



OGGETTO: TRIBUNALE DI AREZZO - ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da
Creditore procedente:

contro
Esecutato:

Ruolo G. Es. Immobiliari : **N° 160/2022**
Giudice dell'Esecuzione : **Dott.ssa Elisabetta RODINO' di MIGLIONE**



1 - RELAZIONE TECNICA E STIMA
INTEGRAZIONE N° 1-PRIVACY



TRIBUNALE DI AREZZO



Esecuzione Immobiliare n. 160/2022

promossa da

Creditore procedente:

contro

Esecutato :

Ruolo G. Es. Immobiliari : n° 160/2022

Giudice dell'Esecuzione : Dott.ssa Elisabetta RODINO' di MIGLIONE



RELAZIONE TECNICA E STIMA - INTEGRAZIONE N° 1



L'Ill.mo Sig. Giudice dell'Esecuzione, Dott.ssa Elisabetta RODINO' di
MIGLIONE, nell'udienza del 27 marzo 2024, ha disposto che l'esperto integrasse la
perizia circa i seguenti punti nel termine di 60 giorni:

1 - in merito alle parti non pignorate (fg 3 part 98 e 101) l'esperto precisi se
trattasi di bcnc (non intestati) o di particelle intestate alla società esecutata e se
le stesse sono indicate nel titolo di provenienza con cui il bene è pervenuto alla
società;

2 - in merito alla trascrizione di un pignoramento contro la società esecutata del
2017 l'esperto verifichi se la stessa fa riferimento a procedura definita e se sì il

motivo per cui è stata dichiarata estinta;

3 - vista la richiesta del custode in ordine al calcolo dell'indennità l'esperto proceda al relativo calcolo.

In data 21 novembre 2024 il GE ha disposto che l'esperto chiarisca i motivi del ritardo e depositi la perizia integrativa nel termine di 60 giorni.

I motivi del ritardo sono dati da

OMISSIS

Lo scrivente si riserva di presentare la documentazione sanitaria a dimostrazione di quanto sopra affermato qualora richiesto dal GE.

□

Dopo le ulteriori ricerche presso la Conservatoria dei RR.II. e la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Arezzo, raccolte le relative documentazioni, l'esperto può rispondere alle integrazioni richieste dal G.E.

1) *in merito alle parti non pignorate (fg 3 part 98 e 101) l'esperto precisi se trattasi di bcnc (non intestati) o di particelle intestate alla società esecutata e se*

le stesse sono indicate nel titolo di provenienza con cui il bene è pervenuto alla società;



Le suddette particelle formalmente non sono BCNC (*Beni Comuni non Censibili*) ma sono “*accessori comuni*”, sostanzialmente assimilabili ai BCNC.

Le particelle 98 e 101 del Foglio 3 sono censite al “catasto terreni” e allibrate a “Partita Speciale 2” nella quale vengono raccolti gli “*accessori comuni ad enti rurali ed urbani*”; si tratta di accessori comuni ad altre particelle che, come i BCNC, non hanno intestazione; gli “*accessori comuni*” sono pertinenti a particelle che possono essere o fabbricati ex rurali o fabbricati promiscui, da qui il fatto che sono censiti al catasto terreni, mentre i “*Beni Comuni non Censibili*” sono censiti al “catasto fabbricati” e non hanno intestazione (la definizione *non censibile* significa che non possono essere intestati ad alcun soggetto in quanto di utilità comune a più unità immobiliari).

In sintesi gli “*accessori comuni*” e i “*Beni Comuni non Censibili*” rappresentano dei beni di utilità comune a più unità immobiliari, come ad esempio aree esterne (resedi comuni), forni, pozzi, vani scale condominiali ecc.

Le particelle 98 e 101 sono state regolarmente indicate nei titoli di provenienza con cui i beni oggi pignorati sono pervenuti alla società esecutata.

Si veda la perizia alle pagine 24 e 25 (che per comodità si riporta di seguito) oltre agli allegati nn. 15-16-31 e 32 riportati nel Fascicolo degli Allegati;
estratto della perizia pag. 24 e 25:

BENI COMUNI NON PIGNORATI (o meglio ACCESSORI COMUNI NON PIGNORATI)

“... Dall’esame degli atti di provenienza risulta che le due corti comuni ai vari fabbricati, in particolare le **particelle 98 e 101 del Foglio 3**, non sono state

pignorate.

Nel primo atto di provenienza, Notaio Stefania Turchetti rep. n. 16.564 del 27 ottobre 2011 art. 1 “... *Il trasferimento include altresì i diritti sulle corti comuni n. 98 e 101 del foglio 3 (comuni ai numeri 30 ora 114, numero 94, numero 95 ora 116, numero 96 ora 117, numero 97 del foglio 3) ...*”.

Nel secondo atto di provenienza, Notaio Stefania Di Mauro rep. n. 48.326 del 24 gennaio 2013 art. 1 “... *e con diritto alle corti distinte nel Catasto Terreni del medesimo Comune al foglio 3 con le particelle 98 e 101, quali corti comuni ai mappali 30 (ora 114), 94, 95 (ora 116), 96 (ora 117) e 97 ...*”; al successivo art. 5 del medesimo atto di provenienza è precisato: “... *In merito alle corti comuni particelle 98 e 101, essendo la parte acquirente già proprietaria degli altri immobili principali alle quali dette corti sono comuni, con il presente atto ne diviene, di fatto, unica ed esclusiva proprietaria ...*”. Dal punto di vista catastale le corti comuni sono registrate a **Partita Speciale 2** come “**aree comuni ad enti rurali ed urbani**”, si vedano le visure allegate ai nn. 15 e 16 dalle quali risultano:

Foglio 3 particella 98, Accessori comuni ad enti rurali e urbani - Partita speciale 2, qualità CORTE, superficie 270 mq.;

Foglio 3 particella 101, Accessori comuni ad enti rurali e urbani - Partita speciale 2, qualità CORTE, superficie 380 mq..

Avendo riunito in capo allo stesso soggetto l'intera ed esclusiva proprietà delle due corti 98 e 101, ed essendo queste funzionali all'uso dei fabbricati a cui pertengono, in quanto li circondano o vi si affacciano, è necessario che il trasferimento forzoso contempli anche queste due particelle che, diversamente, rimarrebbero nella titolarità della società esecutata con tutte le conseguenze civilistiche in ordine alle servitù apparenti e non apparenti in esse presenti che si andrebbero ad instaurare

con i probabili acquirenti. Per un migliore inquadramento della questione si veda anche l'allegato grafico Tavola 0 in cui le corti comuni sono state evidenziate in giallo.....”

□

2) *in merito alla trascrizione di un pignoramento contro la società eseguita del 2017 l'esperto verifichi se la stessa fa riferimento a procedura definita e se sì il motivo per cui è stata dichiarata estinta;*

Lo scrivente perito, con mail del 27 marzo 2024, ha chiesto i necessari chiarimenti all'Avv. Denis Marini, legale della società Hi-Tech Italia Costruzioni S.r.l., a favore della quale è stato attivato il pignoramento immobiliare n. 13.043 dell'11-12-2017. Non avendo ricevuto alcuna risposta, né dal legale né dalla suddetta società, lo scrivente ha effettuato le ricerche presso la Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Arezzo. Da tali ricerche è emerso che a seguito del pignoramento in oggetto è stata attivata presso il Tribunale Ordinario di Arezzo la procedura esecutiva N. R.G. 200/2017, G.E. Dott.ssa Lucia Bruni. La suddetta procedura è stata dichiarata estinta, per rinuncia di tutti i creditori, con ordinanza del G.E. del 2 marzo 2021. Si allega copia del suddetto provvedimento di estinzione estratto presso la competente cancelleria.

□

3) *Vista la richiesta del custode in ordine al calcolo dell'indennità l'esperto proceda al relativo calcolo.*

Il custode ha chiesto il calcolo dell'indennità di occupazione del compendio occupato dall'organizzazione di promozione sociale [REDACTED], la quale ha stretto col Ministero della Giustizia una convenzione per rendere disponibile il compendio quale sede per lo svolgimento del lavoro di pubblica

utilità, in forza di una convenzione con prossima scadenza 09-02-2026.

I beni oggetto di pignoramento costituiscono nel loro complesso un piccolo nucleo edilizio rurale, posto in una posizione molto marginale rispetto alla realtà locale e inter-provinciale, con tutta una serie di difficoltà di collegamento viario, di gestione e manutenzione del complesso edilizio.

Per una completa ed esaustiva descrizione dello stato dei luoghi e delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni pignorati si rimanda alla risposta al quesito n. 7 ed alle motivazioni che hanno portato lo scrivente a formulare il giudizio di stima dei beni in oggetto.

Trattandosi di beni particolari, non inquadrabili in una casistica immobiliare ordinaria e versando in un generale stato di degrado, il sottoscritto perito ritiene che non è possibile determinare l'indennità di occupazione rifacendosi ai normali valori locatizi, usualmente applicabili a beni ordinari, né tanto meno applicando i parametri di cui agli *"Accordi territoriali per le locazioni a canone concordato"* e neanche ai valori medi pubblicati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate.

Alcuni dei beni in oggetto sono utilizzati come abitazione dei nuclei familiari degli esecutati mentre i corpi di fabbrica a disposizione per lo svolgimento di attività agri-turistiche, didattiche e di svolgimento del lavoro di pubblica utilità (ai sensi degli artt. 54 del D.Lvo. 28-08-2000, n. 274 e 2 del D.M. 26-03-2001) sono il fabbricato distinto con la particella 114 del foglio 3 (Edificio 1) e il fabbricato distinto con la particella 97 del foglio 3 (Edificio 4). E' da evidenziare che l'attività agrituristica condotta dalla società esecutata è praticamente inesistente a causa di:

- notevole difficoltà di collegamento del nucleo rurale con le strade di

collegamento a causa delle pessime condizioni della strada di accesso;

- mancanza nei dintorni di luoghi o amenità paesaggistiche e ambientali tali

da richiamare un turismo escursionistico o simile;

- carenza di spazi di sosta per le eventuali auto;

- carenza di servizi a disposizione degli eventuali ospiti: piscina, spazi esterni

decentemente sistemati e curati;

- carenza qualitativa degli spazi interni abitativi e carenza dei servizi igienici

e impiantistici;

- ingenti costi di gestione e di manutenzione, senza considerare il costo di

eventuale personale di servizio, a fronte di incerti ritorni economici.

L'insieme di questi fattori e al generale stato di degrado e semi abbandono in cui versa il piccolo nucleo rurale si ritiene di attribuire un'indennità di occupazione simbolica, per la parte disponibile del compendio immobiliare, dato da due fabbricati e da tutti i terreni di varia natura e coltura, valutabile in 250,00 euro mensili, pari a **3.000,00 euro l'anno** (tremila/00 euro l'anno).

Il sottoscritto rimane a disposizione del G.E. per qualsiasi ulteriore chiarimento che si rendesse necessario.

Con osservanza.

Sansepolcro, 2 gennaio 2025

Architetto Riccardo Barciulli

Allegato: verbale della procedura esecutiva n.r.g. 200/2017 del 2-3-2021