

Geometra Antonella Minocchi

Via Aretina Nord n. 30 - Pieve al Toppo - 52041 (AREZZO)
Tel. cell.338-4884562 e.mail : antonella.minocchi@tin.it

Al Giudice dell'Esecuzione
Dott.ssa Lucia Bruni

Oggetto: **E.I. n°180-2017** [REDACTED]
Integrazione Attività Peritali

Quesiti:

-l'Esperto Geometra Antonella Minocchi, stante la duplice determinazione di stima trasfusa nell'elaborato peritale per i medesimi beni compresi nei Lotti da 1 a 9, provveda a chiarire ed esplicitare quale opzione di suddivisione dei Lotti da 1 a 9 ritenga debba venire utilizzata per la vendita forzata dei beni ivi compresi; dispone, altresì, che ridetermini il lotto 19 al netto del bene espropriato salvo specificare il rischio della creazione di fondi interclusi a seguito della esclusione del terreno espropriato, con relazione da depositarsi entro il termine di venti giorni dalla comunicazione del presente provvedimento;

- l'esperto stimatore depositi il contratto di affitto agrario così come disposto con provvedimento del 25 agosto 2020 concluso con i sig.ri [REDACTED] - Il creditore procedente provveda ad eseguire e trascrivere un nuovo atto di pignoramento limitatamente alla corretta attuale identificazione catastale del bene [Catasto Fabbricati del Comune di Monte San Savino, Foglio 95 Particella 48 Subalterno 1, Categoria In corso di costruzione] ed all'esito, a richiedere la riunione della conseguente procedura esecutiva alla presente esecuzione immobiliare n. 180/2017 R.G.E.;

In riferimento all'incarico **conferitomi** , sono a relazionare quanto segue :

Punto 1

Premesso che nella prima stesura dell'elaborato peritale datata 10.05.2019 avevo costituito dei lotti singoli per terreni ed immobili contigui finalizzato alla migliore appetibilità dei beni e non da meno l'individuazione di una autonoma valutazione per la sussistenza di iscrizioni ipotecarie di garanzia di creditori diversi , con questa premessa avevo ipotizzato il mantenimento dell'unica strada comune "viale". **In sede di udienza il G.E. dispose di procedere alla revisione complessiva della perizia** da depositaree nuovamente e di creare un compendio unico relativamente alla "Villa di Maiano con i terreni contigui" con viale di ingresso tale da escludere la possibilità di creare lotti interclusi.

Inoltre nel frattempo era stata esteso il pignoramento alla quota di un ulteriore ½ sul bene (FG.98 p.IIa A sub.1).

Ripropono quindi l' Elaborato peritale con data 20.10.2019.

Preciso nuovamente che i beni identificati dal "Lotto 1" sino al "Lotto 9" costituiscono nel loro complesso un compendio immobiliare composti da una antica villa suddivisa in distinte unità immobiliari, con 2 piscine, locali tecnici, cappella privata, resede per i parcheggi, viabilità e corte a comune) già con potenziale destinazione ad attività ricettiva e per le caratteristiche ne confermavo un giudizio di indivisibilità sia per gli impianti e soprattutto per la strada di accesso a servizio ed utilizzo comune a tutti i beni che compongono i singoli lotti . Il mantenimento delle singole attribuzione di valore ai lotti è stato da me ritenuto favorevole in sede di ripartizione dei proventi della vendita forzata e l'ho mantenuta non ritenendola ostativa alla procedura.



Geometra Antonella Minocchi

Via Aretina Nord n. 30 - Pieve al Toppo - 52041 (AREZZO)
Tel. cell.338-4884562 e.mail : antonella.minocchi@tin.it

Nell'elaborato costitutivo , forse non avendolo esplicitato in maniera chiara , un compendio unico denominato "A" composto dal Lotto n.1 al Lotto 9 n. (chiamandoli comunque "lotti") **ed ulteriori 16 lotti** per poter procedere alle operazioni di vendita forzata :

COMPENDIO A

(costituito complessivamente dai beni Lotto 1+2+3+4+5+6+7+8+9) **per valore di € 1.599.760,00**

N.B. LOTTO 7 *VALORE IN QUOTA DI ½ PROPRIETA'

| | | | |
|----------|----|------------|---------------------------------------|
| LOTTO 10 | €. | 90.000,00 | <u>VALORE IN PIENA PROPRIETA' 1/1</u> |
| LOTTO 11 | €. | 150.000,00 | <u>VALORE IN PIENA PROPRIETA' 1/1</u> |
| LOTTO 12 | €. | 342.000,00 | <u>VALORE IN PIENA PROPRIETA' 1/1</u> |
| LOTTO 13 | €. | 5.100,00 | <u>VALORE IN PIENA PROPRIETA' 1/1</u> |
| LOTTO 14 | €. | 10.000,00 | <u>VALORE IN PIENA PROPRIETA' 1/1</u> |
| LOTTO 15 | €. | 35.200,00 | <u>VALORE IN PIENA PROPRIETA' 1/1</u> |
| LOTTO 16 | €. | 24.365,00 | <u>VALORE IN PIENA PROPRIETA' 1/1</u> |
| LOTTO 17 | €. | 43.800,00 | <u>VALORE IN PIENA PROPRIETA' 1/1</u> |
| LOTTO 18 | €. | 27.200,00 | <u>VALORE IN PIENA PROPRIETA' 1/1</u> |
| LOTTO 19 | €. | 40.600,00 | <u>VALORE IN PIENA PROPRIETA' 1/1</u> |
| LOTTO 20 | €. | 22.215,00 | <u>VALORE IN PIENA PROPRIETA' 1/1</u> |
| LOTTO 21 | €. | 6.000,00 | <u>VALORE IN PIENA PROPRIETA' 1/1</u> |
| LOTTO 22 | €. | 10.000,00 | <u>VALORE IN PIENA PROPRIETA' 1/1</u> |
| LOTTO 23 | €. | 270,00 | <u>VALORE IN PIENA PROPRIETA' 1/1</u> |
| LOTTO 24 | €. | 57.500,00 | <u>VALORE IN PIENA PROPRIETA' 1/1</u> |
| LOTTO 25 | €. | 17.300,00 | <u>VALORE IN PIENA PROPRIETA' 1/1</u> |

Sono a segnalare , se pur tardivamente avendo solo segnalato la presenza del Verbale di Pignoramento, che il LOTTO 22 è inserito nella procedura Esecutiva n.377/2013 RGE e 95/2017 R.G.E. riunita promosso dalla [REDACTED] (indicato in perizia elenco trascrizioni- N. 2861 del 24.03.2017 - atto UFFICIALE GIUDIZIARIO del 22.02.2017 rep.856/2017 VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI) **Il bene è stato recentemente oggetto di asta ed aggiudicazione**, confermando quanto già espresso dal Delegato Avv. [REDACTED]

Relativamente al Lotto 19:

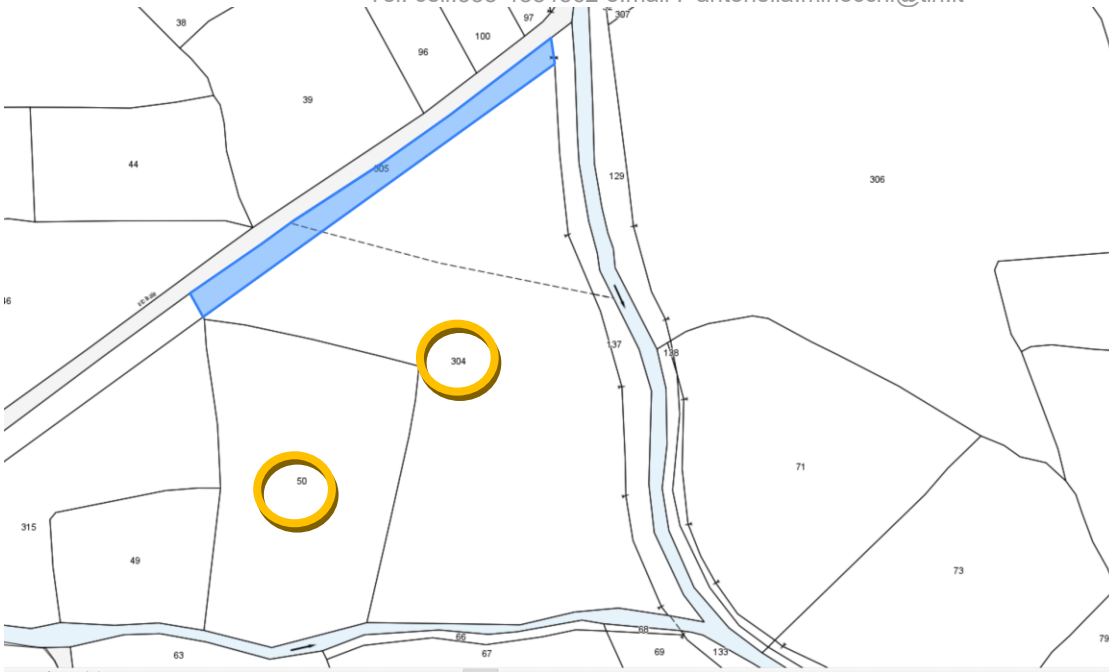
Premesso che il Comune di Civitella in Val di Chiana intende perfezionare e regolarizzare lo stato di fatto inerente lavori già eseguiti per l'allargamento della strada denominata via Costa al Vado (FG.91 p.lla 305), ed ha ancora interesse all'acquisizione del sopradetto bene già inserito nella cessione bonaria di cui alla Determina n.586 del 14.09.2018 e Delibera G.C.140 del 26.09.2018 stabilita in €.6.180,00 in Favore della proprietaria sig.ra [REDACTED] come da ultima nota del Responsabile Area IV [REDACTED] allegata.

Tenuto conto che l'eventuale acquirente della vendita forzosa dovrebbe cedere al Comune il terreno occupato dalla strada in virtù di accordi tra l'ente e la debitrice eseguita , come richiesto in udienza , verificato che l'estromissione di detta particella non crea pregiudizio ai restanti terreni che compongono il LOTTO 19 che sono posti lungo la viabilità demaniale che costeggia il rio Gargaiolo , sono a rideterminare il valore del LOTTO 19 con esclusione della p.lla 305:



Geometra Antonella Minocchi

Via Aretina Nord n. 30 - Pieve al Toppo - 52041 (AREZZO)
Tel. cell.338-4884562 e.mail : antonella.minocchi@tin.it



Estratto di mappa con evidenziata la p.lla 305



Lavori di allargamento della viabilità già eseguito



Geometra Antonella Minocchi

Via Aretina Nord n. 30 - Pieve al Toppo - 52041 (AREZZO)
Tel. cell.338-4884562 e.mail : antonella.minocchi@tin.it



Accesso ai terreni (p.lla 137 demaniale)



Posizione accesso ai terreni Lotto 19



Posizione – vista aerea

C.F. = MNCNNL68A56A390L

P.I. = 01314920511



Geometra Antonella Minocchi

Via Aretina Nord n. 30 - Pieve al Toppo - 52041 (AREZZO)
Tel. cell.338-4884562 e.mail : antonella.minocchi@tin.it

Il Lotto 19 è così descritto:

Piena Proprietà su TERRENI AD USO AGRICOLO -Comune di Civitella in Val di Chiana (AR)

Terreno agricoli seminativi per mq. 17790 in loc.Ciggiano via di Costa al Vado prossimità del rio Gargaiolo che lo costeggia, terreno pianeggiante e coltivato con mantenimento dei fossi di scolo.



Urbanisticamente inseriti in zona agricola - R.U. : Sistema ambientale Livello D, Viabilità ed Ambiti Fluviali - PS: V2.3 Aree di Fondovalle e M5.



I terreni sono censiti al Catasto Terreni Provincia di Arezzo, Comune di Civitella in Val di Chiana:

| FOGLIO | PARTICELLA | SUB. | CATEGORIA | CLASSE | CONSISTENZA | RENDITA DOM. EURO | RENDITA AGR. EURO |
|--------|------------|------|------------|--------|-------------|-------------------|-------------------|
| 91 | 50 | | SEMINATIVO | 1 | 5480 mq. | 46,70 | 25,47 |
| 91 | 304 | | SEMINATIVO | 1 | 12310 mq | 104,90 | 57,22 |

IL BENE HA LA SEGUENTE INTESTAZIONE (data da errata indicazione negli atti della medesima persona eseguita):

Confini: [REDACTED] Demanio dello Stato, [REDACTED]

RISULTANO CONDOTTI DAI SIG.RI [REDACTED] COME DICHIARATO DAGLI STESSI NELLA CAUSA PROPOSTA PRESSO TRIBUNALE DI AREZZO - sezione controversie agrarie- RG n. [REDACTED]

Determinazione del Valore

Valore di riferimento Tabelle Provinciali 2018 COLLINE VALDICHIANA OVEST

Superficie mq.17.790 x €24.000/ha = Valore terreno €. 42.696,00

ABBATTIMENTO FORFETTARIO DEL 10% CIRCA PARI AD €. 4.296,00

VALORE DI VENDITA DEI BENI PIGNORATI ARROTOND.= €. 38.400,00



Geometra Antonella Minocchi

Via Aretina Nord n. 30 - Pieve al Toppo - 52041 (AREZZO)
Tel. cell.338-4884562 e.mail : antonella.minocchi@tin.it

Punto2

Come riferito in perizia risposta punto 12) i sig.ri [REDACTED] svolgono attività di mezzadria, rapporto agrario almeno quarantennale . Nella fattispecie ribadisco che non si tratta di contratto di affitto perché all'epoca non vi fu conversione del rapporto mezzadrile.

Allego ultima sentenza parziale .

Dalla ricognizione effettuata recentemente confermo che i sig. [REDACTED] continuano a condurre i seguenti beni tutti nel Comune di Civitella in Val di Chiana identificati catastalmente:

Fg.96 p.lla 132-551 ; Fg.96 p.lla 275-285 ; Fg.96 248-255; Fg.96 p.lla 423-424; Fg.212-529-530-532

Allegati integrazione

-Comunicazione Comune di Civitella

-Determina 586 /2018 , Delibera GC 140/2018

Sentenza parziale causa RG [REDACTED]

Geom. Antonella Minocchi



Li, 22.08.2022

