

TRIBUNALE CIVILE di XXXXXX
ESECUZIONE IMMOBILIARE n. xxx/xxxx



GIUDICE Delegato: Dott.ssa XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
PERITO: Arch. XXXXXXXXXXXXXXX



Architetto XXXXXXXXXXXXXXX
tel. XXXXXXXXX -
Via XXXXXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX -

e-mail : XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX
Pec: XXXXXXXXXXXXXXX @archiworldpec.it



TRIBUNALE CIVILE DI XXXXXX

All'Ill.ma Dott.ssa

XXXXXXXX XXXXXXXX,

Giudice DELEGATO

Della Esecuzione Immobiliare n. xxx/XXXX



- promossa da: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - contro: Xxxxx XXXXXX PREMESSO che con Decreto del giorno 29/12/XXXX la sottoscritta dott. arch. XXXXXXXX XXXXXXXX nata ad XXXXXXXX il XXXXXXXX, iscritta al n. XX dell'Albo dei Consulenti Tecnici presso il Tribunale di Arezzo, iscritta all'Albo degli Architetti della Provincia di XXXXXXXXXXXX al n. XXX, con Studio Tecnico in XXXX, Via XXXXXXXXXXXX, tel.,XXXXXXXXXX fax. XXXXXXXXXXXX, P.i.v.a.: XXXXXXXXXXXX, C.F.: XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, indirizzo pec:XXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX è stata nominata "Esperto per la Valutazione di Stima dei Beni pignorati", e, che successivamente, e che, successivamente, in data 16-11-2023, il Giudice Delegato

1. "manda all'esperto disponendo che chiarisca quanto richiesto dalla delegata, riservandosi all'esito gli opportuni provvedimenti".

A tali disposizioni la scrivente rimette la seguente Relazione, rispondendo al Quesito posto.



- Per quanto riguarda la Istanza dep. 16/11XXXX, punto 1, dal Delegato alla vendita, Avv. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX,:

- "Demandare all'Esperto XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, anche a completamento del più ampio quesito di indagine già sottoposto- di rendere i chiarimenti e di fornire le indicazioni richieste al paragrafo 2) della presente istanza.

- ...2.

Ciò posto, altra considerazione merita, invece, l'ulteriore condizione caratterizzata dalla presenza di 'usi civici' che, seppure solo accennata, è rinvenibile nella perizia in atti.1. Alla pagina 12 dell'elaborato, sub quesito 5, si riferisce, testualmente che 'L'area è gravata da usi civici'.



Dalla cartografia 'PIT con Valenza di Piano Paesaggistico D.lgs 42/04 Usi Civici ' acclusa quale 'XXXXXXXXXXXXXXXX' (Cfr. XXXXXX, pag. XX) emerge che il vincolo comprende, **graficamente la Particella XXX**, identificativa dell'area su cui insiste il fabbricato, della sua sagomatura - che ivi risulta riprodotta -, e delle unità immobiliari subastate che compongono lo stabile, comprensivo



peraltro anche di area esterna.

Come è noto alla sussistenza di 'usi civici' - categoria multiforme anche a seguito della estensione funzionale che i vari interventi normativi hanno determinato su detti vincoli (dalla utilità collettiva prettamente 'agraria' che gli stessi originariamente miravano preservare ad una più ampia tutela del contesto territoriale o paesaggistico a favore di una determinata collettività) - consegue, per gli immobili che ne risultino assoggettati, una loro assimilazione a beni 'demaniaali'; assimilazione, questa, che parte della giurisprudenza ha ritenuto comportare aspetti problematici alla loro legittima commercializzazione anche in sede di vendita forzata (salvo, documentarne la intervenuta affrancazione o 'liquidazione' prevista dalla specifica disciplina normativa in materia, quale presupposto autonomo essenziale e senza che rilevi una eventuale sdemanializzazione 'di fatto' conseguente ad uso del bene incompatibile con gli interessi della collettività: Cfr. Cass. Civ. 28.09.2011 n.19792).

Non è tuttavia chiaro e comunque non emerge in perizia, rispetto al più ampio e specifico quesito sub 5) sottoposto all'esperto, quale sia la natura ed il contenuto degli 'usi civici' che parrebbero interessare gli immobili subastati ovvero se detti usi civici determinino un semplice vincolo di inedificabilità o divieto di deterioramento o di disciplina degli interventi edilizi a tutela del paesaggio e dell'ambiente storicizzato dell'abitato o se, invece (considerata anche la distinzione tra vincoli paesaggistici e usi civici rinvenibile nell'art. 142 comma 1° lettera h) del D. Lgs. 42/2004) detti usi assumano autonoma rilevanza tale da poter comportare aspetti problematici in punto di alienazione anche forzata dei beni.

Inoltre potrebbe risultare rilevante per ogni ulteriore determinazione in merito alla vendita delegata, ottenere dall'esperto chiara conferma circa l'inclusione degli 'usi civici' di cui si fa cenno in perizia e che risultano riprodotti in cartografia a quelli interessati dal generale riordino della disciplina in materia introdotto dalla Legge 20.11.2017 n. 168, la cui previsione di inalienabilità, nella parte in cui non viene espressamente esclusa rispetto alle aree di proprietà privata per le quali sussistano usi civici non liquidati, proprio a seguito di ordinanza di rimessione del Giudice dell'Esecuzione del Tribunale di XXXXXXXXX, è stata recentemente dichiarata incostituzionale con sentenza della Corte Costituzionale n. 119 del 15.06.2023 (per ritenuto difetto di redazione della norma di riordino e, sotto il profilo della ratio, per l'assenza di pregiudizio che il diritto di sequela dell'uso civico sul bene comporta alla tutela dell'interesse che mira a garantire pur in presenza della sua circolazione soggettiva).

Difetto di redazione della norma e assenso circa la libera circolazione del bene gravato da uso



civico non liquidato per i quali, peraltro, si era espressa anche la dottrina già prima della suindicata pronuncia di illegittimità (Cfr. XXXXXXXXXXXX 'Le vendite immobiliari, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, pag. 292, secondo cui 'per l'area di proprietà privata (non essendo un dominio collettivo), nessuna norma di settore prevede limiti alla circolazione della stessa, fatta salva, ovviamente la circostanza che il diritto di uso civico (non liquidato) non si estingue con la vendita, bensì circola con il bene analogamente a quanto accade per i diritti reali su beni altrui'. Analogamente, XXXXXXXXXXXX, I Domini collettivi, secondo cui 'Costituisce un difetto di redazione della norma la circostanza che nella L. n. 168/2017, la previsione del regime giuridico dell'inalienabilità sia prevista per tutti, indistintamente, i beni collettivi di cui al comma 1 della art. 3'.

* * * * *

Dalle indagini e verifiche già svolte presso gli Enti preposti, in particolare presso il Comune di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX, oltre che dalla consultazione delle Cartografie relative alla presenza di Vincoli sul territorio regionale, è emerso che:

- Tutto il Comune di XXXXXXXXXXXX ed entrambi i compendi di Beni di cui all'attivo immobiliare della esecuzione XXXXXXXXXXXX, Oggetto di Valutazione, cioè sia i Beni posti in Via XXXXXXXX che i Beni posti in Via XXXXXX, sono interessati dal Vincolo di cui al D.Lgs. 42/2004, lett. H, "Le **zone gravate da usi civici**".
- Tutto il Comune di XXXXXXXXXXXX XXXXXXXXXXXX è ricompreso nel Vincolo di cui al D. Lgs 42/2004, **lett. H, Le Zone gravate da usi civici**, che, come si può vedere dalla Legenda allegata alla Cartografia del PIT (Piano di indirizzo territoriale con valenza di piano paesaggistico), è identificato come appartenente a Comuni con istruttoria di accertamento non eseguita.
- Ed inoltre, anche nell'Allegato "G" al PIT, "Elenco certificato dei Comuni Toscani (che si allega), viene accertata la presenza di usi civici con l'individuazione dei soggetti gestori.
- In questo Elenco non è presente il Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Il Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX non è presente nemmeno nell'"ELENCO DEI COMUNI TOSCANI IN CUI È ACCERTATA L'ASSENZA DI USI CIVICI", posto sempre all'interno dell'Allegato G.

Visto che quanto indagato e le informazioni reperite non erano sufficienti a fare completamente



chiarezza, e vista la richiesta del Delegato XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX ed a fugare tutti i dubbi relativamente alla alienazione di immobili gravati da tale tipologia di vincolo, ho inoltre posto la domanda al Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, i cui Tecnici mi hanno confortato nella interpretazione della documentazione reperita, e mi hanno anche assicurato che avrebbero provveduto ad inoltrarmi una risposta scritta che al momento non è ancora pervenuta.

Allora ho ritenuto opportuno rivolgere le mie domande e una richiesta di chiarimenti direttamente all'ufficio Regionale che affronta queste tematiche.

Mi sono rivolta in particolare al personale apicale della Regione XXXXXXXX,

Direzione Agricoltura e Sviluppo Rurale, Settore Attività gestionale in agricoltura sul livello territoriale di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX - Gestione della programmazione XXXXXXXX - Usi civici.

E, dopo alcuni colloqui telefonici chiarificatori in particolare con il XXXXX XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX e con la dott.ssa XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

A quest'ultima in particolare ho inviato una mail con richiesta di chiarimenti relativamente al Vincolo usi civici", nel Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

La dott.ssa XXXXX mi ha prontamente risposto:

....."Buongiorno,

nel fascicolo storico del Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX è presente solo copia del documento che riporta la dichiarazione rilasciata per legge nel 1928 dal podestà dell'epoca che attestava l'assenza di usi civici in tutto il territorio comunale. Dopo tale dichiarazione non è stato avviato alcun accertamento né dal Commissario per gli Usi Civici titolare della materia fino al 1977, né dalla Regione che ne è subentrata dal 1977 in poi, per confermare o meno la dichiarazione del 1928, onere al quale daremo senz'altro seguito in un prossimo futuro.

Si può comunque rilevare che non essendo mai state presentate per tale comune, neanche in epoca pregressa, azioni di rivendicazione di usi civici, non ci sono elementi che ne possano fare supporre una eventuale possibile presenza. Quindi al momento si attesta l'assenza di Usi Civici in tutto il Comune di XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, situazione che con ogni probabilità verrà confermata anche in seguito a un futuro accertamento demaniale.

La cartina del Geoscopio è aggiornata al 2014 e riporta in verde i comuni dove nel 2014 era stata accertata la presenza di Usi Civici, in grigio i comuni dove ne era stata accertata l'assenza e in



arancio i comuni ancora da indagare, tra i quali XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX.

Si informa inoltre che stiamo facendo una nuova cartografia, questa volta con l'effettiva perimetrazione dei beni collettivi civici della Regione XXXXXXXX individuati a livello catastale, che sarà pronta e si spera pubblicata su Geoscopio entro la fine di quest'anno.

Cordiali saluti

XXXXXXXXXXXXXXXXXX”....

- Si allega alla presente copia pdf della mail della Regione XXXXXXXX e l'Allegato X al PIT.

Arezzo 28 Aprile 2024

In Fede

L'Esperto Stimatore

XXXX. XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

