

[REDACTED]

**TRIBUNALE DI AREZZO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

**N.R.E. 193/2022**

Promossa da:

VS

**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 precedente.

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.



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	[REDACTED]
Catasto Terreni	[REDACTED]

Accessorio comune ad ente rurale ed urbano dall'impianto meccanografico

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

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 intestataria in quanto classificata come accessorio a comune ad ente rurale ed urbano.**

Dati della richiesta	[REDACTED]
Catasto Terreni	[REDACTED]

Accessorio comune ad ente rurale ed urbano dall'impianto meccanografico

N.	DATI IDENTIFICATIVI				DATI CL	
					Porz	Qualità Classe
	ha are ca					
	Foglio	Particella	Sub	Porz		



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 illustrazione 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 are 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(m <sup>2</sup> )	Deduz	Reddito		
								ha are ca		Dominicale

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



sono indicati i redditi dominicale e agrario (tutti elementi distintivi che mancano nel certificato relativo alla particella 144).

Il terreno preso ad esempio ha anche una ditta intestataria (sono indicati proprietari con le quote di diritto), mentre la particella 144, come già detto e come si evince dal certificato prodotto nell'allegato 03, essendo un bene a comune ad enti rurali e ad enti urbani, non ha una ditta intestataria.

**In sintesi, la particella 144 censita al catasto terreni, è equiparabile a tutti gli effetti ad un bene a comune non censibile iscritto al catasto fabbricati.**

..°..°..°..°..°..°..

Analoghe considerazioni per il Certificato di Destinazione Urbanistica (ex art. 18 della Legge 47/1985) evidenziato nella relazione del delegato.

**Il Delegato potrà anche richiederlo se lo ritiene opportuno, ma quel certificato non è necessario indipendentemente che si voglia portare avanti la tesi del "diritto" di passo.**

**Si ricorda che il certificato di destinazione urbanistica non è stato necessario neppure in concomitanza dell'atto di compravendita del 29 Dicembre 2008, con cui si è formalizzata la proprietà dell'odierno debitore.**

..°..°..°..°..°..°..

In evasione dei chiarimenti richiesti.

Arezzo 16 Luglio 2025

### ***Il Tecnico Incaricato***

