

TRIBUNALE DI AREZZO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Giudice delle Esecuzioni: **Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione**
Esecuzione Immobiliare **n. 185/2022 R.G. E.I.**
Procedura esecutiva immobiliare a carico dei **Sig.ri**

Creditore Procedente: **VERSILIA SPV, cessionaria da Banca Popolare di Cortona.**

L'Ill.mo Giudice chiede al CTU di confermare le osservazioni riportate nel Verbale della Procedura Esecutiva emessa con l'udienza del 15 maggio 2024.

Il compendio immobiliare di cui si tratta era stato costituito al Catasto Fabbricati del Comune di Cortona con il deposito Docfa n. AR0094992 del 29/04/2011 nel quale erano incluse le planimetrie rappresentanti le unità immobiliari e l'elaborato planimetrico che raffigurava **il bene comune non censibile identificato dalla particella 62 subalterno 1.**

Preliminarmente, in data 26/04/2011, era stato presentato Tipo mappale rubricato al protocollo n. AR0090929 in cui si costituiva il Lotto A inserito al Catasto Urbano identificato dalla p.lla 62 del foglio 306.

Per meglio comprendere quanto dallo sottoscritta riscontrato al momento della perizia si espone quanto segue:

Nell'atto di compravendita del 1991 venivano acquistate le seguenti proprietà catastali:

- 1) ex Nuovo Catasto Edilizio Urbano - Comune di Cortona località Centoia Case Sparse n. 55 foglio 306 particelle 62 e 63;
- 2) ex Nuovo Catasto Terreni - Comune di Cortona foglio 306 particelle 61.

I beni al punto 1) riguardavano l'acquisto di una porzione di fabbricato costituito da piano terreno e primo, mentre il bene al punto 2) l'acquisto di un terreno.

All'interno della superficie del lotto era compresa anche una capanna, non individuata da specifica particella, insistente tra le particelle 61 e 62.

Detta capanna è stata inserita in mappa al Catasto Terreni con la particella 235 in variazione alla particella 61 attraverso la presentazione del Modello 26 del 19/03/1987 Pratica n. 63401.

Successivamente è stato presentato al Catasto Terreni il Tipo Mappale del 26/04/2011 Protocollo n. AR0090929 (n. 90929.1/2011) dove sono state costituite le particelle 264 (mq. 1878) e 265 (mq. 594). Nel medesimo Mappale è stata poi soppressa la particella 61, mentre le particelle 235 e 265 sono state unite alla particella 62 costituendo il Lotto A di mq. 1102.

A seguire è stato presentato il Docfa n. AR0094992 del 29/04/2011 all'urbano, sono state soppresse le particelle 62 e 63 e costituite le seguenti:

foglio 306

particella 62 sub 1 bene comune non censibile;

particella 62 sub 2 graffata alla particella 63 sub 1 categoria A/3 classe 4 vani 9,00;

particella 62 sub 3 categoria C/6 classe 3 mq. 27;

particella 62 sub 4 categoria C/2 classe 5 mq. 24;

particella 62 sub 5 categoria C/2 classe 5 mq. 73.

Il Ctù conferma che il bene comune non censibile identificato dalla particella 62 subalterno 1 non è presente ne nella Denuncia di Successione n. 2366 vol. 9990 del 29.12.2011 e nella conseguente nota di trascrizione n.5.582 del 28/05/2012, ne nell'atto di compravendita Notaio del 22/10/1991 rep. 11.288 e nella conseguente nota di trascrizione n. 10.937 del

05/11/1991 e neppure nell'atto di accettazione tacita Notaio del 13/10/2015 rep. 63969/16760 e nella conseguente nota di trascrizione n.9.935 del 15/10/2015.

La scrivente CTU poi con Tipo Mappale n. AR0035541/2023 e successivo Docfa n. AR0038211/2023 ha provveduto ad aggiornare la planimetria catastale del fabbricato per diversa distribuzione interna ed esterna sopprimendo la sola particella 62 sub 2 graffata alla particella 63 sub 1 del foglio 306 e **costituendo:**

particella 62 sub 6 graffata alla particella 63 sub 2 categoria A/3 classe 4 vani 7;
particella 62 sub 7 categoria C/2 classe 7 consistenza mq. 30;

invariate:

particella 62 sub 1 bene comune non censibile;
particella 62 sub 3 categoria C/6 classe 3 mq. 27;
particella 62 sub 4 categoria C/2 classe 5 mq. 24;
particella 62 sub 5 categoria C/2 classe 5 mq. 73.

Confermo che i dati catastali riportati nell'aggiornamento Docfa eseguito risultano in continuità con le particelle oggetto di pignoramento.

Nella particella 264 di mq. 1.878 del foglio 306 che identifica il terreno contiguo al resede "particella 62 sub 1 bene comune non censibile" insiste un pozzo come indicatomi dal proprietario per il prelevamento idrico domestico. Tuttavia il Ctu, al fine di confutare ogni dubbio in merito, ha presentato alla Regione Toscana istanza di verifica della presenza di pozzi nei terreni degli esecutati ubicati in Località il Pianello foglio catastale 306 particelle 264 (non pignorata) e 62, il riscontro dell'Ente conferma quanto riportato in relazione peritale.

In ordine alla necessità o comunque opportunità di estendere il pignoramento alla particella 264 il Ctu afferma che tale particella a prescindere dal pozzo si trova esclusa dalla possibilità di accesso se non quello dal resede (particella 62 subalterno 1) che delimita il compendio pignorato.

Con la presente relazione la scrivente C.T.U. ritiene di avere assolto alle puntualizzazioni richieste.

Con osservanza.

Arezzo, li 01/07/2024

Il CTU

(Geom. Maria Giovanna Clemente)

Firmato digitalmente da
Geom. Maria Giovanna Clemente

Allegati: risposta pozzi Regione Toscana

La sottoscritta geom. Maria Giovanna Clemente nata ad Arezzo (Ar) il 28/11/1964, residente in AREZZO via XXV Aprile N.23 con Studio in AREZZO via Benedetto Croce n.79/C contatti: 3939995492 - mail: mgiovanna.clemente@gmail.com

CHIEDE

in qualità di CTU nominato dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Arezzo (si allega nomina conferimento incarico)

di esercitare il diritto di accesso, ai sensi dell'art.9 della L.R. 40/2009, con riferimento:

VERIFICA DELLA PRESENZA DI UN POZZO O PIU' POZZI NEI TERRENI DI PROPRIETA' DEGLI ESECUTATI:

UBICATI IN LOCALITA' IL PIANELLO NEL FOGLIO CATASTALE N.306 particelle n.62-264 DEL COMUNE DI CORTONA (come da planimetria allegata)

ALLEGATO PALNIMETRIA CATASTALE

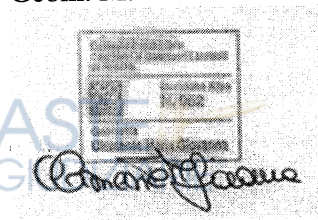
- () mediante sua esibizione;
- (X) mediante estrazione di copia digitale, se disponibile in formato elettronico;
- () mediante estrazione di copie fotostatiche delle seguenti parti del documento:
- () mediante estrazione di copie fotostatiche conformi all'originale delle seguenti parti del documento:

Arezzo, 18/06/2024

in fede

Il CTU

Geom. M. Giovanna Clemente



- La firma non deve essere autenticata.
- L'imposta di bollo non è dovuta, salvo richiesta di copia conforme all'originale.
- Se l'istanza non è presentata a mano all'incaricato, occorre allegare una copia fotostatica del documento di riconoscimento o di identità.
- Ai sensi dell'art. 13 del Dlgs 196/2003 la informiamo che i dati raccolti saranno trattati, anche con mezzi informatici, esclusivamente per il presente procedimento e non saranno oggetto di comunicazione o diffusione. Il titolare del trattamento è Regione Toscana-Giunta regionale, il responsabile è il Dirigente della struttura interessata.

SPAZIO RISERVATO ALL'UFFICIO

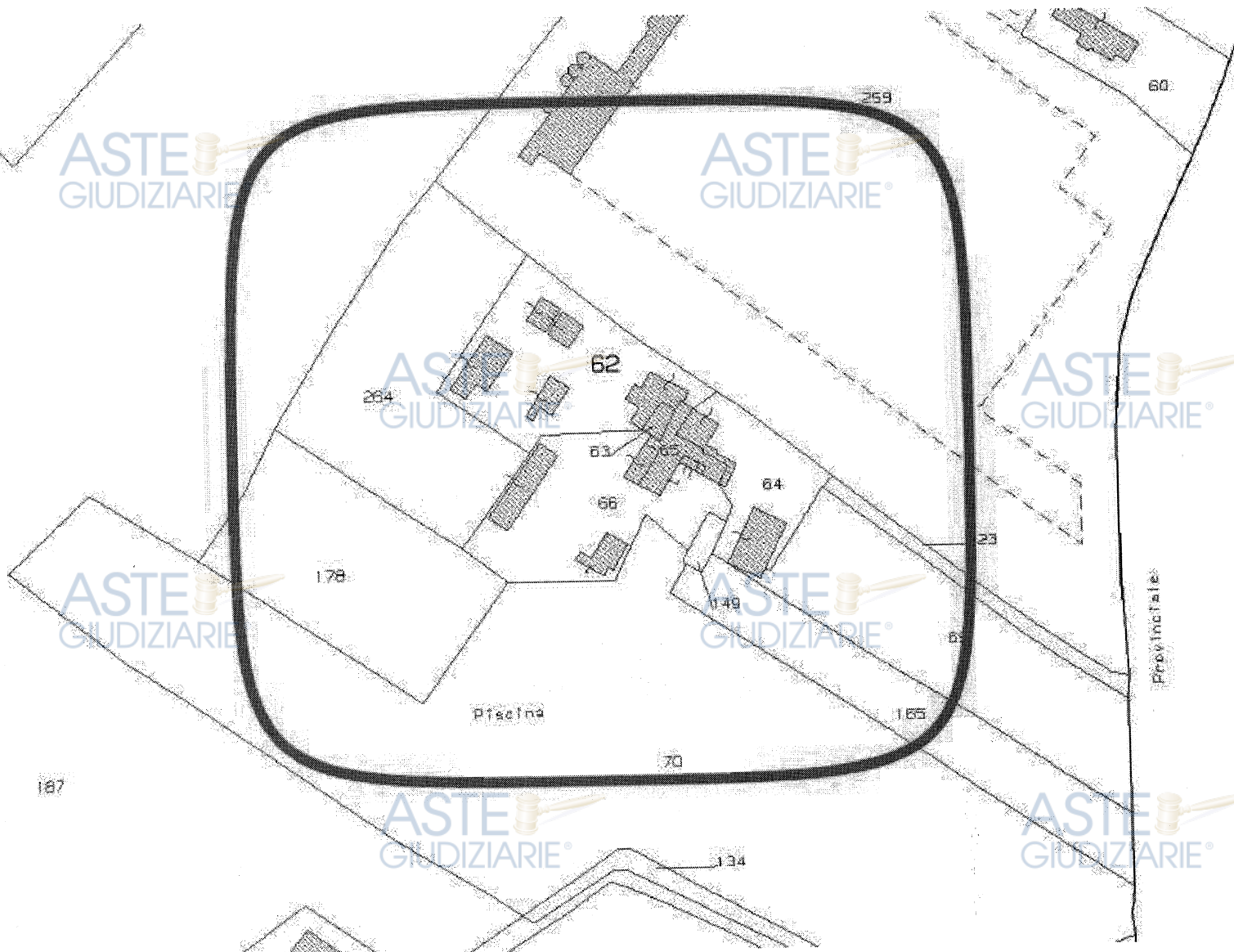
I diritti di riproduzione sono calcolati in Euro _____

E' necessario indicare gli estremi o elementi che ne consentano l'individuazione.

L'invio telematico del documento che sia disponibile in formato elettronico, è consentito solo al domicilio digitale dell'interessato, ai sensi dell'art 9, comma 5, L.R. 40/2009.

L'estrazione di copie è subordinata al pagamento dei relativi diritti.

COMUNE DI CORTONA FOGLIO 306





REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

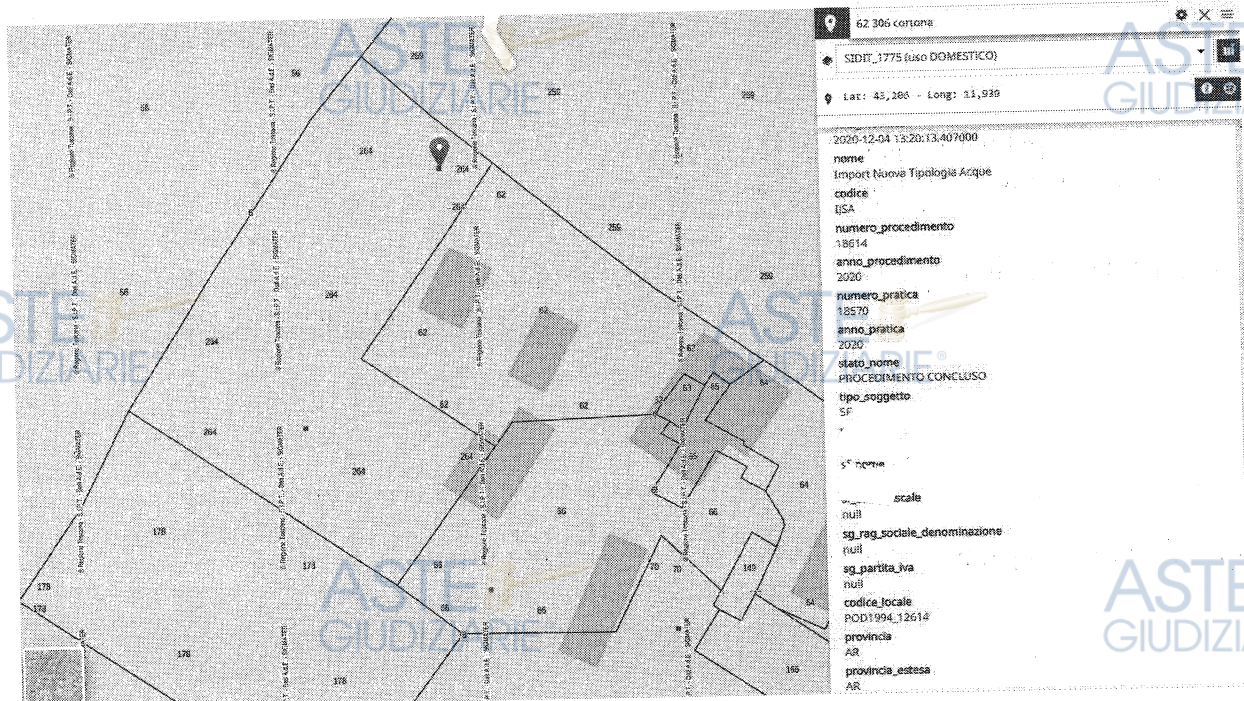
Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile
Settore Genio Civile Valdarno Superiore
Sede di Arezzo

Geom. M. Giovanna Clemente
Pec: mariagiovanna.clemente@geopec.it

Oggetto: Richiesta di accesso agli atti relativo alla presenza di pozzi nelle p.lle 62-264 del foglio 306 del Comune di Cortona.

Con riferimento alla richiesta di accesso agli atti in oggetto, acquisita al protocollo regionale al n. 0349122 del 20/06/2024, si comunica che risultano agli atti di questo ufficio due denunce di pozzi ad uso domestico all'interno della particella 264. Si riporta di seguito uno stralcio della planimetria dell'ubicazione dei pozzi censiti nell'area di interesse:

PRATICA POZZO COD. LOCALE N. POD1994_12614 - RICHIEDENTE SIG.

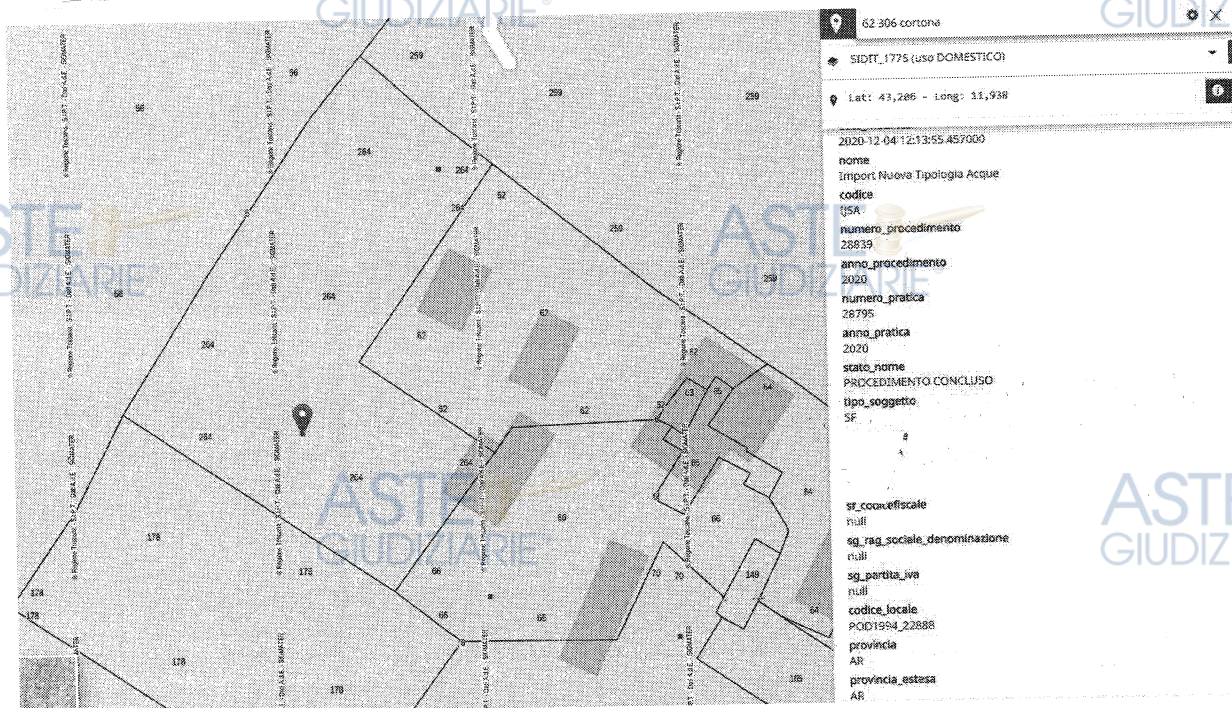




REGIONE TOSCANA
Giunta Regionale

Direzione Difesa del Suolo e Protezione Civile
Settore Genio Civile Valdarno Superiore
Sede di Arezzo

PRATICA POZZO COD. LOCALE N. POD1994_22888 - RICHIEDENTE SIG.



Si informa che il Responsabile del Procedimento in oggetto è il titolare di incarico di E.Q.
"Procedure tecniche autorizzative in materia di acqua - Valdarno Superiore", Ing.
(tel. mail: carl e che per eventuali
ulteriori informazioni il referente è il Dott. Geol. e-mail:

p. Il Dirigente Responsabile
Ing. Gennarino Costabile

Il Responsabile del Procedimento
Ing. Carmelo Cacciatore

"Si informa che è disponibile al link: <http://www.regione.toscana.it/-/carta-dei-servizi-della-direzione-difesa-del-suolo-e-protezione-civile>, nella sezione "Customer satisfaction", il questionario di soddisfazione degli utenti che si sono avvalsi dei servizi dei nostri uffici, al fine di avere un riscontro sulla qualità del servizio reso."

FalMa