

ALIGHIERO ANGIOLONI – GEOMETRA

Studio – via dei Filosofi n° 55
Telefono. e Telefax 0575.735138
e-mail a.angioloni@servizitecnici.it
e-mail pec alighiero.angioloni@geopec.it
52037 SANSEPOLCRO (AR)
C.F. NGL LHR 52S29 G653C - P.I. 00 27157 051 7

Sansepolcro, li 12 agosto 2025.-

PROT. N. 0535/25 A.A.

Inviata tramite pec nel fascicolo Esecuzione

SPETT.LE
TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
GIUDICE DOTT. FEDERICO PANI
Piazza Falcone-Borsellino n. 1
52100 AREZZO - (AR) -

E p.c.

GENT.MA
AVV. FRANCESCA ARTINI
Via Madonna Del Prato n. 131
52100 A R E Z Z O – (AR) -
Pec francesca.artini@pec.it;

OGGETTO: TRIBUNALE ORDINARIO DI AREZZO – CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI
PROCEDURA ESECUTIVA R.G.E. N° 173/2022.
GIUDICE DELLA ESECUZIONE DOTT. FEDERICO PANI (GIA' DOTT.SA ELISABETTA RODINO' DI MIGLIONE).
ESPERTO NOMINATO – GEOM. ALIGHIERO ANGIOLONI DI SANSEPOLCRO (AR).
Prossima Udienza 07 ottobre 2025 (trattazione scritta ai sensi dell'art. 127 ter cpc).
Deposito della Relazione tecnica per risposta ai quesiti chiesti dal Delegato alla Vendita Avv. Francesca Artini 17/07/2025 e disposti dall'Ill.mo Giudice della Esecuzione Dott. Federico Pani con proprio provvedimento del 19 luglio 2025.
[1054]

Spett.le Cancelleria/Ufficio delle **Esecuzioni Immobiliari del Tribunale Ordinario di Arezzo**,
C.A. del Giudice della Esecuzione R.G.E. n. 173/2022 Dott. **Federico Pani**,

Al Delegato alla Vendita Avv. **Francesca Artini**,

Io scrivente Geometra **Alighiero Angioloni**, nominato "esperto stimatore" da Cotesto Spett.le Tribunale Ordinario di Arezzo nella Esecuzione in oggetto, provvede di seguito a dare **adempimento al contenuto** del provvedimento emesso dal Giudice della Esecuzione Dott. Federico Pani il 19 luglio 2025 e notificato il 21 luglio 2025, in cui il suddetto ammetteva di

fornire le risposte ai chiarimenti chiesti dal Delegato alla Vendita Avv. Francesca Artini con propria relazione del 17 luglio 2025, provvedendo a trascrivere di seguito i chiarimenti posti:

- ***Chiarimento in ordine alla necessità, o meno, della presentazione di una variazione catastale per corretta rappresentazione grafica così indicando la presenza della scala comune che conduce dal piano terra a Piano Primo ad oggi non presente nella planimetria del lotto oggetto di esecuzione;***
- ***Chiarimento in ordine alla specifica individuazione dei vincoli urbanistici propri della zona ove ricade l'immobile oggetto di esecuzione.***

Provvedo di seguito a dare risposta ai richiesti chiarimenti:

Risposta al primo chiarimento.

Riguardo alla esatta rappresentazione catastale, riportandomi al contenuto degli allegati n. 8 della Relazione Tecnica di Stima depositata, confermo quanto già indicato al secondo capoverso di pagina 6 della suddetta Relazione Tecnica di Stima redatta dallo scrivente recante la data 18 marzo 2023 (refuso dell'anno che deve intendersi il 2024 anziché il 2023 come indicato), con l'integrazione chiesta recante la data 27 maggio 2024.

Di fatto, con planimetrie catastali redatte e depositate presso i competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate, Direzione provinciale di Arezzo – Territorio, al Catasto Fabbricati del Comune di Subbiano, in data in cui era richiesta la redazione dell'elaborato planimetrico di identificazione/individuazione dei vari subalterni con il prospetto della loro elencazione, i tecnici redattori delle suddette non l'hanno redatto e depositato, di fatto il vano scala, che rappresenta una utilità comune a più particelle/subalterni, quindi da classificarsi catastalmente quale Bene Comune non Censibile (BCNC) manca in detta rappresentazione univoca.

Infatti, dall'analisi delle planimetrie che utilizzano il vano scala come utilità comune, già allegate alla summenzionata Relazione Tecnica di Stima, risulta:

- Fg. 47 P.lla n. 64 sub 2 – di proprietà dell'esecutata – manca nelle planimetrie catastali il riscontro di accesso al vano scala al piano terreno; infatti, la prima planimetria indica il piano primo con la rappresentazione del vano a scala a detto livello di piano (**Doc. 3**);
- Fg. 47 P.lla n. 64 sub 1 – di proprietà di terzi (_____ **Doc. 1**) – è presente nelle planimetrie del piano terra e del primo piano il vano scala con accesso da Via dell'Arcipretura, con l'indicazione di "scala a Comune" in dette planimetrie ai due già menzionati piani;
- Fg. 47 P.lla 61 sub 10 – di comproprietà di terzi _____ per ½ ciascuno della nuda proprietà e dei Sigg.ri _____ per ½ ciascuno dell'usufrutto – **Doc. 2** – è presente nelle planimetrie la rappresentazione del vano scala con l'indicazione del piano mezzanino ma con lo sviluppo della scala fino al limite esterno dove è stata indicata Via dell'Arcipretura, seppure senza indicare il vano porta di accesso al predetto vano scala.

Così come attualmente rappresentato, detto vano scala a comune non è correttamente ed univocamente indicato e richiederebbe (in modo specifico per le planimetrie presentate dopo il 1991, il deposito dell'elaborato planimetrico d'insieme a scala 1:500 per l'individuazione dei vari subalterni con la loro elencazione e indicazione dei BCNC di utilità per i predetti subalterni, come nella fattispecie il vano scala disimpegna dal piano terra al primo piano n. 3 proprietari distinti con altrettanti distinte particelle e subalterni.

Detta aggiornata rappresentazione è possibile eseguirla anche senza interessare o acquisire il consenso degli altri proprietari (perché non modifichiamo i dati catastali ma li integriamo senza alterare l'originaria storia catastale), richiede di redigere l'elaborato planimetrico 1:500 con il

relativo elenco dei subalterni che accedono da detto vano scale, con l'attribuzione al medesimo dell'ultimo numero di subalterni, nel caso specifico diverrebbe il sub. 3 della particella n. 64, con sua graffatura alla particella n.61 sub 10, sarà poi necessario aggiornare le planimetrie del subalterno 2 della particella n. 64 sub 2 (che ci riguarda) per la porzione del piano primo, il costo di detta operazione è di €. 800,00 (n. 2 planimetrie con elaborato di elencazione subalterni, con redazione della base CAD in Dwg e redazione del Mod. DOCFA con sua presentazione agli Uffici Catastali per via telematica) con la corresponsione di n. 2 x 70,00 €/cad. dei diritti di deposito delle planimetrie, oltre CAP ed Iva di legge sugli onorari, quindi, per un importo complessivo di €. [(800,00 x 1,05 x 1,22) + €. (2x70,00 dep. plan./cad.)] = €. 1.164,80.=. (diconsi euro millecentosessantaquattro/80).

Oppure è possibile seguire quanto attuato in sede di c/v dal notaio Dott. Michele Tuccari al riguardo, dove nella descrizione del compendio ha indicato:

“Appartamento per civile abitazione, posto in Comune di Subbiano, Via Arcipretura n. 37, composto di quattro vani, sviluppati su quattro livelli comunicanti con scala interna, confinante con Zavagli, Naldi, Mattesini al piano sottostante, Via Arcipretura, salvo altri.”

(Cfr. contenuto del richiamato atto di/v del 11/07/2002 Rep. n.8426/ 1138 – Già agli atti della Relazione Tecnica di Stima – All. 07).

Risposta al secondo chiarimento.

Per quanto riguarda il *“Chiarimento in ordine alla specifica individuazione dei vincoli urbanistici propri della zona ove ricade l'immobile oggetto di esecuzione.”* Lo scrivente si riporta al contenuto descrittivo dei vincoli urbanistico-edilizi a quanto già indicato all'ultimo capoverso di pag. 14 della Relazione Tecnica di Stima che trascrivo unitamente a rinviare al contenuto della documentazione di cui all'allegato n. 11 (Regolamento Urbanistico) riguardante il fabbricato che ci occupa:

“Nel vigente strumento urbanistico del Comune di Subbiano (AR), Regolamento Urbanistico (R.U.) – Variante n. 15 Tav. 5/1, l'area su cui sorge l'edificio contenente il compendio oggetto di valutazione, è costituito da “Zona Centro Storico e Patrimonio Edilizio Storico – Artt. n. 21 e 22 N.T.A. e classificato nella scheda n. 91 con Valore di intervento CI.2 con interventi ammessi di cui al prospetto di pag.35 delle suddette N.T.A. (Classe di Valore CI.2)” (All. n. 12, anzi All. 11). Nel compendio in disamina non sono comprese aree di terreno che per loro natura richiedevano l'acquisizione del C.D.U.”

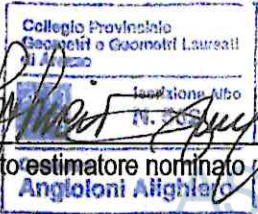
Confermo quindi quanto già (sopra) decritto, non potendo che rinviare al contenuto della documentazione specifica richiamata ed allegata alla Relazione Peritale di Stima, perché la descrizione completa è la combinazione della classificazione del patrimonio edilizio schedato con le attribuzioni specifiche di cui al Regolamento Urbanistico (R.U.) vigente; tuttavia, una ulteriore sintesi può essere la seguente:

- Edificio ubicato nel nucleo storico antico del Capoluogo di Subbiano – Zona A, di cui alla scheda n. 91 del patrimonio Edilizio di cui alla LR n. 21/05/1980 n° 59 Art. 7 e della L.R. 19/02/1979 n° 10 Art. 1 Ultimo Comma, con Giudizio di “Valore **” e categoria di intervento di cui alla NTA del R.U. CI.2 – con edificio di Valore con ammissibilità della “Ristrutturazione Edilizia D1”;
- Edificio ricadente inoltre in area classificata quale zona sismica di 2° categoria (Decreto Ministeriale 19 marzo 1982).

§

Tanto premeva comunicare, chiarire, precisare in collegamento alle richieste di chiarimenti ricevute, restando a disposizione per ogni ulteriore collegata necessità.

In Fede.


L'Esperto estimatore nominato
Angioloni Alighiero

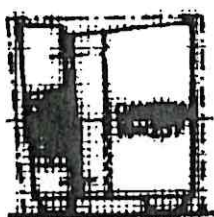
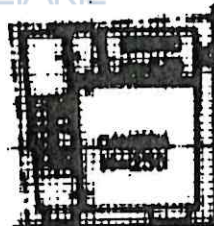
Allegati:

- Doc. 1** – Planimetria e visura P.lla n. 64 sub 1 in foglio n. 47 del Comune di Subbiano;
- Doc. 2** – Planimetria e visura P.lla n. 61 sub 10 in foglio n. 47 del Comune di Subbiano;
- Doc. 3** - Planimetria e visura P.lla n. 64 sub 2 in foglio n. 47 del Comune di Subbiano.

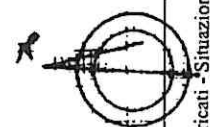
MODULARIO
a r.r. n. 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO

CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)Planimetria di u.i.u. in Comune di SUBBIANO via ARCIPRETURA**PIANO TERRA****PIANO PRIMO****PIANO SECONDO****PIANO TERZO****PLANIMETRIA CATASTALE**
SCALA 1:2000

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:2000

Dichiarazione di N.C. ☐
Denuncia di variazione ☒

Completata dal

Geom. Nardi Marco

Iscritto all'albo dei

Geom. ArcezzatoProv. Arezzo

Pubblicazione ufficiale ad uso

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RISERVATO ALL'UFFICIO

A00846/100



Ultima planimetria in atti

Data presentazione: 08/03/2000 - Data: 22/03/2023 - n. T80193 - Richiedente: NGLLHR52S29G653C

Totale schede: 14 - Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Pubblicazione ufficiale ad uso

n. 64 sub. 1

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Inquadramento catastale: Foglio 47 - Particella 64 - Subalterno 1 -
Catasto del 22/03/2023 - Comune di SUBBIANO(1991) - < Foglio 47 - Particella 64 - Subalterno 1 -
VIA ARCIPRETURA n. 33/35 Piano T-1 - 2-3

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 22/03/2023 - Comune di SUBBIANO(1991) - < Foglio 47 - Particella 61 - Subalterno 10 >
VIA ARCIPRETURA Piano 2

Dichiarazione protocollo n. AR0008451 del 22/01/2004

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo

Planimetria di u.i.u. in Comune di Subbiano
Via Arcipretura

civ. 37

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 47
Particella: 64
Subalterno: 2

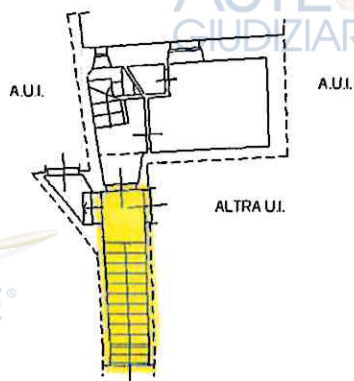
Compilata da:
Teci Marco
Iscritto all'albo:
Geometri

Prov. Arezzo

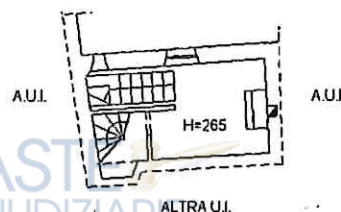
N. 1066

Scheda n. 1

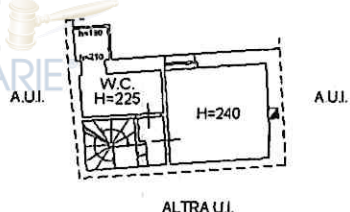
Scala 1:200



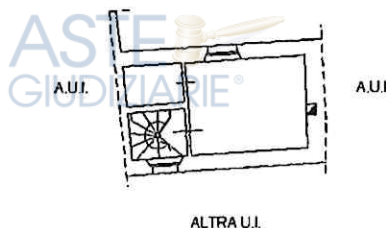
PIANTA PIANO PRIMO
(H=226)



PIANTA PIANO SECONDO



PIANTA PIANO TERZO



PIANTA PIANO QUARTO
(H=212)

ORIENTAMENTO

Nord



Ultima planimetria in atti

Data: 24/02/2023 - n. T319569 - Richiedente: NGLLHR52S29G653C

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 24/02/2023 - Comune di SUBBIANO(1991) - < Foglio 47 - Particella 64 - Subalterno 2 >
VIA ARCIPRETURA n. 37 Piano 1-2 - 3-4