

NOTA INTEGRATIVA ALLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO  
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA  
" NEI CONFRONTI DEL

\*\*\*\*\*

Ruolo Generale n° 49/2019 Esecuzioni Immobiliari – Tribunale di Arezzo

\*\*\*\*\*

L'illustrissimo Giudice dell'esecuzione tra la “

’ ed il Sig. con suo decreto del  
11/05/2019 nominava il sottoscritto GEOM. LUCA CECCARELLI con studio in  
Bibbiena (AR) Via Timossi n° 12, iscritto al Collegio dei Geometri della Pro-  
vincia di Arezzo al n° 946, Consulente Tecnico di Ufficio nell'esecuzione  
immobiliare di cui in oggetto.

Il G.E. nell'udienza del 29/06/2021, facendo seguito alla nota presentata dal  
creditore procedente disponeva che il CTU integrasse  
la propria relazione peritale; in particolare veniva richiesto:

- 1) che fossero indicati i titoli di provenienza volti a coprire il ventennio dalla  
data di trascrizione del pignoramento e, nel caso di beni di provenienza suc-  
cessoria, se siano stati o meno trascritti atti di accettazioni di eredità;
- 2) chiarimenti circa il rischio di interclusione del bene pignorato per mancato  
pignoramento della part.lla 488 fg. 63.

Ho quindi provveduto ad effettuare verifiche nei pubblici uffici ed indagini  
in loco, con le risultanze che di seguito si riportano.

NOTA TECNICA INTEGRATIVA

Con riferimento alla richiesta di cui al punto 1) si precisa che :

- i beni oggetto di esecuzione immobiliare sono pervenuti all'attuale pro-



prietà a seguito dell'atto Nt. **MARCELLO ZAZZARO** di BIBBIENA, reperto-

del **29.12.2005**, trascritto ad Arezzo il 30.12.2005 al

Reg. particolare n. \_\_\_\_\_, mediante il quale le Sig.

\_\_\_\_\_ (per la quota di 1/2 di piena pro-  
prietà \_\_\_\_\_ (per la quota di 1/2

di piena proprietà) vendevano i beni oggetto di esecuzione immobiliare al

- a loro volta le Sig. \_\_\_\_\_ avevano ac-  
quisito i propri diritti di proprietà:

- limitatamente alla quota di 1/3 di piena proprietà (1/6

\_\_\_\_\_ ed 1/6 \_\_\_\_\_, a seguito della successione ereditaria in morte  
della madre Sig.ra \_\_\_\_\_ nata \_\_\_\_\_ e de-

\_\_\_\_\_ Denuncia di Successione n. 84 vol. 35 re-  
gistrata all'Ufficio del Registro di Fir. \_\_\_\_\_ 3 oltre a successiva

Denuncia di Successione integrativa \_\_\_\_\_ registrata all'Ufficio del  
Registro di Firenze il 19/10/2005 ;

- relativamente alla quota di 2/3 di piena proprietà \_\_\_\_\_

\_\_\_\_\_ a seguito della successione ereditaria in morte  
del padre Sig. \_\_\_\_\_ o na \_\_\_\_\_ e

deceduto a \_\_\_\_\_, Denuncia di Successione n. \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ registrata all'Ufficio del Registro di Firenze il 26/07/1996;

- a sua volta \_\_\_\_\_ aveva acquisito i propri diritti di pro-  
prietà in virtù dell'atto Nt. Milloni repertorio \_\_\_\_\_ del 02/04/1979

trascritto ad Arezzo in data 24/04/1979 ; \_\_\_\_\_ successiva rettifica  
Nt. Milloni del 12/07/1982 trascritta ad Arezzo in \_\_\_\_\_



Riguardo alle continuità delle trascrizioni, con riferimento alle trascrizioni degli atti di accettazioni di eredità successoria si precisa che:

- relativamente alla successione in morte della Sig.ra B

nata a Arez " " e deceduta a Firen. , è presente accettazione tacita di eredità, trascritta ad Arezzo il 30/12/2005 a seguito dell'atto Nt. MARCELLO ZAZZARO di BIBBIE-NA, reperto

- relativamente alla successione in morte del Sig. R nato a Castel S.Niccolò e deceduto

non risulta essere stata trascritta l'accettazione tacita di eredità .

Con riferimento alla richiesta di cui al punto 2) si precisa che :

- è ricompreso nei beni oggetto di esecuzione immobiliare anche un terreno posto in Loc. CETICA – CASTEL S.NICCOLÒ (AR), sostanzialmente non edificabile (una piccolissima parte della particella 196 del fg. 63 è urbanisticamente classificata come Zona "B2" di Completamento, però viste le ridottissime dimensioni della porzione a Zona "B2" non può essere autonomamente utilizzabile ai fini edificatori), usufruibile come seminativo e catastalmente individuato al N.C.T. del Comune di CASTEL S.NICCOLÒ al fg. 63 dalla part.lla 196 superficie ha. 0.17.00, vigneto classe 3, R.A. 2,19, R.D. €. 2,63.

Come già descritto nell'originario elaborato peritale, tale terreno (fg. 63 dalla part.lla 196) ha accesso pedonale e carrabile dalla pubblica viabilità tramite la part.lla 488 del fg. 63 di proprietà dello stesso Sig. ma non oggetto di pignoramento.

Si precisa comunque che tale terreno ha accesso esclusivamente pedonale, tramite rampa scale esterna, direttamente dal resede del fabbricato abi-



tativo oggetto della stessa esecuzione immobiliare ed individuato dalla part.lla 194 del fg. 63, per cui è da ritenersi che non ci siano problemi di interclusione ; è comunque evidente che la mancanza di accesso carrabile possa limitarne l'utilizzo (non posso accedere con trattore o mezzi agricoli) e di conseguenza ridurne la potenzialità commerciale.

Con la redazione della presente nota tecnica integrativa lo scrivente ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli.

Arezzo li 23\07\2021

il tecnico

Geom. Luca Ceccarelli



NOTA INTEGRATIVA ALLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO  
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA DA “  
.....” NEI CONFRONTI DEL SIC

\*\*\*\*\*

Ruolo Generale n° 49/2019 Esecuzioni Immobiliari – Tribunale di Arezzo

\*\*\*\*\*

L'illustrissimo Giudice dell'esecuzione tra la ‘

..... ed il Sig. .... con suo decreto del

11/05/2019 nominava il sottoscritto GEOM. LUCA CECCARELLI con studio in  
Bibbiena (AR) Via Timossi n° 12, iscritto al Collegio dei Geometri della Pro-  
vincia di Arezzo al n° 946, Consulente Tecnico di Ufficio nell'esecuzione  
immobiliare di cui in oggetto.

Il G.E. nell'udienza del 29/07/2022, facendo seguito alla nota presentata dal  
creditore procedente ‘ ....., disponeva che il

CTU integrasse la propria relazione peritale; in particolare veniva richiesto:

1) di valutare se la mancata inclusione nel decreto di trasferimento della parti-  
cella 191 foglio 63 (BCNC - quale corte esterna condominiale nel quale insiste  
un piccolo manufatto ad uso forno) possa costituire una limitazione all'accesso  
al fabbricato o addirittura interclusione del fabbricato e quindi determinare o  
una minore appetibilità del bene o rivendicazioni verso la procedura da parte  
dell'eventuale acquirente del bene;

NOTA TECNICA INTEGRATIVA

Con riferimento alla richiesta di cui al punto 1) si precisa che :

- l'accesso al fabbricato principale (quest'ultimo identificato al fg. 63  
part.lla 258 per intero) avviene **esclusivamente** tramite la corte comune

(fg. 63 part.lla 191);

- tale corte è catastalmente classificata come Bene Comune Non Censibile (bene di uso comune a più unità immobiliari – tra i quali quella oggetto della presente esecuzione), è sprovvista di ditta intestataria catastale (caratteristica sostanziale di tutti i bcnc) e, quale bene di uso comune, segue ed ha un vincolo di correlazione con i fabbricati ai quali è catastalmente collegata; di conseguenza non può essere né autonomamente utilizzabile né separatamente commercializzabile rispetto ai beni dei quali risulta essere BCNC ;

- allo stato attuale tale corte è già utilizzata, per diritto come BCNC del fabbricato, quale accesso dell'immobile di cui sopra, non riscontrandosi quindi effettivi problemi di interclusione;

- relativamente all'ipotizzata "*minore appetibilità del bene o rivendicazioni verso la procedura da parte dell'eventuale acquirente del bene, nel caso di mancata inclusione nel decreto di trasferimento della particella 191 foglio 63 (BCNC)*", è mio parere, esclusivamente sotto il punto di vista tecnico, che con la vendita del fabbricato principale siano anche ceduti i relativi diritti sui beni comuni non censibili catastalmente collegati con il bene (e quindi nel nostro caso con la corte fg. 63 part.lla 191), per cui materialmente non ci possono essere problemi legati ad una minore appetibilità del bene (nella vendita il BCNC segue il fabbricato a cui è catastalmente collegato).



Con la redazione della presente nota tecnica integrativa lo scrivente ritiene di aver adempiuto all'incarico affidatogli.

Arezzo li 10\08\2022

il tecnico

Geom. Luca Ceccarelli



NOTA INTEGRATIVA ALLA RELAZIONE TECNICA D'UFFICIO  
NELL'ESECUZIONE IMMOBILIARE PROMOSSA

” NEI CONFRONTI DEL

\*\*\*\*\*

Ruolo Generale n° **49/2019** Esecuzioni Immobiliari (alla quale è riunita la n°  
92/2023) – Tribunale di Arezzo

\*\*\*\*\*

L'illustrissimo Giudice dell'esecuzione tra la “

” ed il Sig.

con suo decreto del

11/05/2019 nominava il sottoscritto GEOM. **LUCA CECCARELLI** con studio in  
Bibbiena (AR) Via Timossi n° 12, iscritto al Collegio dei Geometri della Pro-  
vincia di Arezzo al n° 946, Consulente Tecnico di Ufficio nell'esecuzione  
immobiliare di cui in oggetto.

Il G.E. nell'udienza del 19/12/2023, facendo seguito alla riunione della proce-  
dura RG n° **92/2023** nella RG n° **49/2019**, chiedeva al ctu :

- 1) di procedere con il deposito di nuovo certificato di destinazione urbani-  
stica;
- 2) di integrare l'elaborato peritale confermando il valore di stima in segui-  
to all'estensione del pignoramento.

NOTA TECNICA INTEGRATIVA

Con riferimento alla richiesta di cui al punto **1)** è stato richiesto al Comune di  
Castel S.Niccolò il rilascio di nuovo certificato di destinazione urbanistica,  
che in copia si allega alla presente.

Con riferimento alla richiesta di cui al punto **2)** si precisa che :

I beni oggetto dell'originaria esecuzione immobiliare (n°49/2019), co-

stituenti LOTTO UNICO, consistevano in:

- Piena proprietà su fabbricato ad uso abitativo, composto da n° 6 vani abitabili oltre n° 6 vani accessori, disposto ai piani terreno, primo, secondo e terzo, con accesso esclusivo direttamente dal resede comune, il tutto censito al N.C.F. del Comune di CASTEL S.NICCOLÒ al Fg. 63 dalle part.lla graffate n. 258 per intero e n. 194 per intero, Categoria A\4, classe 3, consistenza vani n. 9,5, sup. catastale mq.203, rendita €. 345,90; l'accesso dalla pubblica viabilità avviene tramite la corte comune individuata al fg. 63 dalla part.lla 191;

- Piena proprietà su terreni ad uso agricolo e boschivo, per la quasi totalità non edificabili, (la particella 196 del fg. 63 è urbanisticamente classificata in minima parte come Zona "B2" di Completamento, però viste le ridottissime dimensioni della porzione a Zona "B2" non può essere autonomamente utilizzabile ai fini edificatori), utilizzati in parte come seminativo ed in parte come bosco ceduo e misto, aventi accesso tramite viabilità vicinali e private e tramite passo su resede di altra proprietà, censiti al N.C.T. del Comune di CASTEL S.NICCOLÒ al fg. 63 dalla part.lla 110 superficie ha. 0.05.30, seminativo arborato classe 4, R.A. 0,33, R.D. €. 0,44, dalla part.lla 196 superficie ha. 0.17.00, vigneto classe 3, R.A. 2,19, R.D. €. 2,63 ed al fg. 75 dalla part.lla 3 superficie ha. 01.11.70, castagneto frutto classe 3, R.A. 1,73 R.D. €. 9,23, dalla part.lla 5 superficie ha. 0.51.50, castagneto frutto classe 2, R.A. 2,13, R.D. €. 6,65, precisando che il terreno identificato al fg. 63 dalla part.lla 196 ha accesso carrabile dalla pubblica viabilità tramite la part.lla 488 del fg. 63 di proprietà dello stesso Sig. \_\_\_\_\_ ma non oggetto di pignoramento, mentre l'accesso pedonale avviene, tramite scale esterna, direttamente dal resede

in proprietà (fg. 63 part. 194).

A tali beni immobili era stato attribuito nell'originario elaborato peritale un valore commerciale pari ad €. **97.000,00**.


Con la citata procedura RG n° **92/2023**, riunita nella RG n° **49/2019**, è stato esteso il pignoramento alla piccola particella di terreno identificata al fg. **63** dalla part.lla **488**, ed avente fondamentalmente la funzione di garantire al terreno identificato al fg. 63 dalla part.lla **196** l'accesso carrabile dall'adiacente viabilità di uso pubblico .

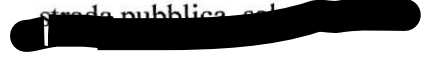

Quindi i beni oggetto di esecuzione immobiliare RG n° **92/2023**, riunita nella RG n° **49/2019**, costituenti LOTTO UNICO, consistono in :

- Piena proprietà su fabbricato ad uso abitativo, composto da n° **6** vani abitabili oltre n° **6** vani accessori, disposto ai piani terreno, primo, secondo e terzo, con accesso esclusivo direttamente dal resede comune, il tutto censito al N.C.F. del Comune di CASTEL S.NICCOLÒ al Fg. **63** dalle part.lle graffate n. **258** per intero e n. **194** per intero, Categoria A\4, classe 3, consistenza vani n. 9,5, sup. catastale mq.203, rendita €. 345,90; l'accesso dalla pubblica viabilità avviene tramite la corte comune individuata al fg. 63 dalla part.lla **191**;

- Piena proprietà su terreni ad uso agricolo e boschivo, per la quasi totalità non edificabili, (la particella 196 del fg. 63 è urbanisticamente classificata in minima parte come Zona "B2" di Completamento, però viste le ridottissime dimensioni della porzione a Zona "B2" non può essere autonomamente utilizzabile ai fini edificatori), utilizzati in parte come seminativo ed in parte come bosco ceduo e misto, aventi accesso tramite viabilità vicinali e private e tramite passo su resede di altra proprietà, censiti al

N.C.T. del Comune di CASTEL S.NICCOLÒ al fg. 63 dalla part.lla 110 superficie ha. 0.05.30, seminativo arborato classe 4, R.A. 0,33, R.D. €. 0,44, dalla part.lla 196 superficie ha. 0.17.00, vigneto classe 3, R.A. 2,19, R.D. €. 2,63 ed al fg. 75 dalla part.lla 3 superficie ha. 01.11.70, castagneto fruttato classe 3, R.A. 1,73 R.D. €. 9,23, e dalla part.lla 5 superficie ha. 0.51.50, castagneto frutto classe 2, R.A. 2,13, R.D. €. 6,65, precisando che il terreno identificato al fg. 63 dalla part.lla 196 ha accesso carrabile dalla pubblica viabilità tramite la part.lla 488 del fg. 63 (di cui in seguito), mentre l'accesso pedonale avviene, tramite scale esterna, anche direttamente dal resede in proprietà (fg. 63 part. 194);

- Piena proprietà su terreno catastalmente identificato al fg. 63 dalla part.lla 488, superficie ha. 0.01.67, vigneto classe 3, R.A. 0,22, R.D. €. 0,26, avente la funzione di garantire l'accesso carrabile dalla pubblica viabilità all'altro terreno agricolo sopradescritto di cui al fg. 63 dalla part.lla 196, urbanisticamente classificato dal vigente Regolamento Urbanistico come Zona "B2" di Completamento, il tutto però non autonomamente utilizzabile ai fini edificatori in considerazione delle sue ridottissime dimensioni, e confinante con 

  
  
strada pubblica, ed 

Quindi, volendo rideterminare il più probabile valore di mercato dell'intero Lotto conseguentemente all'estensione del pignoramento, vista la natura del terreno aggiunto alla procedura, la sua consistenza e l'utilizzo effettivo, le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, ho ritenuto congruo attribuire ai beni sopradescritti, costituenti LOTTO UNICO, un valore di €97.000,00 (novantasettemila\00 euro) corrispondenti al va-

lore originariamente attribuito in sede di redazione dell'elaborato peritale  
di cui alla procedura RG n° 49/2019.

Con la redazione della presente nota tecnica integrativa lo scrivente ritiene di  
aver adempiuto all'incarico affidatogli.

Arezzo li 14\03\2024

il tecnico

Geom. Luca Ceccarelli