

PERIZIA INTEGRATIVA



A seguito del **VERBALE del 17/05/2023** con il quale il Giudice dell'Esecuzione, oltre alla dichiarazione di improcedibilità con riferimento al solo Lotto 1 e conseguente prosecuzione della vendita per i rimanenti Lotti n. 2 – 3 e 4, richiedeva un'integrazione alla perizia medesima, il sottoscritto CTU inoltra le seguenti precisazioni.

Lotto 2 (Abitazione Foiano della Chiana, Via Cortona, n. 49)



Come specificato nella mia relazione depositata in data 17/12/2022, l'abitazione di cui al Lotto 2, oltre all'ingresso principale al civico 49 (cancello pedonale adiacente alla viabilità pubblica dal quale si accede al resede pertinenziale per raggiungere il portico di ingresso al P.T.), è dotata di un **secondo ingresso** alla camera del P.1° da scala esterna a comune, raggiungibile attraversando un breve tratto di strada privata, di altra proprietà, con accesso dal civico 49/A.

La scala a comune (B.C.N.C. – Bene Comune non Cnesibile) **senza intestati**, è distinta al vigente CF di Foiano della Chiana al Foglio 24, Particella 1053, Subalterno 1, via Cortona SN, P.T-1 – scala esterna a comune con le particelle nn. 197, Subalterno 9 e 1053, Subalterno 3 (di altra proprietà) e particella 205 (di proprietà ____).

Quanto sopra si evince palesemente dalla documentazione catastale già allegata alla Perizia depositata anche se non risulta indicato nel titolo di provenienza (**All.to 2 della Perizia**).

Da quanto sopra si evince che il secondo ingresso descritto non costituisce l'accesso principale e pertanto, in difetto di inclusione di detto B.C.N.C. nel pignoramento, l'immobile risulta comunque accessibile.

Nella valutazione effettuata il sottoscritto CTU ha tenuto conto di tale condizione e comunque, anche in difetto di inclusione nel pignoramento del B.C.N.C., la stima non comporterebbe una decurtazione di valore significativa.

Lotto 3 (Abitazione Arezzo, Loc. Ripa dell'Olmo, n. 20/E)

L'abitazione in parola è ubicata al primo piano di un edificio di maggior consistenza che comprende un negozio al P.T. (altra proprietà) ed una seconda abitazione al medesimo primo piano anch'essa di altra proprietà.

In questo caso, come era prassi al tempo, le parti a comune, nello specifico androne e vano scala al P.T. e corridoio al P.1°, sono direttamente riportate nella planimetria catastale delle varie U.I.U. che costituiscono il fabbricato.

Le parti a comune risultano comunque descritte nell'atto di provenienza: "con ingresso da vano condominiale....." (**All.to 3 della Perizia**).

Le utilità comuni sopra descritte costituiscono l'unico accesso all'U.I.U. oggetto di esecuzione e la stima ha tenuto ovviamente conto di tale condizione.



Lotto 4 (Studio e Laboratorio Arezzo, via Genova n. 6)

Le due U.I.U. in questione, ubicate entrambe in Arezzo, via Genova n. 6, fanno parte di un fabbricato di maggior consistenza costituito in condominio.

Entrambi gli immobili, ubicati al primo piano dell'edificio descritto hanno diritto a due utilità a comune:

A) La scala condominiale che, come in uso al tempo è riportata su tutte le planimetrie delle U.I.U. del fabbricato che ne fanno uso;

B) Disimpegno di ingresso, classificato B.C.N.C. (Bene comune non censibile) senza intestati, distinto al vigente CF di Arezzo, Sezione A, Foglio 106, Particella 701, Subalterno 47, B.C.N.C. ai subalterni 30 – 45 – 46.

Entrambe le utilità a comune non sono espressamente riportate nel titolo di provenienza del 21/04/2008.

Il sottoscritto precisa però che, mentre il vano scala condominiale è riportato nelle planimetrie dei Subalterni 30 e 45, il Subalterno 47 non compare sul titolo di provenienza in quanto costituito successivamente con il frazionamento del subalterno 29 (Denuncia di Variazione del 11/11/2008 Prot.llo n. AR0306797) che ha dato origine agli attuali subalterni 45 (intestato a _____) e 46 (altra proprietà).

Entrambe le utilità comuni sopra descritte costituiscono l'unico accesso alle due U.I.U. oggetto di esecuzione e la stima ha tenuto ovviamente conto di tale condizione.

Sansepolcro, 29/05/2023

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Il CTU

Geom. Boncompagni Riccardo

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it