

TRIBUNALE DI AREZZO

Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare promossa da **xxx** in nome e per conto di **xxx** e **xxx** procuratrice di **xxx** contro **xxx** e **xxx**.

- Giudice dell'esecuzione: **Dott.ssa Lucia Bruni**
- **Esecuzione immobiliare n°79 R.G.E. anno 2020**

Il sottoscritto Geometra Marco Geppetti iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo con il n°928, e studio in Arezzo Via Guido Monaco n°72, nominato dal Giudice dell'Esecuzione con decreto del 18/08/2021 esperto per la valutazione di stima dei beni pignorati nella procedura esecutiva immobiliare n°79/2020 promossa xxx e xxx procuratrice di xxx contro xxx e xxx, previo giuramento, accettava l'incarico in data 19/08/2021 e in data 24/02/2022 deposita la perizia.

Il G.E. in data 26/07/2022, *“Letta l’istanza depositata dal professionista delegato con cui segnala che è stato versato il fondo spese a cura del creditore procedente e che si rende necessaria un’integrazione della perizia in ordine alle unità immobiliari a cui è stato esteso il pignoramento;*

valutate le ragioni addotte;

dispone che l’esperto stimatore, Geom. Geppetti, chiarisca le incongruenze identificative in ordine ai beni a cui è stato esteso il

pignoramento trascritto in data 24.03.2022 al n. 3626 Part. Nello specifico, verifichi

- se detti beni sono censiti o meno al CF (così come risulta dalla nota di trascrizione e dal relativo atto di estensione del pignoramento immobiliare nonché dalla perizia in atti), tenuto conto che nell'integrazione della certificazione notarile datata 28.03.2020 risulterebbe invece che solo uno dei predetti beni (fg. 4, p.lla 135 sub. 10) sia censito al catasto fabbricati, mentre gli altri (fg. 4 p.lla 486, 490, 488 e 492) risulterebbero censiti al catasto terreni, depositando a tal fine anche le visure catastali in ordine a dette unità immobiliari;

- il relativo strumento urbanistico comunale (con acquisizione, eventualmente, del relativo certificato di destinazione urbanistica), l'eventuale sussistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, nonché se tali beni siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti”;

e “che l'esperto stimatore depositi relazione integrativa entro il 23.9.2022 su quanto sopra chiesto”. Allegato n°1

RELAZIONE INTEGRATIVA

I beni a cui è stato esteso il pignoramento trascritto in data 24/03/2022 al n°3626 di Particolare sono censiti all' Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Arezzo - Territorio - Servizi Catastali - Comune di

Civitella in Val di Chiana:

Catasto Fabbricati

- foglio 4 particella 135 subalterno 10 categoria F/1 (Area urbana)
consistenza 220 mq - Via di Casa al Cincio n°SNC piano T;

Intestato: xxx nato a xxx xxx C.F. xxx proprietà per 1/1.

Catasto Terreni

- foglio 4 particella 486 qualità Uliveto di classe 1 superficie 552 mq
Reddito dominicale € 2,57 Reddito agrario € 2,14;

- foglio 4 particella 488 qualità Uliveto di classe 2 superficie 330 mq
Reddito dominicale € 0,77 Reddito agrario € 0,85;

- foglio 4 particella 490 qualità Seminativo di classe 4 superficie 113 mq
Reddito dominicale € 0,11 Reddito agrario € 0,11;

- foglio 4 particella 492 qualità Uliveto di classe 2 superficie 225 mq
Reddito dominicale € 0,52 Reddito agrario € 0,58;

Intestato: xxx nato a xxx il xxx C.F. xxx proprietà per 1/1. **Allegato n°2**

All'esecutato i beni oggetto di pignoramento sono pervenuti con:

- *Atto di divisione* Notaio Fabrizio Pantani del 14/03/2017 Rep. 142515
registrato ad Arezzo e trascritto in Arezzo il 20/03/2017 R.G. n°3955-
3956-3957 R.P. n°2465-2466-2467 con il quale sono pervenute a xxx
nato ad xxx il xxx C.F. xxx la quota dell'intero in piena proprietà degli
immobili posti in Civitella in Val di Chiana identificati al Catasto Terreni
foglio 4 particelle 486-490-492-488 e al Catasto Fabbricati foglio 4
particella 135 subalterno 10

I beni di divisione sono pervenuti ai condividenti con:

- *Dichiarazione di successione* in morte di xxx nato ad xxx il xxx C.F. xxx e deceduto in xxx il xxx registrata in Arezzo in data 29/03/2002 al n°41 vol. 802 e trascritta ad Arezzo il 11/09/2002 al n°10805 di formalità, accettazione tacita di eredità giusto atto rogito del Notaio Paolo Bucciarelli Ducci di Arezzo in data 30/12/2002 rep. 49133, trascritta ad Arezzo in data 26/04/2004 al n°5454 di formalità.

- *Compravendita* atto Notaio Fabio Milloni del 24/12/1986 Rep. 47322 registrato ad Arezzo il 13/01/1987 al n°234 volume 128 e trascritto in Arezzo il 23/01/1987 R.G. n°1320 R.P. n°1156.

Si rileva che:

- il pozzo esistente sulla particella 489 foglio 4 è gravato da servitù di attingimento a favore del fabbricato di proprietà di xxx (foglio 4 particella 135 subalterni 10 e 8, quest'ultimo immobile ad uso abitazione oggetto della originaria perizia del presente procedimento esecutivo), da ritenersi automaticamente costituita per destinazione del padre di famiglia ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1062 del Codice Civile, con relativo diritto di accesso al pozzo e concorso alle spese di gestione e manutenzione relative;

- la strada di accesso insistente sulla porzione di resede foglio 4 particella 135 subalterno 10 e sul terreno particelle 486, 490 e 492, di proprietà xxx, è gravata da servitù di passo pedonale e carrabile a favore della confinante proprietà (foglio 4 particella 135 subalterno 12 già subalterni 9 e 11 del catasto Fabbricati e particelle 487, 489, 491 e 493 del catasto terreni), da ritenersi automaticamente costituita per

destinazione del padre di famiglia ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1062 del Codice Civile, con relativi diritti ed oneri connessi.

In dipendenza della riconosciuta esistenza di detta servitù di passo deve intendersi ad ogni effetto di legge estinto qualunque diritto reale e/o personale di accesso dall'ingresso che si affaccia dal resede foglio 4 particella 135 subalterno 10 direttamente alla Via di Casa al Cincio, il quale ultimo rimane pertanto di piena esclusiva proprietà di xxx, libero da qualunque peso e/o servitù;

- la particella 490 (già particella 360) è gravata da servitù di passo pedonale e carrabile a favore di terzi, trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 23 gennaio 1987 al n°1157 registro particolare. **Allegato n°3**

In data 18/08/2022 il Comune di Civitella in Val di Chiana ha rilasciato il Certificato di destinazione urbanistica dal quale risulta che i terreni contraddistinti al N.C.T. del Comune di Civitella in Val di Chiana foglio 4 particelle 135-486-488-490-492 hanno la seguente destinazione urbanistica:

- ai sensi del vigente Regolamento Urbanistico .TUT A Boschi, Radure, Fiumi e str. Storiche (art.12 NTA). Ambito del livello A di tutela assoluta, parte aree boscate, parte radure, parte ambiti fluviali e parte strade storiche (zone E del D.M. 1444/68);

- ai sensi del Piano Operativo adottato con delibera del consiglio comunale n°38 del 31/07/2020 - V2.1 Aree Collinari Terrazzate (Art.74 NTA PO). Parti di territorio poste nei bassi versanti del sistema

collinare, i meno acclivi, quelli di transizione tra le aree agricole produttive della pianura e le masse boscate della collina (zone E del D.M. 1444/68).

Gli interventi sono subordinati al rispetto delle condizioni di fattibilità allegare al Regolamento Urbanistico e al Piano Operativo. **Allegato n°4**
Non sono stati rilevati diritti demaniali o usi civici. Il diritto sui beni del debitore pignorato è di proprietà.

Dalle ispezioni telematiche del 09/08/2022 effettuate presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Arezzo - Ufficio Provinciale - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare non risultano formalità pregiudizievoli supplementari rispetto a quanto indicato nella certificazione notarile redatta in data 28/03/2022 dal Dott. Giulia Messina Vitrano Notaio in Corleone e non risultano iscrizioni ipotecarie successive alla data trascrizione del pignoramento del 24/03/2022.

Allegato n°5 e 6

Tanto dovuto ad evasione dell'incarico conferitomi dal Giudice dell'Esecuzione Immobiliare.

Arezzo li, 09/09/2022

L'ESPERTO

Geometra Geppetti Marco

ALLEGATI

1 - Disposizioni del G.E.

2 - Documentazione catastale

3 - Titoli di provenienza

4 - Certificato di destinazione urbanistica, Estratti di cartografia

5 - Ispezione Agenzia del Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare

6 - Certificazione notarile, Nota trascrizione pignoramento

7 - Documentazione fotografica

8 - Relazione integrativa in forma anonima nel rispetto della normativa sulla privacy