

TRIBUNALE DI AREZZO
Sezione Esecuzioni Immobiliari**N.R.E. 113/2019****A CUI E' RIUNITA LA NRE 70/2020****Promossa da:****XXXXXXXXXXXX****VS****XXXXXXXXXXXX****XXXXXXXXXXXX****G.E. – Dott.ssa Lucia BRUNI****** In udienza il 04 Aprile 2023 ****

Il G.E., con provvedimento del 18 Ottobre 2022 indicava una serie di adempimenti per i creditori che si sono fatti parte diligente, e contestualmente incaricava lo scrivente di rispondere al seguente chiarimento:

"...dispone che l'esperto stimatore chiarisca se per il compendio di vecchia epoca di costruzione ubicato in Arezzo, Via Porta Buija n. 14-16-18, censito al catasto fabbricati di Arezzo sezione A, foglio 172, particella 336, subalterni 5, 6 e 7 oggetto di variazione catastale, vi è continuità tra i dati catastali pregressi e quelli attuali o se di rende necessaria l'estensione del pignoramento in ragione della insussistenza di detta continuità depositando a tal fine relazione entro 30 giorni.

..o..o..o..o..o..

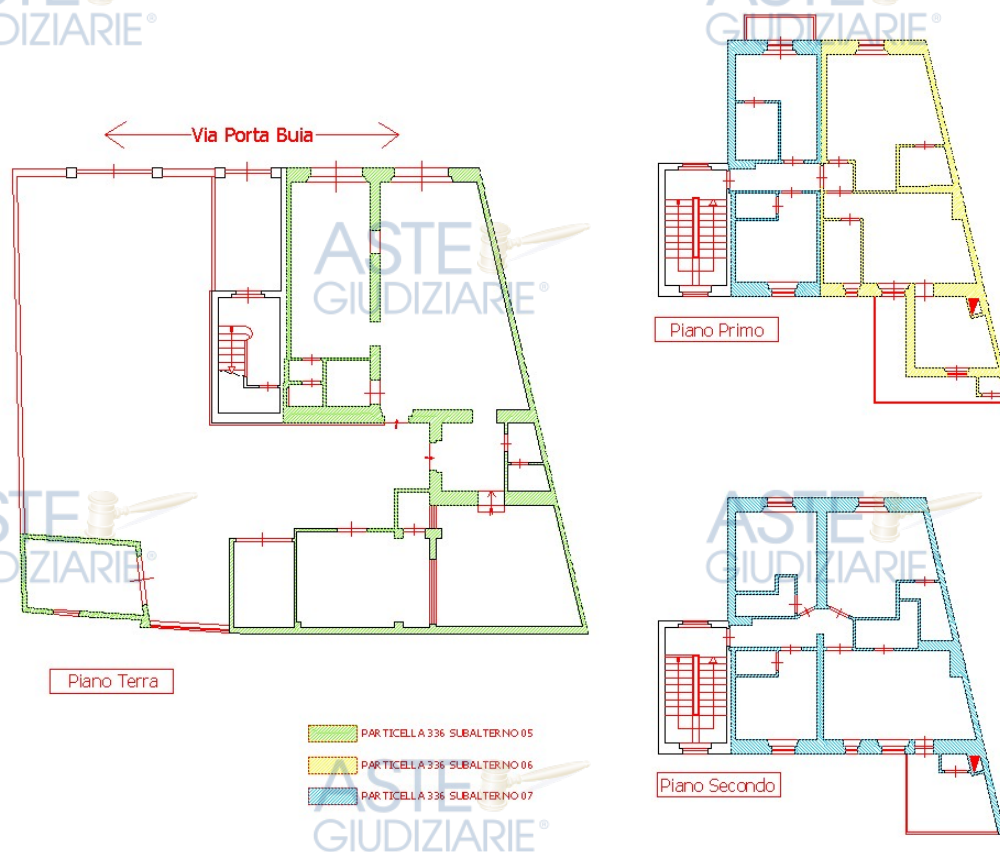
Precisazioni sulla continuità dei dati catastali

Le due procedure riunite, aggrediscono il compendio immobiliare di Via Porta n. 14-16-18 nei limiti di tutto quello che all'epoca era individuale in ambito catastale.

Nello specifico, fino alla data del 29 Aprile 2022, il compendio immobiliare di Via Porta Buija n. 14-16-18, era identificato solo da tre porzioni immobiliari urbane,

censite al foglio 172 di Arezzo/A, particella 336, subalterni 5, 6 e 7, che esistono in atti fin dal 23 Febbraio 2000, e che derivano dagli originari subalterni 1, 2, 3 e 4.

Come da schema grafico sottostante, la consistenza "conosciuta e/o dichiarata in atti" e conseguentemente pignorata, era formata da tre piani, ossia dal piano terra, dal piano primo e dal piano secondo, ognuno dei quali identificato dalla particella 336, subalterno 5 (piano terra di colore verde), subalterno 6 (piano primo di colore giallo) e subalterno 7 (piano primo e secondo di colore azzurro).



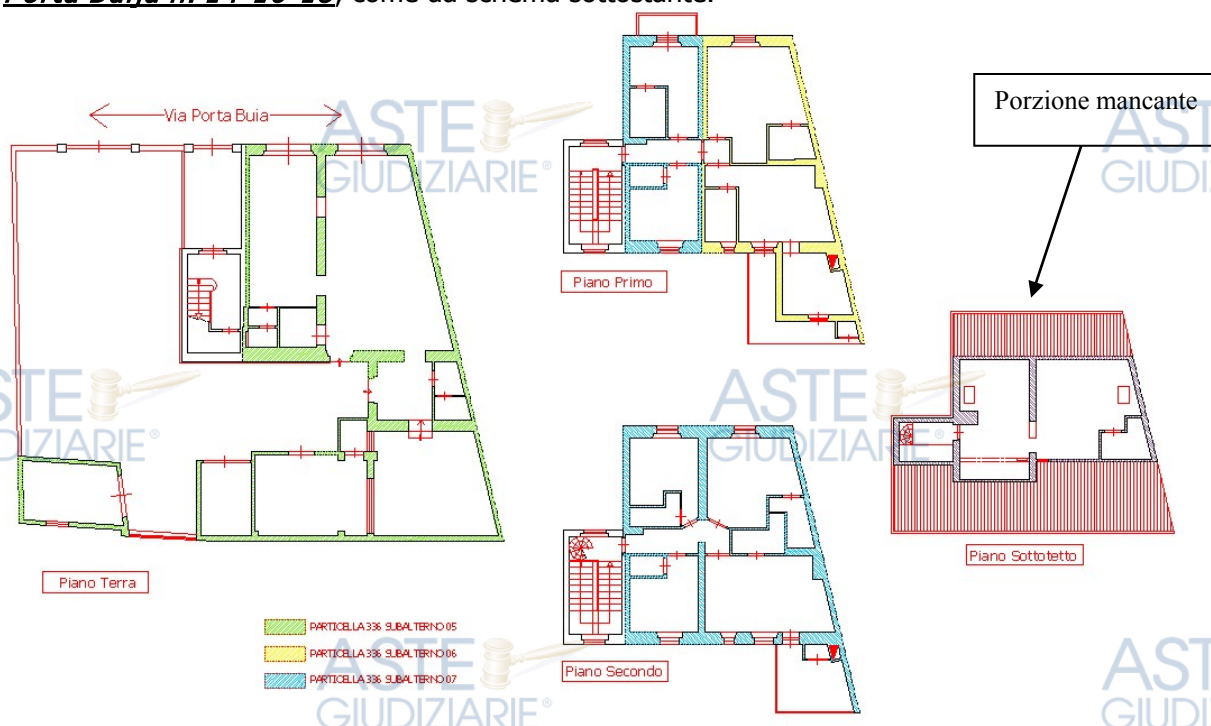
In occasioni degli accessi preliminari effettuati con il Custode, è stata accertata l'esistenza di un altro piano che non era mai stato dichiarato e/o accatastato.

Non essendo noto ai creditori, non era mai stato inserito nelle trascrizioni dei pignoramenti, né in altre formalità pregiudizievoli.

..o_o_o_o_o_o_o_o..

Quello che è stato fatto dallo scrivente in corso di perizia, è stato semplicemente accatastate la porzione mancante (Piano Sottotetto di

colore viola) per completare l'effettiva consistenza del compendio di Via Porta Buia n. 14-16-18, come da schema sottostante.



Diversamente, non sarebbe mai stato possibile vendere il sottotetto che pertanto sarebbe rimasto in proprietà della Srl.

In ambito catastale, l'aggiornamento messo in atto dallo scrivente si è formalizzato con la denuncia di nuova costruzione protocollo AR0022299 del 29 Aprile 2022 in atti dal 02 Maggio 2022.

Il suddetto aggiornamento catastale non ha modificato i subalterni già pignorati (per intenderci i subalterni 5, 6 e 7 della particella 336), **ma ha completato la consistenza effettiva aggiungendo/accatastando la porzione mancante, attualmente identifica con il subalterno 10 della particella 336.**

Oltre a questo, per una più dettagliata identificazione degli accessi, **sono state costituite anche delle parti a comune limitatamente ai subalterni 6, 7 e 10**, ossia: **il resede esterno, l'ingresso e il vano scala** - Censiti alla sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 172, **particella 336, subalterno 08**, classificati come bene a comune non censibile ai subalterni 6, 7, 9 e 10.

Il disimpegno di accesso a comune tra l'abitazione e l'affittacamere del piano primo - Censito alla *sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 172, particella 336, subalterno 09*, classificato come bene a comune non censibile ai subalterni 6 e 7.

Tutta la documentazione che attesta la denuncia di nuova costruzione (certificati catastali, planimetria del subalterno 10, elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni ed elenco dei subalterni) è stata già prodotta in atti con la prima relazione peritale.

Risposta al chiarimento del Giudice

Per quanto attiene il chiarimento richiesto dal G.E., ***si attesta che l'ultimo aggiornamento catastale non ha modificato la consistenza e gli identificativi delle porzioni già pignorate (subalterni 5, 6 e 7 della particella 336) per le quali sussisteva e sussiste tutt'ora continuità in ambito catastale.***

Questa continuità vale anche per la porzioni immobiliari accatastate successivamente ai pignoramenti, in quanto già esistenti, pur non essendo state mai accatastate fino al 29 Aprile 2022.

L'unico adempimento da mettere in atto nell'ambito delle procedure NRE 113/2019 e NRE 70/2020 è quello di estendere il pignoramento immobiliare nei confronti della porzione sottotetto, catastalmente censita alla sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 172 particella 336 subalterno 10.

Pur essendo delle "parti a comune" dotate di identificativi catastali ma totalmente prive di autonoma funzionalità e reddito, sarebbe consigliato estendere il pignoramento anche nei confronti dei subalterni 8 e 9 della particella 336 del foglio 172 di Arezzo/A.



In evasione dell'incarico ricevuto, restando in attesa di eventuali chiarimenti che potrebbero rendersi necessari.

Arezzo 05 Novembre 2022



Il Tecnico Incaricato

