ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

contro

(Esecuzione Immobiliare n°75/2018 del Reg. Gen. Es.)

RISPOSTA A QUESITO INTEGRATIVO

Il sottoscritto **Architetto Massimo Gennai**, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo con il n°398, con studio in Comune di Laterina Pergine Valdarno, località Ponticino - via Cecco Angiolieri 11, nominato esperto dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Arezzo nell'esecuzione immobiliare in oggetto, con la presente risponde al quesito del giudice relativo all'udienza del 29/11/2022, in particolare:

L[illegible]i rappresenta che è interessato a radicare nuovo pignoramento sulla particella, derivante dalla soppressione della particella 42 foglio 28 CT del Comune di Laterina Pergine Valdarno, oggi contraddistinta al CF di detto Comune al foglio 28, part. 88, ma dall'aggiornamento catastale depositato dal ctu emerge che la particella 88 dovrebbe essere individuata da quattro subalterni (subb. 2, 3, 4 e 5); chiede che l'esperto stimatore chiarisca se l'estensione del pignoramento debba interessare detti singoli subalterni;

RISPOSTA

Dall'aggiornamento catastale del 19/09/2019, protocollo AR0057364, la p.lla 88 (generata dalla soppressione nel 2013 della particella 42), è stata suddivisa in 5 subalterni, sub. 1, 2, 3, 4, 5.

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

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

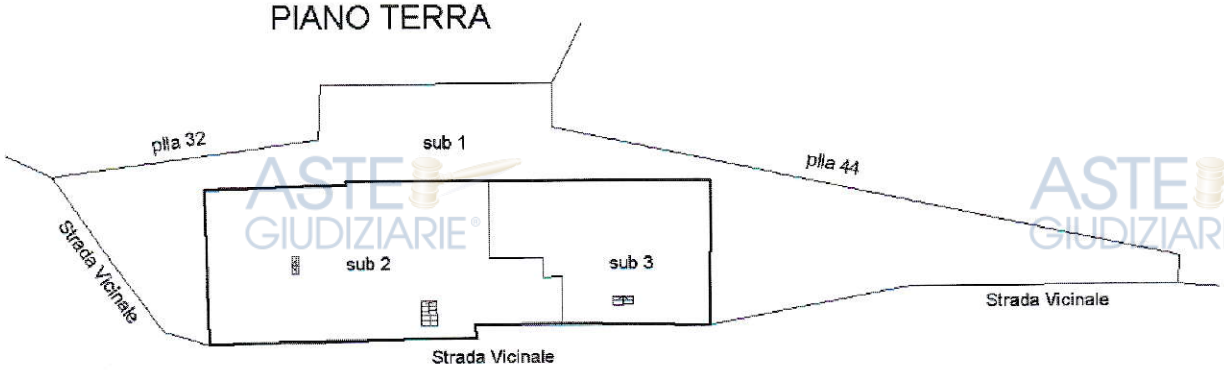
Si veda dettaglio sotto.

UNITA' IMMOBILIARI

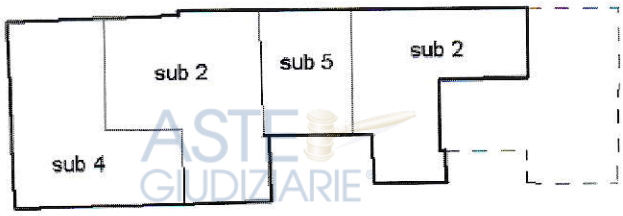
Identificativo catastale							Dati di classamento proposti					
Prog.	Op.	Sez.UR.	Foglio	Numero	Sub.	Ubicazione	ZC	Cat.	Cl.	Cons.	Sup.Cat.	Rendita
1	S		28	88								
2	C		28	88	1	LOCALITA' CAMPACCIO n. 1, p. T						0.00
3	C		28	88	2	LOCALITA' CAMPACCIO n. 1, p. S1-T	U	A02	03	12,5	290	1.032,91
4	C		28	88	3	LOCALITA' CAMPACCIO n. 1, p. T	U	A02	03	5	137	413,17
5	C		28	88	4	LOCALITA' CAMPACCIO n. 1, p. S1	U	A02	03	4	85	330,53
6	C		28	88	5	LOCALITA' CAMPACCIO n. 1, p. S1	U	A02	03	1,5	38	123,95

Il subalterno 1 è individuato come bene comune non censibile (BCNC) ai quattro subalterni residenziali (2,3,4,5).

PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO



Dunque, in risposta al quesito, per pignorare la particella 88 foglio 28, derivante dal pignoramento della particella 42 foglio 28 CT del Comune di Laterina Pergine Valdarno, è necessario pignorare tutti e 5 i subalterni del foglio 28, e cioè:

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

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

- P.lla **88**, sub.**1**;
- P.lla **88**, sub.**2**;
- P.lla **88**, sub.**3**;
- P.lla **88**, sub.**4**;
- P.lla **88**, sub.**5**;

si allega

- elaborato planimetrico della particella 88;
- planimetrie catastali dei sub, 2, 3, 4, 5

Cordiali saluti.

Laterina, 07/12/2022

IL C.T.U.

(Architetto **Massimo Gennai**)

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

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

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di Arezzo

Dichiarazione protocollo n. AR0057364 del 19/09/2019

Comune di Laterina Pergine Valdarno - Pergine Valdarno

Localita' Campaccio civ. 1

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 28
Particella: 88
Subalterno: 2

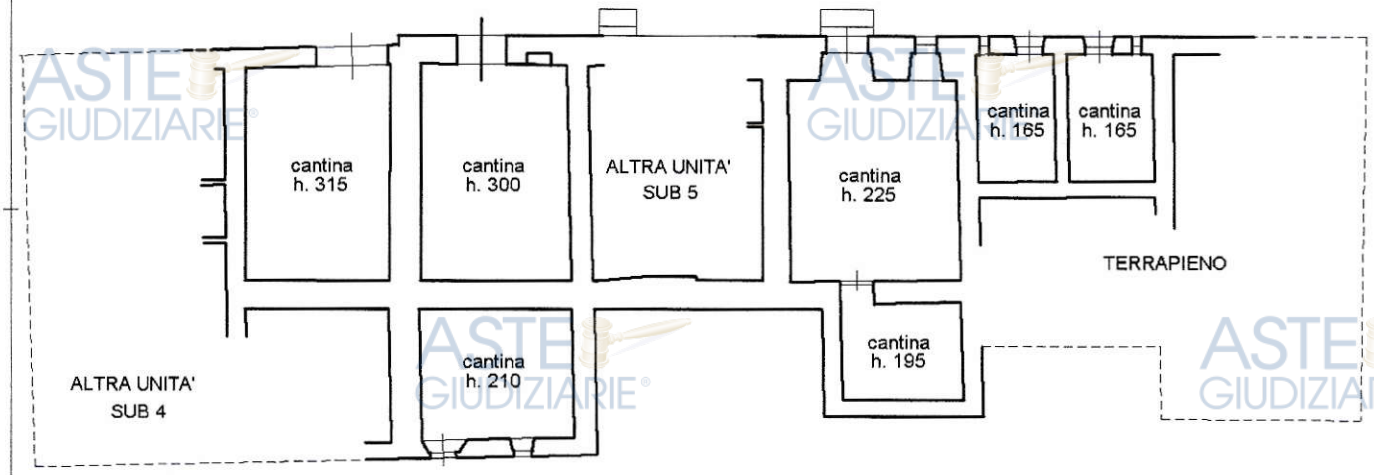
Compilata da:
Gennai Massimo

Iscritto all'albo:
Architetti

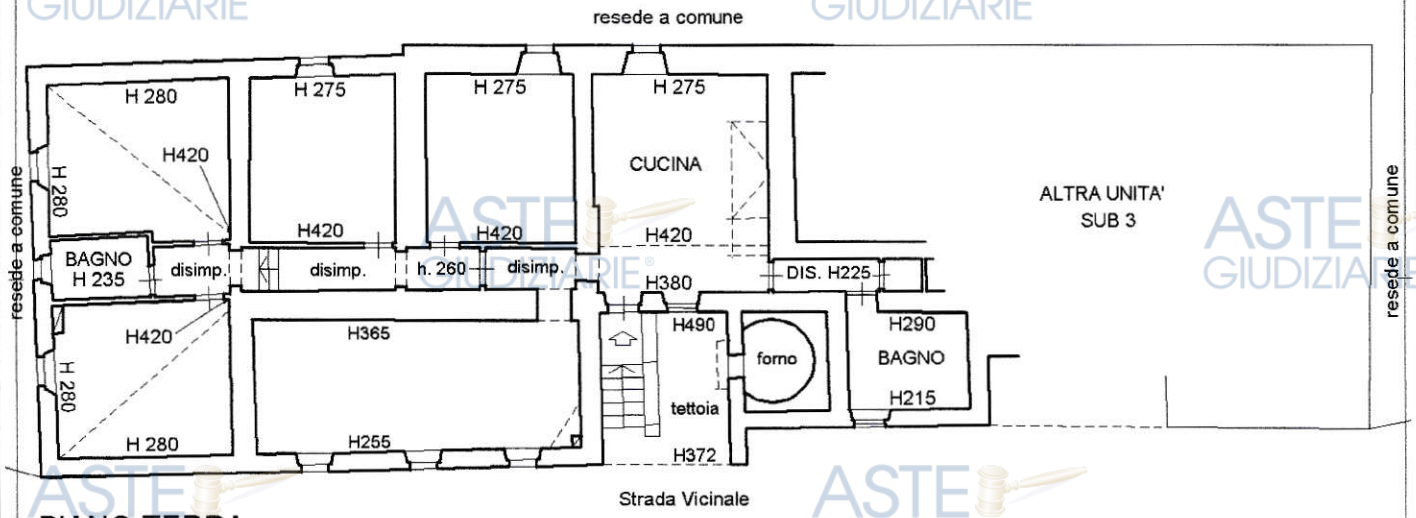
Prov. Arezzo N. 398

Planimetria

Scheda n. 1 Scala 1: 200



PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA

Ultima planimetria in atti

Data: 27/09/2019 - n. T330037 - Richiedente: GNNMSM68P19A390T
Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/09/2019 - Comune di LATERINA PERGINE VALDARNO/B (M392) - < Foglio: 28 - Particella: 88 - Subalterno: 2 >
Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

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

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo

Dichiarazione protocollo n. AR0057364 del 19/09/2019

Comune di Laterina Pergine Valdarno - Pergine Valdarno

Localita' Campaccio civ. 1

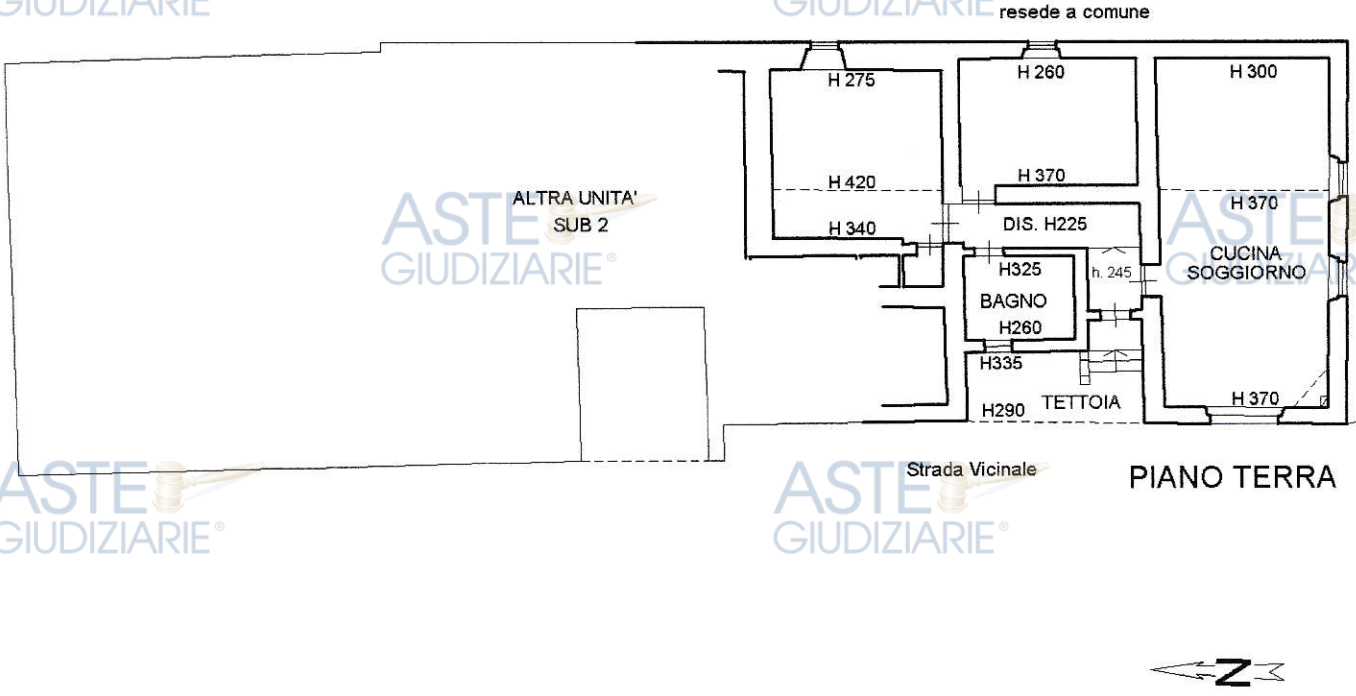
Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 28
Particella: 88
Subalterno: 3

Compilata da:
Gennai Massimo

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Arezzo N. 398

Planimetria
Scheda n. 1 Scala 1: 200



Ultima planimetria in atti

Data: 27/09/2019 - n. T330038 - Richiedente: GNNMSM68P19A390T

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/09/2019 - Comune di LATERINA PERGINE VALDARNO/B (M392) - < Foglio: 28 - Particella: 88 - Subalterno: 3 >
Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

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

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo

Dichiarazione protocollo n. AR0057364 del 19/09/2019

Comune di Laterina Pergine Valdarno - Pergine Valdarno

Localita' Campaccio civ. 1

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 28
Particella: 88
Subalterno: 4

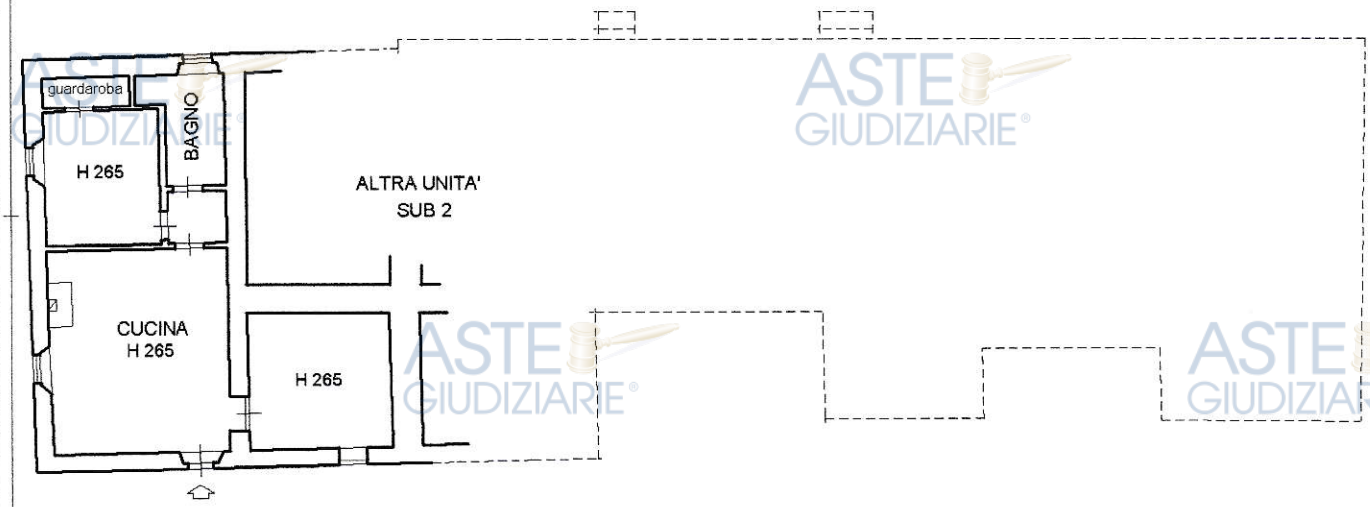
Compilata da:
Gennai Massimo

Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Arezzo N. 398

Planimetria

Scheda n. 1 Scala 1: 200



PIANO SEMINTERRATO

Ultima planimetria in atti

Data: 27/09/2019 - n. T330039 - Richiedente: GNNMSM68P19A390T

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

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/09/2019 - Comune di LATERINA PERGINE VALDARNO (M392) - < Foglio: 28 - Particella: 88 - Subalterno: 4 >
Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

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

Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Arezzo

Dichiarazione protocollo n. AR0057364 del 19/09/2019

Comune di Laterina Pergine Valdarno - Pergine Valdarno

Localita' Campaccio civ. 1

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 28
Particella: 88
Subalterno: 5

Compilata da:
Gennai Massimo

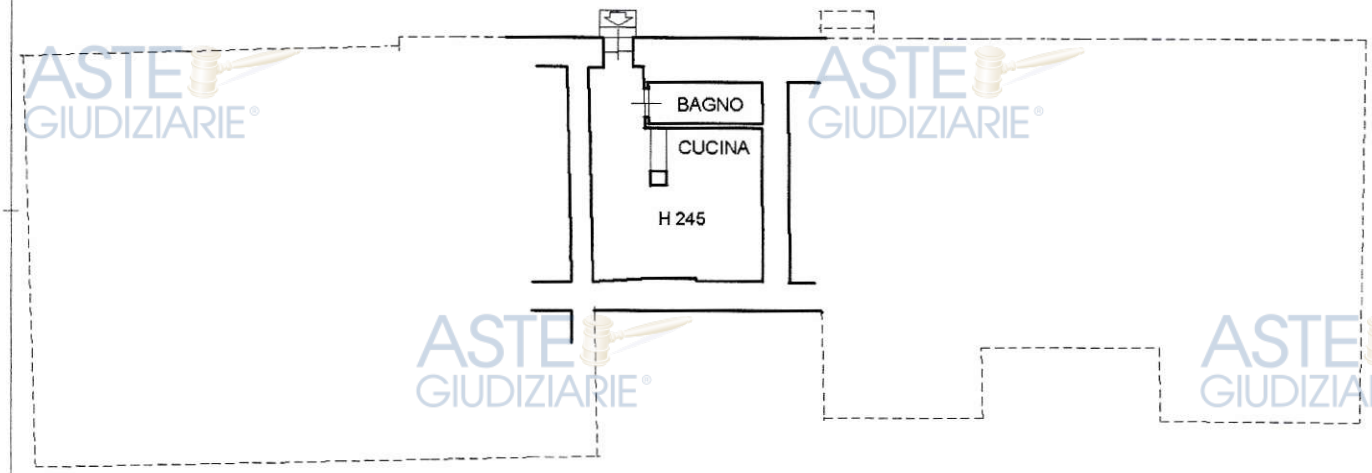
Iscritto all'albo:
Architetti

Prov. Arezzo N. 398

Planimetria

Scheda n. 1 Scala 1: 200

PIANO SEMINTERRATO



Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/09/2019 - Comune di LATERINA PERGINE VALDARNO/B (M392) - < Foglio: 28 - Particella: 88 - Subalterno: 5 >
Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

Ultima planimetria in atti

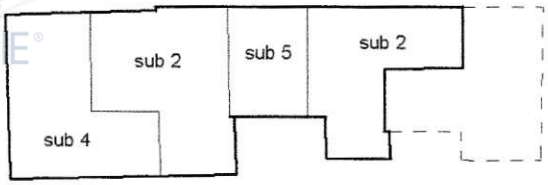
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ELABORATO PLANIMETRICO	Agenzia delle Entrate CATASTO FABBRICATI Ufficio Provinciale di Arezzo
Compilato da: Gennai Massimo Iscritto all'albo: Architetti Prov. Arezzo N. 398	

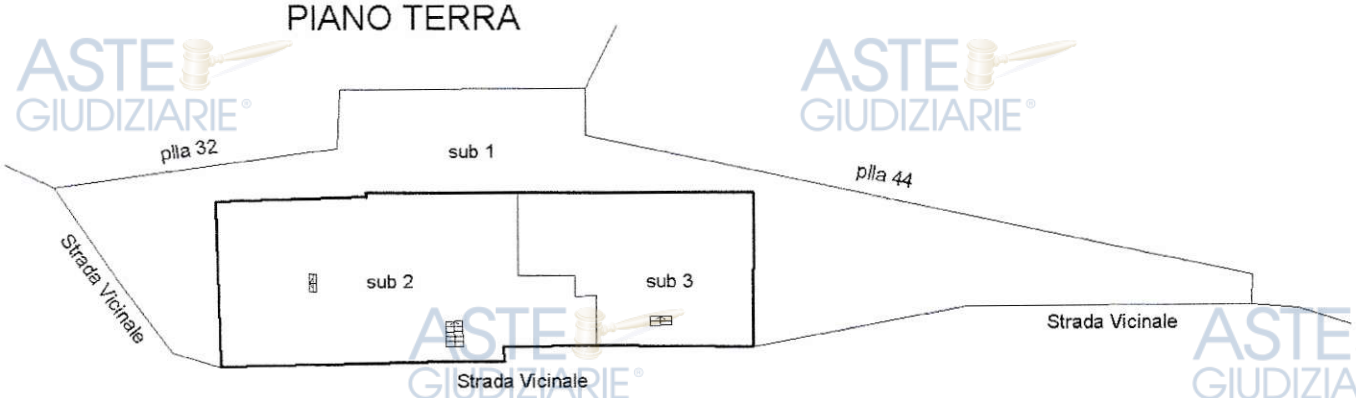
Comune di Laterina Pergine Valdarno - Pergine Valdarno	Protocollo n. del
Sezione: Foglio: 28 Particella: 88	Tipo Mappale n. del

Dimostrazione grafica dei subalterni — Scala 1 : 500

PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA



N

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

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

ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA

contro

(Esecuzione Immobiliare n°75/2018 del Reg. Gen. Es. riunita con Esecuzione Immobiliare n.°62/2023 del Reg. Gen. Es.)

RISPOSTA A QUESITO INTEGRATIVO

Il sottoscritto **Architetto Massimo Gennai**, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Arezzo con il n°398, con studio in Comune di Laterina Pergine Valdarno, località Ponticino - via Cecco Angiolieri 11, nominato esperto dal Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Arezzo nell'esecuzione immobiliare in oggetto, con la presente risponde al quesito del giudice relativo all'udienza del 18/07/2023, in particolare:

rideterminazione del prezzo di stima in ragione degli avvenuti aggiornamenti catastali e dell'avvenuta riunione (laddove avesse applicato decurtazioni sul punto)

PREMESSA 1

Gli attuali 5 subalterni della particella esecutata n. 88 del foglio 28 del Comune di Laterina Pergine Valdarno (sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub 4 e sub 5) derivanti dall'aggiornamento catastale del 19/09/2019, protocollo AR0057364, sono esattamente corrispondenti alla particella esecutata con il primo pignoramento derivante da Atto Giudiziario emesso dal Tribunale di Arezzo (AR) in data

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

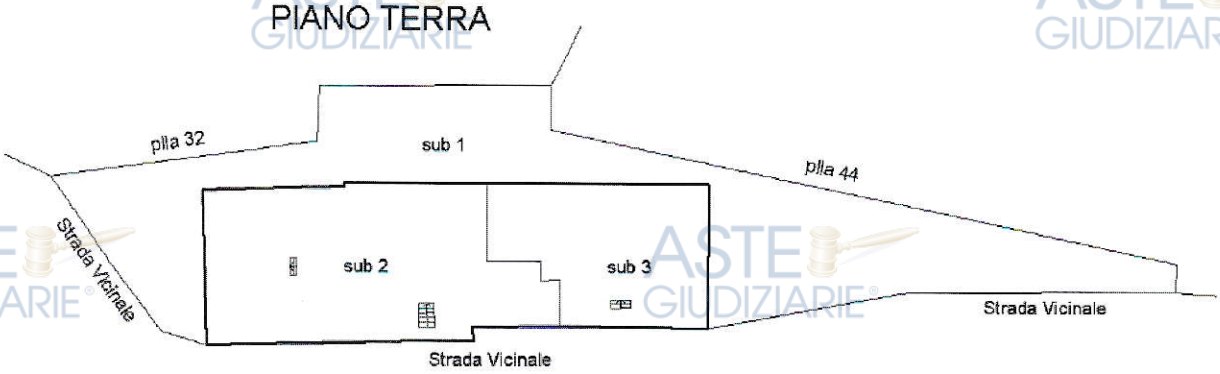
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

15/02/2018, cioè dalla particella 88 senza subalterni del foglio 28 dell'ex Comune di Pergine Valdarno.

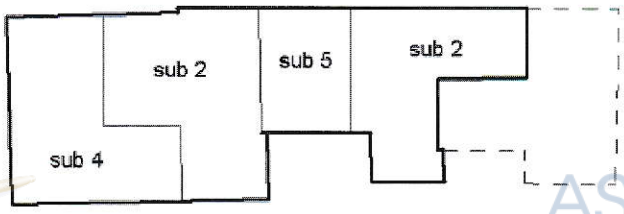
Cioè quello che prima era rappresentato tutto in un'unica particella 88 senza subalterni del foglio 28 dell'ex Comune di Pergine Valdarno (resede e fabbricato) ora è suddiviso in 5 subalterni distinti, ma della stessa consistenza totale, quali:

- sub. 1 resede (individuato come Bene Comune Non Censibile ai subalterni 2, 3, 4 e 5);
- sub .2 appartamento (individuato come A2);
- sub .3 appartamento (individuato come A2);
- sub .4 appartamento (individuato come A2);
- sub .5 appartamento (individuato come A2);

PIANO TERRA



PIANO SEMINTERRATO



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

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

PREMESSA 2

Come meglio descritto, nella risposta al quesito numero 11 della perizia depositata il 22/01/2019, per tutti gli annessi esterni privi di autorizzazione edilizia (anche se accampionati), come la stalla con dimensioni consistenti e la piccola tettoia accertata anche dall'Agenzia del Territorio di Arezzo, oltre a tutte le altre tettoie costruite abusivamente sopra ai terreni inclusi nell'atto di pignoramento, visto che non è possibile nessuna sanatoria edilizia per la loro regolarizzazione, per rendere conformi tali particelle, il sottoscritto nella perizia depositata il 22/01/2019 ha stimato costo complessivo di circa **6.000,00 euro**, comprensivo della loro demolizione, della notula professionale e dei diritti di segreteria oltre alle sanzioni amministrative relative.

Inoltre anche per la regolarizzazione degli appartamenti A,B,C e D, descritti sempre nella risposta al quesito numero 11 della perizia depositata, il sottoscritto ha stimato un costo complessivo di circa **3.000,00 euro**, per la notula professionale e la sanzione amministrativa relativa.

RISPOSTA

Nella determinazione del valore degli immobili esecutati, cosi come riportato nella risposta al quesito numero 17 della perizia depositata il 22/01/2019, si dichiara quanto segue:

1. il valore degli alloggi della particella ex 88 senza subalterni, è lo stesso identico valore della somma dei 5 subalterni (sub. 1, sub. 2, sub. 3, sub 4 e sub 5) , in quanto trattasi della stessa consistenza e il valore del resede del fabbricato, oggi individuato come sub. 1 (BCNC), era stato considerato nel valore al mq di superficie lorda da applicare;

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

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

2. le decurtazioni degli abusi edilizi citati sopra (attualmente sempre in essere) pari ad 9.000,00 euro (6.000,00+3.000,00) erano già state detratte nella valutazione;
3. nessuna decurtazione era stata effettuata per la mancata regolarità catastale. Per questa, era stato elencato soltanto tutte le spese relative all'aggiornamento catastale che poi è stato fatto a settembre del 2019.

Pertanto possiamo affermare che **la perizia di stima non deve essere aggiornata a seguito dell'intervenuta riunione delle procedure e in ragione degli aggiornamenti catastali**.

si allega

- planimetria catastale della particella ex 88 senza subalterni in cui si vede che oltre ai fabbricati era compreso anche il resede, oggi divenuto sub. 1 (BCNC);

Rimanendo a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento,

porgo Distinti Saluti.

Laterina, 27/09/2023

IL C.T.U.

(Architetto **Massimo Gennai**)

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

Firmato Da: GENNAI MASSIMO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677a7f2523646ae7b3dce94882c22f

Data: 27/11/2018 - n. T89595 - Richiedente: GNNMSM68P19A390T

Agenzia delle Entrate

CATASTO FABBRICATI

Ufficio provinciale di Arezzo

Scheda n. 1 Scala 1: 200

Dichiarazione protocollo n. AR0029130 del 14/03/2014

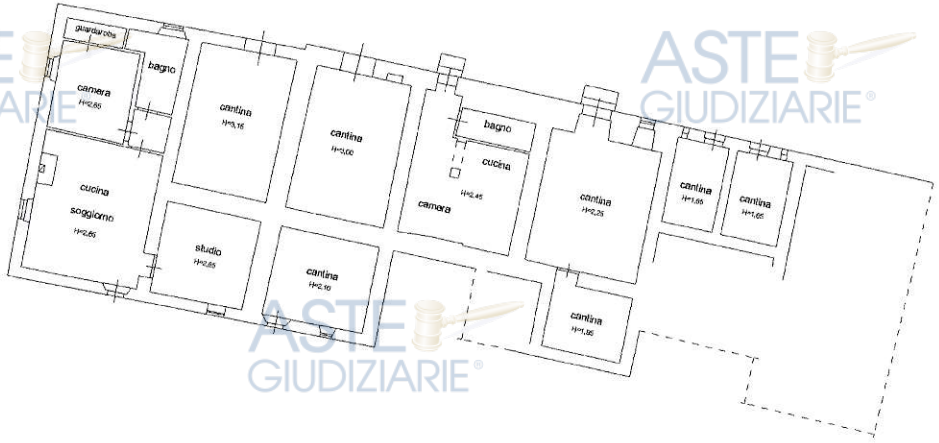
Planimetria di u.i.u. in Comune di Pergine Valdarno

Localita' Campaccio civ. 1

Identificativi Catastali:
Sezione:
Foglio: 28
Particella: 88
Subalterno:

Co...
Iscritto all'albo: Geometri
Prov. Arezzo N. 1684

PIANO SEMINTERRATO



Ultima planimetria in atti

Data: 27/11/2018 - n. T89595 - Richiedente: GNNMSM68P19A390T

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 27/11/2018 - Comune di LATERINA PERGINE VALDARNO (M392) - < Foglio: 28 - Particella: 88 - Subalterno: 0 >
LOCALITA' CAMPACCIO n. 1 piano: S1-T; int. 1; zona censuaria 1; categoria A/3
Firmato Da: EMANUELA MASSIMI Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5e677e2f25236f5e7b31e9e4882e28
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009