

TRI BUNALE DI AREZZO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

N.R.E. 193/2022

Promossa da:

[REDACTED]

VS

[REDACTED]

G.E. – Dott. Federico Pani

*** Prossima udienza**

[REDACTED]

..°..°..°..°..°..

Il sottoscritto Geom. Aldo Boselli, in qualità di esperto nominato nella procedura NRE 193/2022, scusandosi preliminarmente per non aver depositato l'integrazione di perizia nell'udienza del 03/06/2025, riscontra la relazione deposita dal Delegato e fornisce i chiarimenti richiesti.

..°..°..°..°..°..

***Integrazioni richieste dal Delegato nella
relazione del 05/03/2025.***

Nella relazione deposita in atti dal Delegato alla vendita viene segnalato:

“ A tal fine, si evidenzia altresì che la perizia del CTU Geom. Aldo Boselli è stata depositata anteriormente alla riunione delle suddette procedure esecutive. Sebbene la stessa avesse già posto in evidenza la necessità dell'estensione del pignoramento ai beni a comune di cui alle particelle 129 subalterno 14 del foglio 65 Arezzo/B (scala interna), particella 187 subalterno 1 (piazzale esterno) e particella 144 del foglio 65 Arezzo/B catasto terreni, nessuna ulteriore analisi delle stesse è stata effettuata dal CTU avendo lo stesso già concluso le proprie operazioni peritali al momento della riunione delle procedure.



Lo scrivente Delegato, a tal proposito ritiene dunque utile un integrazione della perizia al fine di consentire l'individuazione degli eventuali comproprietari delle particelle a comune, oggetto del successivo pignoramento.

Inoltre l'integrazione della CTU risulta necessaria anche per una più attenta verifica della continuità delle trascrizioni ventennali delle particelle a comune, che lo scrivente delegato si riserva di analizzare ulteriormente.

Si evidenzia infine che dall'analisi preliminare del fascicolo catastale allegato alla perizia tecnica (all.3) la particella 144 del foglio 65 Arezzo/B risulta essere censita al catasto terreni. Da una verifica preliminare di quanto emerso dall'atto di compravendita dell'immobile da parte del debitore esecutato, così come dal fascicolo catastale, sulla stessa particella risulta gravare un mero diritto di passo, che dunque esclude la necessità del Certificato ex art. 18 della Legge 28/02/1985 n. 47. In merito tuttavia, il Delegato ritiene opportuna un ulteriore verifica da parte del CTU. “

..°..°..°..°..°..°..

Risposta alle richieste dal Delegato

1) Il Delegato ritiene utile l'integrazione della perizia per consentire l'individuazione degli eventuali comproprietari delle particelle a comune, oggetto del successivo pignoramento.

Per le particelle a comune devono intendersi i “beni a comune non censibili” che sono stati segnalati nella perizia già in atti.

E' bene chiarire, che beni a comune non censibili non possono essere confusi e/o equiparati ad una tradizionale unità immobiliare urbana (ad esempio un abitazione, un negozio, un magazzino, un ufficio, etc) in quanto sono semplicemente dei beni “pertinenziali” asserviti all'uso e/o al godimento di più unità immobiliari.

I beni a comune non censibili, pur essendo iscritti nella banca dati del catasto, non hanno autonomia funzionale, non hanno una categoria, non hanno un classamento, non hanno una rendita e soprattutto non hanno una ditta





intestataria, ossia nel certificato catastale di un bene a comune non censibile non troveremo mai i nominativi dei proprietari con le quote di diritto.

Anche in ambito grafico, i beni a comune non censibili sono molto diversi dalle tradizionali unità immobiliari urbane.

In tal senso, i beni a comune non censibili non sono dotati di planimetria identificativa che per converso contraddistingue un appartamento, un garage, un negozio, una cantina, un ufficio, etc.

I beni a comune non censibili possono avere, come nella fattispecie, una sorta di rappresentazione grafica attraverso un elaborato planimetrico dimostrativo dei subalterni in scala 1:500.

In sintesi, non è possibile individuare i proprietari dei beni a comune non censibili, per il semplice fatto che i beni a comune non censibili non hanno, per loro intrinseca natura, una ditta intestataria di riferimento. Per i beni a comune non censibili, possono essere soltanto individuate le unità immobiliari a cui detti beni sono stati destinati.

Nella perizia già in atti, lo scrivente ha già considerato la pertinenzialità dei beni a comune con l'immobile sottoposto a pignoramento.

..°°-°°-°°-°°-°°-°°

2) A dire del Delegato, la perizia integrativa risulta necessaria anche per una più attenta verifica della continuità delle trascrizioni ventennali delle particelle a comune.

L'attività che il Delegato intende attuare sulle particelle a comune (intendendo sempre i beni a comune non censibili), a modesto parere dello scrivente non è necessaria, in quanto vi è già continuità nelle trascrizioni nel ventennio, così come indicato nella certificazione notarile depositata in atti dal creditore procedente.

Per comprenderlo, è necessario trattare nuovamente i beni a comune non censibili dal momento che sono sempre l'oggetto della richiesta.



I beni a comune non censibili, avendo la caratteristica di essere delle entità pertinenziali a servizio di più unità immobiliari, possono essere costituiti e soppressi in qualunque momento in ambito catastale.

Nel nostro caso, i beni a comune non censibili identificati dalla particella 129 subalterno 14 (scale) e dalla particella 187 subalterno 1 (resede/piazzale), sono stati costituiti in data 25 Settembre 2008, ossia già esistevano in occasione dell'atto di compravendita del 29 Dicembre 2008 con cui si è formalizzata la proprietà del debitore.

I suddetti beni a comune non censibili sono stati originati per effetto di variazioni catastali e comunque derivano dal compendio immobiliare originario che [REDACTED] acquistò a fine dell'anno 2007 da due distinte proprietà in virtù dell'atto di compravendita del 28/11/2007 rogato dal Notaio Michele Tuccari, e in virtù dell'atto di compravendita del 03/12/2007 rogato dal Notaio Michele Tuccari.

Il suddetto compendio acquistato dalla [REDACTED] fu poi oggetto di interventi edilizi a partire dall'anno 2008 (si veda allegato 04 della perizia in atti) e in virtù della configurazione che venne conferita alle diverse unità immobiliari realizzate in sede di ristrutturazione, venne fatto l'accatastamento costituendo anche i beni a comune (scale e piazzale) che erano necessari per il godimento e per l'accesso.

Il Delegato potrà tranquillamente fare tutti i riscontri che ritiene più opportuni per i beni a comune non censibili, ma dovrà avere consapevolezza che la continuità delle trascrizioni è già verificata nel ventennio, ed era già verificata anche alla data in cui il debitore è divenuto proprietario del compendio a cui erano abbinati dei beni a comune, regolarmente indicati nell'atto di compravendita.

..°..°..°..°..°..°..

3) Il Delegato ritiene opportuna un'ulteriore verifica da parte del CTU, atteso che dall'analisi preliminare del fascicolo catastale allegato alla perizia tecnica (all.3) la

particella 144 del foglio 65 Arezzo/B risulta essere censita al catasto terreni e che sulla stessa risulta gravare un mero diritto di passo, che dunque escluderebbe la necessità del Certificato ex art. 18 della Legge 28/02/1985 n. 47.

A modesto parere dello scrivente, le problematiche evidenziate dal Delegato sono di diversa natura e vanno considerate in maniera autonoma per non creare confusione.

Per quanto attiene la particella 144 del foglio 65 di Arezzo/B, il CTU conferma che la stessa è censita al catasto terreni ma è bene analizzare attentamente i dati.

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

Visura storica per immobile
Situazione degli atti informatizzati al 23/09/2023

Data: 23/09/2023 Ora: 17.23.50

Fine

Visura n: T56317 Pag: 1

Dati della richiesta											
Catasto Terreni											
Accessorio comune ad ente rurale ed urbano dall'impianto meccanografico											
N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA		
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	Deduz	Raddio			
								Dominicale	Azzario		

Come si evince dal certificato catastale storico prodotto dallo scrivente nell'allegato 03 già in atti, si tratta di un particella risalente all'impianto meccanografico del 11/09/1971, **ed è ben evidente che quella particella non ha una ditta intestatarla in quanto classificata come accessorio a comune ad ente rurale ed urbano.**

Dati della richiesta							
Catasto Terreni							

Accessorio comune ad ente rurale ed urbano dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI			DATI CLASSE			
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²) ha are ca	

Tale classificazione la equipara a tutti gli effetti ad un bene a comune non censibile che notoriamente si riscontra al catasto fabbricati.

La classificazione di "passo" è stata conferita dall'ufficio del catasto in sede di lustrazione ed ha una finalità puramente indicativa, che ben si comprende analizzando attentamente il certificato catastale.

La qualità di "passo" non corrisponde necessariamente ad un "diritto" come sostiene il Delegato, ma nella fattispecie, come riportato nelle annotazioni del certificato, individua un'area di mq. 240 che dall'impianto è a comune della particella 129 subalterno 2, alla particella 129 subalterno 5, alla particella 129 subalterno 6 del foglio 65 e ad altri enti urbani.

						ha area ca		Dominicale	Ag
Notifica						Partita	2		
Annotazioni									

Anche il riferimento "Partita 2" in ambito catastale significa che quella particella è iscritta in un registro censuario speciale, dove si richiama la sua utilità a comune prevalentemente per enti o immobili rurali.

Negli appezzamenti di terreno agricolo tradizionale, i certificati catastali sono diversi.

Alla sezione dove per la particella 144 è stato indicato "passo" solitamente si riscontra la coltura agricola, come da sottostante esempio dimostrativo che non ha nulla a che vedere con l'odierna procedura.

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CLASSAMENTO				DATI DERIVANTI DA
	Foglio	Particella	Sub	Porz	Qualità Classe	Superficie(m²)	Deduz	Reddito	
						ha area ca		Dominicale Agrario	

Nella variazione sono stati soppressi i seguenti immobili:

(* certificato catastale di un terreno preso ad esempio *)

Nell'appezzamento di terreno portato ad esempio, alla sezione qualità/classe è infatti indicato un seminativo di [REDACTED] è riportata una consistenza di [REDACTED] e

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

tutti gli effetti
fabbricati.

ASTE GIUDIZIARIE®

proprietà dell'odierna
ASTE
GIUDIZIARIE®

Dicembre 2017
debitore.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

Collegio Provinciale
Geometri e Geometri Laureati
di Arezzo

Caricamento Albo
N. 1087

Geometra
Boselli Aldo