TRIBUNALE DI AREZZO

VOLONTARIA GIURISDIZIONE

n. 2795/2024 R.G.

Camera di Consiglio:

Dott. FEDERICO PANI
Dott. ANDREA TURTURRO
Dott.ssa ALESSIA CAPRIO

Parte RICORRENTE:

xxxxx

Legale difensore: Avv. Simona Battistini

Parte RICORRENTE:

xxxxx

Legale difensore: Avv. Simona Battistini

Parte INTERVENUTA:

AVV. SAURO PAOLETTI

Liquidatore nominato: Avv. Sauro Paoletti

RELAZIONE CTU

DATA:

03.04.2026

C.T.U.:

Dott.Arch. FRANCESCO CIPOLLESCHI

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LE PARTI DELLA CAUSA 3
NOMINA DEL C.T.U. 4
I QUESITI DEL GIUDICE 4
TERMINI DELLA C.T.U. 5
RISPOSTA AL QUESITO N. 1 6
1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE 7
2. VERIFICA PROVENIENZA 12
3. GRAVAMI 14
10. ISPEZIONI IPOCATASTALE PER SOGGETTO 17
11. ISPEZIONI IPOCATASTALE PER IMMOBILE 17
12. VERIFICA TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI 18
VERIFICA FATTIBILITÀ ITER PROCEDURALE PER IL COMPLETAMENTO FABBRICATO 19
6. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA 22
QUESITO N. 2: 22
RISPOSTA AL QUESITO N. 2 22
QUESITO N. 3: 23
DESCRIZIONE 23
SERVITÙ DI PASSO SORTA AI SENSI DELL'ART. 1062 c.c. SU PARTICELLA 286 25
L'ORIGINARIO PERCORSO DI ACCESSO DALLA STRADA PUBBLICA 26
SERVITÙ DI IMPIANTI TECNOLOGICI INTERRATI SU PARTICELLA 286 27
CONFORMITÀ CATASTALE 31
CONFINI 31
QUESITO N. 4: 32
QUESITO N. 5: 32
QUESITO N. 6: 32
QUESITO N. 7: 33
STIMA DEL VALORE DI MERCATO 33
CONGUAGLI TRA LE PARTI IN CAUSA 34
QUESITO N. 8: 35
QUESITO N. 9: 35
TABELLA ALLEGATI 36

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) comunica che i legali delle parti nel presente procedimento giudiziario non hanno presentato entro i termini come specificati alla seguente pag. 5, alcuna Osservazione alla Bozza della Perizia CTU inviata in data 2 marzo 2026.

Di conseguenza, il sottoscritto CTU dichiara che la presente Perizia CTU, datata 3 aprile 2026, rimane inalterata rispetto alla Bozza trasmessa in data 2 marzo 2026.

Alla presente si allega la comunicazione via PEC che certifica l'invio della Bozza della Perizia CTU del 2 marzo 2026 alle parti rappresentate dai rispettivi legali, Avv. Simona Battistini e Avv. Sauro Paoletti (ALLEGATO 64).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

LE PARTI DELLA CAUSA

PARTE RICORRENTE:

xxxxx

xxxxx

Codice Fiscale:

xxxxx

Legale difensore:

Avv. Simona Battistini

del Foro di Rimini

(PEC):

simona.battistini@ordineavvocatirimini.it

PARTE RICORRENTE:

xxxxx

Codice Fiscale:

xxxxx

Legale difensore:

Avv. Simona Battistini

del Foro di Rimini

(PEC):

simona.battistini@ordineavvocatirimini.it

PARTE INTERVENUTA :

professionista incaricato alle operazioni
di divisione ex art. 791-bis c.p.c.

AVV. SAURO PAOLETTI

Codice Fiscale:

PLTSRA68C03F656Z

Legale difensore:

Avv. Sauro Paoletti

del Foro di Arezzo

(PEC):

avvsauropaoletti@cnfpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

NOMINA DEL C.T.U.

Il sottoscritto **Dott. Arch. Francesco Cipolleschi** iscritto nell'Albo dei CTU del Tribunale di Arezzo al n. 1387, con studio in Arezzo 52100 ––––––––––––––––- Cell. 329.2122838, indirizzo e-Mail (PEC): **francesco.cipolleschi@archiworldpec.it**, nominato dal Giudice Istruttore (G.I.) Dott.ssa Marina Rossi con l'Ordinanza di Nomina CTU del 05.01.2023, ha depositato nel fascicolo telematico della PDA il proprio giuramento di nomina, quale Consulente Tecnico d'Ufficio (da qui in avanti CTU), in data 21.01.2023.

I QUESITI DEL GIUDICE

I quesiti posti nella CAMERA DI CONSIGLIO , in persona dei Magistrati: Dott. Federico Pani , Dott. Andrea Turturro e Dott.ssa Alessia Caprio sono riportati nel Decreto di Nomina CTU del 05.02.2025, come sotto riportato:

Il sottoscritto C.T.U. ha suddiviso il quesito nei seguenti punti:

1) *Letti gli atti ed esaminati i documenti di causa, compiuti gli opportuni rilievi, assunte informazioni a tal fine espressamente autorizzato ad accedere presso gli Uffici pubblici, a prendere visione di documenti e farsene rilasciare copia, individui, il c.t.u. con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti richiedenti e, relativamente ai beni immobili, la corretta individuazione delle particelle catastali e loro trasferibilità;*
2) *ove il c.t.u. dovesse verificare la mancanza e/o irregolarità dei titoli di appartenenza dei beni alle parti o cause che ne impediscano la trasferibilità (es. irregolarità urbanistiche dei beni ecc.) ne riferisca, il c.t.u. immediatamente al giudice senza proseguire oltre nell'incarico.*
3) *ove non sussistano gli ostacoli di cui al punto 2) descriva, il c.t.u., dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica oltre che la corretta individuazione delle particelle catastali.*
4) *predisponga, il c.t.u., previa stima del valore dei beni oggetto della comunione - in base al criterio comparativo, ossia alla luce di compravendite effettuate nello stesso periodo per cui è causa, e che abbiano riguardato beni simili a quelli oggetto della comunione, per ubicazione e caratteristiche -, uno o più comodi progetti di divisione dei beni delle comunioni relative ad entrambe le masse, con eventuali conguagli in danaro e con specifica, espressa e puntuale individuazione delle particelle catastali relative agli immobili inseriti nei vari progetti di divisione anche previo frazionamento degli stessi al fine di ottenere una corretta individuazione delle particelle catastali relative a ciascun bene immobile oggetto di divisione anche al fine di rendere possibile una celere trascrizione delle sentenze e/o verbali di conciliazione.*
5) *nella predisposizione di quanto indicato sopra, tenga conto il c.t.u., altresì, ove possibile, delle esigenze, eventualmente, prospettate dai condividenti, anche nei rispettivi atti.*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6) *ove i beni non siano comodamente divisibili, dia il c.t.u. adeguata spiegazione di detta indivisibilità ed inserisca i beni indivisibili in una delle quote, determinando, per le altre quote, l'eventuale conguaglio in denaro, anche alla luce dell'art. 720 c.c..*
7) *predisponga perizia di stima per la eventuale vendita dei beni immobili in comunione.*
8) *riferisca il c.t.u. quant' altro utile anche su sollecitazione delle parti ai fini della decisione.*
9) *fornisca gli ulteriori chiarimenti richiesti dal professionista delegato o dalle parti.*

*

TERMINI DELLA C.T.U.

Il Giudice Istruttore nel DECRETO di PROROGA TERMINI CTU del 22.12.2025 ha disposto quanto segue:

- Assegna al CTU il termine fino a Giovedì 05.02.2026 per trasmettere alle parti la bozza di relazione. Tuttavia, il termine del 05.02.2026 è stato posticipato alla data odierna 02.03.2026, a causa di un rinvio dovuto al sottoscritto CTU. ***A tal proposito, rimarranno invariati sia i 30 giorni per le Osservazioni delle Parti, che il termine del 06.04.2026 per l'invio nel PDA della Perizia CTU definitiva, comprensiva delle controdeduzioni ed osservazioni***;
- Le Osservazioni, eventualmente formulate dalle parti in causa dovranno essere inviate al CTU, in modalità telematica nel rispetto dei termini stabiliti di giorni n. 30, entro: Mercoledì 01.04.2026 .
- Data deposito della Perizia CTU, comprensiva delle eventuali Osservazioni e relative controdeduzioni, nel portale PDA: Lunedì 06.04.2026.

*

*

*

*

*

*

*

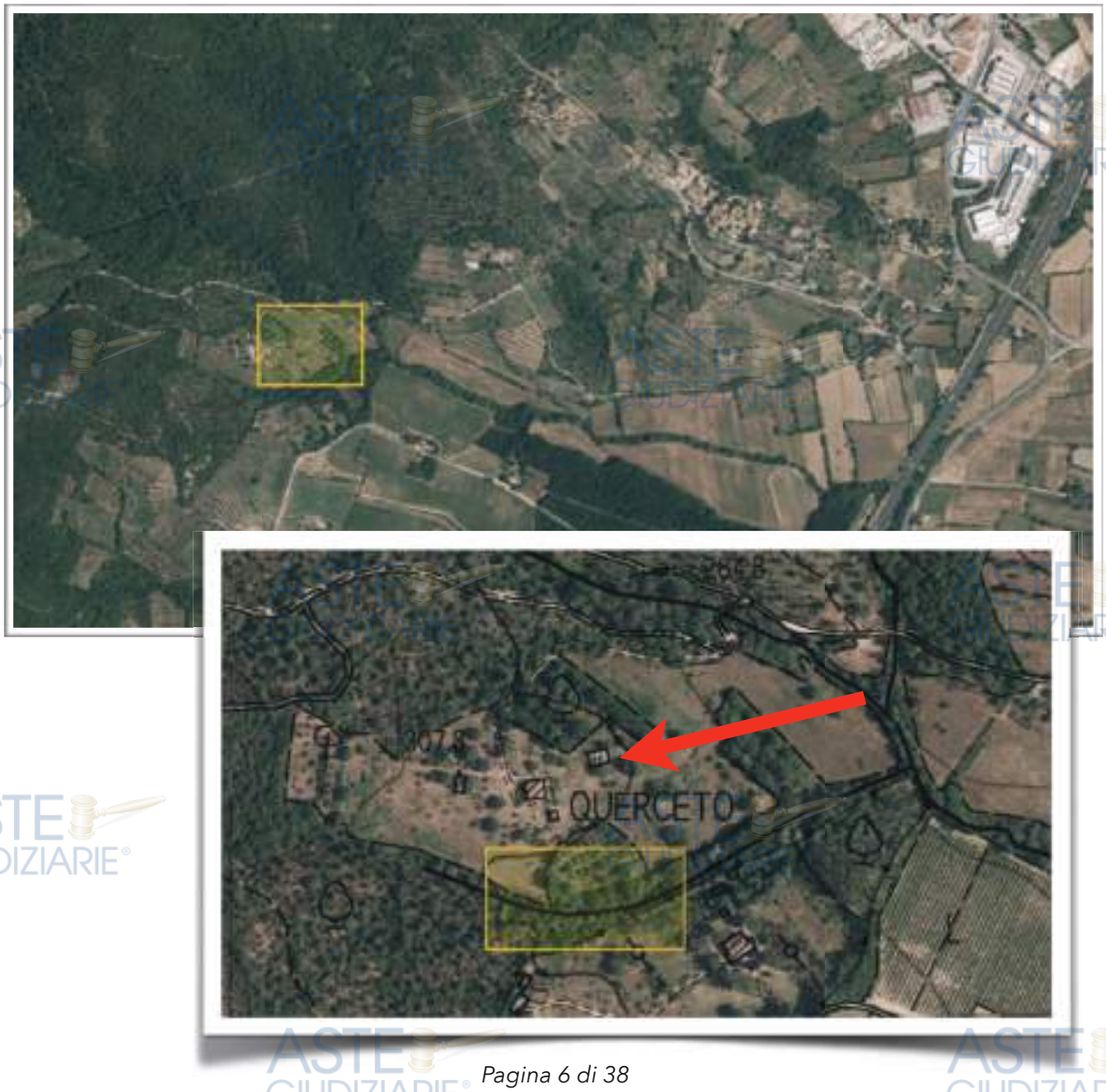
*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

RISPOSTA AL QUESITO N. 1

Letti gli atti ed esaminati i documenti di causa, compiuti gli opportuni rilievi, assunte informazioni a tal fine espressamente autorizzato ad accedere presso gli Uffici pubblici, a prendere visione di documenti e farsene rilasciare copia, individui, il c.t.u. con riferimento ai titoli di provenienza, i beni oggetto della massa da dividere e ne verifichi l'attuale appartenenza alle parti richiedenti e, relativamente ai beni immobili, la corretta individuazione delle particelle catastali e loro trasferibilità.

A premessa della risposta al Quesito n. 1, il sottoscritto CTU fa presente che l'immobile oggetto della presente procedura tratta di un fabbricato allo stato grezzo, i cui lavori si sono interrotti all'incirca attorno agli anni 2007/2008, ubicato nel Comune di Civitella in Val di Chiana e più precisamente in Loc. Querceto Via delle Canneti snc (senza numero civico), poco distante dalla Loc. Tuori.
In basso, è mostrata la zona in cui è ubicato l'immobile in oggetto.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

1. IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il Lotto UNICO , oggetto della presente, è composto da ***n. 3 immobili*** censiti al Catasto di Arezzo come segue:

- ***Immobile n. 1***, censito al Catasto dei Fabbricati del Comune di Civitella in Val di Chiana al ***Foglio ––- Particella –––*** (ALLEGATO 01). Tale immobile è registrato alla categoria catastale F/3 ed è stato costituito tramite la pratica catastale DocFA depositata in data 03.11.2011 Protocollo n. ––––– con causale: UNITA' AFFERENTI - IN CORSO DI COSTRUZIONE [1] (ALLEGATO 02). A tal proposito, il sottoscritto CTU riporta di seguito la relazione tecnica contenuta nel suddetto DocFA del 03.11.2011 :

  " trattasi di edificio al grezzo in corso di costruzione alla data attuale esiste un manufatto costituito da fondazioni ed intercapedine che dovrà essere interrato, solaio del piano rialzato, spiccato delle muratura parziali e non complete, privo di copertura. la sottoscritta inoltra la presente dichiarazione per operazioni peritali d'ufficio per incarico del Tribunale di Arezzo."

INTESTAZIONE REGISTRATO AL CATASTO DEI TERRENI:

• ––––––––––

c.f. ––––––––––

Quota proprietà: 1/2 dell'intero, in regime di comunione dei beni con –––––––.

• ––––––––––

c.f. ––––––––––

Quota proprietà: 1/2 dell'intero, in regime di comunione dei beni con ––––––––––

*

OSSERVAZIONI CTU: Il sottoscritto CTU fa presente che la Part. –– è stato oggetto della pratica catastale di Tipo Mappale del 26.10.2011 Prot. ––––––––––, tramite la quale:

• *sono stati soppressi i seguenti immobili:*

Immobile: Foglio –– Particella ––
Immobile: Foglio –– Particella ––

• *sono stati variati i seguenti immobili:*

Immobile: Foglio –– Particella ––
Immobile: Foglio –– Particella ––
Immobile: Foglio –– Particella ––
Immobile: Foglio –– Particella –– (oggetto della presente Causa n. 2795/2025)
Immobile: Foglio –– Particella –– (oggetto della presente Causa n. 2795/2025)

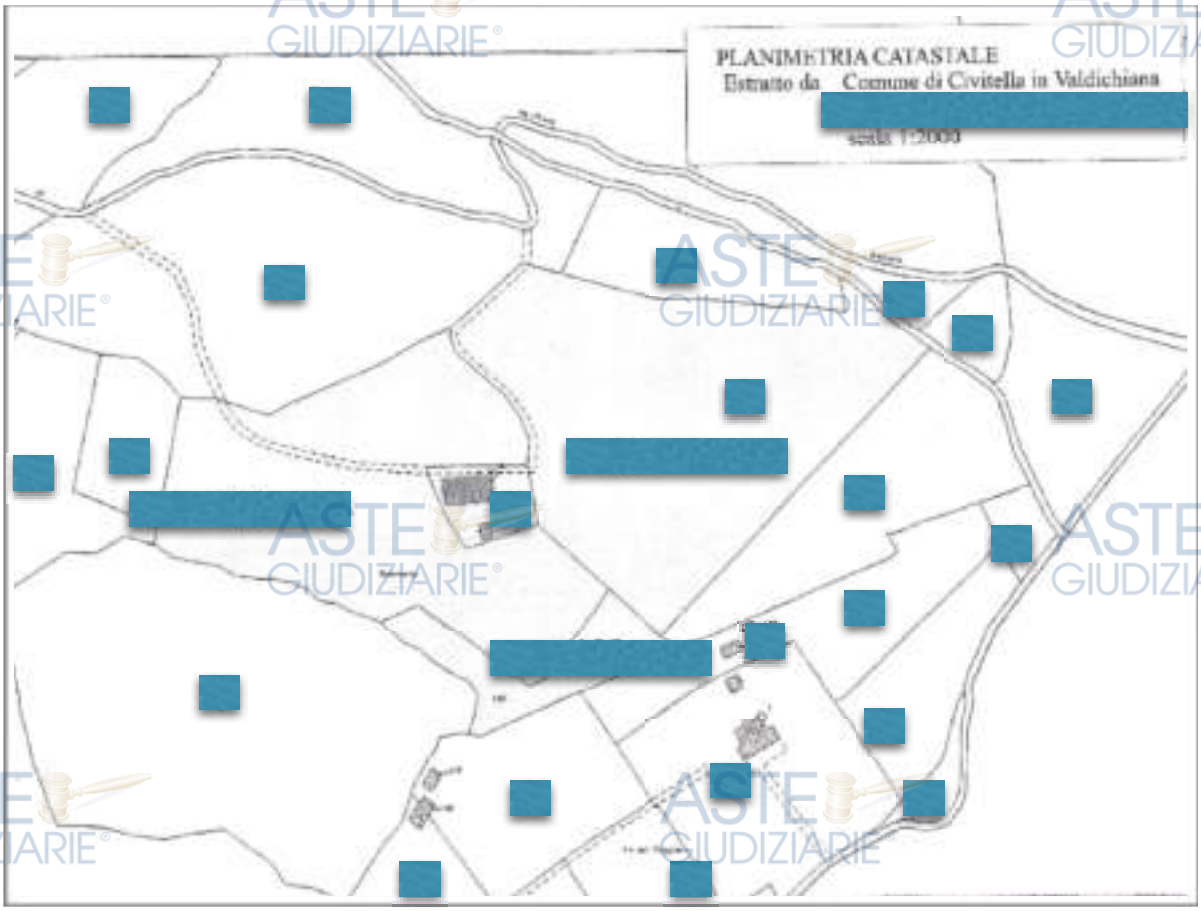
Inoltre, il sottoscritto CTU precisa l'intestazione delle seguenti particelle catastali:

[1] Il DocFA del 03.11.2011 è stato depositato a seguito di Denuncia di Tipo Mappale del 25.10.2011 Prot. –– .

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Immobile: Foglio –– Particella –– : ––
Immobile: Foglio –– Particella ––: ––
Immobile: Foglio –– Particella ––: ––

- *Per l'individuazione degli immobili oggetto del predetto Tipo Mappale, il sottoscritto CTU riporta in basso la mappa catastale antecedente la variazione catastale compiuta con il predetto Tipo Mappale del 26.10.2021, in cui si evince la posizione dell'ex-Part. –– e ––.*



- *La mappa catastale sopra riportata mostra che le particelle nn. –– e –– provengono dall'ex-part. ––.*
- *La mappa catastale sopra riportata mostra anche la Particella –– che è rimasta invariata rispetto alla mappa catastale ad oggi vigente (ALLEGATO 03), riportata alla successiva pag. 12.*

*

- *Inoltre, il sottoscritto CTU allega alla presente l'Elaborato Planimetrico (ALLEGATO 04) ed Elenco Subalterni (ALLEGATO 05) che sono stati costituti con la pratica catastale DocFA del 03.11.2011, sopracitata.*

*

*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ***Immobile n. 2***, censito al Catasto dei Terreni del Comune di Civitella in Val di Chiana al ***Foglio*** –– ***Particella*** –– (ALLEGATO 06) Tale immobile è registrato come segue :

  Qualità: SEMINATIVO
  Classe: 3
  Superficie: 1 (ha) 94 (are) 83 (ca)
  Reddito Dominicale: € 75,47
  Reddito Agrario: € 60,37

*

OSSERVAZIONI CTU: Il sottoscritto CTU fa presente che la Part. –– è stato oggetto della pratica catastale di Tipo Mappale del 26.10.2011 Prot. ––––––, così come sopra descritta nella descrizione della Part. ––––––.

INTESTAZIONE REGISTRATO AL CATASTO DEI TERRENI:

- ––––––

c.f. ––––––

Quota proprietà: 1/2 dell'intero, in regime di comunione dei beni con ––––––.

- ––––––

c.f. ––––––

Quota proprietà: 1/2 dell'intero, in regime di comunione dei beni con ––––––.

*

- ***Immobile n. 3***, censito al Catasto dei Terreni del Comune di Civitella in Val di Chiana al ***Foglio*** –––––– ***Particella*** –––––– (ALLEGATO 07) Tale immobile è registrato come segue :

  Qualità: ULIVETO
  Classe: 3
  Superficie: 0 (ha) 26 (are) 30 (ca)
  Reddito Dominicale: € 3,40
  Reddito Agrario: € 4,75

INTESTAZIONE REGISTRATO AL CATASTO DEI TERRENI:

- ––––––

c.f. ––––––

Quota proprietà: 1/2 dell'intero, in regime di comunione dei beni con ––––––.

- ––––––

c.f. ––––––

Quota proprietà: 1/2 dell'intero, in regime di comunione dei beni con ––––––.

*

OSSERVAZIONI CTU: Il sottoscritto CTU fa presente che la Part. –– è stata costituita con la pratica catastale di Frazionamento n. –– del 22.07.1996, per il quale è stata soppressa la Particella –– ed avendo costituito anche la Particella –– non oggetto della presente procedura di contenzioso civile (vedasi immagine riportata alla pagina successiva).

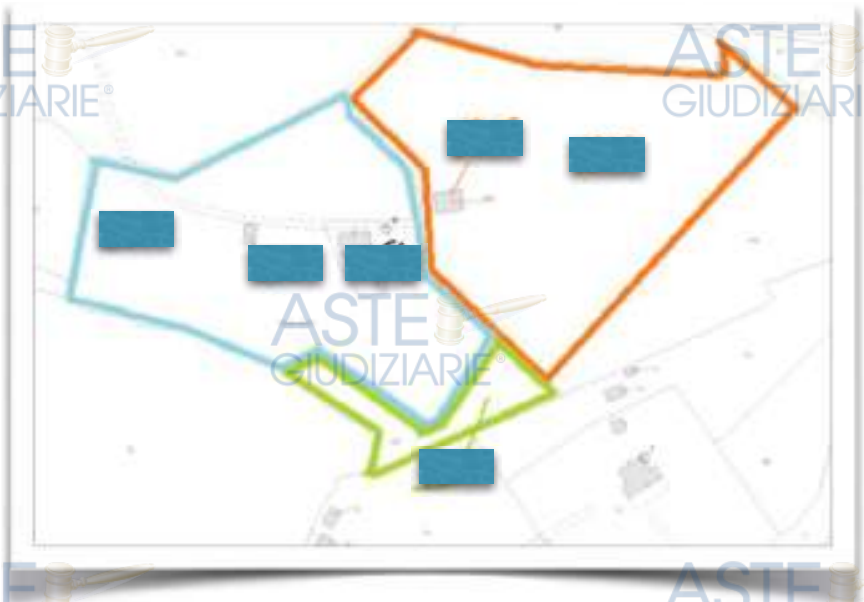
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Estratto dell'elaborato grafico contenuto nel Frazionamento n. n. ––––, datato 22 luglio 1996, in virtù del quale sono state costituite le nuove particelle nn. ––– (–– rata A) e ––– (–– rata B) a seguito della soppressione della precedente Particella n. ––.



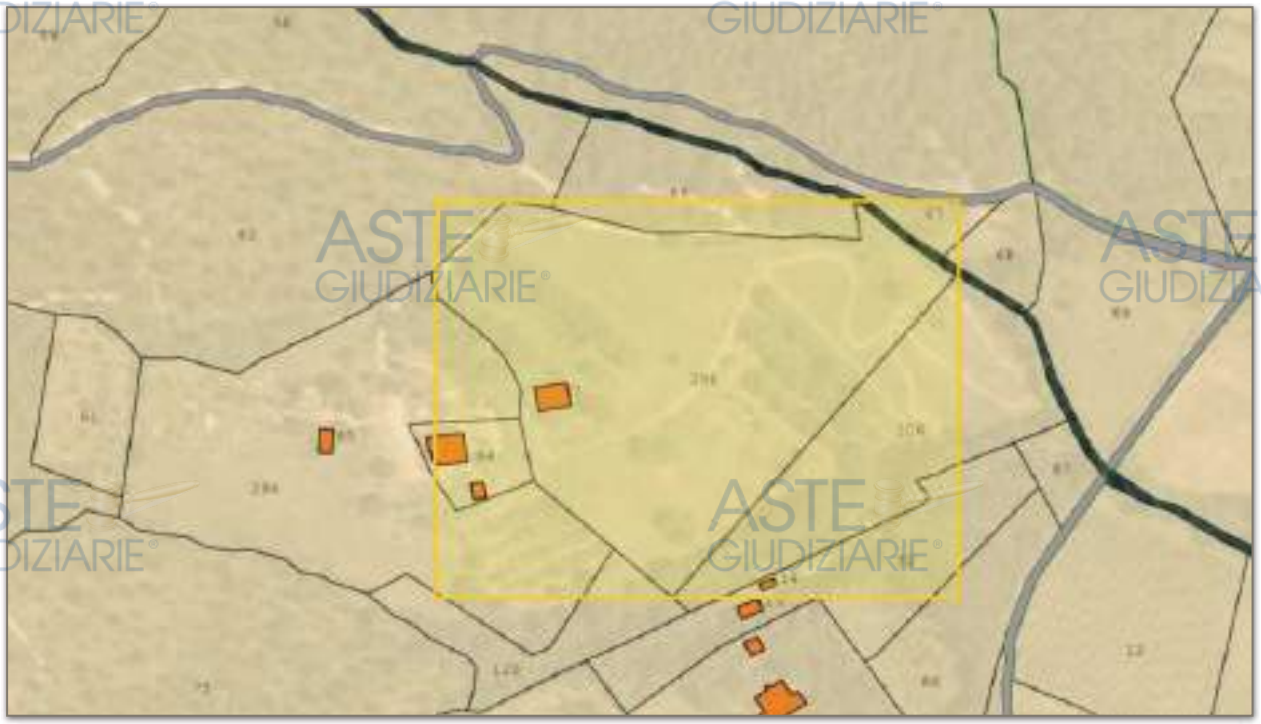
In seguito, la Particella –––, unitamente alla Particella –––, sarà ulteriormente suddivisa in base alla pratica catastale Tipo Mappale del 26 ottobre 2011, Prot. ––––––, redatta nell'ambito della procedura giudiziale n. –––/2016 RGE presso la Sezione Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Arezzo, finalizzata alla costituzione di nuove particelle catastali, come già descritto alla precedente pag. 7.

A destra, è riportato il disegno elaborato dal sottoscritto CTU che individua gli immobili oggetto della presente procedura (Part. –––, ––– e ––) ed anche gli immobili di cui alle Particelle nn. ––– e –––, tutti oggetto della suddetta pratica di Tipo Mappale del 26.11.2011 sopracitata.



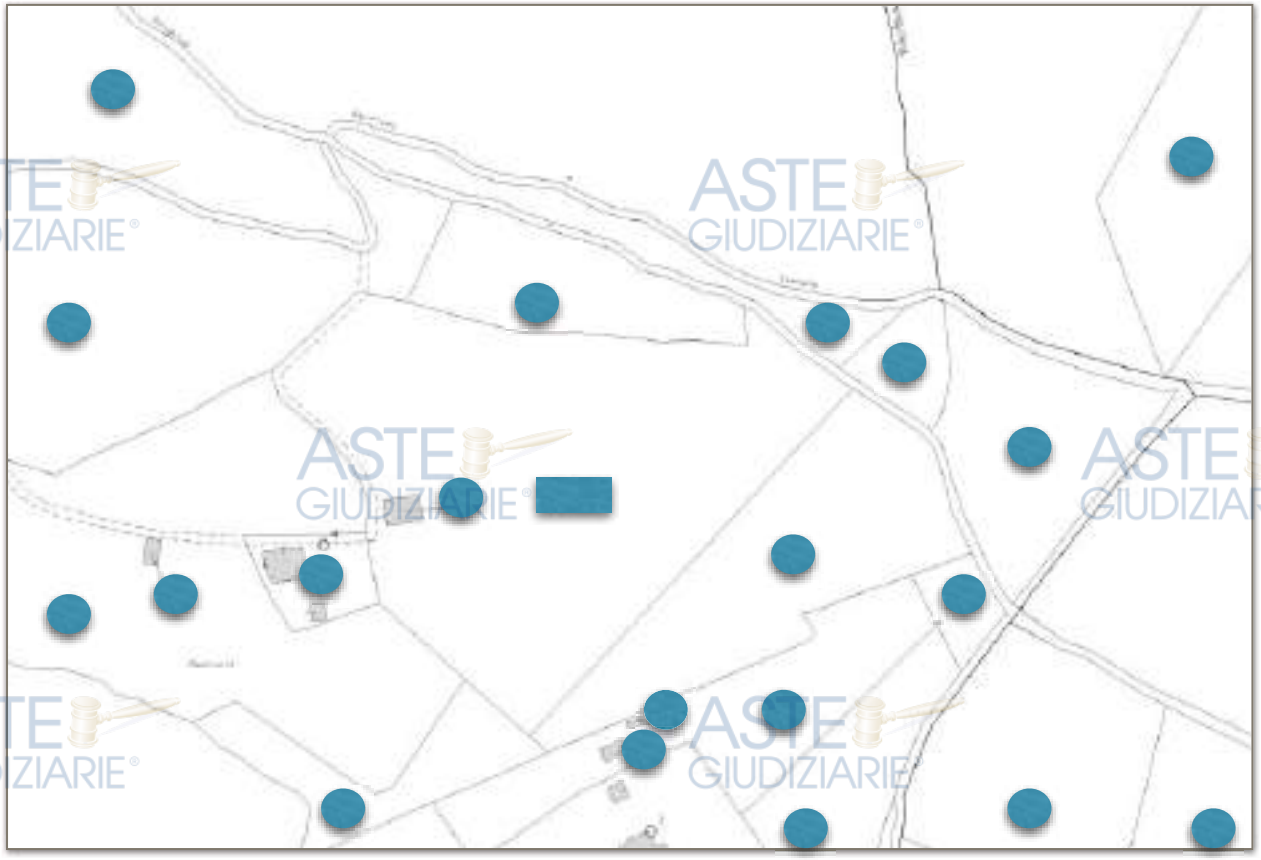
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Individuazione catastale dell'immobile in oggetto, costituente il Lotto UNICO:



*

In basso, stralcio della mappa catastale del Foglio 27 (ALLEGATO 03) con individuate le particelle (––, –– e ––) oggetto della presente procedura giudiziale.



*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. VERIFICA PROVENIENZA

In riferimento alle verifica della trasferibilità del compendio immobiliare oggetto della presente procedura, il sottoscritto CTU riporta di seguito l'elenco degli atti notarili che ne hanno definito gli attuali intestatari.

ATTO	REGISTRAZIONE	A FAVORE:	CONTRO:
COMPRAVENDITA del 09.05.1990	TRASCRIZIONE n. ––– del 21.05.1990	––– –––	––– –––
COMPRAVENDITA del 18.12.1996	TRASCRIZIONE n. ––– del 02.01.1997	––– –––	––– –––
COMPRAVENDITA del 30.03.1998	TRASCRIZIONE n. PART. ––– del 17.04.1998	––– –––	––– –––
COMPRAVENDITA del 13.02.2002	TRASCRIZIONE n. ––– del 20.02.2002	––– –––	––– –––

*

DESCRIZIONE DELLA PROVENIENZA:

1. ***COMPRAVENDITA del 09.05.1990***

   Atto di compravendita: data 09.05.1990 a rogito Notaio Dott. ––––––––––––– ––– ––– di Arezzo, Repertorio n. ––– - Fascicolo n. ––– (ALLEGATO 08).

   Nota di trascrizione registrata presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Arezzo in data 21.05.1990 al Reg. Gen. n. ––– e **Part. ––-**.

   Parte venditrice:

   ––––––––––––– - quota di proprietà 1/1

   Parte acquirente:

   ––––––––––––– - quota di proprietà acquistata: 1/1

   Immobili oggetto di compravendita:

   Catasto Terreni di Arezzo - Comune Civitella in Val di Chiana - Foglio ––-:

   - ***Immobile n. 1***: Particella ––- superficie catastale MQ 1.777.064 (fabbricato rurale)
   - ***Immobile n. 2***: Particella ––- superficie catastale MQ 1.260 (fabbricato rurale)
   - ***Immobile n. 3***: Particella ––- superficie catastale MQ 19.600

*

2. ***COMPRAVENDITA del 18.12.1996***

   Atto di compravendita: data 18.12.1996 a rogito Notaio Dott. ––– ––––––––– di Arezzo, Repertorio n. ––– - Fascicolo n. ––– (ALLEGATO 09).

   Nota di trascrizione registrata presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Arezzo in data 02.01.1997 al Reg. Gen. n. ––– e **Part. ––-**.

   Parte venditrice:

   ––––––––––––– - quota di proprietà 1/1

   Parte acquirente:

   ––––––––––––– - quota di proprietà acquistata: 1/2

   ––––––––––––– - quota di proprietà acquistata: 1/2

   Immobili oggetto di compravendita:

   Catasto Fabbricati di Arezzo - Comune Civitella in Val di Chiana - Foglio ––:

   - ***Immobile n. 1***: ––––––––––––– cat. A/2 Classe 2 vani 7 sup.cat. MQ 197

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ***Immobile n. 2***: ––––––––––––– cat. C/2 Classe 2 sup. cat. MQ 85 (riferito alla ex-porcilaia in aderenza all'abitazione)
- ***Immobile n. 3***: ––––––––––––– cat. C/6 Classe 1 sup.cat. MQ 30 (riferito al box).
- ***Immobile n. 4***: Particella ––- Sub. ––- quale BCNC a comune dei Subb. ––-, ––- e ––-.

Catasto Terreni di Arezzo - Comune Civitella in Val di Chiana - Foglio ––-:

- ***Immobile n. 5***: Particella ––- superficie catastale MQ 19.600
- ***Immobile n. 6***: Particella ––- superficie catastale MQ 15.140 (ex-Part. ––- rata A)

*

3. ***COMPRAVENDITA del 30.03.1998***

Atto di compravendita: data 30.03.1998 a rogito Notaio Dott. ––- ––––––––––– di Arezzo, Repertorio n. ––- - Fascicolo n. ––- (ALLEGATO 10).

Nota di trascrizione registrata presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Arezzo in data 17.04.1998 al Reg. Gen. n. ––- e **Part. ––-**.

Parte venditrice:

––––––––––––– - quota di proprietà 1/1

Parte acquirente:

––––––––––––– - quota di proprietà acquistata: 1/2

––––––––––––– - quota di proprietà acquistata: 1/2

Immobili oggetto di compravendita:

Catasto Terreni di Arezzo - Comune Civitella in Val di Chiana - Foglio ––:

- ***Immobile n. 1***: Particella –– superficie catastale MQ 2.630

*

4. ***COMPRAVENDITA del 13.02.2002***

Atto di compravendita stipulato in data 13.02.2002 dal Notaio Dott. ––––––––– ––- ––––, iscritto al Distretto Notarile di Arezzo, Repertorio n. ––––– - Fascicolo n. ––––––– (ALLEGATO 11).

Nota di trascrizione registrata presso la Conservatoria dei Pubblici Registri Immobiliari di Arezzo in data 20.02.2002 al Reg. Gen. n. ––––– e **Part. ––––** (ALLEGATO 12).

Immobili oggetto

Parte venditrice:

––––

––––

Parte acquirente:

––––- quota di proprietà acquistata: 1/2

––––- quota di proprietà acquistata: 1/2

Immobili oggetto di compravendita:

Catasto Fabbricati di Arezzo - Comune Civitella in Val di Chiana - Foglio ––––:

- ***Immobile n. 1***: Particella ––––- Sub. ––––- cat. A/2 Classe 2 vani 7 sup.cat. MQ 197
- ***Immobile n. 2***: Particella ––––- Sub. ––––- cat. C/2 Classe 2 sup.cat. MQ 85
- ***Immobile n. 3***: Particella ––––- Sub. ––––- cat. C/6 Classe 1 sup.cat. MQ 30
- ***Immobile n. 4***: Particella ––––- Sub. ––––- quale BCNC a comune dei Subb. ––––.

Catasto Terreni di Arezzo - Comune Civitella in Val di Chiana - Foglio ––––:

- ***Immobile n. 5***: Particella ––––- superficie catastale MQ 19.600
- ***Immobile n. 6***: Particella ––––- superficie catastale MQ 15.140
- ***Immobile n. 7***: Particella ––––- superficie catastale MQ 2.630

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

3. GRAVAMI

In risposta al quesito n. 1, il sottoscritto CTU fornisce di seguito una descrizione dei gravami individuati presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo, riportati in ordine cronologico.

1. Nota di ISCRIZIONE del 30.04.2003 Reg. Part. ––––, dovuta per Decreto Ingiuntivo del 17.04.2003 presso Tribunale di Firenze con assegnato Rep. ––––– con soggetto richiedente: ––––––––––– (ALLEGATO 13). Totale ipoteca: € 44.800,00. Per tale ipoteca giudiziale, esclusivamente intestata al sig. ––––––––––––, si segnala:
   1.1. ANNOTAZIONE n. ––––– del 02.09.2021 (ALLEGATO 14).

- ***OSSERVAZIONI CTU***: La Nota di Iscrizione, come specificato al Punto 1, continua ad essere gravante sugli immobili oggetto della presente relazione, identificati alle particelle ––––, ––––– e ––––. Al fine di agevolare gli accertamenti tecnici relativi agli immobili in oggetto, si precisa che, all'epoca di costituzione dell'ipoteca, nell'anno 2003, era presente la particella ––––. Quest'ultima è stata successivamente frazionata, in forza del Tipo Mappale del 26.10.2011 Prot. ––––––––– (vedi pag. 7), per la costituzione delle attuali particelle nn. ––––– e ––––. La particella n. ––––, invece, è rimasta invariata, con una superficie di mq 2.630.

*

2. Nota di ISCRIZIONE del 28.09.2004 Reg. Part. ––––, dovuta per il finanziamento concesso, in data 23.09.2004 a rogito del Notaio Dott. ––––– ––––– di Arezzo, ai sigg. ––––––––– ––––– e ––––– ––––––––– dalla Banca dell'Umbria di Perugia (ALLEGATO 15). Totale ipoteca: € 300.000,00. Per tale ipoteca giudiziale si segnala:
   2.1. ANNOTAZIONE n. ––––– del 02.09.2021 (ALLEGATO 16).

- ***OSSERVAZIONI CTU***: La Nota di Iscrizione, come specificato al Punto 2, si riferisce agli immobili oggetto della presente, perché gravava sull'ex-Part. ––––– che è stata successivamente oggetto del Tipo Mappale redatto nell'anno 2011 (leggasi pag. 7) in base al quale sono state costituite tra l'altro le particelle ––––– e ––––.

*

3. Nota di ISCRIZIONE del 08.09.2008 Reg. Part. ––––, dovuta per il Decreto Ingiuntivo del 08.08.2007 emesso dal Tribunale di Arezzo con Repertorio n. ––––/2007 a favore dello Studio Legale ––––– e ––––––––– di Arezzo contro i sigg. ––––––––– ––––– e ––––– ––––– (ALLEGATO 17).

- ***OSSERVAZIONI CTU***: La Nota di Iscrizione, come specificato al Punto 3, riguarda altri beni immobili non oggetto della presente procedura, come si evince nella Sez. B Immobili della Nota di Iscrizione allegata (ALLEGATO 17).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

*

4. Nota di ISCRIZIONE del 14.07.2009 Reg. Part. ––––, dovuta per Decreto Ingiuntivo del 26.06.2009 presso Tribunale di Arezzo con Repertorio n. ––––– a favore dello Studio Legale ––––– - ––––– di Arezzo contro il sig. ––––– ––––––––– (ALLEGATO 18). Totale ipoteca: € 15.000,00. Per tale ipoteca giudiziale, esclusivamente intestata al sig. ––––– ––––––, si segnala:

4.1. ANNOTAZIONE n. ––––– del 17.05.2018 (ALLEGATO 19).

4.2. ANNOTAZIONE n. ––––– del 02.09.2021 (ALLEGATO 20).

OSSERVAZIONI CTU: La Nota di Iscrizione, come specificato al Punto 4, continua ad essere gravante sugli immobili oggetto della presente relazione, identificati alle particelle ––––, ––––– e ––––. Le attuali particelle ––– e ––– sono riconducibili all'ex-particella –––, individuata sull'Immobile n. 4 della sopracitata Nota di Iscrizione del 14 luglio 2009. Mentre, la particella ––––, invece, risulta invariata nella sua superficie rispetto alla descrizione riportata sull'Immobile n. 6 della medesima Nota di Iscrizione.

*

5. Nota di TRASCRIZIONE del 24.08.2010 Reg. Part. ––––––––, dovuta per Atto di Pignoramento del 20.05.2010 presso Tribunale di Arezzo con Repertorio n. ––––/2010 a favore dello ––––––––––––––––––– di Arezzo contro il sig. ––––– ––––––––– (ALLEGATO 21). Per tale pignoramento, esclusivamente intestato al sig. ––––– ––––, si segnala:

5.1. ANNOTAZIONE n. ––––– del 17.05.2018 (ALLEGATO 22).

5.2. ANNOTAZIONE n. ––––– del 02.09.2021 (ALLEGATO 23).

OSSERVAZIONI CTU: La Nota di Trascrizione, come specificato al Punto 5, continua ad essere gravante sugli immobili oggetto della presente relazione, identificati alle particelle ––––, ––––– e ––––. Le attuali particelle ––––– e ––– sono riconducibili all'ex-particella –––, individuata sull'Immobile n. 5 della sopracitata Nota di Trascrizione del 24 agosto 2010. Mentre, la particella ––––, invece, risulta invariata nella sua superficie rispetto alla descrizione riportata sull'Immobile n. 7 della medesima Nota di Trascrizione.

*

6. Nota di TRASCRIZIONE del 17.02.2017 Reg. Part. ––––, dovuta per Domanda Giudiziale del 25.01.2017 presso Tribunale di Arezzo con Repertorio n. –––/2017 a favore dei sigg. ––––––––––––––––––––––––––– contro i sigg. ––––––––––––––– e ––––––––––– (ALLEGATO 24).

OSSERVAZIONI CTU: La Nota di Trascrizione, come specificato al Punto 6, continua ad essere gravante sugli immobili oggetto della presente relazione, identificati alle

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

particelle ––––, ––––– e ––––. Più precisamente, le unità immobiliari in oggetto sono individuate nella sopracitata Nota di Trascrizione del 17.02.2017 come segue:

- la particella ––––– è individuata sull'Immobile n. 6.
- la particella ––––– è individuata sull'Immobile n. 9.
- la particella ––––– è individuata sull'Immobile n. 7.

*

7. Nota di ISCRIZIONE del 06.12.2017 Reg. Part. ––––, dovuta per l'Avviso di accertamento esecutivo emesso dall'Agenzia delle Entrate del 06.12.2017 presso l'Agenzia delle Entrate di Roma (ALLEGATO 25). Per tale ipoteca contro ––––- ––––– si segnala:
   7.1. ANNOTAZIONE n. ––––– del 02.09.2021 (ALLEGATO 26).

- ***OSSERVAZIONI CTU***: La Nota di Trascrizione, come specificato al Punto 6, continua ad essere gravante sugli immobili oggetto della presente relazione, identificati alle particelle ––––, ––– e ––––. Più precisamente, le unità immobiliari in oggetto sono individuate nella sopracitata Nota di Trascrizione del 06.12.2017 come segue:
  - la particella ––––– è individuata sull'Immobile n. 1 dell'Unità negoziale n. 1.
  - la particella ––––– è individuata sull'Immobile n. 1 dell'Unità negoziale n. 1.
  - la particella ––––– è individuata sull'Immobile n. 2 dell'Unità negoziale n. 2.

*

8. Nota di ISCRIZIONE del 16.09.2020 Reg. Part. ––––, dovuta per il Decreto Ingiuntivo del 05.10.2015 emesso dal Tribunale di Arezzo con Repertorio n. ––––– a favore del sig. ––––––––– e contro il ––––––––––– (ALLEGATO 27). Per tale ipoteca giudiziale, esclusivamente intestata al sig. ––––––––––––––––, si segnala:
   8.1. ANNOTAZIONE n. ––––– del 02.09.2021 (ALLEGATO 28).

- ***OSSERVAZIONI CTU***: La Nota di Trascrizione, come specificato al Punto 6, continua ad essere gravante sugli immobili oggetto della presente relazione, identificati alle particelle ––––, ––– e ––––. Più precisamente, le unità immobiliari in oggetto sono individuate nella sopracitata Nota di Trascrizione del 16.09.2020 come segue:
  - la particella ––––– è individuata sull'Immobile n. 3 dell'Unità negoziale n. 1.
  - la particella ––––– è individuata sull'Immobile n. 7 dell'Unità negoziale n. 1.
  - la particella ––––– è individuata sull'Immobile n. 9 dell'Unità negoziale n. 1.

*

9. Nota di TRASCRIZIONE del 22.01.2025 Reg. Part. ––––, dovuta per Domanda Giudiziale di Divisione a domanda congiunta del 12.11.2024 emessa dal Tribunale di Arezzo con Repertorio n. ––––/2024 richiesta dall'Avv. Simona Battistini del Foro di Rimini. (ALLEGATO 29).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- ***OSSERVAZIONI CTU***: La Nota di Trascrizione, come specificato al Punto 9, individua correttamente gli immobili oggetto della presente relazione, identificati alle particelle ––––, ––– e –––. Più precisamente, le unità immobiliari in oggetto sono individuate nella sopracitata Nota di Trascrizione del 16.09.2020 come segue:
  - la particella –––– è individuata sull'Immobile n. 1 dell'Unità negoziale n. 1.
  - la particella –––– è individuata sull'Immobile n. 2 dell'Unità negoziale n. 1.
  - la particella –––– è individuata sull'Immobile n. 3 dell'Unità negoziale n. 1.

*

10. ISPEZIONI IPOCATASTALE PER SOGGETTO

Il sottoscritto CTU allega alla presente l'Ispezione Ipocatastale del 26 febbraio 2026, intestata a ––––––––––– (ALLEGATO 30), nonché l'Ispezione Ipocatastale del 26 febbraio 2026, intestata a ––––––––––– (ALLEGATO 31).

A seguito dell'analisi delle ispezioni ipocatastali sopra menzionate, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) rileva quanto segue:

- la Nota di Trascrizione del 06.11.2008 con Reg. Part. –––– (ALLEGATO 32) riguarda la compravendita di altri beni immobili non oggetto della presente procedura giudiziale.
- la Nota di Trascrizione del 06.11.2008 con Reg. Part. –––– (ALLEGATO 33) riguarda il donazione di altri beni immobili non oggetto della presente procedura giudiziale.
- la Nota di Trascrizione del 14.10.2016 con Reg. Part. –––– (ALLEGATO 34) riguarda il pignoramento di altri beni immobili non oggetto della presente procedura giudiziale. Inoltre, si allega la successiva Domanda di Annotazione del 02.09.2021 con Reg. Part. –––– (ALLEGATO 35)
- la Nota di Trascrizione del 23.03.2017 con Reg. Part. –––– (ALLEGATO 36) riguarda il trasferimento forzato di altri beni immobili non oggetto della presente procedura giudiziale.
- la Nota di Trascrizione del 08.07.2021 con Reg. Part. –––– (ALLEGATO 37) riguarda il trasferimento forzato di altri beni immobili non oggetto della presente procedura giudiziale. A tal proposito, si allega alla presente il Decreto di Trasferimento del 02.04.2021 emesso dal Tribunale di Arezzo in riferimento alla procedura esecutiva n. ––––/2010 RGE (ALLEGATO 38).

11. ISPEZIONI IPOCATASTALE PER IMMOBILE

Il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio (CTU) allega alla presente l'Ispezione Ipocatastale datata 25 febbraio 2026, relativa ai beni immobili indicati di seguito, tutti oggetto della presente procedura giudiziale.

- Ispezione Ipocatastale per immobile: Particella –––– (ALLEGATO 39).
- Ispezione Ipocatastale per immobile: Particella –––– (ALLEGATO 40).
- Ispezione Ipocatastale per immobile: Particella –––– (ALLEGATO 41).

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

12. VERIFICA TITOLI EDILIZI AUTORIZZATIVI

Ai fini della trasferibilità del compendio immobiliare in oggetto, il sottoscritto CTU comunica che il fabbricato oggetto della presente procedura giudiziale, identificato alla particella ––––, come descritto a pagina 7, è stato costruito in forza a:

- ***Concessione Edilizia n. –––– del 01.07.2000*** (ALLEGATO 42), quale titolo edilizio autorizzato riguardante la ristrutturazione di un fabbricato ex-colonico di epoca antecedente al 01.09.1967. Tale titolo edilizio autorizzato è intestato ai sigg. ––––––– ––––– e ––––– ––––––––––––––––– e registrata in data 25.06.1998 al Prot. ––––– con la quale è stato chiesto il rilascio di concessione edilizia per: *" Ristrutturazione fabbricato rurale ed accessorio con cambio di destinazione d'uso in civile abitazione di edificio individuato catastalmente al Foglio –––– Particella –––– "*.
- ***OSSERVAZIONI CTU***: In riferimento alla Concessione Edilizia n. –––– del 01.07.2000 si allegano i seguenti documenti: Documentazione fotografica (ALLEGATO 43) e n. 8 tavole grafiche di cui la Tav. 1A Stato Attuale (ALLEGATO 44), Tav. 2 Sezioni ambientali (ALLEGATO 45), Tav. 3 Sovrapposto (ALLEGATO 46), Tav. 4 Sezioni (ALLEGATO 47), Tav. 5 Scarichi reflui e sistemazioni esterne (ALLEGATO 48), Tav. 6 Planimetria Generale Stato Attuale (ALLEGATO 49), Tav. 7 Plan. Generale Stato Modificato (ALLEGATO 50) e Tav. 8 Annesso (ALLEGATO 51).

- ***Permesso di Costruire n. –––– rilasciato in data 23.05.2003*** (ALLEGATO 52), quale Variante alla Concessione Edilizia n. –––– del 1° luglio 2000. Tale titolo autorizzato edilizio è riferito alla pratica edilizia intestata al sig. ––––– ––––– e che è stata registrata dal Comune di Civitella in Val di Chiana in data 12.03.2002 al Prot. –––– con la quale è stato chiesto il rilascio di concessione edilizia per: *" Ristrutturazione fabbricato rurale ed accessorio con cambio di destinazione d'uso in civile abitazione di edificio individuato catastalmente alFoglio –––– Particella –––– "*.
- ***OSSERVAZIONI CTU***: In riferimento alla Concessione Edilizia n. –––– del 01.07.2000 si allegano i seguenti documenti: Relazione Tecnica (ALLEGATO 53), Documentazione fotografica (ALLEGATO 54), la Tav. 1 Planimetria ambientale (ALLEGATO 55), Tav. 2 Sezioni ambientali (ALLEGATO 56), Tav. 3 Stato Variato (ALLEGATO 57), Tav. 4 Sovrapposto (ALLEGATO 58), Tav. 5 Volumi (ALLEGATO 59), Tav. 6 Tettoia in pergolato (ALLEGATO 60).

*

Il sottoscritto CTU ha, inoltre, individuato presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Civitella in Val di Chiana due ulteriori pratiche edilizie che però non hanno avuto efficacia, ovvero non producono effetti giuridici sulla commerciabilità del fabbricato in questione, come di seguito specificato:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- In riferimento alla Pratica Edilizia n. ––––/2008, depositata dal Sig. ––––– ––––––––, il sottoscritto CTU ha constatato che l'Ufficio Tecnico del Comune di Civitella in Val di Chiana ne ha dichiarato l'incompletezza (Diniego n. ––––/––––/SAZ), in quanto sono scaduti i termini per la presentazione della documentazione integrativa necessaria al rilascio del Permesso di Costruire.
- In riferimento alla Pratica Edilizia n. ––––/2013, depositata dal Sig. ––––– ––––––––– in data 14 giugno 2013, Protocollo n. ––––, il sottoscritto CTU ha constatato che la sua inefficacia a causa dell'omessa presentazione della documentazione tecnica integrativa, espressamente richiesta dall'Amministrazione Comunale.

*

VERIFICA FATTIBILITÀ ITER PROCEDURALE PER IL COMPLETAMENTO FABBRICATO

Al fine di valutare la fattibilità del completamento dei lavori di costruzione del fabbricato, identificato alla Particella ––––, per la realizzazione di un edificio unifamiliare di civile abitazione, il sottoscritto CTU fa presente quanto segue:

1. Il completamento del fabbricato oggetto della presente procedura giudiziale potrà essere realizzato a condizione che venga recuperata la potenzialità edificatoria residua derivante dall'avvenuta demolizione dell'ex-porcilaia, così come individuata sia nella Concessione Edilizia n. ––– del 1° luglio 2000, sia nel Permesso di Costruire n. –– del 28 maggio 2003. Si precisa che tale potenzialità edificatoria dovrà essere ricondotta alla Superficie Edificata (S.E.), così come stabilita all'Art. 10 del Decreto del Presidente della Giunta Regionale Toscana del 24 luglio 2018, n. 39/R, anziché alla Volumetria, parametro di riferimento all'epoca del rilascio sia della Concessione Edilizia n. –––– del 1° luglio 2000, sia del Permesso di Costruire n. ––––– del 23 maggio 2003.

   In basso a sinistra, le due immagini, estratte dalla documentazione fotografica (ALLEGATO 43) allegata alla Concessione Edilizia n. ––––/1998, ove si evince la porzione dell'edificio denominata "ex-porcilaia" che è stata successivamente demolita per la sua conversione nella nuova costruzione del fabbricato di cui alla Particella –––.

   In basso a destra, le due immagini, estratte dalla documentazione fotografica (ALLEGATO 54) allegata al Permesso di Costruire n. –––/2003, ove si evince l'avvenuta demolizione dell'ex-porcilaia.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

2. Al fine di determinare la Superficie Edificabile (S.E.), il sottoscritto CTU, previa effettuazione di tutte le necessarie verifiche tecniche, dichiara che dovrà essere considerata la seguente documentazione tecnica, depositata presso l'Archivio delle Pratiche Edilizie del Comune di Civitella in Val di Chiana:
   2.1. Tav. 1A della Concessione Edilizia n. ———— del 1° luglio 2000 (ALLEGATO 44) su cui poter ricavare le dimensioni planimetriche dell'ex-porcilaia, utili per la determinazione della Superficie Edificata (S.E.). Tali misura vengono mostrate a pag. 21.
   2.2. Tav. 5 del Permesso di Costruire del 28.05.2003, quale Variante alla Concessione Edilizia n. ———— del 01.07.2000 (ALLEGATO 59), su cui vengono riproposte le dimensioni planimetriche dell'ex-porcilaia, come da C.E. ————/2000.
3. La Superficie Edificata (S.E.) ricavata dal sottoscritto CTU è di mq 84,36, come da sviluppo dei calcoli riportato a pag. 21.
4. Il sottoscritto CTU dichiara che in base alle norme tecniche ad oggi vigenti, l'intervento di completamento dei lavori per la costruzione di un edificio di civile abitazione è consentita, nonostante l'avvenuta demolizione sia stata già effettuata e sia decaduto il titolo edilizio sopracitato (Permesso di Costruire n. ————/2003).
5. Il sottoscritto CTU dichiara che l'intervento di completamento dei lavori per la costruzione di un edificio di civile abitazione è consentito avendo verificato che la Superficie Edificata (S.E.) ricavata, pari a mq 84,36, è maggiore rispetto a MQ 75, quale limite minimo imposto dall'Art. 69 comma 4 lett. B delle N.T.A del Piano Operativo vigente (ALLEGATO 61).

Altresì, il sottoscritto CTU dichiara che qualora il fabbricato identificato dalla Particella ———— venga considerato dall'amministrazione comunale (Comune di Civitella in Val di Chiana) nella categoria degli edifici esistenti, seppur allo stato attuale risulti grezzo, si potrebbero prospettare nuove soluzioni progettuali con incrementi dell'attuale Superficie Edificata (S.E.), come sopra ricavata (MQ 84,36).

Per gli eventuali sopracitati incrementi alla Superficie Edificata (S.E.) ricavata dal sottoscritto CTU (mq 84,36) dovrà essere incaricato Tecnico abilitato che rediga un nuovo progetto architettonico dell'edificio da sottoporre al personale degli Enti pubblici preposti (Comune di Civitella in Val di Chiana e Soprintendenza, salvo se altri).

*

Infine, il sottoscritto CTU ha individuato dall'analisi della Pratica Edilizia n. ————/2013, come sopra descritta, che relativamente alle strutture portanti del fabbricato è stato depositato presso il Genio Civile di Arezzo in data 5 aprile 2007 il progetto strutturale a firma dell'Arch. ————————.

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Di seguito è mostrato il metodo applicato per ricavare la Superficie Edificata (S.E.) da recuperare per il completamento del fabbricato rimasto allo stato grezzo.



Dalle immagini in alto, il sottoscritto CTU ha ricavato che la Superficie Edificata (S.E.) è di:

mq 84,36

Sviluppo calcoli:

mt 11,40 x (mt 7,45 + mt 7,35) / 2 = mq 84,36

*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

6. CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA

Ai fini della vendita forzata del compendio immobiliare in oggetto, il sottoscritto CTU allega il Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) rilasciato in data 12.05.2025 dal Comune di Civitella in Val di Chiana (ALLEGATO 62).

QUESITO N. 2:

ove il c.t.u. dovesse verificare la mancanza e/o irregolarità dei titoli di appartenenza dei beni alle parti o cause che ne impediscano la trasferibilità (es. irregolarità urbanistiche dei beni ecc.) ne riferisca, il c.t.u. immediatamente al giudice senza proseguire oltre nell'incarico..

RISPOSTA AL QUESITO N. 2

In risposta al quesito n. 2, il sottoscritto CTU ha proceduto alla verifica della regolarità dei titoli di proprietà dei beni immobili in questione, verificando la corretta attribuzione dei diritti di proprietà alle parti coinvolte nella presente procedura.

Inoltre, il sottoscritto CTU ha compiuto un'approfondita analisi della trasferibilità degli immobili oggetto del presente procedimento, tenendo conto delle valutazioni e considerazioni dettagliatamente riportate nella presente relazione, al fine di garantire che la trasferibilità degli stessi sia effettivamente possibile e conforme alle prescrizioni di legge.

Dagli accertamenti tecnici compiuti presso l'Ufficio Edilizia del Comune di Civitella in Val di Chiana e compiuti i sopralluoghi presso i beni immobili oggetto dei fatti di causa non sono rilevabili difformità urbanistiche che ne impediscano la loro trasferibilità, puntualizzando che il fabbricato identificato alla Particella –– è allo stato grezzo, così come regolarmente accatastato in categoria catastale F/3.

*

*

*

*

*

*

*

*

*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO N. 3:

ove non sussistano gli ostacoli di cui al punto 2) descriva, il c.t.u., dettagliatamente i beni stessi e ne dia la rappresentazione grafica e fotografica oltre che la corretta individuazione delle particelle catastali.

DESCRIZIONE

In risposta al quesito n. 3, il sottoscritto CTU comunica che il compendio immobiliare oggetto della presente procedura giudiziale è situato nel Comune di Civitella in Val di Chiana, in Loc. Querceto, ———————— snc (senza numero civico), a breve distanza dalla Loc. Tuori.

IL FABBRICATO

Il compendio immobiliare oggetto della presente procedura è costituito da un fabbricato allo stato grezzo e da un terreno che circonda lo stesso fabbricato.

In riferimento allo stato grezzo del fabbricato, il sottoscritto CTU ha constatato che i lavori di costruzione risultano interrotti nella fase di realizzazione sia delle strutture portanti del piano abitativo, sia delle pareti di tamponamento dello stesso piano, ravvisando la costruzione di tutte le fondazioni, realizzate in cemento armato.

In merito alle fondazioni, il sottoscritto CTU ha rilevato un'apertura nella parete perimetrale delle fondazioni che permette l'accesso all'intercapedine areata situata tra il piano abitativo (Piano Rialzato) e il terreno sottostante.

PERTINENZA DEL FABBRICATO

L'area circostante l'edificio da considerarsi pertinenza che è stimata dal sottoscritto in mq 100, è caratterizzata da una vegetazione spontanea che ricopre in larga parte il fabbricato. Tale pertinenza del fabbricato non risulta esser delimitata fisicamente con la rimanente parte del terreno in parte ricadente nella particella —— e per intero nella particella ——.

Si precisa che il terreno attorno al fabbricato è caratterizzato da una lieve pendenza in direzione verso la strada di accesso, ubicata a valle.

ACCESSO DALLA STRADA PUBBLICA

L'accesso al fabbricato (Part. ——) ed anche al terreno, identificato dalle particelle —— e —— è garantito da un cancello carrabile posto a confine con la strada pubblica (Via delle Cannette), ove è collocata una recinzione a maglia sciolta. Tale recinzione si estende solo lungo la predetta strada pubblica, fino a raggiungere un secondo cancello carrabile che costituisce l'accesso principale alla proprietà confinante al compendio immobiliare oggetto della presente procedura giudiziale.

Passato il cancello, la viabilità privata, che attraversa la Particella 286, è caratterizzata da una strada sterrata su fondo terroso, lungo la quale vi sono due automobili in stato di abbandono. Si precisa che tale strada si dirama in due direzioni: la prima conduce al fabbricato (Particella ——) con il terreno circostante (Particella —— e ————), mentre la seconda strada conduce ad

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

altro fabbricato (Particella –– e Particella ––) e terreni (Particella ––), intestati ad altra proprietà ([redacted]). A tal proposito, il sottoscritto CTU rimanda alla lettura del paragrafo "SERVITÙ DI PASSO SORTA AI SENSI DELL'ART. 1062 c.c. SU PARTICELLA ––", riportato alla successiva pag. 25, ed anche alla lettura del paragrafo "L'ORIGINARIO PERCORSO DI ACCESSO DALLA STRADA PUBBLICA", riportato alla successiva pag. 26.

CONFINI

A monte del fabbricato è collocato il confine con la proprietà adiacente (Part. –– e Part. ––), intestata a –– ––. Tale confine non risulta adeguatamente delimitato da recinzione o da altri elementi che ne permettano la sua esatta individuazione.

La recinzione esistente non costituisce una delimitazione adeguata di tutti i confini degli immobili oggetto della presente perizia (Part. ––, –– e ––––), in quanto si estende unicamente lungo il confine con la strada vicinale, ove è ubicato il cancello di ingresso, fino a raggiungere un secondo cancello, attualmente utilizzato come accesso principale alla proprietà confinante, intestata a –– ––.

A chiarimento dello stato dei luoghi rilevato si riportano di seguito le immagine fotografiche.

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

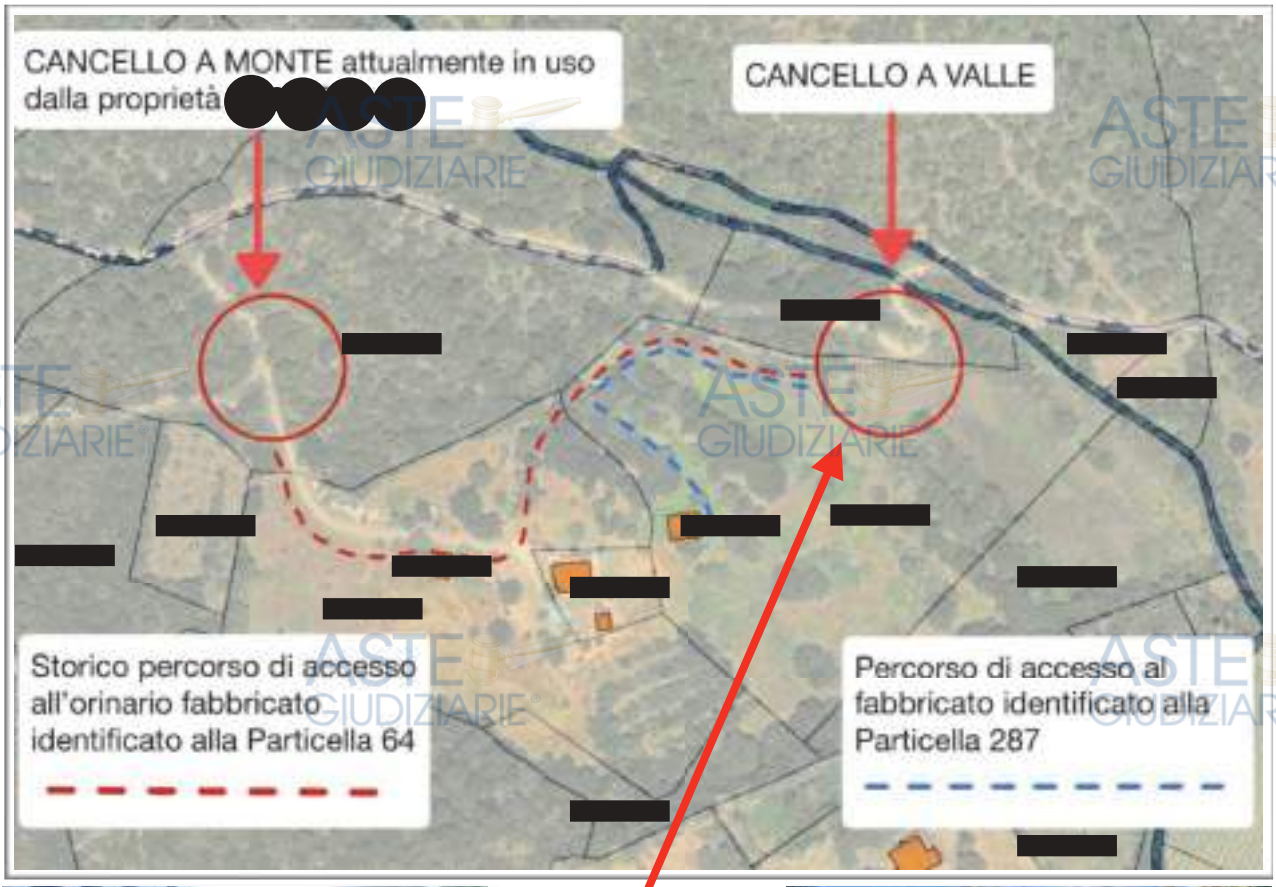
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SERVITÙ DI PASSO SORTA AI SENSI DELL'ART. 1062 c.c. SU PARTICELLA 286

Al fine di valutare la commerciabilità del compendio immobiliare in oggetto, il sottoscritto CTU, tenendo conto delle osservazioni precedentemente espresse in merito allo stato dei luoghi, rileva la presenza di una servitù di passo ricadente nella particella –– ed a favore dell'attuale intestatario degli immobili identificati alle particelle nn. ––, –– e ––––, in conformità con quanto previsto dall'Articolo 1062 del Codice Civile.

L'uso condiviso del cancello posto a valle del fabbricato (vedasi le foto riportate a piè di pagina), oggetto della presente procedura giudiziale, trova riscontro sia dalla Tav. 1 del Permesso di Costruire n. –– del 23.05.2003 (ALLEGATO 44) , che dalle immagini aeree storiche riportate a pag. 26.

Tuttavia, il sottoscritto CTU comunica che il sopracitato diritto di passo nella particella ––––– non risulta essere trascritto presso la Conservatoria dei Pubblici Registro Immobiliari di Arezzo e non è nemmeno citato negli atti di compravendita sopracitati (leggasi a partire da pag. 12).





Il cancello a valle.



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

L'ORIGINARIO PERCORSO DI ACCESSO DALLA STRADA PUBBLICA

Di seguito il sottoscritto CTU riporta due immagini aeree attestanti l'originario tratto di strada di accesso al fabbricato identificato alla Particella 64.

Il raffronto delle immagine aeree storiche, di cui la prima risalente all'anno 1954 e la seconda risalente all'anno 2007 attestano la presenza di una strada di accesso al fabbricato di cui alla Part. ––-.



Di seguito altra immagine aerea risalente all'anno 2007 che mostra la strada pubblica (Via delle Cannette) e quella privata di accesso ai fabbricati di cui alle particelle –- e ––-, che risulta invariata rispetto alla foto aerea del 1954.



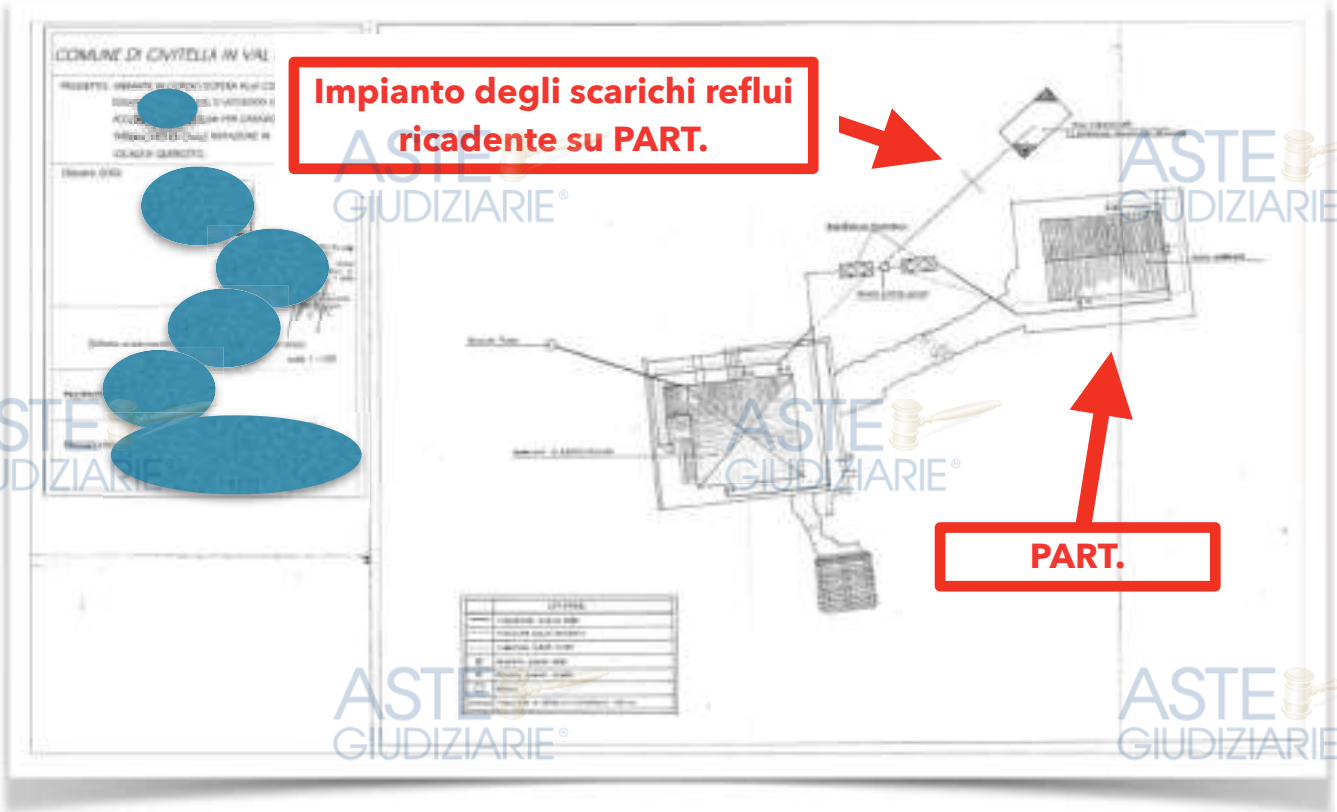
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

SERVITÙ DI IMPIANTI TECNOLOGICI INTERRATI SU PARTICELLA 286

Dagli accertamenti tecnici compiuti appare che nel terreno circostante il fabbricato identificato alla Particella –– siano presenti tubazioni interrate e/o impianti tecnologici interrati, come si evince dalla Tav. 5 allegata alla Concessione Edilizia n. –– del 01.07.2000 (ALLEGATO 48).

La rilevazione nel terreno delle particelle nn. –– e –– di eventuali impianti a servizio della proprietà confinante (Sig[redacted]) trova fondamento nella circostanza che gli immobili oggetto della presente procedura costituivano, in origine, parte integrante di un'unica proprietà immobiliare, caratterizzata da un fabbricato principale individuato alla Particella ––, attualmente intestato al ––––––––-.

Tuttavia, a causa della folta vegetazione presente, non è stato possibile, al momento, individuare gli impianti e/o le tubazioni interrate situate nella Particella ––-, a servizio della proprietà confinante intestata a ––––––––-..



*

*

*

*

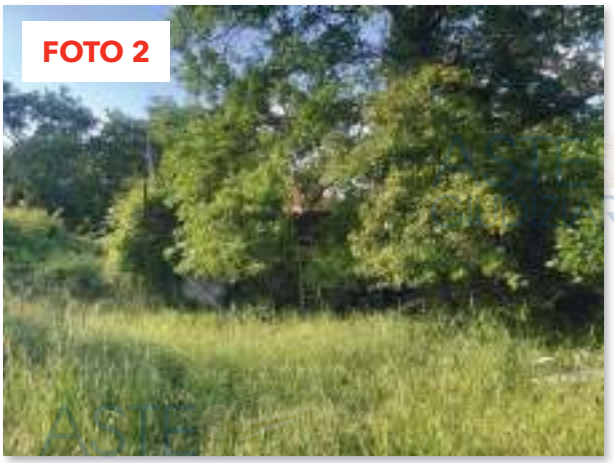
*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Viste del fabbricato (Part. ––––)













*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

Viste del resede attorno al fabbricato (Part. ––––)













*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

La strada di accesso al fabbricato (Part. ––-) collocata nella Part. ––-.









Vista del proseguimento della strada di accesso ad altro fabbricato (Part. –––)





*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

CONFORMITÀ CATASTALE

Il sottoscritto CTU, in merito alla verifica dei dati catastali, come già descritta a partire dalla precedente pag. 7, dichiara la conformità catastale degli stessi con lo stato dei luoghi, precisando che i terreni agricoli di cui alla Particella ––- e ––- risultano incolti.

CONFINI

La particella catastale ––- è circoscritta dalla Particella ––-.
La Particella ––- è confinante con le particelle nn. ––-, ––-, entrambe intestate a ––- ––-––-––-, la Particella ––-––-, intestata agli stessi intestati delle particelle ––- e ––-, le particelle nn. ––- e ––-, entrambe intestate ai sigg. ––––––––––––––––––––––––––––––––-, la strada vicinale, salvo se altri.
Infine, la Particella ––- è confinante con la Particella ––––––––––––, intestata alla [redacted], le particelle nn. ––- e ––-, entrambe intestate ai ––––––––––––––––––––––––––––––-, e la Particella ––-, salvo se altri.

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO N. 4:

predisponga, il c.t.u., previa stima del valore dei beni oggetto della comunione - in base al criterio comparativo, ossia alla luce di compravendite effettuate nello stesso periodo per cui è causa, e che abbiano riguardato beni simili a quelli oggetto della comunione, per ubicazione e caratteristiche -, uno o più comodi progetti di divisione dei beni delle comunioni relative ad entrambe le masse, con eventuali conguagli in danaro e con specifica, espressa e puntuale individuazione delle particelle catastali relative agli immobili inseriti nei vari progetti di divisione anche previo frazionamento degli stessi al fine di ottenere una corretta individuazione delle particelle catastali relative a ciascun bene immobile oggetto di divisione anche al fine di rendere possibile una celere trascrizione delle sentenze e/o verbali di conciliazione.

In risposta al quesito n. 4, il sottoscritto CTU dichiara che i beni immobili che costituiscono il compendio immobiliare oggetto della presente procedura giudiziale non sono suscettibili di una divisione agevole e vantaggiosa per le parti coinvolte.

*

QUESITO N. 5:

Nella predisposizione di quanto indicato sopra, tenga conto il c.t.u., altresì, ove possibile, delle esigenze, eventualmente, prospettate dai condividenti, anche nei rispettivi atti.

*

In risposta al quesito n. 5, il sottoscritto CTU non ha nulla da segnalare.

*

QUESITO N. 6:

ove i beni non siano comodamente divisibili, dia il c.t.u. adeguata spiegazione di detta indivisibilità ed inserisca i beni indivisibili in una delle quote, determinando, per le altre quote, l'eventuale conguaglio in denaro, anche alla luce dell'art. 720 c.c..

In risposta al quesito n. 6, il sottoscritto CTU dichiara che il compendio immobiliare oggetto della presente procedura giudiziale non è suscettibile di una divisione agevole e vantaggiosa per le parti coinvolte, in considerazione del fatto che, al momento attuale, il compendio immobiliare in oggetto presenta un unico accesso dalla strada di pubblico transito.

*

*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO N. 7:

Predisponga perizia di stima per la eventuale vendita dei beni immobili in comunione.

In risposta al quesito n. 7, il sottoscritto CTU, dopo aver condotto un'analisi approfondita del mercato immobiliare della zona in cui si trova il compendio immobiliare oggetto della presente procedura giudiziale, nonché valutato lo stato conservativo del fabbricato, che attualmente si trova nello stato grezzo e che, di conseguenza, richiederà sostanziali interventi di completamento, che interessano la maggior parte delle murature esterne e portanti, l'intera copertura, i divisori interni e tutti gli impianti e rifiniture, nonché dalla potenzialità edificatoria consentita in base alla vigente disciplina urbanistica (leggasi a partire da pag. 19), e tenuto conto che per tutte le lavorazioni di completamento sarà necessario ottenere un nuovo titolo edilizio autorizzativo, comprensivo di tutte le autorizzazioni sia in materia urbanistico-edilizia, sia sismica, nonché il rilascio dei pareri relativi al vincolo paesaggistico e al vincolo idrogeologico che insistono sulla suddetta area, di seguito riporta la stima del compendio immobiliare:

Stima del più probabile valore di mercato del fabbricato (Part. ––-)

In base alle ricerche di mercato nel territorio interessato, tenuto conto dello stato conservativo del fabbricato allo stato grezzo, il sottoscritto CTU ritiene dover stimare la potenzialità edificatoria, espressa in termini di Superficie Edificata (S.E.) del fabbricato in oggetto, pari a:

500,00 € /mq

*

Stima del più probabile valore di mercato del terreno (Part. ––- e Part. ––-)

In base alle ricerche di mercato nel territorio interessato, tenuto conto dello stato conservativo dei terreni che risultano incolti, il sottoscritto CTU ritiene dover stimare i terreni agricoli in oggetto pari a:

1,00 € /mq

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il sottoscritto CTU, tenuto conto di tutto quanto specificato nella Tabella riportata alla pagina successiva (pag. 34), ritiene che ***il più probabile valore di mercato del compendio immobiliare in oggetto*** è arrotondabile ad:

€ 67.200,00 €

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

(in lettere: euro sessantaSSETTEmilaDUEcento/00)

Descrizione	Mq	€/mq	Stima
Potenzialità edificatoria (Sup. Edificata)	86,35	€ 500,00	€ 43.175,00
Resede di pertinenza fino a 25 mq	25	€ 50,00	€ 1.250,00
Resede di pertinenza pari a 75 mq	75	€ 10,00	€ 750,00
Terreno P.lla ––- (–––)	19.383	€ 1,00	€ 19.383,00
Terreno P.lla ––-	2.630	€ 1,00	€ 2.630,00
	Sommando		***€ 67.188,00***
STIMA DEL VALORE DI MERCATO	***Arrotondabile a :***		***€ 67.200,00***

N.B.= In applicazione dei criteri di stima normati, il sottoscritto CTU avendo stimato il resede di pertinenza in MQ 100, ha applicato un coefficiente riduttivo pari al 10% sul valore di mercato dell'immobile (€ 500,00/mq * 10%= € 50,00/mq) per una superficie fino a mq 25, mentre è stato applicato un coefficiente riduttivo pari al 2% sul valore di mercato dell'immobile (€ 500,00/mq * 2%= € 10,00/mq) per una superficie oltre i mq 25 e fino a mq 100 (superficie resede di pertinenza del fabbricato).

*

CONGUAGLI TRA LE PARTI IN CAUSA

Infine, il sottoscritto CTU visto e considerato le rispettive quote di proprietà pari a 1/2 dell'intero intestate ai ––––––––––––––––––––––––––––––––– (Parte Ricorrente), riporta di seguito i rispettivi conguagli per ciascuna di esse.

Valore di mercato della *quota pari a 1/2 intestati a ––––––––––––––-* è di :

€ 33.600,00

Valore di mercato della *quota pari a 1/2 intestati a ––––––––––––––-* è di :

€ 33.600,00

Come da tabella sotto riportata:

Valore complessivamente stimato del Lotto UNICO		€ 67.200,00
Intestatari	**Quote**	**Valore per ciascun intestatario**
–––––	Quota proprietà: 1/2	€ 33.600,00
–––––	Quota proprietà: 1/2	€ 33.600,00
	Sommando:	*€ 67.200,00*

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

QUESITO N. 8:

Riferisca il c.t.u. quant'altro utile anche su sollecitazione delle parti ai fini della decisione..

In risposta al quesito n. 7, il sottoscritto CTU dichiara di non avere osservazioni da presentare.

*

QUESITO N. 9:

fornisca gli ulteriori chiarimenti richiesti dal professionista delegato o dalle parti.

In risposta al quesito n. 9, il sottoscritto CTU ritiene di aver fornito, nella descrizione del compendio immobiliare oggetto della presente procedura giudiziale, tutte le informazioni necessarie per la sua commercializzazione.

*

Arezzo, 02 marzo 2026

Il Tecnico:
Dott.Arch. Francesco Cipolleschi



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TABELLA ALLEGATI

ALLEGATO n.	DESCRIZIONE
1	ALL. 01 Vis.Storica ––––– F/3 del 25.02.2026
2	ALL. 02- DocFA del 03.11.2011
3	ALL. 03 Mappa catasto vigente
4	ALL. 04- 2011.11.03 El.Plan. –––––
5	ALL. 05 - 2011.11.03 El.Subb. –––––
6	ALL. 06 Vis.Storica ––––– del 25.02.2025
7	ALL. 07 Vis.Storica ––––– del 25.02.2025
8	ALL. 08 Atto Compravendita del 09.05.1990 Rep –––––
9	ALL. 09 Atto Compravendita del 18.12.1996 Rep. –––––
10	ALL. 10 Atto Compravendita del 20.03.1998 Rep –––––
11	ALL. 11 Atto Compravendita del 13.02.2002 Rep. –––––
12	ALL. 12 2002.02.20 TRASCR. ––––– Compravendita
13	ALL. 13 2003.04.30 Iscrizione PART ––––– Decr. Ing. –––––
14	ALL. 14 2021.09.02 Annotazione PART ––––– a ISCRIZ. –––––
15	ALL. 15 2004.09.28 Iscrizione PART ––––– Finanziamento
16	ALL. 16 2021.09.02 Annotazione PART ––––– a ISCRIZ. –––––
17	ALL. 17 2008.09.08 Iscrizione PART ––––– Comune di Civitella
18	ALL. 18 2009.07.14 Iscrizione PART ––––– Decr. Ing. –––––
19	ALL. 19 2018.05.17 Annotazione PART ––––– a ISCRIZ. –––––
20	ALL. 20 2021.09.02 Annotazione PART ––––– a ISCRIZ. –––––
21	ALL. 21 2010.08.24 Trascrizione PART ––––– Esec.Immob
22	ALL. 22 2018.05.17 Annotazione PART ––––– a ISCRIZ. –––––
23	ALL. 23 2021.09.02 Annotazione PART ––––– a ISCRIZ. –––––
24	ALL. 24 2017.02.17 Trascrizione PART ––––– Esec.Immob
25	ALL. 25 2017.12.06 Iscrizione PART ––––– Ag.Entrate
26	ALL. 26 2021.09.02 Annotazione PART ––––– a ISCRIZ. –––––
27	ALL. 27 2020.09.16 Iscrizione PART ––––– Decr. Ing. –––––
28	ALL. 28 2021.09.02 Annotazione PART ––––– a ISCRIZ. –––––

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATO n.	DESCRIZIONE
29	ALL. 29 2025.01.22 Trascrizione PART ––––– Divisione giudiziale
30	ALL. 30 2026.02.26 Isp.Ipoc. SOGGETTO –––––
31	ALL. 31 2026.02.26 Isp.Ipoc. SOGGETTO –––––
32	ALL. 32 2008.11.06 Trascrizione PART ––––– Compravendita
33	ALL. 33 2008.11.06 Trascrizione PART ––––– Donazione
34	ALL. 34 2016.10.14 Trascrizione PART ––––– Decr.Trasferimento
35	ALL. 35 2021.09.02 Annotazione PART ––––– a ISCRIZ.–––––
36	ALL. 36 2017.03.23 Trascrizione PART ––––– Decr.Trasferimento
37	ALL. 37 2021.17.08 Trascrizione PART –––––
38	ALL. 38 2021.04.02 Decreto trasferimento DA ––––– A –––––
39	ALL. 39 2026.02.25 Isp.Ipocat. PART. –––––
40	ALL. 40 2026.02.25 Isp.Ipocat. PART. –––––
41	ALL. 41 2026.02.25 Isp.Ipocat. PART. –––––
42	ALL. 42 Concessione Edilizia n. ––––– del 01.07.2000
43	ALL. 43 Doc. Fotografica
44	ALL. 44 Tav. 1A Attuale Piante.Prosp.Sez
45	ALL. 45 Tav. 2A Sezioni ambientali
46	ALL. 46 Tav. 3 Sovrapposto
47	ALL. 47 Tav. 4 Sezioni
48	ALL. 48 Tav. 5 Scarichi Idrico e Slst.Esterne
49	ALL. 49 Tav. 6 Plan. Gen ATTUALE
50	ALL. 50 Tav. 7 Plan. Gen MODIFICATO
51	ALL. 51 Tav. 8 Annesso PIANTA PROSPETTI
52	ALL. 52 Permesso di Costruire n. ––––– del 28.05.2003
53	ALL. 53 Relazione Tecnica
54	ALL. 54 Doc. fotografica
55	ALL. 55 Tav. 1 Plan. ambientale
56	ALL. 56 Tav. 2 Sezioni ambientali
57	ALL. 57 Tav. 3 Variato
58	ALL. 58 Tav. 4 Sovrapposto

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ALLEGATO n.	DESCRIZIONE
59	ALL. 59 Tav. 5 Volumi
60	ALL. 60 Tav. 6 Tettoia in pergolato
61	ALL. 61 Art. 69 NTA Civitella in Val di Chiana
62	ALL. 62 CDU n. ––––– del 12.05.2025
63	ALL. 63 Bozza Perizia CTU del 02.03.2026
64	ALL. 64 PEC del 02.03.2026 contenente la Bozza Perizia CTU del 02.03.2026

*

Arezzo, 03 aprile 2026

Il C.T.U.
Dott. Arch. Francesco Cipolleschi



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009