

TRIBUNALE DI AREZZO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

N.R.E. 252/2017

RIUNITA CON LA NRE 266/2017

Promossa da

XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXX

VS

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

G.E. – Dott. Lucia BRUNI

Prossima udienza il 13 Luglio 2021

-°-°-°-°-°-°-

Nell'udienza del 12 Maggio 2021, il G.E. Dott. Lucia Bruni evidenziava i seguenti aspetti chiedendo allo scrivente una relazione integrativa, e più precisamente:

“ Rilevato che l'esperto stimatore ha segnalato che nel Lotto 1, l'unità immobiliare abitativa è dotata di bene a comune non censibile (su cui insiste parte della viabilità privata di accesso) catastalmente identificato alla sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (Sezione A) foglio 112, particella 21, subalterno 15; e che a parere dello stesso, tale bene a comune non è in elenco tra quelli riportati nella nota di trascrizione del pignoramento immobiliare per entrambe le procedure.

Ritenuto necessario che l'esperto chiarisca se il citato resede sia stato o meno pignorato e se sia necessario estendere il pignoramento allo stesso, dispone che il

CTU depositi una relazione integrativa sino a sette giorni prima della prossima udienza nelle quale dovrà comunque comparire personalmente ".

._°._°._°._°._°._°._

Premessa introduttiva

Nell'ambito della procedura NRE 252/2017, a cui è stata successivamente riunita la procedura NRE 266/2017, erano state debitamente segnalate fin dalla prima relazione peritale del 23 Luglio 2018, delle criticità riguardanti le quote pignorate di alcuni immobili, oltre ad una serie di problematiche sulle parti comune.

Per quanto riguarda il bene a comune, catastalmente censito alla sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (sezione A), di cui al foglio 112, particella 21, subalterno 15, nella relazione di Luglio 2018 (si veda il capitolo dedicato alla verifica della documentazione ex art 567 cpc - punto 3) e in quella integrativa depositata il 14 Febbraio 2020 (pagina 05) è stato ben specificato che tale immobile non era oggetto di entrambi i pignoramenti (trascrizione 9052/2017 e trascrizione 9390/2017 inserite nell'allegato 07 della perizia in atti).

Oltre a questo, è stato anche segnalato che in base alla succinta denominazione riportata nell'elenco dei subalterni catastali della particella 21 (di seguito allegata), non era chiaro a quali unità immobiliari doveva considerarsi a comune il sub. 15.

Comune		Sezione	Foglio	Particella		Tipo mappale	del:
AREZZO		A	112	21			
Sub	UBICAZIONE via/piazza	n°civ	Piani	Scala	Int.	DESCRIZIONE	
6	localita' mulinelli	10-11	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	
8	localita' mulinelli		T-1 2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	
9	localita' mulinelli	10-11	T-1 2			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	
11	localita' mulinelli		T			AREA URBANA DI MQ. 24	
12	localita' mulinelli		T			AREA URBANA DI MQ. 15	
13	localita' mulinelli	10-11	T-1			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	
14	localita' mulinelli	10-11	T			ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO	
15	localita' mulinelli		T			BENE COMUNE NON CENSIBILE RESEDE	

Da un punto di vista catastale, anche se contraddistinta da identificativi specifici, l'area a comune identificata dalla particella 21 subalterno 15 non ha oggettivamente un'effettiva autonomia e non è in grado di produrre un reddito.

Come più volte ribadito nelle varie relazioni, l'area identificata dalla particella 21 subalterno 15, tenendo presente la conformazione dei luoghi e la giacitura degli immobili così come rappresentato nell'allegato 02-1 della perizia in atti, andrebbe considerata come un bene comune non censibile funzionalmente collegato a tutte le unità immobiliari che costituiscono la particella 21.

Fermo restando il più autorevole parere del Giudice a cui più volte è stato sottoposto il problema, a modesto parere delle scrivente, il bene a comune di cui alla particella 21 subalterno 15, non avendo una propria autonomia funzionale ed essendo collegato con gli immobili residenziali come potrebbe considerarsi già ricompreso nei pignoramenti ai sensi degli articoli 818 e 2912 del c.c.

Avendo segnalato la cosa più volte senza avere specifiche direttive da parte del Giudice, lo scrivente ha dovuto comunque considerare il bene a comune di cui alla particella 21 subalterno 15 in pro-quota nei lotti immobiliari, non solo 01, ma anche 02 e 03.

..°-°-°-°-°-°-°-

Unitamente alla perizia del Luglio 2018, è stato prodotto, sottoforma di allegato 10, una sorta di regolamento di condominio non di tipo contrattuale, in cui sono individuate le parti condominiali delle cinque unità immobiliari che formano il comprensorio denominato "XXXXXXXXXXXXXXXX".

Premesso che la validità del regolamento condominiale sarebbe opinabile in quanto sottoscritto anche da soggetti che al momento non risultano proprietari, è da notare che all'articolo 5 denominato "parti comuni ed invisibili", comma V, è richiamato come bene condominiale il piazzale/resede che non è assegnato in proprietà esclusiva.

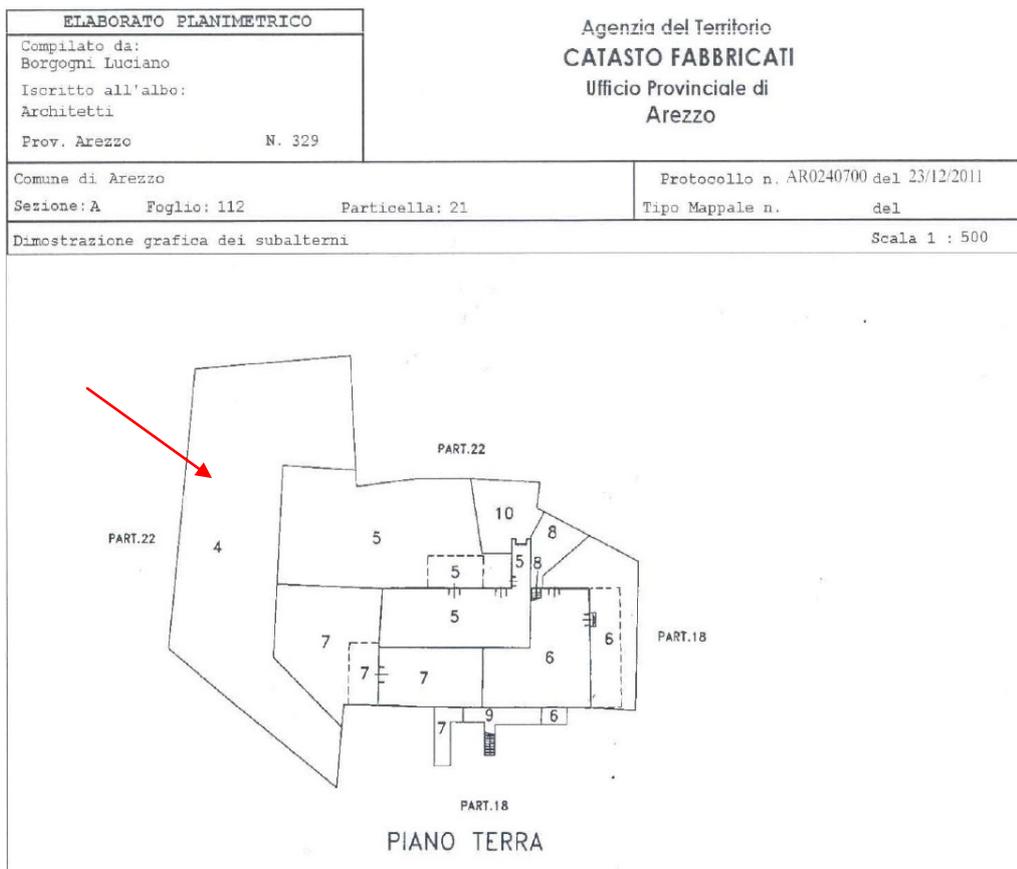
Nello specifico tale piazzale/resede coincide fisicamente con quelle identificato dalla particella 21 subalterno 15.

Tale condominalità emerge altresì analizzando i vari atti di compravendita che si sono formalizzati in epoca precedente al pignoramento.

In tali contratti, il trasferimento delle parti a comune/condominali non avviene in proprietà esclusiva ma bensì in pro-quota, e più esattamente:

1) Atto di compravendita del 31 Maggio 2012 rogato da Notaio Alessandro Baldesi con cui la XXXXXXXXXXXX vendeva al Sig. XXXXXXXXX i seguenti immobili:

- la piena proprietà dell'alloggio identificato dalla particella 21 subalterno 8.
- **quote indivise sulle parti condominiali identificate dalla particella 21 subalterno 4** dalla quale, a seguito di frazionamento deriverà il bene comune identificato la **particella 21 subalterno 15**.



Infatti, in data 20 Dicembre 2012 il subalterno 4 della particella 21 è stato variato con frazionamento, e al suo posto sono stati costruiti il subalterno 12 (che verrà successivamente trasferito al Sig. XXXXXXXXX) ed il subalterno 15 che resterà a comune.

Ci si riferiva a due aree scoperte catastalmente identificate al foglio 112 di Arezzo Valdarno (Sezione A), particelle 309 e 310.

Sotto questo punto di vista, il creditore precedente ha esteso il pignoramento come ordinato dal Giudice, e in tal senso, le aree identificate dalle particelle 309 e 310 sono state inserite rispettivamente nei lotti 1 e 2.

In questa maniera è stato possibile risolvere un serio problema di interclusione.

..°-°-°-°-°-°-°-

Altro aspetto segnalato e successivamente ribadito nelle relazioni integrative si riferisce all'area censita alla sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (Sezione A), foglio 112, particella 21 subalterno 11.

Verso tale immobile, i due pignoramenti colpiscono la quota di 4/5, anche se la quota realmente pignorabile è solo di 3/5.

Le motivazioni sono state ampiamente rappresentate nella perizia di Luglio 2018, e più esattamente nel capitolo intitolato "verifica della documentazione ex art 567 Cpc" punto 1 e 2.

Tale circostanza è stata nuovamente ribadita nelle perizie integrative del 23 Novembre 2019 e del 14 Febbraio 2020, e ad oggi, si può attestare che nulla di quanto suggerito dallo scrivente è stato preso in considerazione.

Per una migliore comprensione da parte del Giudice, si offrono le due note di trascrizione del pignoramento con data del 15 Maggio 2021.

..°-°-°-°-°-°-°-

Precisazioni su quanto richiesto dal Giudice

In base a quanto sopra esposto, e quindi al fine di rispondere alle richieste del Giudice formulate nell'udienza del 12 Maggio 2021, viene precisato che:

1) Il bene a comune, catastalmente censito alla sezione fabbricati di Arezzo Valdarno (sezione A), foglio 112, particella 21 subalterno 15, non è stato espressamente pignorato, cioè non compare nella nota di trascrizione del pignoramento promosso dai Sig. XXXXXXXXXXXX + altri (procedura NRE 252/2017) e non compare nella nota di trascrizione del pignoramento promosso dalla XXXXXXXXXXXXXXXX (procedura NRE 266/2017).

Tale aspetto era stato segnalato fin dalla prima relazione peritale depositata a Luglio 2018.

2) Per quanto attiene l'estensione del pignoramento al predetto bene a comune di cui al foglio 112, particella 21, subalterno 15, lo scrivente ritiene che ciò potrebbe essere evitato (fatta salva la decisione finale del Giudice), in quanto il predetto bene a comune non è funzionalmente indipendente ma bensì è una pertinenza indivisibile collegata alle varie unità immobiliari sottoposte a pignoramento.

3) Si consiglia di modificare il pignoramento rivolto nei confronti dell'immobile di cui al foglio 112, particella 21, subalterno 11.

Nelle note di trascrizione di entrambi i pignoramenti, il bene è stato colpito la quota di 4/5 (si veda unità negoziale 2 delle due trascrizioni), ma la quota effettivamente pignorabile è solo di 3/5.

._°_°_°_°_°_°_°_°_.

In evasione dell'incarico ricevuto, con impegno a comparire all'udienza.

Arezzo 17 Maggio 2021

Il Tecnico Incaricato



In allegato:

- Nota di trascrizione 9052/2017 aggiornata al 15 Maggio 2021.
- Nota di trascrizione 9390/2017 aggiornata al 15 Maggio 2021.