

# TRIBUNALE DI AREZZO

**Cred. Proc. UNIONE DI BANCHE ITALIANE SPA**

**(Avv. xxxxxxxxxxxxxxxx, Arezzo )**

**C/**

**xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx**

**G.E. Ill.mo Sig. Giudice Dott.ssa Lucia Bruni**

**Esec. Imm.re N° 47/2021 R.G.E.**

*Con disposizione emanata nell'udienza del 22/02/2022 l' Ill.mo Sig. Giudice, Dott.ssa Lucia Bruni, chiedeva alla sottoscritta, Architetto Manuela Lapini quale esperto, secondo il seguente testo a verbale:*

*“..letta la perizia di stima;*

*rilevato che secondo l'esperto stimatore l'immobile in perizia risulta autonomamente accessibile rispetto alle altre u.i. del compendio, attraverso una corte comune;*

*considerato che l'esperto non ha identificato detta corte né ha specificato se sia necessario estendere o meno il pignoramento per evitare rischio interclusione;*

*rilevato infine che l'esperto non ha acquisito l'atto Dott. xxxxxxxxxxxxxxxx, del xxxx, rep.N. xxxxx trascritto in Arezzo il 06/04/2000 R.G. n. xxxx e R.P. n. xxx; conferimento da xxxxx alla società xxxxxxxxxxxxxxxx né ha risposto in modo esauriente al quesito n.11 del decreto di nomina in materia di conformità edilizia-urbanistica; PQM - Dispone che l'esperto stimatore Arch.Lapini integri l'elaborato peritale rispondendo quanto indicato in parte motiva;*

*Risposte:*

*1) Identificazione della corte ed accessibilità al compendio, estensione pignoramento*

Dalla documentazione catastale si evince che il sub. 8 (Corte comune B.C.N.C.) della particella 18 del foglio 32, Comune xxxxxxxxxxxxx, lambisce il laboratorio, sub. 2, su tre lati, ove si trovano gli accessi al compendio pignorato, e che questo è individuato

catastalmente come Bene Comune Non Censibile; lo stesso sub. 8 è a comune oltre che con il sub. 2 (laboratorio oggetto di perizia) anche con i subb. 3 – 4 – 5 – 7 – 9 – 10, non soggetti ad esecuzione, per cui il sub.2 risulta accessibile esclusivamente da detto resede BCNC sub. 8. Senza diritto a tale corte il laboratorio sarebbe quindi intercluso.

Nell'atto di conferimento, Atto xxxx del 10/04/2008 Rep. xxxx Racc. xxxx il bene viene conferito alla società esecutata con la dizione di cui all'art. 3: *"...con annessi proporzionali diritti di comproprietà sul resede circostante, il tutto riportato nel Catasto Fabbricati di xxxx, in giusta ditta, per fl.xxx, p.lla xxxsub. 2...con utilità comune p.lla xx sub xx del fl. xx..."*; lo stesso viene riportato nel precedente Atto xxx del 04/04/2000 Rep. xxxx Racc. xxxx.

Ad evasione del quesito posto si ritiene quindi necessario estendere il pignoramento, ai diritti sul sub. 8 (BCNC) detenuti dall'esecutata società, onde evitare il rischio di interclusione del bene pignorato.

Si specifica inoltre che, sempre dalle risultanze catastali, di mappa e di visura, l'unico punto di contatto fra spazi pubblici carrabili ed il suddetto sub 2, si trova in un'articolazione della strada pubblica, posta fra le particelle di altri privati, p.lle xxx e xx. In effetti è proprio in questa diramazione che appare trovarsi il cancello di accesso al Sub. 8 (BCNC) provenendo dalla pubblica viabilità. Si conferma quindi che l'accesso al sub. 2 è possibile solo da tale diramazione che approssimativamente è larga ml 6.00 idonea quindi a svolgere il ruolo di comodo passo carraio ed unico accesso.

La situazione descritta è meglio riscontrabile dalle documentazioni catastali e fotografiche precedentemente allegate.

2) *Acquisizione atto Dott. xxxxxxx notaio in xxxx del 04/04/2000 rep. n. xxxx.*

Come ordinato dalla Ill.ma Sig.ra Giudice, la scrivente ha provveduto alla acquisizione dell'atto antecedente all'atto di provenienza, ovvero Atto notaio xxxxx in xxxx, del 4/4/2000, rep. n. xxxx, trascritto in Arezzo il xxxxx, R.G. n. xxxx, R.P. n. xxxx.

Si allega lo stesso alla presente.

3) *Approfondimento della risposta al quesito n. 11 dell'incarico all'esperto in materia di conformità edilizia-urbanistica*

Come descritto in perizia sono state eseguite opportune visure presso gli archivi comunali, si è potuto verificare che il fabbricato è stato realizzato con Concessione Edilizia n.xxxxx rilasciata in data xxxxx, alla quale è seguita Concessione Edilizia in Sanatoria n.xxxxx del xxxxx, per opere eseguite in difformità dalla concessione originaria. Quale migliore precisazione e risposta al quesito, si ritiene in generale necessaria una pratica edilizia di assestamento in quanto, dal raffronto sui luoghi alla luce degli elaborati di sanatoria ultima rilasciata, si rilevano una serie di inesattezze di rappresentazione prospettica e grafica, in particolare circa porte e finestre linee di gronda, profilo di copertura e linee di terra.

Tali incongruenze non sembrano dare adito alla necessità di una sanatoria propriamente detta, anche perché la sanatoria del marzo 2000 rappresentava sostanzialmente lo stato di fatto attuale. Si ritiene che le discostanze grafiche siano frutto di un mero errore di rappresentazione negli elaborati di sanatoria che, quindi, andrebbero sostituiti con rappresentazioni corrette per gli atti comunali. Nell'occasione potranno essere anche evidenziati elementi che comunque rientrano nelle "tolleranze costruttive" di cui all'art. 34 bis del DPR 380/2001 vigente, che ugualmente non necessitano di sanatoria.

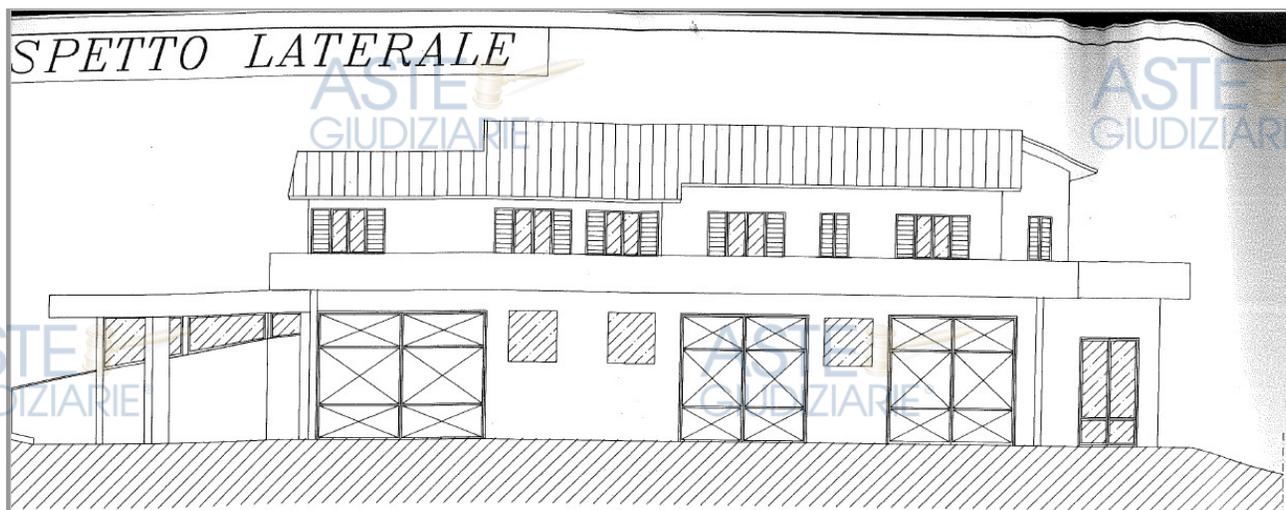
Riassumendo quindi, si rende necessario un rilievo adeguato dei luoghi ed una corretta rappresentazione grafica, da depositare agli atti comunali quali elaborati sostitutivi di quelli di sanatoria. Non si ipotizzano costi relativi a sanzioni amministrative. Si conferma quindi un costo pari ad €. 1.850,00 per le pratiche di cui sopra e come già relazionato.

Dalle visure comunali non risulta emessa certificazione o dichiarazione di abitabilità per l'immobile. Non sono state riscontrate istanze ad oggi pendenti di condono edilizio. Si allegano estratti grafici dell'atto di Concessione edilizia in sanatoria n. xxxx, ultimo rilasciato.



CONFRONTO DEL PROSPETTO FRONTALE DI CUI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA IN  
SANATORIA N.xxxxx del xxxxx e LO STATO DEI LUOGHI





CONFRONTO DEL PROSPETTO LATERALE DI CUI ALLA CONCESSIONE EDILIZIA IN SANATORIA N.xxxxx del xxxxx E LO STATO DEI LUOGHI



*“L’Esperto”*

*(Arch. Manuela Lapini)*

**ELENCO ALLEGATI**

NUMERO ALLEGATI	DESCRIZIONE
1	ATTO NOTAIO xxxxxx DEL 04/04/2020