sopra citato.



Osservazione 2:

ERRATA INDICAZIONE DELLA DESTINAZIONE URBANISTICA E CATASTALE DEI BENI

(relative alle U.I.U. poste in Comune di Arezzo via A. Fleming, 13-15 / 17-19,)

Risposta

Non sono d'accordo con quanto affermato dal CTP, e credo che faccia confusione tra la destinazione urbanistica e quella catastale di un immobile, poiché esse non sono obbligatoriamente correlate l'una con l'altra.

Al riguardo preciso che:

- Per la destinazione d'uso "Urbanistica", bisogna fare riferimento ai titoli edilizi rilasciati e al certificato di agibilità.

Ne consegue che, visto l'ultimo titolo edilizio presentato ed allegato alla perizia (*All.2.1-perizia originale*) e soprattutto al certificato di agibilità n. 35839 del 16/04/1980 (**Allegato "A"**) dal quale si evince che l'intero fabbricato *-denominato edificio 5-* è ad uso commerciale.

L'osservazione fatta è singolare, poiché tra i vari documenti richiamati e inclusi dal CTP, è presente anche il Decreto di Trasferimento Immobiliare del Tribunale di Arezzo del 15/05/1994 rep.853, nel quale è chiaramente scritto che la _____ acquista la proprietà di due unità immobiliari ad uso commerciale.

Comunque, visto che l'osservazione ha creato incertezza circa il valore stimato, per fugare qualsiasi dubbio è stata presentata specifica richiesta all'ufficio edilizia del Comune di Arezzo il quale tramite PEC ha risposto che i locali sono ad uso **commerciale.** (**Allegato "B"**)

Terminando, ritengo che quanto esposto dal CTP non sia corretto.

- Riguardo alla categoria *catastale C/2* (magazzini e locali di deposito), vorrei far presente al CTP, che la tipologia di magazzino può spaziare dal piccolo fondo sotto casa di pochi metri quadrati, fino al grande magazzino, quindi la denominazione può ritenersi indipendente dalla superficie dell'unità immobiliare che può essere anche cospicua, purché l'unità immobiliare si sviluppi in dei locali ordinari che possono essere variati anche in altra destinazione senza radicali trasformazioni al contrario della categoria speciale D/8.

A tal proposito preciso che, rientrano nel gruppo catastale "**D**" gli edifici e strutture definite "**a destinazione speciale**", tipo gli opifici, alberghi, teatri, case di cura, ospedali, campeggi, porti turistici, etc.

Terminando, ritengo che quanto esposto dal CTP non sia corretto.



Preciso che nel ristudiare la perizia e le integrazioni, non sono state evidenziate le difformità presenti nelle planimetrie catastali rispetto allo stato attuale a seguito dei lavori interni eseguiti e autorizzati con il titolo edilizio di cui all'allegato "All. 2.1-perizia originale" ed i costi per la loro regolarizzazione.

I costi per eseguire l'aggiornamento delle planimetrie catastale si quantificano in via forfettaria **in € 500,00**.

L'importo sarà aggiunto ai deprezzamenti del valore del bene.

Osservazione 3:

ERRATA INDICAZIONE SUI DIRITTI COMUNI

(relative alle U.I.U. poste in Comune di Arezzo via A. Fleming, 13-15 / 17-19,)

Risposta

Riguardo alla corsia carrabile posta a piano interrato del fabbricato, il CTP ha preso come documento indiscusso l'elaborato planimetrico "parziale" ed elenco subalterni redatti nell'anno 2015, dal quale risulta che il subalterno 21 (porzione di corsia carrabile) è a comune solo con i subalterni 22 e 23, vedasi (**Allegato "C"**).

Vorrei ricordare al CTP, poiché più volte a fatto riferimento al Decreto di Trasferimento Immobiliare, che in detto atto è chiaramente riportato che la corsia carrabile posta a piano interrato è condominiale.

Inoltre, la dicitura "a comune" è riportata esplicitamente anche nelle planimetrie catastali delle due unità immobiliari trasferite con detto Decreto.

Quindi, per quanto sopra esposto - salvo che non vi sia un atto di compravendita specifico che a oggi non è pubblicizzato-, la corsia posta a piano interrato, così come gli altri locali tecnici sono a comune con gli altri subalterni.

Terminando, ritengo che quanto esposto dal CTP non sia corretto.

Osservazione 4:

ERRATA INDICAZIONE DI DIRITTI SULLA CORTE / PIAZZALE ESTERNO

(relative alle U.I.U. poste in Comune di Arezzo via A. Fleming, 13-15 / 17-19,)

Risposta

Premesso che per la particella 2318 identifica il piazzale condominiale che circonda il fabbricato, vista l'importanza dell'area, la problematica era già stata sollevata nella perizia a pagina 6 -vedasi nota 1- dove si faceva presente che la particella non era stata ricompresa nell'atto di pignoramento, e nella successiva integrazione si esponeva che la particella era intestata al catasto fabbricati pro-quota alla ditta eseguita, così come l'area urbana identificata con il numero 2320, posta in prossimità dell'edificio.



Ciò premesso, in parte quanto osservato dal CTP è corretto, ovvero, che nel Decreto di trasferimento Immobiliare del Tribunale di Arezzo del 15/05/1994 n. rep. 853 la particella ex 1093 ora 2318 (piazzale condominiale), non è stata menzionata, anche se risulta chiaramente descritta ed identificata:

L'accesso al piano terra può avvenire sia dai numeri civici 13 e 15 che si affacciano sul piazzale condominiale che circonda l'edificio 5, piazzale a cui si ha accesso da Via Fleming, sia dai numeri 75 e 77, posti sul retro. Il piazzale retrostante confina a sua volta con il raccordo autostradale AR-Battifolle.

La lacuna di non avere indicato nel Decreto di Trasferimento il numero della particella 1093, ha dato seguito all'errore della sua non trascrizione a favore della società

Al riguardo, non mi è chiaro quali siano stati gli atti che hanno permesso di far intestare al catasto fabbricati la particella 2318 -area urbana (piazzale)- anche alla ex . Aggiungo, ed è ancora più particolare, com'è stato possibile che la possa aver sottoscritto i documenti (pratica Docfa) per la costituzione delle nuove aree urbane contraddistinte con i mappali: 2319 - 2322 - 2323 - 2327 - 2328 poste in comune di Arezzo Sez. "A" foglio 105, e poi vendute con successivo atto di compravendita a rogito notaio Pieraccini Giacomo del 14/12/2018 rep. 18269, in qualità di comproprietaria pro-quota.

Le citate particelle, come la particella 2318 (piazzale), consultando i certificati storici delle visure catastali (particella 1093 e 2318), derivano dall'originale particella 1093, cui il CTP fa riferimento. **(Allegato "D")**.

Ora nel fascicolo telematico è presente l'estensione del pignoramento anche alla particella 2318 (ex 1093), - anche se a mio parere, non c'è la continuità storica nelle trascrizioni.

BENI DI PROPRIETA' DI: **(B)**

Osservazione 1:

ERRATA INDICAZIONE DELLA NECESSITA' DI COSTITUIRE SERVITU' DI PASSO

(particella 28 del foglio 73 comune di Arezzo sez. Valdarno)

Risposta

A pagina 6 della perizia, è stata inserita la nota 2 con la quale si voleva informare il creditore precedente che tra le varie particelle inserite nel pignoramento, non era stata inclusa la particella 28, e che tale dimenticanza se non corretta, avrebbe causato le problematiche dette in perizia



Ora, visti gli atti presenti nel fascicolo telematico, dove è presente l'estensione del pignoramento anche alla particella 28, il problema è stato superato.

Al riguardo verrà aggiornato l'importo di stima del Lotto 2 inserendo il valore della particella 28.

Osservazione 2:

MANCATA INDICAZIONE DEL RISPETTO DELL'ATTO D'OBBLIGO

- **non è indicata la difformità urbanistica conseguente alla mancata demolizione,**
- **non è descritta consistenza, qualità, quantità dei beni da demolire,**
- **non sono indicati i costi di demolizione,**

Risposta

Premetto che l'osservazione interessa beni di proprietà della _____, ma questo è un dato secondario.

Ciò premesso, letta l'osservazione, sembrerebbe che al CTP sia sfuggita la lettura di pag. 7 e parte di pag. 11, oltre all'allegato 2.3 della CTU, nonché visionare la documentazione fotografica di cui Allegato 7.2 della perizia.

I costi di bonifica (demolizione) sono riportati nei deprezzamenti della seconda integrazione alla perizia del 13/12/2021.

Riguardo alla nota riportata nelle memorie dell'avvocato su detto punto, preciso che:

- Per le conseguenze di non avere rispettato quanto riportato nell'atto d'obbligo, -"Allegato 2.3 - della perizia, c'è poco da chiarire, poiché come tale è un atto d'obbligo.
- Per quanto attiene alla mancata indicazione della destinazione urbanistica delle aree, si evidenzia che a pag. 13 della perizia, i terreni vengono classificati "terreni agricoli", quindi non edificabili.
- Riguardo alla frase riportata a pag. 12 relativa alle strutture realizzate in virtù della concessione edilizia nr. 1098/80 dove si dice che :

*(nel caso di altri usi come ad esempio il cambio di destinazione, dovranno essere pagati gli oneri
concessori previsti al momento della richiesta)*

È doveroso precisare, che tale affermazione è intesa nel senso generale della norma, ovvero se utilizzati da soggetti diversi dall'imprenditore agricolo/azienda agricola, e che nel caso specifico, vista la natura agricola dei terreni su cui tali strutture insistono, le superfici edificate se utilizzate da soggetti diversi, possono essere destinate solamente a superficie accessoria e non essere trasformate.

Osservazione 3:

MANCATA INDICAZIONE OBBLIGHI CONSEGUENTI DIFFORMITA' STRADA VICINALE

- **descrizione dei luoghi poco chiara,**



- *non è indicata la difformità catastale,*
- *non risultano indicate le attività da eseguire per la regolarizzazione urbanistica e catastale,*
- *non sono indicati i costi di regolarizzazione urbanistica e catastale,*

Risposta

Per aver chiara la descrizione dello stato dei luoghi è necessario leggere il punto 7 della perizia capoverso 2° (pag. 11 e 12) e magari guardare l'allegato 7.2 -documentazione fotografica- dove è stata inserita una foto aerea con sottoposta la mappa catastale da dove si rileva **chiaramente** la differenza di posizione della strada attuale con quella riportata nella mappa catastale.

Questa discrepanza, per una corretta informazione, anche se non pregiudica l'accesso e l'uso dei terreni, dovrà essere evidenziata nel futuro avviso di vendita.

Riguardando la perizia, non sono stati inseriti i costi per le operazioni necessarie a regolarizzare lo stato dei luoghi (domanda di sdemanializzazione, frazionamento etc), che in via forfettaria si quantificano in € 3.000,00.

L'importo sarà aggiunto ai deprezzamenti del valore del bene.

Per quanto sopra esposto, il sottoscritto ritiene di aver dato risposta motivata alle osservazioni presentate dal CTP di parte debitrice.

Il CTU
Marco Panichi

Arezzo, 12/04/2024

Allegati:

- "A": agibilità locali in via A. Fleming.
- "B" Risposta Ufficio Edilizia Comune di Arezzo per destinazione d'uso locali in via A. Fleming,
- "C" : Elaborato Planimetrico e elenco subalterni fabbricato in via A. Fleming,
- "D" : Email Amministratore di Condominio, Atto notaio Pieraccini, Estratto Catastale, Docfa e visure catastali aree urbane via A. Fleming.

