

ING. ALESSIO MARTINELLI FIRENZE VIA SCIPIONE AMMIRATO N. 49  
TEL. 055/3830560 – TEL. CELL. 335/361670 – MAIL: [martinit1@libero.it](mailto:martinit1@libero.it)

## TRIBUNALE CIVILE DI FIRENZE

Terza sezione civile

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

### ESECUZIONE IMMOBILIARE NR. 136/2022

Banca di Credito Cooperativo di Pontassieve Società  
Cooperativa

contro

fideiussori

INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO DI  
UFFICIO DEPOSITATA NELL' APRILE 2023.

Giudice dell'esecuzione: pres.ssa Patrizia Pompei.

Firenze luglio 2024



## PREMESSA

In data 28 luglio 2022 lo scrivente Ing. Alessio Martinelli, con studio professionale in Firenze via Scipione Ammirato 49 iscritto all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Firenze con il numero 9118, veniva nominato Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva immobiliare rubricata nel R.G.E al n. 136/2022 promossa da Banca di Credito Cooperativo di Pontassieve contro il sig. [redacted] e, in qualità di fideiussori il sig. [redacted] e la sig.ra [redacted]. Nell'aprile 2023 il CTU depositava la relazione peritale.

Nel corso dell'udienza del 28 giugno u.s. avv. Patrizia Scarpi chiedeva al CTU di verificare se l'atto di provenienza del 28 aprile 1981, a rogito del notaio Mengacci, contemplasse l'esistenza di servitù in capo al bene afferenti alla disponibilità di acqua sanitaria non potabile.

## RISPOSTA AL QUESITO.

Per quanto attiene alla sussistenza di una servitù l'atto di compravendita, stipulato tra il sig. [redacted] ed il sig. [redacted] a rogito del notaio Mengacci Rep 46080 Fasc. 5753 del 28 aprile 1981, puntualizza come il mappale 128 del foglio 100, i mappali 1 - 3 - 4 - 5 - 6 - 7 - 9 del foglio 108 e i mappali 177 - 178 del foglio 107 siano interessati dalla esistenza di opere afferenti ad un deposito e tubazioni finalizzati alla distribuzione di acqua a disposizione di una serie di proprietà confinanti. Una parte di tali impianto ricade anche su terreni non oggetto di vendita e quindi estranee alla presente procedura.

I beni acquistati dal sig. Sanna erano pervenuti al venditore sig. [redacted] in forza dell'atto di provenienza del 4 aprile 1974 Rep. 20869/9562 rogato dal notaio Tavassi.



Al momento dell'acquisto il sig. [redacted] veniva edotto come, con atto a rogito del notaio Cecchetti Rep. 3400/1972, nel febbraio 1976 fosse stata costituita, tra l'altro, servitù gratuita di "presa d'acqua" a favore di vari soggetti terzi. In forza di quanto sopra ne discendeva che al sig. [redacted], [redacted] veniva riservata la quota del 60% della captazione.

Occorre precisare che il sistema distributivo richiamato negli atti de quibus non possa essere assimilato ad un vero e proprio "acquedotto" ma piuttosto ad un "sistema distributivo" in quanto il serbatoio di accumulo, dal quale si dirama l'impianto, non è dotato di approvvigionamento autonomo poiché attinge ad una sorgente ormai praticamente esaurita.

Allo stato dell'arte il sig. [redacted] [redacted], in qualità di conduttore dell'U.I. individuata al foglio 108 part 7 sub 517, per sopperire alla mancanza di acqua sanitaria provvede a riempire saltuariamente il citato serbatoio. Per ovviare all'inconveniente negli anni passati fu realizzato un bypass che, attingendo ad altra fonte avrebbe dovuto attenuare il vizio. L'operazione non ha dato i risultati attesi né in termini quantitativi né qualitativi nel senso che, come sopra detto, tuttora per soddisfare i consumi degli utenti la cisterna di accumulo richiede aggiunte di acqua ivi portata con l'impiego di serbatoi carrabili.

Nel corso dei sopralluoghi si accertava che, quanto meno nell'U.I. condotta in comodato ad [redacted], l'acqua potabile fosse stoccata in contenitori ermeticamente chiusi ed etichettati certamente non provenienti dal sistema di adduzione citato nell'atto di provenienza.

In merito ai costi necessari al mantenimento della servitù a parere dello scrivente gli Atti non sembrano essere particolarmente chiari limitandosi, di fatto, a determinare solo generici diritti di captazione.



Ai fini del valore venale attribuibile ai lotti oggetto di stima la sussistenza (nei modi e nei termini in cui è formulata e di fatto si sostanzia) della servitù sopra descritta non rileva.

Si conferma quindi quanto asserito nella relazione peritale e cioè che ai fini della loro alienazione i beni pignorati debbano essere considerati privi di allacciamento ad acquedotti pubblici o consortili.

A disposizione per ulteriori chiarimenti si porgono sentiti ossequi.

Il CTU ing. alessio martinelli

