

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

**N.R.E. 113/2019**  
**A CUI E' RIUNITA LA NRE 70/2020**

**Promossa da:**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**VS**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX**

**G.E. – Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione**

-o-o-o-o-o-o-

Con provvedimento del 30 Luglio 2024, il G.E. incaricava lo scrivente di chiarire la situazione impiantistica descritta nella relazione del custode del 29 Luglio 2024, ossia:

**“ In sede del predetto accesso attuativo, si accedeva alla baracca di cantiere insistente sul sedime di cui al lotto 25.**

**Che all'interno si constatava la presenza di depositi idrici, autoclave, pompe e quadri elettrici collegati ad impiantistica attualmente in funzione.**

**Che in loco si aveva la presenza del terzo Mosconi Michele, il quale dichiarava a verbale del custode che detti impianti sarebbero collegati ad un pozzo insistente sul piazzale/parcheggio (non pignorato) antistante la particella 112 del foglio 7 (quest'ultima invece ricompresa nel lotto 25 della relazione di stima) e che servirebbero per l'approvvigionamento idrico di tutto il più ampio stabile che ospita gli immobili staggiti.**

**Che anche a fronte della richiesta pervenuta dal Sig. Mosconi Michele di non impedire l'accesso al locale tecnico di cui sopra a causa di riferite**

**costanti necessità di manutenzione dell'impianto, per evidenti motivi di opportunità l'incaricato IVG si asteneva temporaneamente dal confinamento del locale.**

**La presenza di detta impiantistica non si rileva dalla relazione peritale in atti e che all'udienza del 19/06/2024 veniva disposta la vendita anche dei lotti in oggetto. "**

..o.o.o.o.o.o.o..

### ***Aspetti già segnalati nella perizia in atti***

Nella relazione peritale depositata in data 18 Maggio 2022, **lo scrivente aveva già fornito le necessarie informazioni in merito al compendio immobiliare situato in Comune di Marciano della Chiana, Località Badicorte, comprese quelle relative agli impianti e alle urbanizzazioni.**

Nella relazione peritale veniva segnalato che le porzioni immobiliari sottoposte a pignoramento ricadono all'interno di un più ampio edificio produttivo, a sua volta inserito all'interno di un piano di lottizzazione denominato D1BAD2.

La costruzione dell'edificio principale in cui si trovano le porzioni immobiliari sottoposte a pignoramento, era stata regolamentata da un apposita convenzione edilizia (trattata alle pagine 218-219 della perizia in atti), in virtù della quale erano previste le necessarie opere di urbanizzazioni da cedere gratuitamente, previo collaudo amministrativo, al Comune di Marciano della Chiana.

Gli interventi di urbanizzazione previsti dalla convenzione, venivano legittimati dal Permesso a Costruire n. 33 del 21 Settembre 2010 (si veda pagina 170 della perizia in atti) intestato alla XXXXXX XXX.

Veniva altresì precisato che dopo il rilascio del permesso a costruire, la XXXXXX XXX aveva richiesto una proroga per il completamento delle opere di urbanizzazione.

Nonostante la proroga le urbanizzazioni non venivano comunque completate.

Tale circostanza, come stabilito dall'articolo 14 della Convenzione, non consente di richiedere l'abitabilità per le porzioni immobiliari realizzate ed ultimate nel comparto D1BAD2.

Il permesso a costruire n.33/2010 con i relativi allegati (relazioni esplicative ed elaborati grafici delle urbanizzazioni) sono stati scansionati ed inseriti nell'allegato 04-15 della perizia in atti.

..o\_o\_o\_o\_o\_o\_o\_o\_o\_o..

In sede descrittiva, lo scrivente rappresentava, anche tramite foto, lo stato di completamento delle singole porzioni immobiliari, nonché lo stato di completamento delle opere di urbanizzazione (si veda pagina 298 della perizia in atti) precisando che:

Il comparto D1BAD2, oltre all'edificio produttivo, prevede anche la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, quali una viabilità di comparto (quasi integralmente già realizzata), due parcheggi pubblici (realizzati nella misura del 50%), il sistema fognario (quasi del tutto completato), l'impianto di illuminazione pubblica (parzialmente realizzato), l'impianto fognario (realizzato), la nuova linea di acquedotto allacciata al pozzo insistente sulla particella 112 (realizzata), etc.

298

**Nello specifico già si segnalava** (come successivamente riscontato dal custode in occasione dell'accesso del 29 Luglio 2024) **l'esistenza di un pozzo sull'area identificata sulla particella 112, allacciato alla nuova linea di acquedotto prevista per l'intero comparto D1BAD2.**

Quello che non poteva essere constatato dallo scrivente in occasione dei vari sopralluoghi effettuati inizialmente (a cui presenziavano diversi incaricati dell'IVG e talvolta anche il Sig. XXXXXX Fabio), erano le apparecchiature asservite al predetto pozzo.

**Le apparecchiature documentate con le foto allegate all'istanza del custode del 29 Luglio 2024 erano inaccessibili all'epoca**, perché contenute dentro ad una struttura prefabbricata in metallo (capanna), ad oggi ancora

presente, posta a confine con il parcheggio pubblico già realizzato, *rinvenuta sempre chiusa con lucchetto.*

*Non avendo conoscenza specifica dell'impianto (ancorchè fisicamente presente nei luoghi) non era prudente sbilanciarsi con descrizioni troppo approfondite nella relazione peritale.*

La particolare collocazione del pozzo (situato proprio sul confine con il parcheggio pubblico) non è stata considerata dallo scrivente come un elemento particolarmente pregiudizievole nella formazione dei lotti, stante l'evidente facilità di accesso diretto attraverso aree pubbliche e assai marginalmente su aree private.



In occasione del sopralluogo effettuato dallo scrivente in data 27 Agosto 2024 al fine di rendere i chiarimenti richiesti dal Giudice, la catena ed il lucchetto di chiusura riscontrati all'epoca erano ancora presenti (sempre se non sostituiti recentemente dal Custode), ma a differenza delle volte precedenti, non

bloccavano più la porta di accesso alla capanna contenente le apparecchiature dell'impianto di adduzione dell'acqua.



Cioè consentiva allo scrivente di constatare l'esistenza dei medesimi impianti documentati dal custode nell'istanza del 29 Luglio 2024.





Si tratta comunque di impianti "adattati provvisoriamente" all'interno di un manufatto precario da cantiere, in cui per altro sono ben evidenti delle criticità manutentive, sia per quanto attiene le apparecchiature (in parte arrugginite e verosimilmente non funzionanti), sia per quanto attiene la base di appoggio della capanna stessa, costituita da tavole e mattoni in gran parte rotte/i, che poggiano su una struttura in metallo in aderenza al suolo, già in parte avvallato/scavato in vari punti per effetto dall'acqua che è penetrata all'interno nel corso dei vari anni. L'unico impianto che potremmo considerare in discrete condizioni è il quadro elettrico, sul quale sono tuttavia evidenti tracce/colature di ruggine piuttosto diffuse.

Ciò è dipeso dal fatto che i tamponamenti esterni della capanna e la copertura, non hanno una chiusura propriamente ermetica.

Come si evince dalle foto scattate dallo scrivente (così come anche dalle foto prodotte dal Custode) sopra al quadro elettrico, e più esattamente nella zona d'angolo a destra per chi lo osserva frontalmente, vi è un'apertura piuttosto ampia da cui passano aria e luce, sinonimo evidente che i tamponamenti della capanna sono stati trascurati, e pertanto non sono in grado di impedire il filtraggio di acqua in occasione di piogge battenti anche di modesta intensità, con conseguente

formazione di ruggine all'interno, sia sui tamponamenti/copertura della capanna, sia in corrispondenza di apparecchiature interne, compreso il quadro elettrico.



L'evidente precarietà che contraddistingue la struttura prefabbricata di contenimento (capanna di cantiere), dimostra chiaramente la "natura provvisoria" dell'opera, compresa la sistemazione impiantistica a servizio del pozzo (non particolarmente curata e rifinita), finalizzata esclusivamente a rendere fruibili e funzionali (in attesa di completare le urbanizzazioni) le porzioni immobiliari che erano state ultimate all'interno del comparto.

La presenza di un pozzo per l'approvvigionamento idrico dell'intero comparto, imponeva necessariamente la realizzazione di una struttura di contenimento più solida e durevole, che verosimilmente sarebbe stata realizzata durante la fase di completamento delle varie urbanizzazioni.

Come già detto, le urbanizzazioni non sono state mai ultimate, e ciò che è stato realizzato a titolo provvisorio è rimasto in essere nello stato dei luoghi.

..o.o.o.o.o.o.o..

## ***Mancata presa visione degli allegati predisposti dall'esperto e inesattezze descrittive riscontrate nella relazione del Custode***

Nell'allegato 04-15 della perizia già in atti, è presente tutta la pratica edilizia che ha legittimato la realizzazione delle opere di urbanizzazione dell'intero comparto in cui ricadono gli immobili sottoposti a pignoramento.

Nella relazione tecnica e nello stampato di richiesta di permesso di costruire (di seguito riportati per un riscontro immediato), è specificato che non era possibile allacciare il comparto all'acquedotto pubblico, in considerazione del fatto che la zona non era servita da linee di adeguato dimensionamento e portata.

**Per sopperire al fabbisogno idrico si è dovuto realizzare un pozzo privato ad uso potabile** a cui ovviamente sono state allacciate del varie porzioni immobiliari previste nel costruendo edificio.

### **• ACQUEDOTTO**

L'area interessata dall'intervento non è servita dall'acquedotto pubblico , a seguito di sopralluogo effettuato sul posto con i Tecnici di Nuove Acque S.P.A si è

appreso che non è possibile allacciare l'area in quanto nella zona esiste un acquedotto con ridotta portata e limitata disponibilità di acqua , sarà pertanto necessario provvedere alla realizzazione di un nuovo pozzo per l'alimentazione del comparto stesso , partendo dal nuovo pozzo è previsto l'utilizzo di una tubazione PEAD dn 63mm PN 16 tipo Sigma 80 PE100, , prevedendo una pressione all'ingresso di circa 3 atm.. Le condizioni di esercizio più gravose si verificano, con i valori di pressione ammessa, in corrispondenza della portata massima contemporanea (periodo di punta).

**Ab. Eq. Calcolati ai sensi del Decreto Presidente Giunta Regionale 22 ottobre 2013, n. 59/R prima di ogni trattamento:**

in base ai consumi: 200 l/ab. giorno	Ab. Eq. N. <u>1</u>
in base alle caratteristiche dello scarico: COD 130 g/ab. giorno	Ab. Eq. N. <u>          </u>
AI FINI DEL CALCOLO PER L'IMPIANTO SI DEVE CONSIDERARE IL VALORE MAGGIORE TRA TUTTI QUELLI CALCOLATI CORRISPONDENTE A N° <u>          </u> ABITANTI EQUIVALENTI	

**CRITERI DI ASSIMILABILITA' AL DOMESTICO:**

Si dichiara che l'attività è stata assimilata al domestico sulla base della  classificazione secondo l'art. 101 Comma 7 D.Lgs. 152/06 lettera            ovvero sulla base della  Tabella 1 dell'allegato 2 al Decreto Presidente Giunta Regionale 22 ottobre 2013, n. 59/R punto n.           .

**APPROVVIGIONAMENTO IDRICO**

L'approvvigionamento idrico è garantito mediante:

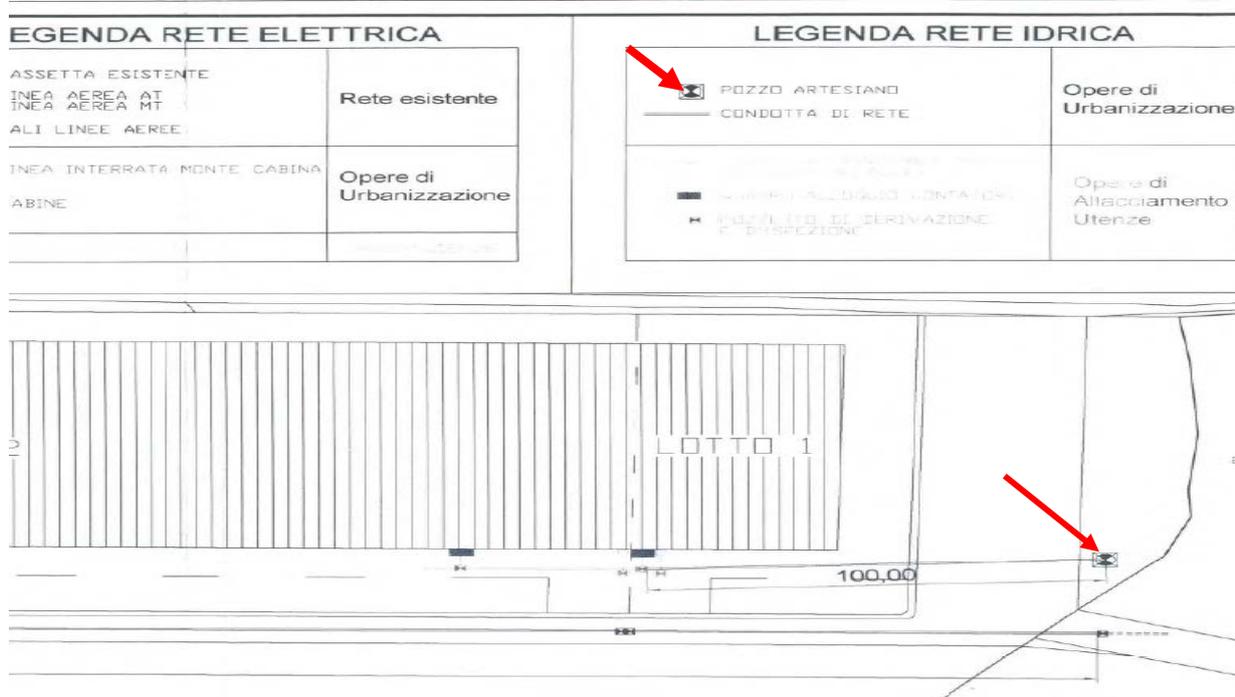
- allacciamento al pubblico acquedotto  
 utilizzo di pozzo privato a uso potabile  
 altro (specificare)

**DATI INERENTI GLI SCARICHI E I PRELIEVI:**

Dimensionamento impianto:	
- portata media giornaliera di progetto	lt. <u>50,00</u>
- portata media giornaliera reale dello scarico	lt. <u>50,00</u>
- portata di punta giornaliera	lt. <u>70,00</u>
Origine scarichi:	<input type="checkbox"/> Domestico mc/anno <u>          </u>
	<input checked="" type="checkbox"/> Assimilato mc/anno <u>20,00</u>

..o.o.o.o.o.o.o..

La localizzazione del nuovo pozzo da realizzare con la rete di approvvigionamento dedicata, è stata indicata sulle tavole di progetto che individuano le diverse urbanizzazioni del comparto, e nello specifico è indicata nella tavola 4 avente per oggetto la rete elettrica, telefonica ed idrica.



Da progetto, il pozzo era previsto, ed è stato poi effettivamente realizzato sull'area identificata dalla particella 112, quasi sulla dividente di confine con la viabilità/parcheggio già realizzato sulla particella 122.

Di fatto, la descrizione riportata nel verbale del custode non corrisponde con lo stato dei luoghi in quanto il pozzo non ricade sul piazzale/parcheggio antistante alla particella 112.

Il piazzale/parcheggio è identificato dalla particella 122, mentre il pozzo ricade sulla particella 112.

Per quanto attiene la particella 122, il custode specifica (forse su indicazione del Sig. Mosconi Michele) che la stessa non è pignorata.

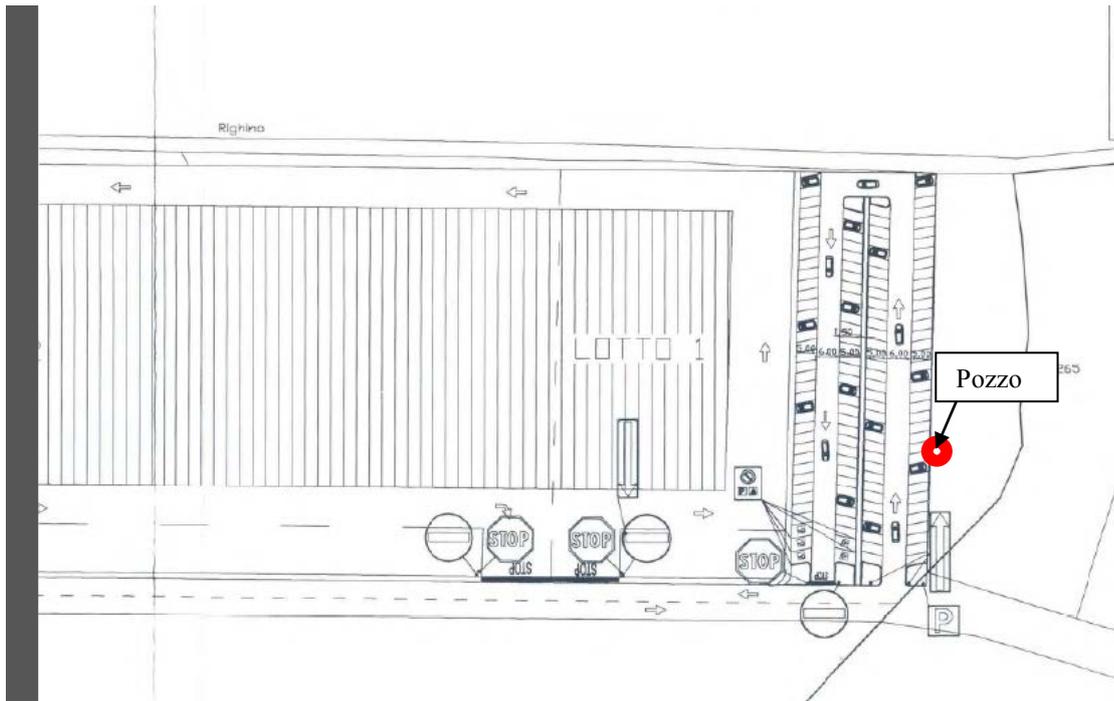
Anche tale dato è analogamente inesatto come lo era la posizione del pozzo.

Il pignoramento intrapreso contro la XXXXXX XXX, colpisce anche la particella 122.

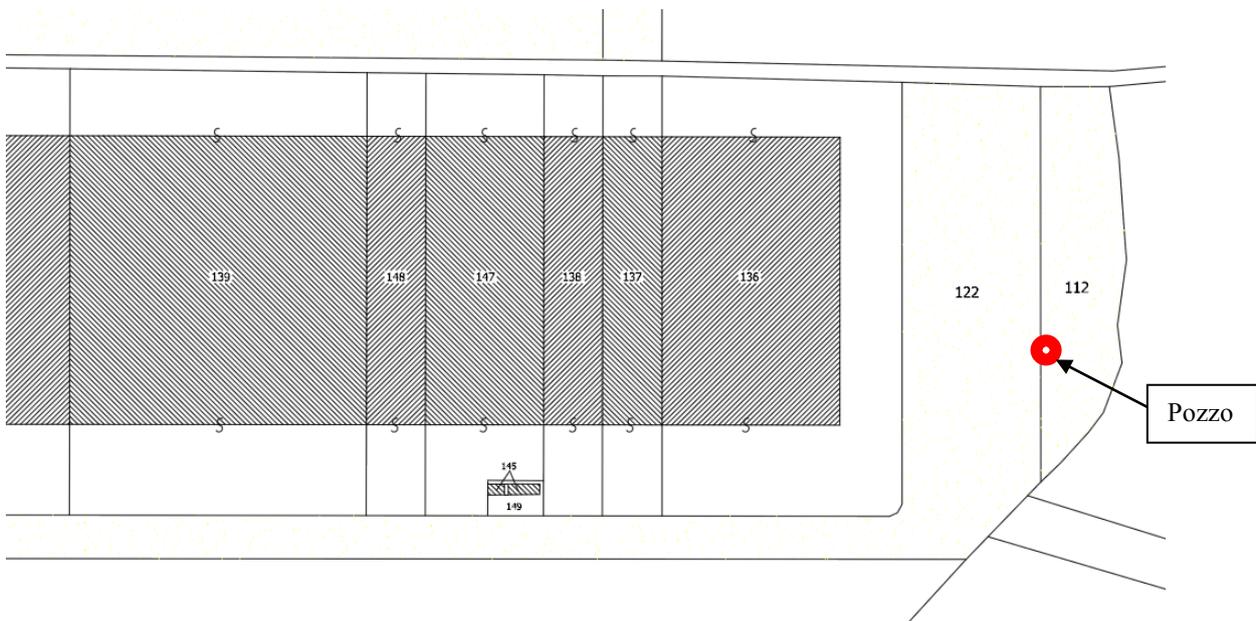
Su tale aspetto lo scrivente ha fatto presente che la particella 122, ancorchè pignorata, era da estromettere dalla procedura in quanto era tra quelle particelle oggetto di urbanizzazione (strada e parcheggi), quindi doveva essere ceduta al Comune di Marciano della Chiana.



(foto aerea acquisita dall'esperto con drone in data 27-08-2024)



(estratto da P.C. 33/2010- opere di urbanizzazione – parcheggi lato nord)



(estratto di mappa catastale – allegato 02-13 già in atti)

..o.o.o.o.o.o.o..

## *Considerazioni in merito alla formazione del lotto 25*

Nel dover impostare un'attività decisamente complessa affetta da molteplici criticità non considerate nei pignoramenti e puntualmente segnalate nel corpo

della relazione peritale, lo scrivente ha dovuto risolvere e gestire sul momento anche delle difficoltà riscontrate nel comparto sito in Comune di Marciano della Chiana, Località Badicorte.

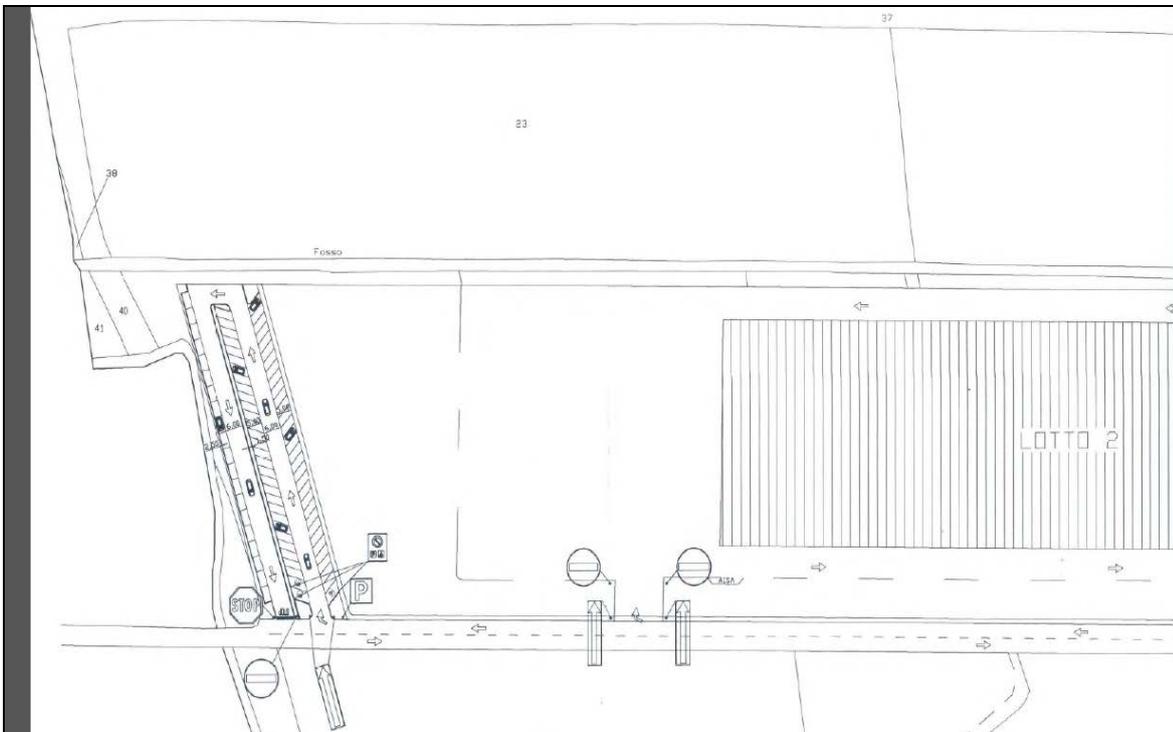
Come già indicato nella relazione in atti, le urbanizzazioni previste non sono state del tutto completate, ed in particolare, **il mancato completamento interessa soprattutto il lato sud del comparto D1BAD2.**

In questa zona, come si evince anche dalle tavole relative alle urbanizzazioni, doveva essere realizzato un secondo parcheggio (di fatto neppure iniziato) con tutta una serie di opere complementari (fognature, cabine elettriche, illuminazione, etc).

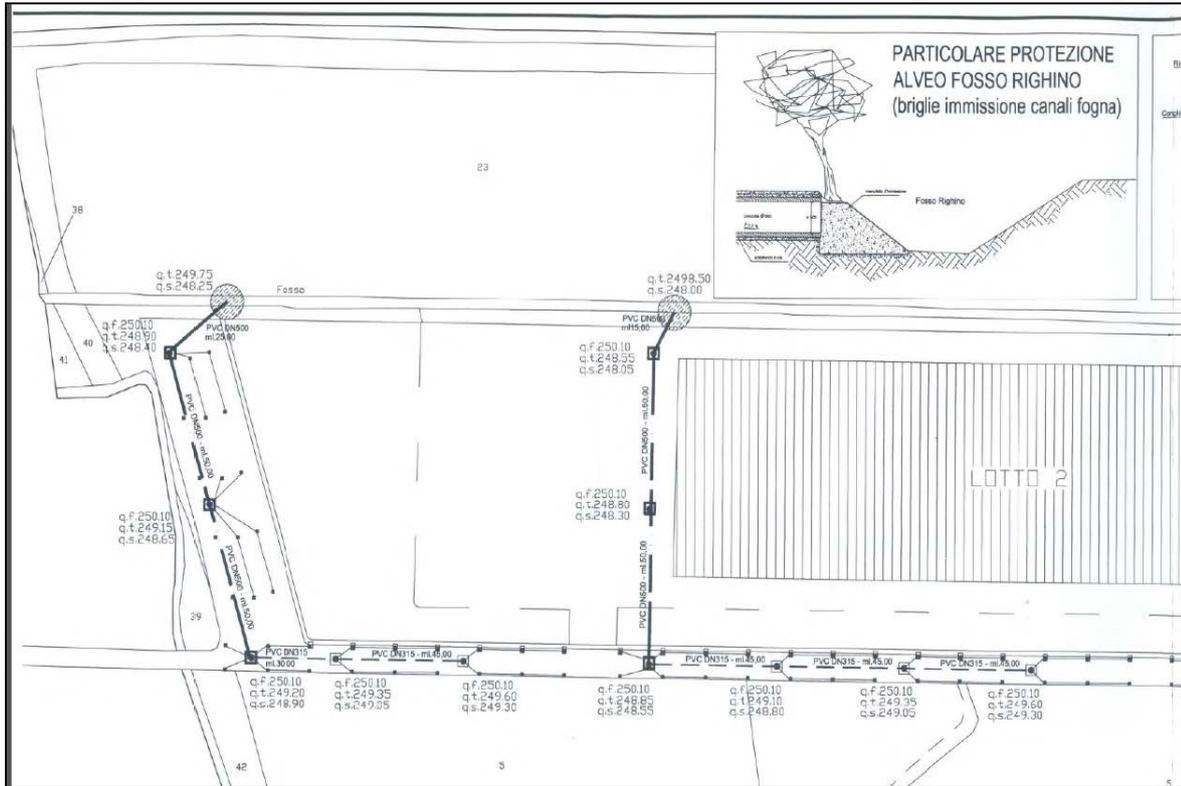
Nello stato dei luoghi (come da foto seguenti scattate con un drone in occasione dell'accesso del 27 Agosto 2024) in cui mancano completamente dei riferimenti attendibili sulla posizione dei parcheggi, del verde, della recinzione privata del fabbricato produttivo etc, non è stato facile orientarsi, e ciò, oltre ad imporre delle scelte interpretative, ha influenzato lo scrivente anche nella formazione dei lotti.



**Foto aeree dello stato attuale**



**(Urbanizzazione – Parcheggi non realizzati)**



**(Urbanizzazione – Fognature – realizzati in parte)**

..o\_o\_o\_o\_o\_o\_o\_o..

**Nel lotto 25**, sono state inserite le aree scoperte identificate dalle particelle 23, 110, 111, 112 e 126, attribuendo alle stesse un valore di vendita atteso, al netto dell'abbattimento forfettario del 15%, pari ad Euro 95.700,00.

Foglio	Particella	Consistenza in mq.	Valore unit. (euro/mq.)	VALORE DI STIMA
7	23	21.020	€ 3,00	€ 63.060,00
7	110	1.030	€ 3,00	€ 3.090,00
7	111	14.450	€ 3,00	€ 43.350,00
7	112	1.620	€ 1,00	€ 1.620,00
7	126	1.470	€ 1,00	€ 1.470,00

Il tutto per un valore complessivo di Euro 112.590,00.

Al suddetto valore di stima viene applicato un abbattimento forfettario del 15% in virtù delle tempistiche per l'assorbimento nel mercato, nonché in considerazione dell'assenza di garanzia per vizi, e per la nota differenza tra oneri tributari su base catastale e reale, nonché in virtù di quanto suggerito dalla comune esperienza circa le differenze tra il libero mercato e le vendite coattive.

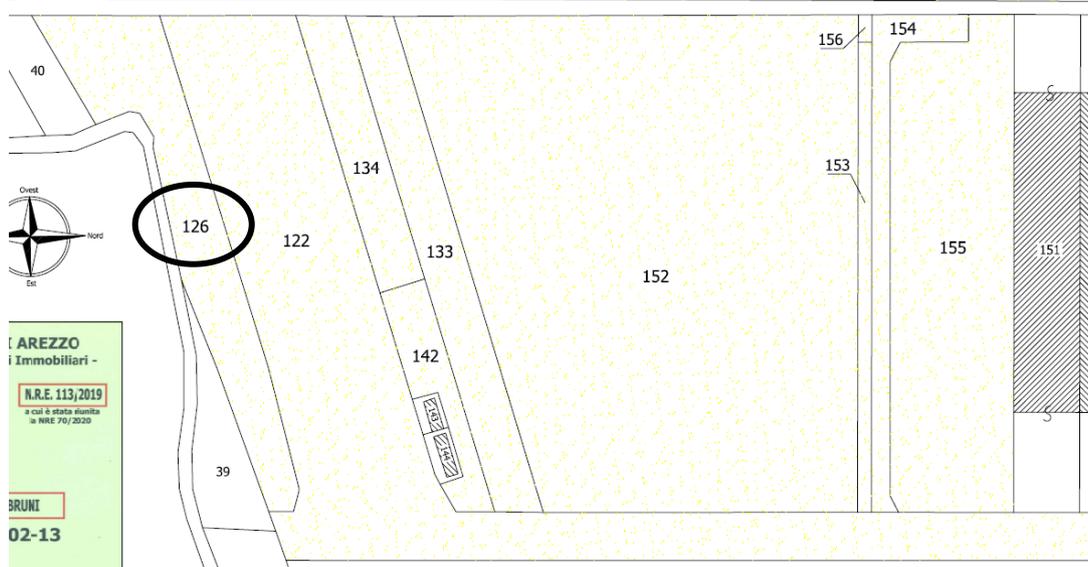
**Il valore atteso definitivo è pertanto il seguente:**

Euro 112.590,00 - (Euro 112.590,00 x 15%) = **Euro 95.701,50 che si arrotonda per difetto in Euro 95.700,00.**

Come ben si evince, il valore maggiore del lotto 25 è dato dalle particelle 23, 110 e 111, ed in tal senso, lo scrivente riconferma sia il valore che la vocazione agricola delle stesse, con possibilità di venderle autonomamente.

La particella 126 che ricade nella zona di comparto ancora completamente da urbanizzare ha un incidenza di valore al netto dell'abbattimento forfettario del 15% pari ad Euro 1.250,00 circa.

Questa particella, in funzione del recente sopralluogo con le aree libere da vegetazione arbustiva, prendendo a riferimento la cabina Enel già realizzata e riconsiderando il contenuto della tavole relative alle opere di urbanizzazione, sembra interessata parzialmente dai parcheggi pubblici ancora da realizzare, e come tale dovrà essere ceduta gratuitamente al Comune di Marciano della Chiana.



Pertanto è opportuno riformulare prudenzialmente la consistenza del lotto 25 (anche in termini di valore), estrapolando la predetta particella e più esattamente:

Foglio	Particella	Consistenza in mq.	Valore unit. (euro/mq.)	VALORE DI STIMA
7	23	21.020	€ 3,00	€ 63.060,00
7	110	1.030	€ 3,00	€ 3.090,00
7	111	14.450	€ 3,00	€ 43.350,00
7	112	1.620	€ 1,00	€ 1.620,00

Il tutto per un valore complessivo di Euro 111.120,00

Abbattimento forfettario del 15%:

Euro 111.120,00 – (Euro 111.120,00 x 15%) = **Euro 94.452,00 che si arrotonda per difetto in Euro 94.400,00.**

..o.o.o.o.o.o.o..

Per quanto attiene la particella 112, ossia quella dove insiste il pozzo per l'approvvigionamento idrico dell'intero comparto, la situazione è un po' più complessa, e in tal senso si rendono le seguenti precisazioni con due diverse opzioni per la vendita.

In base alla convenzione edilizia, la particella 112 era tra quelle che in linea teorica doveva essere ceduta gratuitamente al Comune di Marciano della Chiana, stante la previsione di sistemazione a verde (piantumazione di alberature) sul confine con il parcheggio pubblico nel lato nord (per intenderci in parcheggio attualmente finito).

Le condizioni di cessione dell'area si sono radicalmente modificate nel momento in cui non è stato più possibile (per ragioni funzionali da parte del Gestore di approvvigionamento idrico) allacciare il comparto all'acquedotto pubblico, imponendo la necessità di realizzare un pozzo artesiano di natura privata proprio sulla particella 112.

Questa necessità è emersa dopo la sottoscrizione della convenzione edilizia.

Non avendo apportato modifiche alla convenzione, è rimasta in essere la cessione dell'area su cui originariamente non era previsto il pozzo.

In casistiche come queste, le Pubbliche Amministrazioni non vogliono problemi e tendenzialmente non hanno interesse ad acquisire delle aree su cui insistono delle opere e/o dei manufatti privati (allo stato attuale irrinunciabili), verso cui potrebbe sussistere l'obbligo di mantenerle a loro cura e spese.

A parere dello scrivente (e questo spiega la formazione iniziale del lotto 25), è molto probabile che il Comune di Marciano della Chiana decida di non acquisire l'area su cui insiste un pozzo privato a servizio del comparto.

La certezza, la si potrà avere solo nel momento in cui verrà effettuato il collaudo amministrativo ad opere di urbanizzazione ultimate.

Le opzioni nell'ambito della procedura esecutiva sono pertanto le seguenti:

**1) Mantenere la consistenza del lotto 25** (già decurtato della particella 126) specificando nell'avviso di vendita, che sulla particella 112 insiste un pozzo artesiano privato con relativa impiantistica di adduzione a servizio dell'intero comparto.

Oltre a questo si dovrà specificare che la particella 112 "potrebbe" essere acquisita dal Comune di Marciano della Chiana in quanto rientrante nell'ambito della convenzione edilizia, ancorchè in origine non fosse prevista la realizzazione del pozzo artesiano di natura privata.

..o.o.o.o.o.o.o.

**2) Modificare ulteriormente la consistenza del lotto 25**, decurtando anche particella 112, quindi fugando ogni sorta di incertezza sul fatto che l'area possa o non possa essere acquisita dal Comune di Marciano della Chiana.

Il valore di vendita atteso, al netto della particella 112 sarà pertanto il seguente:

Foglio	Particella	Consistenza in mq.	Valore unit. (euro/mq.)	VALORE DI STIMA
7	23	21.020	€ 3,00	€ 63.060,00
7	110	1.030	€ 3,00	€ 3.090,00

<b>7</b>	<b>111</b>	<b>14.450</b>	<b>€ 3,00</b>	<b>€ 43.350,00</b>
----------	------------	---------------	---------------	--------------------

Il tutto per un valore complessivo di Euro 109.500,00

Abbattimento forfettario del 15%:

Euro 109.500,00 – (Euro 109.500,00 x 15%) = **Euro 93.075,00 che si arrotonda per difetto in Euro 93.000,00.**

.\_o.o.o.o.o.o.o.o.\_

In evasione dell'incarico ricevuto, restando in attesa di eventuali chiarimenti che potrebbero rendersi necessari.

Arezzo 29 Agosto 2024

***Il Tecnico Incaricato***



**Si allega alla presente:**

- **Allegato 02/13** già trasmesso con la prima relazione peritale.
- **Allegato 04-15** già trasmesso con la prima relazione peritale.
- **Odierna perizia in formato anonimo.**