

TRIBUNALE DI AREZZO

Sezione Civile

Esecuzioni Immobiliari

Procedura esecutiva immobiliare promossa da
Banca del Valdarno Credito Cooperativo Società Cooperativa contro

Esecuzione immobiliare N. 119/2021

Giudice dell'esecuzione: **D.ssa Lucia Bruni.**

La sottoscritta Architetto Cristina Merli, tecnico libero professionista, con studio in Arezzo via Bottego n. 12, nominata C.T.U. nella procedura esecutiva immobiliare promossa da Banca del Valdarno Credito Cooperativo Società Cooperativa contro, con decreto del 22/03/2022, previo giuramento, veniva incaricata dal Giudice dell'Esecuzione, di dare attuazione al mandato entro il termine del 14/08/2022, ovvero 30 giorni prima dell'udienza fissata per il giorno 13/09/2022.

La sottoscritta ha depositato la propria perizia di stima alle parti e in Tribunale in data 10/11/2022.

In data 13/04/2023 la C.T.U. riceve pec in cui il Giudice dell'esecuzione chiede chiarimenti su quanto segnalato dal professionista delegato alla vendita ed in particolare:

Il Giudice dell'esecuzione, letta la relazione informativa depositata dal professionista delegato con cui segnala, con riguardo al lotto 1, che "la certificazione sostitutiva redatta dal notaio Marco Benincasa di Terranuova Bracciolini ai sensi dell'articolo 567, co. 2, c.p.c. attesta che la società esecutata è titolare, limitatamente alle particelle 1267 (ora 1507, su cui insiste il fabbricato in corso di costruzione) e 1276, del diritto di superficie anziché del diritto di piena proprietà; che, sulla base di quanto indicato nella convenzione edilizia a rogito notaio Roberto Pisapia di Montevarchi in data 16 aprile 1008, repertorio n. 50.582, trascritta a favore del Comune di Montevarchi e contro la società esecutata in data 6 maggio 2008, al n. 5.713, in cui si dava atto che l'area a verde pubblico in cui era stato realizzato il bacino di accumulo e smaltimento acque



piovane ed in cui doveva essere realizzato il chiosco – bar – gelateria sarebbe rimasta "di proprietà della s _____ successori ed aventi causa", e dunque ritenendo che tale atto potesse costituire titolo di acquisto della proprietà, il tecnico nominato, debitamente autorizzato, ha provveduto ad effettuare la voltura in catasto del diritto di proprietà in favore della società esecutata, in luogo del diritto di superficie precedentemente intestato; ritenuto opportuno avere chiarimenti dall'esperto stimatore su quanto segnalato dal professionista delegato;

PQM

Dispone che l'esperto stimatore depositi relazione integrativa su quanto sopra segnalato dal delegato entro il termine di 15 gg.

RISPOSTA AL QUESITO

La sottoscritta ha provveduto a presentare la voltura sulla base di quanto indicato nella convenzione edilizia a rogito notaio Roberto Pisapia di Montevarchi in data 16 aprile 2008, repertorio n. 50582, trascritta a favore del Comune di Montevarchi e contro la società esecutata in data 6 maggio 2008, al n. 5713, in cui si dava atto che l'area a verde pubblico in cui era stato realizzato il bacino di accumulo e smaltimento acque piovane ed in cui doveva essere realizzato il chiosco – bar – gelateria sarebbe rimasta "di proprietà della _____, successori ed aventi causa".

Verificando l'atto di provenienza del bene a rogito notaio Roberto Pisapia di Montevarchi del 07/03/2002 rep.n.33346 racc.n.12992 capo N, la CTU dà atto che con lo stesso **veniva ceduto alla società esecutata il solo diritto di superficie** sulla particella 651 (soppressa e frazionata con frazionamento n.3869.2/1990 dando origine alle partt.1267 e 1266, quest'ultima a sua volta soppressa e frazionata con frazionamento n.AR0096089 del 13/09/2006 dando origine alle partt.1276 e 1277 quest'ultima non oggetto del presente pignoramento) **lasciando la proprietà del suolo**

la per la quota di 1/12 ciascuno,

per la quota di 3/12 ciascuno,

per la quota di 4/12 loro

successori ed aventi causa.

Quindi alla luce di quanto sopra i contenuti della convenzione a rogito notaio Roberto Pisapia di Montevarchi del 16/04/2008 Rep.n.50582 sopracitata non risultano corretti in quanto il Comune di Montevarchi erroneamente lasciava la proprietà dell'area alla



società esecutata la quale però non aveva alcun diritto di proprietà sulle partt.1267-1276, ma aveva solo il diritto di superficie.

La sottoscritta ha eseguito una voltura errata basandosi su quanto riportato nella convenzione notaio Roberto Pisapia di Montevarchi del 16/04/2008 Rep.n.50582 e nella relativa nota di Trascrizione del 06/05/2008 ai n.8758/5713 depositata dallo stesso notaio (allegato 1).

È possibile correggere lo stato patrimoniale delle due particelle presentando istanza di correzione all'Agenzia del territorio di Arezzo per riportare il diritto di proprietà a diritto di superficie sulle partt.1267 (nuova part.1507 sub.1 al Catasto Fabbricati) e 1276.

In conseguenza di quanto sopra si pone la questione sul valore giuridico o meno della convenzione già citata in quanto firmata dal solo superficiario (società esecutata) e non dai legittimi proprietari del suolo e loro successori ed aventi causa.

Inoltre sempre per lo stesso errore, derivato dalla stessa convenzione, **non risultano corretti i seguenti documenti contenuti nel fascicolo della procedura:**

- Ipoteca giudiziale iscritta presso la conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo il 01/12/2017 ai n.18639/2537 derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Arezzo del 27/11/2017 Rep.n.1669/2017 e gravante sui suddetti beni per l'intera proprietà invece che sul solo diritto di superficie (allegato 2);
- L'atto di pignoramento immobiliare depositato il 20/05/2021 (allegato 3) e trascritto alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo il 25/06/2021 Reg.Gen.n.11145 Reg.Part.n.8271 (allegato 4) in quanto l'oggetto del pignoramento è l'intera piena proprietà sui due terreni in luogo del solo diritto di superficie in capo alla società esecutata; il notaio Benincasa nella sua certificazione notarile riporta che il pignoramento interessa i due terreni per il diritto di superficie, ma dagli atti del fascicolo della procedura e dalle trascrizioni di cui ai punti precedenti risulta erroneamente gravante sul diritto di piena proprietà.

Arezzo, li 20/04/2023

Il Perito
Arch. Cristina Merli



