

All'Ill.mo Signor
Giudice Esecutore del
Tribunale di Siena

ESECUZIONE IMMOBILIARE N°143/2019
PROMOSSA DA

contro

SUPPLEMENTO DI INCARICO PER ACCERTAMENTO DELLA PROPRIETA' E DEI
DIRITTI SULLA STRADA DI ACCESSO AI BENI PIGNORATI

Il sottoscritto **Arch. Claudio Cencetti**, nominato Consulente Tecnico d'Ufficio dal Giudice Esecutore **dott. Flavio Mennella** per la stima dei beni immobili di cui all'esecuzione in epigrafe, in ossequio a quanto disposto dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari in virtù della richiesta avanzata in sede di udienza del 21.03.2025 da Avv. _____ in difesa del debitore esecutato circa la proprietà della strada di accesso ai beni posti in pignoramento, Relaziona quanto di seguito:

Oggetto di pignoramento

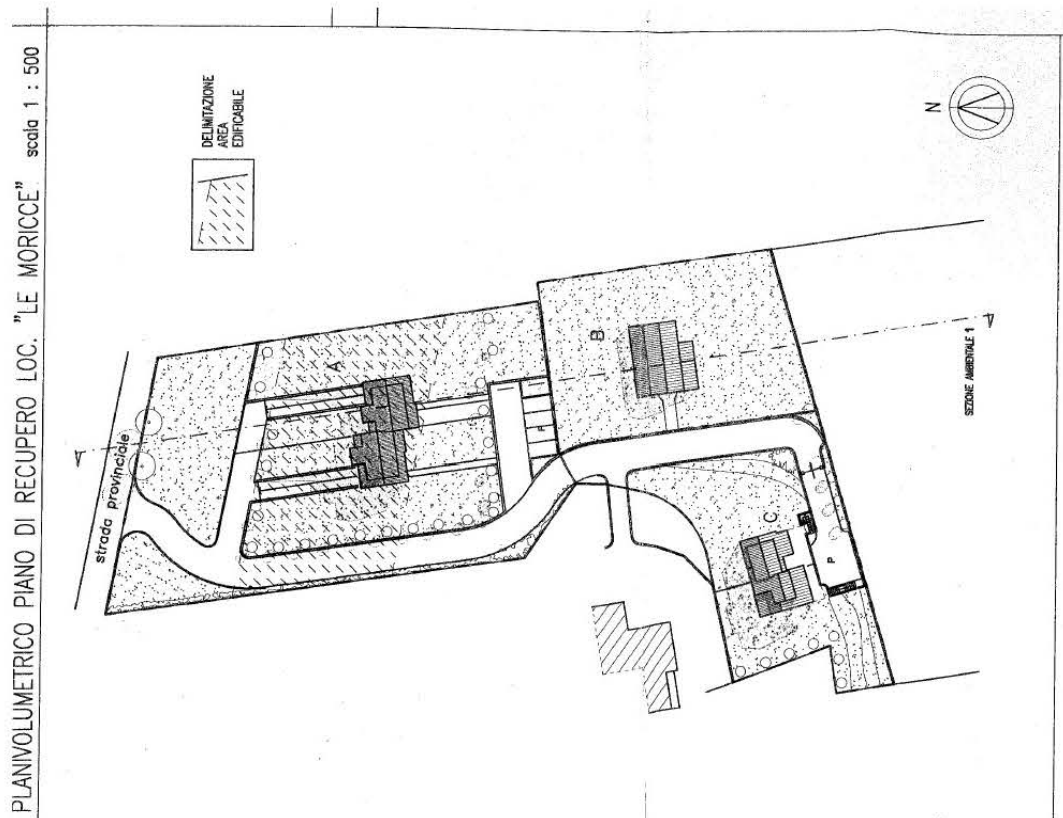
Sono oggetto di pignoramento i beni di proprietà del sig. _____, porzione di un fabbricato bifamiliare ubicato nel Comune di Sinalunga in loc. Rigaiolo, ed identificati al Catasto Fabbricati rispettivamente al **Foglio 72 P.IIa 946 Sub.8 graffato sub. 12** (abitazione e giardino di resede) e **Foglio 72 P.IIa 946 Sub.10** (garage).

Genesi delle costruzioni

Il fabbricato in cui sono collocati i beni pignorati costituisce l' "Unità di Intervento A" del "Piano di Recupero Le Moricce" ed è stato edificato dalla società lottizzante, proprietaria dei suoli (all'epoca Part. 897 del Foglio 72), _____, secondo il progetto autorizzato dal Comune di Sinalunga con **Concessione Edilizia n.58 del 28.07.2003**.



COMUNE DI SINALUNGA RICHIESTA DI CONCESSIONE PER LA NUOVA EDIFICAZIONE DI UN EDIFICIO RESIDENZIALE LOC. MORICCE - SINALUNGA		
PROPRIETA' <i>COMUNE DI SINALUNGA</i> (Prov. di Siena) UFFICIO TECNICO 14/06/2003 98/04/003 Il Responsabile del Settore (Arch. ...) 		
DATA: 14/06/2003 AGGIORN.:	ELABORATO: UNITA' DI INTERVENTO A PLANIMETRIA DEL PIANO DI RECUPERO PLANIMETRIA CON QUOTE DELLO STATO DI FATTO E DI PROGETTO ESTRATTO CATASTALE	TAVOLA: 1 SCALA: 1:200 1:500 1:1000
PROGETTISTI: STUDIO TECNICO ASSOCIATO arch. Monica Fini e geom. Fabio Peruzzi piazza G. Monaco n. 11, AREZZO - tel/fax 0575/24148 - 371110 archfini@technet.it - peruzzi@technet.it Ognuno per le rispettive competenze		



Studio Tecnico Associato
Arch. Fini Monica e Geom. Peruzzi Fabio
Piazza Guido Monaco 11 – Arezzo
Tel e fax. 0575-24148/371110

OGGETTO: PROGETTO PER LA COSTRUZIONE DI UN EDIFICIO BIFAMILIARE CON RIF. ALL'UNITÀ DI INTERVENTO "A" DEL PIANO DI RECUPERO "LE MORICCE"

RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA DI CUI ALLA L.R. 52/99 E SUCCESSIVE MODIFICHE, IN LOC. MORICCE, SINALUNGA.

RICHIEDENTE

UBICAZIONE: LOC. LE MORICCE, SINALUNGA, SIENA



RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

- Riferimenti catastali: le particelle interessate dal progetto proposto sono catastalmente identificate al Foglio 72, particella n. 897.
- Zona di P.R.G.: E1, con una parte interessata da un lotto di edificazione residenziale indicato come "I 800";
- Procedimenti amministrativi: l'area è oggetto di Piano di Recupero approvato in data 06 Febbraio 2003.



Studio Tecnico Associato
Arch. Fini Monica e Geom. Peruzzi Fabio
Piazza Guido Monaco 11 – Arezzo
Tel e fax. 0575-24148/371110

In merito alla localizzazione dei quadri generali e dei contatori di acqua, gas ed energia elettrica, si è scelta una posizione in prossimità del limite di proprietà, ed in area facilmente accessibile dal personale incaricato dagli enti. Si prevede di dotare la viabilità privata con sbarra a comando a distanza. Il dispositivo verrà posizionato in modo che i veicoli in ingresso non rechino ostacolo alla viabilità provinciale, ma abbiano la possibilità di sostare già all'interno della proprietà. Resta inteso che la posizione di contatori è all'esterno rispetto al limite imposto dalla sbarra.

-Legge Tonioli:

I parametri prescritti dalla suddetta legge sono rispettati considerando sia la superficie coperta dell'interrato, sia lo spazio apposito situato all'esterno, come dimostrato nello schema contenuto negli elaborati grafici allegati.

-Permeabilità dei suoli:

è garantita una permeabilità ampiamente superiore al 25% previsto dalle normative, come dimostrato nei grafici allegati.

CONSISTENZA DELL'INTERVENTO

Sup. lotto mq	n. alloggi	Tipo edilizio	Sup. coperta	Volume
2893 mq	2	residenziale	145,60 mq	799,10 mc

L'edificio residenziale da realizzare nell'unità A è una bifamiliare situata al centro del sedere, con ingresso carrabile da nord tramite due rampe che accedono ai garages interrati, e pedonale da sud. L'edificio è composto da un piano interrato, due piani fuori terra e un sottotetto, con porticato verso sud a piano terra.

Le caratteristiche formali e strutturali sono definite dalle NTA, ma sono comunque improntate all'attenzione verso i materiali e i caratteri architettonici propri della zona.

Studio Tecnico Associato
Arch. Fini Monica e Geom. Peruzzi Fabio
Piazza Guido Monaco 11 – Arezzo
Tel e fax. 0575-24148/371110

ASPETTO URBANISTICO E LEGISLATIVO

Con il presente progetto si richiede concessione per procedere alla realizzazione di un edificio bifamiliare ad uso di civile abitazione.

Il lotto coinvolto nel progetto è individuato con la lettera A tra le unità minime di intervento del Piano di Recupero denominato "LE MORICCE".

Tale variante prevede la nuova edificazione di un edificio residenziale nell'area già indicata come zona territoriale omogenea "B" dal P.R.G., denominata I 800 e interna al lotto A del piano attuativo, oltre che il recupero di volumi agricoli con demolizione e ricostruzione sia per il lotto B che per il C da destinarsi rispettivamente ad annesso agricolo ed a civile abitazione.

L'unità A prevede la realizzazione massimo due alloggi residenziali posti in prossimità della strada provinciale. Lo sviluppo degli edifici può articolarsi al massimo su due piani abitabili fuori terra più sottotetto: il volume complessivo previsto è di 800 mc, il terreno compreso tra il lotto I 800 e la strada e quello retrostante ai fabbricati verrà destinato a pertinenza degli edifici residenziali.

Le NTA indicano inoltre l'allineamento dell'edificazione in oggetto secondo l'andamento della strada provinciale da cui dista 20 mt, e le distanze dai confini (min. 5 metri) e dalle superfici finestate (10 metri).

La viabilità da realizzare è necessaria per l'accesso alle unità di intervento, in quanto quella attuale passa attraverso una aggregato residenziale di proprietà altrui, ed è insufficiente per dimensioni e caratteristiche. L'accesso sulla strada provinciale verrà realizzato in accordo con l'amministrazione competente secondo le caratteristiche definite da apposito procedimento.

La viabilità si sviluppa sul lato ovest dell'area interessata, con una larghezza di 5 mt ed è comune alle tre unità di intervento; da questa si accede agli immobili per via pedonale e carrabile, ed infatti per il lotto A la nuova strada conduce alle rampe situate a nord e agli accessi pedonali da sud. Le caratteristiche tecniche della strada sono rappresentate negli elaborati grafici con opportuna sezione trasversale che riporta anche la collocazione delle condutture di allacciamento ai pubblici servizi.

Studio Tecnico Associato
Arch. Fini Monica e Geom. Peruzzi Fabio
Piazza Guido Monaco 11 – Arezzo
Tel e fax. 0575-24148/371110

IMPIANTI

E' prevista la realizzazione dell'impianto elettrico, idrico e di riscaldamento.

L'impianto elettrico verrà realizzato sottotraccia e sottopavimento e sarà completamente a norma. L'adduzione dell'acqua avverrà allacciandosi alle tubazioni dell'acquedotto comunale.

L'immobile verrà dotato di impianto di riscaldamento a metano attinto da tubazione pubblica, con caldaie singole per le due unità immobiliari.

L'impianto scarichi sarà eseguito secondo lo schema di progetto. E' previsto l'allacciamento alla fognatura di lottizzazione, sia per le acque nere che quelle saponose e così come previsto per la fognatura dinamica.

Per quel che concerne le acque meteoriche, è previsto allacciamento all'apposito impianto acque chiare di lottizzazione o lo smaltimento attraverso fossi esistenti nell'area.

Arezzo, 15.2.2003

i tecnici
Dott. Arch. Monica Fini
Geom. Fabio Peruzzi



Per garantire l'accesso al cantiere durante la fase di costruzione di questo fabbricato, (e di quelli identificati rispettivamente come Lotto B e Lotto C nel piano di recupero) ed alle singole unità immobiliari a lavori ultimati, la concessione edilizia prevedeva la realizzazione di una viabilità interna "comune alle tre unità di intervento" da realizzare marginalmente alla stessa Part. 897. Per l'apertura dell'accesso della viabilità interna sulla S.P. n.63/D "di Sinalunga" è stato inoltre acquisito dalla stessa società lottizzante il **N.O n.3.002.039 del 18/07/2003** rilasciato dalla Amm.ne Prov.le con Prot. 71068 del 21.07.2003 e che come ricordato nella relazione di Perizia Tecnica di Stima del CTU, scadrà in data 18/07/2032.

AMMINISTRAZIONE PROVINCIALE DI SIENA
- UFFICIO TECNICO -
Prot. n. 71068 Siena li 21 LUG. 2003

NULLA OSTA n° 3.002.039 del 18/07/2003
Reg. Istr. N° 1106/00 - Cod. N° 3012

Il sottoscritto DIRIGENTE DEL SERVIZIO LAVORI PUBBLICI

- Visto l'articolo 54 del vigente Regolamento sull'ordinamento generale degli Uffici e dei Servizi approvato con deliberazione G.P. n. 626 del 31/12/1999 e successive modifiche ed integrazioni;
- Visto il Decreto Legislativo 30.04.1992 n°285 (Nuovo Codice della Strada), il D.P.R. 16.12.1992 n° 495 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada) e loro successive modifiche ed integrazioni;
- Visto l'art. 63 del D.Lgs. 15 dicembre 1997, n°446 e successive modifiche ed integrazioni;
- Visto il "Regolamento Provinciale per la disciplina delle autorizzazioni e concessioni e del canone di occupazione di spazi ed aree pubbliche", approvato con deliberazione del Consiglio Provinciale di Siena n.119 del 19/12/2002;

Concede NULLA OSTA, per quanto di competenza, **al Comune di SINALUNGA**
per il rilascio alla
(P. IVA _____), con sede a _____, legalmente rappresentata dal Sig. _____, residente a _____,

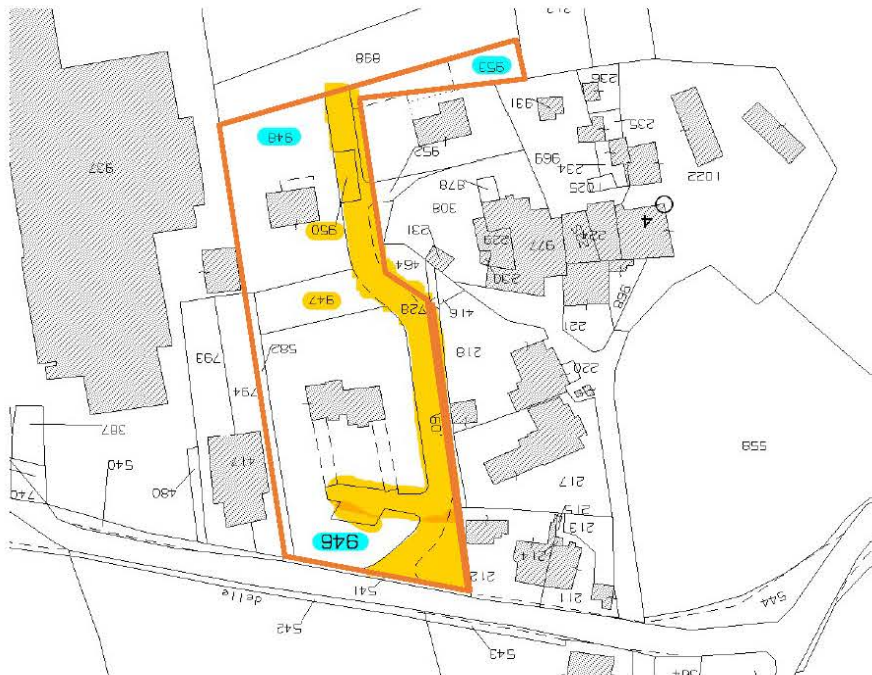
- dell'Autorizzazione per l'apertura di un accesso largo ml. 12,85 alla progr. Km. 0+385 sul lato destro ed occupante una superficie di suolo provinciale pari a mq. 13 (arrotondamento all'unità superiore/inferiore della cifra contenente i decimali ai sensi dell'art. 47, comma 4, del "Regolamento Provinciale per la disciplina delle autorizzazioni e concessioni e del canone di occupazione di spazi ed aree pubbliche" a norme dell'istanza pervenuta all'Ufficio Tecnico in data 05/06/2003 e della successiva documentazione integrativa prodotta il 07/07/2003.

lungo la Strada Prov.le n° 63/D "DI SINALUNGA"
in loc. Morice Basse, nel centro abitato di Sinalunga
Strada di 2ª Categoria (asfaltata) ricadente nel 4° Reparto Strade

Il suddetto nulla osta è subordinato alla osservanza, per sé ed i suoi aventi causa, delle seguenti condizioni e prescrizioni, salvo quanto diversamente stabilito dagli strumenti urbanistici comunali vigenti:

- 1) che sia rilasciata, da parte del Comune competente, la relativa Autorizzazione/Concessione così come previsto dall'Art.26, comma 3 del Codice della Strada;
- 2) che siano scrupolosamente osservate tutte le vigenti prescrizioni legislative e regolamentari in materia;
- 3) che il nulla osta si intenda rilasciato senza pregiudizio dei diritti dei terzi, verso i quali risponde esclusivamente il titolare dell'Autorizzazione/Concessione il quale solleva l'Amministrazione Provinciale da qualsiasi molestia o gravame;
- 4) che il titolare dell'Autorizzazione/Concessione si obblighi a riparare tutti i danni derivanti alla strada e sue pertinenze dalle opere o depositi eseguiti;
- 5) che la manutenzione delle opere eseguite nel corpo stradale e sue pertinenze, formanti oggetto del presente nulla osta, siano sempre a carico del titolare, il quale sarà tenuto ad eseguirle nei modi prescritti dall'Ufficio Tecnico dell'Amministrazione Provinciale e, qualora non vi ottemperasse, anche dietro semplice invito, i lavori suddetti saranno eseguiti d'Ufficio e le spese occorrenti verranno addebitate al titolare e rimosse nei termini e con le modalità previste dall'art. 68 del D.P.R. 43/88;
- 6) che durante la costruzione o la manutenzione il titolare dell'Autorizzazione/Concessione provveda, a sua cura e spese, ad apporre gli opportuni ripari e segnali regolamentari in conformità del Codice della Strada, degli artt.30 e 31 del relativo Regolamento di Attuazione (D.P.R.n°495 del 16.12.1992) e del Decreto 10 luglio 2002 "Disciplinare tecnico relativo agli schemi segnaletici, differenziati per categoria di strada, da adottare per il segnalamento temporaneo", atti ad avvertire del pericolo sia di giorno che di notte;
- 7) che l'Amministrazione Provinciale, per giustificati motivi, possa revocare o modificare in qualsiasi tempo il nulla osta e imporre altre condizioni senza che il titolare possa avanzare pretese di compensi e risarcimento di danni;
- 8) Nel caso poi, di variazione del tracciato della strada o di modifiche, qualunque ne sia la specie e l'importanza, il nulla osta, non darà mai diritto al Concessionario di pretendere indennità alcuna per danni, incomodi o deprezzamenti che potessero derivare alle opere o ai lavori eseguiti in dipendenza del nulla osta stesso, né potrà pretendere che la Provincia provveda al restauro, adattamento, sistemazione degli anzidetti lavori ed opere o della località dove si trovano, come pure non potrà pretendere alcun rimborso di spesa, sotto qualsiasi titolo, per l'esecuzione di tali lavori di restauro, adattamento o sistemazione in conseguenza delle modifiche apportate alla sede stradale;
- 9) che tutti i lavori di cui al presente nulla osta vengano eseguiti a perfetta regola d'arte ed a totale cura e spese del titolare, con l'obbligo altresì del relativo mantenimento e dello spurgo di eventuali tombini, canalette e chiaviche;
- 10) che durante l'esecuzione dei lavori non debba essere occupata la sede stradale con depositi di materiali o in qualsiasi altro modo;
- 11) che, per il fatto del presente nulla osta, non debbano essere immesse sulla strada acque insolite né turbato il corso di quelle che vi scorrono;
- 12) che di ogni danno arrecato alla strada e suoi accessori, come alle persone, agli animali ed alle cose in genere, in conseguenza del presente nulla osta, sia ritenuto responsabile, sia civilmente che penalmente, il titolare il quale esonerà, ora per allora, l'Amministrazione Provinciale di Siena da ogni e qualsiasi molestia o spesa, che comunque potessero derivarle da parte di terzi;
- 13) che la durata del presente nulla osta non ecceda gli anni ventinove, trascorso il quale termine si intenderà senz'altro decaduto e dovrà essere provveduto al suo rinnovo;
- 14) che l'esecuzione dei lavori sia subordinata al rilascio della relativa concessione/autorizzazione edilizia ai sensi dell'art.26 del D.Lgs. 30.04.1992, n°285 e alla trasmissione degli attestati dei versamenti dovuti all'Amm.ne Prov.le che saranno comunicati non appena pervenuta l'Autorizzazione/Concessione da parte del Comune;
- 15) che vengano realizzati n. 2 edifici stradali nella nuova strada di lottizzazione (lato sinistro e lato destro) poco prima dell'accesso sulla strada provinciale, (così come evidenziato negli elaborati grafici) in modo da intercettare totalmente le acque meteoriche provenienti dalla strada di lottizzazione ed evitare che invadano il piano viabile della strada provinciale;
- 16) che venga realizzata, per tutta la larghezza dell'accesso e a partire dal limite del bordo bitumato, una zanella (cunetta) in cemento classe 300 a due pelli della larghezza complessiva di mt.1,20, di spessore cm. 20 avente la linea di confluimento lungo il suo stesso asse. Le acque raccolte dalla presente zanella dovranno essere convogliate a valle dell'accesso nella griglia stradale esistente;
- 17) che tutte le acque provenienti dalla lottizzazione (acque meteoriche della strada di nuova realizzazione, acque dei canali di gronda degli edifici, acque dei drenaggi delle rampe, ecc.) vengano smaltite fuori della proprietà provinciale;

Rammento che tale viabilità interna, che oggi insiste sulla part. 947, è stata realizzata sulla stessa Part. 897, che al termine dei lavori di costruzione dei fabbricati ed a seguito di successivi frazionamenti ha dato origine alle Part. 946, 947, 948, 949 (oggi fusa alla Part.953) e 950.



La società ha così provveduto a realizzare tale strada interna secondo le previsioni progettuali che, come riportato negli elaborati di progetto e nella relazione tecnica che l'accompagnava, è nata come strada privata condominiale per l'accesso alle singole unità immobiliari che vi fronteggiano.

La natura di strada privata a servizio dell'intera lottizzazione è ribadita dalla presenza al di sotto del piano carrabile, di tutti i sottoservizi relativi alle utenze (Energia elettrica, Gas, Acquedotto, e Scarichi) a cui le singole unità immobiliari sono allacciate.



Stato della Proprietà e Vincoli

Successivamente alla costruzione dei fabbricati previsti nel Piano di Recupero e costruiti in conformità ai vari titoli edilizi rilasciati dal comune, la società lottizzante è incorsa evidentemente in problemi finanziari tali portarla al fallimento, sancito con Sentenza Dichiarativa di Fallimento emessa dal Tribunale di Montepulciano in data 10.05.2007 n. Rep. 274/2007.

All'epoca del fallimento però non tutti beni erano stati venduti, ed alcuni di loro, tra cui anche le particelle su cui insisteva la strada privata erano ancora in proprietà alla



Ispezione Ipotecaria

Direzione Provinciale di SIENA
Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONTEPULCIANO

Data 28/12/2021 Ora 10:36:31
Pag. 1 - Fine

Ispezione telematica

Ispezione n. T302582 del 28/12/2021

per immobile

Motivazione E.I. 143/2019

Richiedente CNCCLD per conto di MNNFLV69B14H501F

Dati della richiesta

Immobile : Comune di SINALUNGA (SI)
Tipo catasto : Terreni
Foglio : 72 - Particella 947
Ulteriori restrizioni: Nessuna

Situazione aggiornamento

Periodo informatizzato dal 16/04/1998 al 28/12/2021

Elenco immobili

Comune di SINALUNGA (SI) Catasto Terreni

1. Sezione urbana - Foglio 0072 Particella 00947 Subalterno -

Elenco sintetico delle formalità

1. TRASCRIZIONE del 04/06/2007 - Registro Particolare 1822 Registro Generale 3443
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MONTEPULCIANO Repertorio 274/2007 del 10/05/2007
ATTO GIUDIZIARIO - **SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO**
Nota disponibile in formato elettronico
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 438 del 10/09/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI)
2. Annotazione n. 215 del 09/04/2019 (INEFFICACIA PARZIALE)
2. ANNOTAZIONE del 09/04/2019 - Registro Particolare 215 Registro Generale 1494
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA Repertorio 2 del 24/04/2018
ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE - INEFFICACIA PARZIALE
Nota disponibile in formato elettronico
Formalità di riferimento: Trascrizione n. 1822 del 2007



Nella procedura fallimentare scaturita dalla sentenza del 2007, sono successivamente intervenuti due atti che hanno modificato la sentenza stessa: si tratta dell'Atto di Restrizione dei Beni oggetto di fallimento del 24/02/2010 n. Rep. 2/2 emesso dal Tribunale di Montepulciano e l'Atto di Inefficacia Parziale del 24/04/2018 n. Rep. 2, emesso dal Tribunale di Siena in favore della Massa dei Creditori, quest'ultima relativamente ai terreni identificati alle particelle 947, 950, 952 e 601 del Foglio 72, sui quali insiste la strada di lottizzazione.



Ufficio Provinciale di SIENA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONTEPULCIANO

Ispezione ipotecaria

Data 28/12/2021 Ora 18:34:01

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

Motivazione E.I. 143/2019

n. T1 302582 del 28/12/2021

Inizio ispezione 28/12/2021 18:32:49

Richiedente CNCCLD per conto di
MNNFLV69B14H501F

Tassa versata € 3,60

Domanda di annotazione

Registro generale n. 1494

Registro particolare n. 215

Presentazione n. 9 del 09/04/2019

Sezione A - Generalità

Dati relativi al titolo

Descrizione ATTO GIUDIZIARIO
Data 24/04/2018
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI SIENA
Sede SIENA (SI)

Numero di repertorio 2
Codice fiscale 800 046 20524

Dati relativi all'annotazione

Tipo di annotazione ANNOTAZIONE A TRASCRIZIONE
Descrizione 717 INEFFICACIA PARZIALE
Voltura catastale dell'atto originario NO

Altri dati

Formalità di riferimento Servizio di PI di MONTEPULCIANO
Trascrizione Numero di registro particolare 1822 del 04/06/2007
Richiedente (CURATORE)
Codice fiscale
Indirizzo

Dati riepilogativi

Unità negoziali 1 Soggetti a favore 1 Soggetti contro 1

Sezione B - Immobili

Unità negoziale n. 1

Immobile n. 1	A468 - SINALUNGA (SI)			
Comune	TERRENI			
Catasto	72 Particella	947	Subalterno	-
Foglio	T - TERRENO		Consistenza	-
Natura			Ipoteca	-
Capitale	-			
Immobile n. 2	A468 - SINALUNGA (SI)			
Comune	TERRENI			
Catasto	72 Particella	950	Subalterno	-
Foglio	T - TERRENO		Consistenza	-
Natura				





Ufficio Provinciale di SIENA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di MONTEPULCIANO

Ispezione ipotecaria

Data 28/12/2021 Ora 18:34:01

Pag. 2 - Fine

Ispezione telematica

Motivazione E.I. 143/2019

n. T1 302582 del 28/12/2021

Inizio ispezione 28/12/2021 18:32:49

Richiedente CNCCLD per conto di
MNNFLV69B14H501F

Tassa versata € 3,60

Domanda di annotazione

Registro generale n. 1494

Registro particolare n. 215

Presentazione n.9

del 09/04/2019

Capitale	-	Ipoteca	-
Immobile n. 3			
Comune	A468 - SINALUNGA (SI)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	72 Particella	601	Subalterno -
Natura	T - TERRENO		Consistenza -
Capitale	-	Ipoteca	-
Immobile n. 4			
Comune	A468 - SINALUNGA (SI)		
Catasto	TERRENI		
Foglio	72 Particella	952	Subalterno -
Natura	T - TERRENO		Consistenza -
Capitale	-	Ipoteca	-

Sezione C - Soggetti**A favore (come nella formalità originaria)**

Soggetto n. 1

Denominazione o ragione sociale MASSA DEI CREDITORI DEL FALLIMENTO

Sede

Codice fiscale -

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Per la quota di -

Contro (come nella formalità originaria)

Soggetto n. 1

Denominazione o ragione sociale

Sede

Codice fiscale

Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di -

Per la quota di -

Sezione D - Ulteriori informazioni

Altri aspetti che si ritiene utile indicare ai fini della pubblicità immobiliare

SI PRECISA CHE OGGETTO DI RESTRIZIONE SONO GLI IMMOBILI INDICATI AL QUADRO B) E TRA I MEDESIMI RICOMPRESO L'IMMOBILE CENSITO AL CATASTO TERRENI FOGLIO 72 PARTICELLA 952 ERRONEAMENTE NON INDICATO NELLA FORMALITÀ DI CUI AL QUADRO A)

Sta di fatto che ad oggi, mentre sono stati oggetto di vendita fallimentare tutti gli altri beni, quelli sui quali ricade la strada privata di lottizzazione ed indicati nell'Atto di Inefficacia Parziale del 2019, sono rimasti ancora in proprietà alla
, sebbene la stessa società, per effetto della citata sentenza di fallimento, sia cessata di esistere dal 31.12.2021.



Ti trovi in:

Risultato della verifica

La verifica per la partita Iva ha prodotto il seguente risultato:

PARTITA IVA CESSATA

Denominazione/Cognome e nome: **FALLIMENTO**

Data inizio attività: **25/02/2002** Data cessazione: **31/12/2021**

ATTENZIONE - Per verificare se la partita Iva è di un soggetto autorizzato ad effettuare operazioni intracomunitarie deve essere utilizzato il servizio [Controllo partite Iva comunitarie \(Vies\)](#).

[Effettua una nuova verifica](#)

Alla luce quanto rilevato, per raggiungere i propri immobili, ad oggi i proprietari dei beni si trovano a dover percorrere una viabilità, che seppure nata come strada di lottizzazione, comune ai lotti A, B, e C, come identificati nel Piano di Recupero all'origine della costruzione fabbricati, risulta in realtà di proprietà altrui.

Sulle stesse particelle della strada, alla lettura del contratto di vendita al sig.

, così come dalle visure ipocatastali, non risulta essere stata iscritta alcuna servitù di passaggio (pedonale e/o carrabile) nè di attraversamento delle tubazioni delle utenze (disposte per altro dalla stessa proprietà dei terreni).

Trattandosi di una strada privata, realizzata nel 2003/2004, a servizio dei fabbricati in costruzione per volontà della stessa società costruttrice, (identificati oggi alle particelle 946, 948 e 953), la stessa può intendersi comunque assoggettata a servitù di fatto; il problema attuale è che tale servitù non può essere rivendicata nei confronti della proprietà in quanto società non più esistente.

Si deve inoltre segnalare che già a partire dal luglio 2005, anno di acquisto dell'abitazione da parte del sig. , lo stesso, insieme al suo confinante, per raggiungere le proprie abitazioni usufruisce incondizionatamente della **strada privata che costituisce fin dall'origine l'unico percorso possibile per l'accesso alle rispettive abitazioni**.

A parere dello scrivente, in riferimento al Titolo VI del Codice Civile ed in particolare gli artt. 1031, 1061 e 1062 del codice, in considerazione del fatto che, come



dimostrato dalla documentazione allegata alle pratiche edilizie esaminate, la strada è stata realizzata per volontà della società proprietaria di tutti i terreni oggetto di lottizzazione con il preciso scopo di dare accesso carrabile e pedonale nonché collegamento alle pubbliche utenze ai suoi costruendi fabbricati, anche se non espressamente riportata nei rispettivi contratti di vendita, la **servitù si è di fatto costituita per “Destinazione del Padre di Famiglia”** proprio nel momento in cui le proprietà sono state suddivise con le vendite degli immobili (fondi dominanti) separatamente dalla strada di accesso agli stessi (fondo servente).

Oneri a Carico dell'aggiudicatario dei beni pignorati

Come detto, a parere dello scrivente nel caso specifico siamo di fronte ad una potenziale *servitù costituita per destinazione del padre di famiglia*, e la genesi con cui sono nati i fabbricati in questione unitamente alla strada realizzata a loro servizio, è sufficiente per dimostrare l'esistenza di tale servitù.

Tuttavia, per vedersi riconosciuti a tutti gli effetti legali ed iscritti negli atti registrati alla conservatoria dei registri immobiliari i propri diritti sulla strada è necessario che l'aggiudicatario, preferibilmente unitamente ai proprietari degli altri fabbricati previsti nel “Piano di Lottizzazione Le Muricce”, faccia **ricorso all'autorità giudiziaria** scegliendo tra le due possibili alternative:

- 1-Istruendo una istanza al Giudice competente per vedersi iscritta a favore la servitù attiva di passaggio pedonale e carrabile nonché la servitù di attraversamento dei sottoservizi per la fornitura delle utenze pubbliche;
- 2-Costituendo un consorzio o un condominio ed istruire una istanza al Giudice per farsi assegnare in comunione, condominio e/o comproprietà per uso-capione la proprietà della strada stessa.

Alla luce di quanto già riportato nella Perizia Tecnica di Stima dei beni pignorati e meglio evidenziato e circostanziato nella presente relazione integrativa, nell'avviso di vendita dei beni, il **Professionista Delegato dovrà dare atto della mancanza di un diritto reale all'utilizzo della strada privata per l'accesso alla pubblica via** e indicare quindi l'incombenza a carico del potenziale aggiudicatario dei beni circa la necessità di ricorrere in giudizio per l'iscrizione a proprio favore della citata servitù sulla strada privata o l'assegnazione in comproprietà come bene comune non censibile a tutti i frontisti.



Incidenza sulla stima dei beni del ricorso al Giudice per iscrizione di servitù attiva

Il valore base di vendita dei beni oggetto di pignoramento è stato determinato seguendo criteri prudenziali, adottando cioè come valore unitario un valore nella media di quelli riscontrabili sul mercato immobiliare, nonostante si sia trattato di una abitazione indipendente, terratetto con giardino, garage e locali accessori con caratteristiche superiori alla media del mercato, valore come ribadito nella Perizia di Stima, comunque inferiore agli indici registrati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'Agenzia delle Entrate, derivante dal monitoraggio sugli atti di compravendita stipulati nella zona di riferimento.

Tale scelta conservativa è stata adottata proprio per tenere conto degli oneri ricadenti sull'aggiudicatario per la presentazione di istanze amministrative e/o legali per legittimare lo stato di fatto in cui i beni si trovano, compreso il riconoscimento dei diritti sulla strada. Nel caso del ricorso all'autorità giudiziaria per il riconoscimento e l'iscrizione della servitù o l'acquisizione per usocapione, considerando che si potrebbe trattare di un atto a vantaggio anche degli altri fondi serviti, le spese potrebbero non essere a completo carico dell'aggiudicatario ma ripartite tra tutti i proprietari degli stessi fondi serviti.

Chianciano Terme 23/04/2024

Il CTU

Arch. Claudio Cencetti

