

**TRIBUNALE DI AREZZO**

*Sezione Civile*

Esecuzioni Immobiliari

\*\*\*\*\*

*Esecuzione Immobiliare nr. 116/2021*

*Giudice dell'Esecuzione: **Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione***

Juliet Spa – quale mandataria di Gardenia SPV Srl  
Vs

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

Con la presente, il sottoscritto **Geom. Luca Lepri**, libero professionista, con studio tecnico in Arezzo, Via Libia nr. 5, iscritto al Collegio dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di Arezzo con nr. 1499, quale **esperto** per la valutazione dei beni pignorati di cui all'Esecuzione Immobiliare nr. **116/2021** promossa da "Juliet Spa – quale mandataria di Gardenia SPV Srl" contro [REDACTED]

**PRESO ATTO**

- che pende istanza di riunione fra la procedura esecutiva nr. **116/2021** e la nr. **167/2015** (relazione redatta e depositata dall'esperto Geom. Gabriele Capaccioli non più iscritto all'albo);
- dell'incarico ricevuto in data 08.12.2023 da parte **dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. ssa Elisabetta Rodinò di Miglione**, "Dispone che l'esperto per la già fissata udienza effettui le opportune verifiche in merito a quanto sopra rilevato dal custode", a cui in data 18.01.2024, ha fatto seguito il deposito da parte del sottoscritto delle opportune verifiche;

- di quanto disposto in data 19.01.2024 da parte **dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. ssa Elisabetta Rodinò di Miglione**, "dispone che l'esperto chiarisca, nel termine di 15gg, il valore del lotto 3 in caso di esclusione dei terreni oggetto della futura costituzione di servitù";

**RELAZIONA QUANTO SEGUE**

Il suddetto lotto 3, così come formato nella relazione peritale di cui alla E.I. 167/2015, redatta dal Geom. Gabriele Capaccioli, risulta composto da nr. 10 terreni agricoli, catastalmente così individuati:

CT del Comune di Capolona (Ar)

Fg.	P.IIa	Qualità	Cl.	Sup. mq	R.D.	R.A.
43	24	SEMINATIVO	4	16.490	€ 17,03	€ 17,03
43	37	PASC CESPUG	1	7.740	€ 4,00	€ 2,00
43	38	INCOLT PROD	U	5.250	€ 0,27	€ 0,27
43	39	PASC CESPUG	1	830	€ 0,43	€ 0,21
43	42	PASC CESPUG	1	1.010	€ 0,52	€ 0,26
43	51	SEMINATIVO	4	28.060	€ 28,98	€ 28,98
43	65	SEMINATIVO	3	14.680	€ 34,12	€ 22,74
43	66	SEMINATIVO	3	7.340	€ 17,06	€ 11,37
43	75	INCOLT PROD	U	1.520	€ 0,08	€ 0,08
43	83	SEMINATIVO	4	1.170	€ 1,21	€ 1,21

Come già precisato, **la p.IIa 51 sarà oggetto di costituzione di servitù** per metanodotto **o espropriazione** a favore della SNAM RETE GAS SPA, e come richiesto dal G.E. in data 19.01.2024, si effettuerà la valutazione escludendo detta particella dal lotto 3. A seguito dei sopralluoghi effettuati, le destinazioni colturali dei terreni costituenti il lotto 3, risultano essere **seminativo nudo ordinario, pascolo cespugliato e incolto produttivo**. Ad oggi, **tenuto conto delle reali consistenze**

**colturali e dei valori riscontrati nel rispettivo segmento di mercato**, emerge che si possono **sostanzialmente riconfermare** i valori unitari di stima utilizzati nell'elaborato peritale redatto dal Geom. Capaccioli, riferito all'E.I. 167/2015, dove detto lotto 3 veniva stimato **in complessivi € 47.000,00**.

Così dicendo, il valore del lotto 3, tenuto conto dell'esclusione della p.lla 51, risulta essere il seguente:

**VALUTAZIONE LOTTO 3 E.I. 167/2015**

**CON ESCLUSIONE DELLA P.LLA 51**

<b>P.lla</b>	<b>Coltura</b>	<b>Superfici</b>	<b>x</b>	<b>€/mq</b>	<b>Valore</b>
24	SEMINATIVO	16.490 mq	x	0,65	€ 10.718,50
37	PASC CESPUG	7.740 mq	x	0,21	€ 1.625,40
38	INCOLT PROD	5.250 mq	x	0,15	€ 787,50
39	PASC CESPUG	830 mq	x	0,21	€ 174,30
42	PASC CESPUG	1.010 mq	x	0,21	€ 212,10
65	SEMINATIVO	14.680 mq	x	0,65	9.542,00
66	SEMINATIVO	7.340 mq	x	0,65	4.771,00
75	INCOLT PROD	1.520 mq	x	0,15	€ 228,00
83	SEMINATIVO	1.170 mq	x	0,65	€ 760,50
<b>Totale</b>					<b>€ 28.819,30</b>

**che si arrotondano ad € 29.000,00**

**diconsi Euro Ventinovemila/00**

*Si precisa, che nel caso in cui si volesse tener conto dell'eventuale abbattimento forfettario del 15%, considerando l'assenza di garanzia di vizi e la natura coattiva della procedura rispetto al libero mercato, il valore del lotto 3 ammonterebbe a complessivi € 24.650,00 che si arrotondano ad € 25.000,00 diconsi Euro*

Venticinquemila/00.

Tengo precisare, così come si può ben verificare dall'estratto di mappa catastale redatto dal sottoscritto ed allegato alla presente, che detto **lotto 3** ricomprende dei **terreni** agricoli che **non costituiscono un compendio singolo ed uniforme**, bensì **dissociato**, costituito da particelle separate, e che di fatto, la costituzione della servitù di metanodotto interesserà strettamente solo una porzione della p.lla 51, **senza alterare o pregiudicare** l'utilizzo e il possesso **dei restanti terreni del lotto 3**. Inoltre, il **tracciato del metanodotto** e la **rispettiva fascia di rispetto** gravante sulla p.lla 51, interesserà **il solo fianco ovest** del terreno, per una superficie di circa **4.700 mq**, rispetto ai complessivi **28.060 mq** dell'intera particella, e di fatto non precluderà il normale utilizzo della restante superficie. La "Snam Rete Gas S.p.a.", contestualmente alla stipula dell'atto di assenso, verserà al Concedente "Una Tantum" la somma di **€ 5.300,00**, quale corrispettivo concordato della servitù.

Per le prescrizioni e gli aspetti che regoleranno la servitù, si rimanda a quanto indicato nel rispettivo "documento di assenso/costituzione di servitù" predisposto dalla "Snam Rete Gas S.p.a.".

Rimanendo a disposizione **dell'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione Dott. ssa Elisabetta Rodinò di Miglione** per ogni eventuale chiarimento o verifica, rassegno la presente relazione integrata dalla documentazione sotto elencata.

Allegati

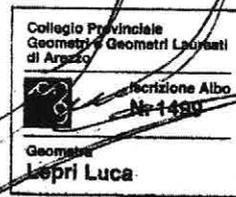
- Visure catastali aggiornate al 24.01.2024;
- Documento di assenso/costituzione di servitù;

- Planimetria con indicazione del tracciato del metanodotto;
- Estratto di mappa catastale con indicazioni dei terreni di cui al lotto 3 e sovrapposizione del tracciato del metanodotto;
- Incarico G.E. del 19.01.2024.

Arezzo, 24 Gennaio 2024

Cordiali Saluti

Il Perito Geom. Luca Lepri



## Visura attuale sintetica per soggetto

### Situazione degli atti informatizzati al 24/01/2024

Data: 24/01/2024 Ora: 12.05.37 pag: 1 Segue  
 Visura n.: T160096/2024

**Dati della richiesta** Terreni siti nel comune di CAPOLONA (B670) provincia AREZZO  
**Soggetto individuato**

#### 1. Immobili siti nel Comune di CAPOLONA (Codice B670) Catasto dei Terreni

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI DI CLASSAMENTO			ALTRE INFORMAZIONI			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m <sup>2</sup> ) ha arc ca	Deduz.	Dati derivanti da	Dati Ulteriori	
1	43	24	-	-	SEMINATIVO 04	1 64	90	Dominicale Euro 17,03 Lire 32,980	Agrario Euro 17,03 Lire 32,980	FRAZIONAMENTO in atti dal 21/10/1991 (n. 6.1/1984)
2	43	37	-	-	PASC CESPUG 01	77	40	Euro 4,00 Lire 7,740	Euro 2,00 Lire 3,870	REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 31/08/1993 COME DA MODELLO 26 (n. 229.75/1990)
3	43	38	-	-	INCOLT PROD U	52	50	Euro 0,27 Lire 525	Euro 0,27 Lire 525	Impianto meccanografico del 12/08/1971
4	43	39	-	-	PASC CESPUG 01	08	30	Euro 0,43 Lire 830	Euro 0,21 Lire 415	REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 31/08/1993 COME DA MODELLO 26 (n. 229.76/1990)
5	43	42	-	-	PASC CESPUG 01	10	10	Euro 0,52 Lire 1,010	Euro 0,26 Lire 505	REVISIONE DI ELEMENTI CENSUARI in atti dal 31/08/1993 COME DA MODELLO 26 (n. 229.77/1990)
6	43	51	-	-	SEMINATIVO 04	2 80	60	Euro 28,98 Lire 56,120	Euro 28,98 Lire 56,120	Impianto meccanografico del 12/08/1971
7	43	65	-	-	SEMINATIVO 03	1 46	80	Euro 34,12 Lire 66,060	Euro 22,74 Lire 44,040	Impianto meccanografico del 12/08/1971
8	43	66	-	-	SEMINATIVO 03	73	40	Euro 17,06 Lire 33,030	Euro 11,37 Lire 22,020	Impianto meccanografico del 12/08/1971
9	43	75	-	-	INCOLT PROD U	15	20	Euro 0,08 Lire 152	Euro 0,08 Lire 152	Impianto meccanografico del 12/08/1971
10	43	83	-	-	SEMINATIVO 04	11	70	Euro 1,21 Lire 2,340	Euro 1,21 Lire 2,340	FRAZIONAMENTO in atti dal 21/10/1991 (n. 6.1/1984)

Totale: Superficie 8.40,90 Redditi: Dominicale Euro 103,70 Agrario Euro 84,15

**Agenzia Entrate**  
Direzione Provinciale di Arezzo  
Ufficio Provinciale - Territorio  
Servizi Catastali

### Visura attuale sintetica per soggetto Situazione degli atti informatizzati al 24/01/2024

Data: 24/01/2024 Ora: 12.05.37 pag: 2 Fine  
Visura n.: T160096/2024

Intestazione degli immobili indicati al n.1

N.	DATI DERIVANTI DA	DATI ANAGRAFICI	CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
1	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]	[REDACTED]

Totale Generale: Superficie 8,40,90 Redditi: Dominicale Euro 103,70 Agrario Euro 84,15

Unità immobiliari n. 10

\* Codice Fiscale Validato in Anagrafe Tributaria

Visura telematica

Tributi speciali: Euro 0,90

COSTITUZIONE DI SERVITU'

3

La Ditta **[REDACTED]**  
 con sede in **[REDACTED]**  
 rappresentata da .....  
 residente in .....  
 C.F. .... Tel. ....  
 ed, in riferimento alle norme ed alle leggi sul diritto di famiglia - (artt. 159 C.C. e 228 L. 19/5/1975 n. 151) il Sig/ra // C.F. //  
 coniuge di //  
 residenti a //  
 in appresso detta "Concedente"

Mod. Serv. 2020

CODICE SERVITU'
COD. GASDOTTO
COD. VARIANTE
INSERITO S.C.D. II
Sigla

pre m e s s o

- che Snam Rete Gas S.p.A. con Sede Legale in S. Donato Milanese (MI), Piazza Santa Barbara 7 - Capitale sociale Euro 1.200.000.000,00 i.v.; Codice Fiscale e numero di iscrizione al Registro Imprese di Milano, Monza, Brianza, Lodi n. 10238291008; R.E.A. Milano n. 1964271; Partita IVA 10238291008; Società soggetta all'attività di direzione e coordinamento di Snam S.p.A.; Società con unico socio - in appresso detta "Snam RG S.p.A.", ha in progetto la costruzione del gasdotto denominato: **rifacimento Metanodotto SANSEPOLCRO - TERRANUOVA BRACCIOLINI DN 750 (30") TRONCO 2**

- 1) dichiara irrevocabilmente di costituire, in favore della Snam RG S.p.A., come in effetti costituisce sui fondi siti in Comune di CAPOLONA Prov. AR, identificati in catasto con la/e particella/e **51 fg 43** una servitù, avente ad oggetto:
- 1.1) Lo scavo e l'interramento con copertura di circa metri 1,00 (uno) misurata al momento della posa, di una tubazione trasportante idrocarburi nonché di cavi accessori per reti tecnologiche, secondo il tracciato conosciuto ed accettato.
  - 1.2) L'installazione di apparecchi di sfiato e cartelli segnalatori, nonché eventuali opere sussidiarie necessarie ai fini della sicurezza.
  - 1.3) ~~La costruzione di un manufatto accessorio fuori terra, occupante una superficie di circa m<sup>2</sup> \_\_\_\_\_ insistente sulla particella \_\_\_\_\_ fg. \_\_\_\_\_ con il relativo accesso pedonale e carrabile costituito da una strada della larghezza di m \_\_\_\_\_ circa da realizzarsi e mantenersi a cura della Snam RG S.p.A.~~
  - 1.4) L'obbligo di non costruire opere di qualsiasi genere, come pure fognature e canalizzazioni chiuse, sulla parte dei fondi di sua proprietà, come sopra identificati, a distanza inferiore di m 20,00 (VENTI,00) dall'asse della tubazione nonché di mantenere la superficie asservita a terreno agrario, con la possibilità di eseguire sulla stessa le normali coltivazioni senza alterazione della profondità di posa della tubazione.
- 2) Ai fini di cui al precedente punto 1):
- 2.1) Dichiara di conoscere l'ubicazione della tubazione, anche se posata su fondi vicini, delle opere di cui al precedente punto 1.2), 1.3) e la delimitazione della superficie di terreno oggetto della servitù.
  - 2.2) Dichiara e garantisce di essere legittima proprietaria dei fondi sopra descritti e garantisce altresì la Snam RG S.p.A. contro qualsiasi molestia o pretesa di terzi, obbligandosi a portare l'assenso di chiunque, per qualsiasi titolo, potesse vantare diritti sui fondi e sulla indennità.
  - 2.3) Autorizza la Snam RG S.p.A. ad occupare per tutto il tempo occorrente l'area necessaria all'esecuzione dei lavori.
  - 2.4) Riconosce che le tubazioni, i manufatti, le apparecchiature e le opere sussidiarie relative al gasdotto di cui in premessa sono inamovibili, sono e rimarranno di proprietà della Snam RG S.p.A. che pertanto avrà anche facoltà di rimuoverle.
  - 2.5) Consente a Snam RG S.p.A. il libero accesso in ogni tempo alle proprie opere ed ai propri impianti con il personale ed i mezzi necessari per la sorveglianza, la manutenzione, l'esercizio, le eventuali modifiche, rifacimenti, riparazioni, sostituzioni e recuperi.
  - 2.6) Si impegna ad astenersi dal compimento di qualsiasi atto che costituisca intralcio ai lavori da eseguirsi o pericolo per l'impianto, ostacoli il libero passaggio, diminuisca o renda più scomodo l'uso e l'esercizio della servitù.

Confini: (Fig. 43 part. 51) fig 43 part. 50,46,49,59,52, comune Arezzo fig 61 part. 66,27.

Importo da quietanzare a parte			
€	per	€	per
€	per	€	per
€	per	€	per
Annotamento			
Totale Servitù			
€ /m	x	€ /m	x
m		m	

- 2.7) Si obbliga ad addivenire, dietro semplice richiesta della Snam RG S.p.A., alla stipulazione di atto notarile idoneo alla trascrizione della presente costituzione di servitù.
- 2.8) Si impegna, in caso di trasferimento dei fondi in oggetto o di parte di essi, prima della trascrizione dell'atto di cui al punto 2.7), ad avvertire tempestivamente la Snam RG S.p.A. ed a far subentrare l'avente causa negli obblighi nascenti dal presente atto.
- 2.9) Si impegna in caso di trasferimento dei fondi in oggetto o di parte di essi, dopo la trascrizione dell'atto di cui al punto 2.7), ad avvertire la Snam RG S.p.A.
- 2.10) La Concedente dichiara di conoscere, e si impegna a rispettare, le Leggi Anticorruzione e il "Modello 231" di Snam Rete Gas (tutti documenti consultabili e stampabili sul sito internet [www.snamretegas.it](http://www.snamretegas.it)), il Codice Etico e la "Procedura Anticorruzione" di SNAM (tutti documenti consultabili e stampabili sul sito internet [www.snam.it](http://www.snam.it)), e si impegna a comunicare senza indugio a SNAM:
  - a. qualsiasi richiesta o tentata richiesta di denaro, provvigioni, emolumenti o altre utilità (ivi compresi regali, intrattenimenti, viaggi o qualsiasi altro tipo di beneficio, anche di modico valore o non patrimoniale) ricevuta da Personale del Gruppo SNAM o da loro Familiari, o da società ad essi riconducibili, in relazione (implicita o esplicita) alle attività oggetto del presente Contratto;
  - b. qualsiasi regalo, intrattenimento, viaggio o altro tipo di beneficio, anche non patrimoniale a favore di amministratori, sindaci, dipendenti o collaboratori di SNAM e/o Controllate o loro Familiari.
 Tali comunicazioni dovranno essere indirizzate alla casella di posta elettronica [segnalazioni@snam.it](mailto:segnalazioni@snam.it).
- 2.11) Dichiara di aver ricevuto l'informativa in merito al trattamento dei dati personali di cui al Regolamento UE 2016/679.

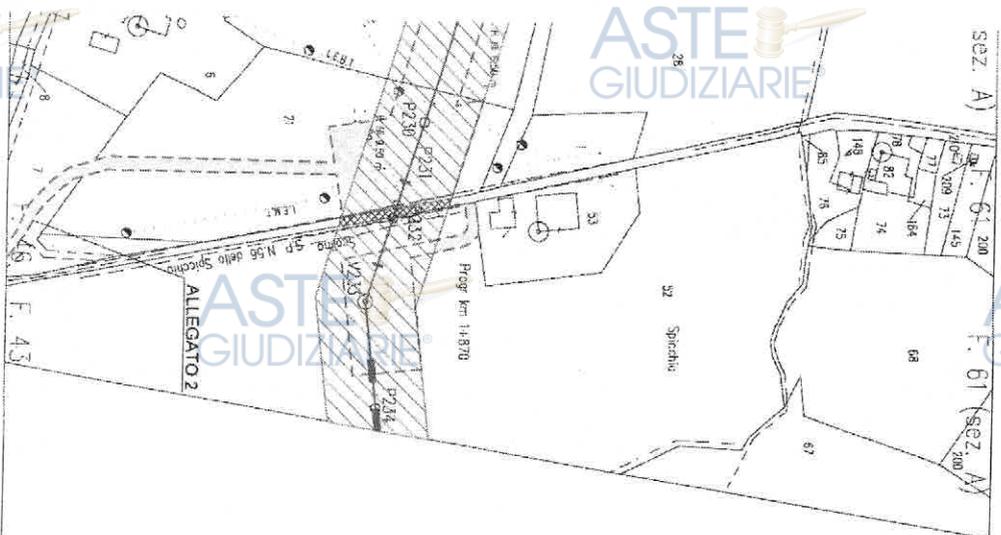
**3) Attesta, come da accordi intervenuti che:**

- 3.1) La Snam RG S.p.A., contestualmente alla stipulazione dell'atto di cui al punto 2.7) verserà alla Concedente "Una Tantum" la somma di **5.300,00 €** (CINQUEMILATRECENTO,00 €) quale corrispettivo concordato della servitù.
- 3.2) I danni prodotti alle cose, alle piantagioni ed ai frutti pendenti, sia durante la realizzazione dell'impianto, sia in occasione di eventuali interventi di cui al punto 2.5, saranno determinati di volta in volta a lavori ultimati e liquidati a chi di ragione.
- 3.3) Le spese inerenti alla stipulazione dell'atto di cui al punto 2.7) saranno a carico della Snam RG S.p.A.
- 3.4) Restano a carico della Concedente i tributi e gli altri oneri gravanti sui fondi.
- 3.5) Il presente Atto opererà alle stesse condizioni anche nei confronti di eventuali successori e aventi causa della Concedente e della Snam RG S.p.A.
- 3.6) Gli obblighi assunti con il presente atto si riterranno nulli o privi di effetto qualora la Snam RG S.p.A. non dovesse realizzare il gasdotto di cui in premessa o comunque il medesimo non dovesse interessare i fondi come sopra identificati.
- 3.7) La Concedente dichiara che l'attuale avente diritto alla liquidazione dei danni di cui al punto 3.2 è il Sig. .... residente.....
- 3.8) La Concedente dichiara che gli interessi legali eventualmente da corrispondere con riferimento alle obbligazioni derivanti dal presente atto in caso di proposizione di domanda giudiziale, siano stabiliti in misura pari a quella prevista dal primo comma dell'art. 1284 c.c.

La Concedente .....

..... li .....

sez. A)



F. 61 (sez. A)

F. 61 (sez. A)

