

TRIBUNALE CIVILE DI AREZZO

*

Esecuzione Immobiliare promossa da

contro

- R.G.E. 177/2018 -

La sottoscritta Elisabetta ROSSI, nata ad Arezzo il 14/05/1969 C.F. RSS LBT 69E54 A390C, Architetto, iscritta all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti, Conservatori di Arezzo al n. 480, con studio in Arezzo Via Roma, 7 nominata esperto nella procedura in epigrafe dal Sig. Giudice delle Esecuzioni Dott.ssa Elisabetta Rodinò di Miglione in data 13/03/2024, in relazione a quanto disposto dalla stessa con verbale in pari data, in merito a quanto richiesto dal delegato con ricorso ex art. 591 ter c.p.c. in data 07/04/2023, riferisce quanto segue.

1) AFFRANCAZIONE DI LIVELLO

Pur ritenendo che per l'approfondimento della questione siano necessarie anche competenze giuridiche, tuttavia, con le mie conoscenze in materia di censi, livelli ed usi civici riferiti alla circolazione giuridica dei terreni, oso fornire il mio contributo sia al GE che al delegato i quali valuteranno se è meritevole o meno di accoglimento.

I terreni sono stati fatti oggetto di successione in morte di [REDACTED] in data 30/05/2008 registrata UU sede Arezzo Vol. 911 n. 45, trascritta all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Arezzo – Territorio il 04/03/2009 n. 2536 con la quale i beni oggetto di esecuzione sono trasferiti a:

- [REDACTED] nata a Cortona il 12/04/1943

nata a Cortona il 01/10/1946

in ragione del diritto di $\frac{1}{2}$ della piena proprietà ciascuno, ovvero senza far menzione della presenza del livello; eredità accettata con atto notaio Vitiello di Cortona del 27/07/2009 Rep. 36.501/5.841, trascritta il 05/08/2009 RP. 9.539.

Con atto notaio Vitiello di Cortona in data 26/02/2010 Rep. 36.765/5.994 nota presentata con modello unico n. 3099.1/2010 reparto PI, trascritto in data 08/03/2010 RP 3099, i beni sono stati quindi ceduti alla [REDACTED]

al per il diritto di 1/1 della piena proprietà.

Il pignoramento è stato trascritto in data 11/10/2018 RP 11.539 sulle risultanze degli atti del pubblico registro immobiliare e quindi, mi permetto di osservare, correttamente, non potendo essere diversamente.

Ed ecco che qui deve venire in soccorso il supporto legale in particolare per quel che riguarda la legittimità, anche in ordine alla continuità delle trascrizioni, dell'operato del Notaio che roghi un pubblico atto di compravendita in cui l'alienante ponga a fondamento del proprio acquisto una fattispecie-usucapione che non sia stata accertata giudizialmente.

E, di conseguenza, capire se il livellario:

-può avere usucapito il dominio diretto avendo mutato il titolo del suo possesso (*interversio possessionis*) in presenza degli altri presupposti di legge (passare del tempo, possesso continuo, ed ininterrotto e così via);

-può avere usucapito come acquirente in buona fede ex art 1159 c.c. per avere

acquistato da chi non è proprietario in forza di un titolo che sia idoneo a trasferire la proprietà e che sia stato debitamente trascritto, con il decorso di 10 dalla data stessa di trascrizione.

Potrebbe, in definitiva, configurarsi il caso di una esecuzione forzata nella quale è ipotizzabile l'avvenuto verificarsi di una fattispecie di usucapione non accertata giudizialmente.

In conseguenza di quanto sopra sarà, infine, stabilito se dovrà trattarsi della vendita del diritto di piena proprietà oppure di limitare ad un "grado inferiore" il diritto da alienare.

Per quanto riguarda l'importo di affrancazione che andrà o meno ad abbattere il prezzo di vendita a seconda della natura giuridica del diritto trasferito, il Comune di Cortona, nella persona dell'Ing. Natascia VOLPI, a fronte di richiesta del 26/04/2024 prot. 14.516 da parte della sottoscritta, ha comunicato che per attivare la procedura "è necessario presentare domanda in carta libera sottoscritta da tutti gli enfiteuti/livellari".

Di conseguenza, nella attuale contingenza, ritengo che, se il GE lo riterrà necessario, sia soltanto possibile formulare una stima del prezzo di affrancazione secondo i criteri stabiliti con la D.G.C. n. 19 del 13/02/2013.

2) FABBRICATO COLLABENTE

Dal sito Regione Toscana - Portale La Toscana attraverso le foto aeree sulla particella censita Fg. 306 p.la 435 (RT esec. Volo Rossi Brescia), si rileva la presenza del fabbricato all'anno 1978, prima non sono disponibili altri voli aerei sulla zona.

Nella perizia depositata agli atti del fascicolo, il Geom. Massimo MATERAZZI dichiara che dalla documentazione acquisita è dimostrabile l'esistenza del fabbricato all'anno 1972 ma non in epoca precedente.

La condizione giuridica di stato legittimo di un immobile si concretizza quando i titoli edilizi che lo riguardano, sottoposti ad una valutazione di merito, risultano conformi alla disciplina urbanistico-edilizia vigente al momento del rilascio.

L'obbligo di munirsi di un titolo abilitativo per edificare, esteso a tutto il territorio comunale, opera dall'entrata in vigore della legge n. 765 del 6/08/1967 art. 10.

In precedenza si applicavano le disposizioni della legge n. 1150 del 17/08/1942 art. 31, che sanciva l'obbligo di dotarsi di licenza edilizia, limitatamente al solo centro abitato, nei comuni privi di disciplina comunale.

Le leggi 11/09/2020 n. 120 e 24/07/2024 n. 105 c.d semplificazioni all'art. 9-bis del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380 (Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia), hanno inserito il comma 1-bis e 1-ter che così recitano:

"Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa o da quello, rilasciato o assentito, che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o l'intera unità immobiliare, a condizione che l'amministrazione competente, in sede di rilascio del medesimo, abbia verificato la legittimità dei titoli pregressi, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Sono ricompresi tra i titoli di cui al primo periodo i titoli rilasciati o formati in applicazione delle disposizioni di cui agli articoli 34-ter, 36, 36-bis e 38, previo pagamento delle relative sanzioni o oblazioni. Alla determinazione dello stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare concorrono, altresì, il pagamento delle sanzioni previste dagli articoli 33, 34, 37, commi 1, 3, 5 e 6, e 38, e la dichiarazione di cui all'articolo 34-bis. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo è quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto,

pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al quarto periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non siano disponibili la copia o gli estremi.

1-ter. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo delle singole unità immobiliari non rilevano le difformità insistenti sulle parti comuni dell'edificio, di cui all'articolo 1117 del codice civile. Ai fini della dimostrazione dello stato legittimo dell'edificio non rilevano le difformità insistenti sulle singole unità immobiliari dello stesso.

Sostanzialmente, si affermano tre regole:

-lo stato legittimo è rappresentato dalla storia urbanistico-edilizia degli atti abilitativi in forma ordinaria o in sanatoria che riguardano l'immobile;

-è ammessa la prova tramite la produzione di elementi probatori (catastale di primo impianto ecc.) ma solo nel caso di edifici realizzati in epoca nella quale non sussisteva l'obbligo del titolo abilitativo;

-nel caso il titolo edilizio sia materialmente irreperibile ma sia certa l'esistenza, è possibile ricorrere alla produzione di elementi probatori al fine di ricostruire la situazione di fatto delle opere legittimate.

Non essendo soddisfatta nessuna di queste condizioni, l'unità collabente censita al Catasto Fabbricati Comune di Cortona Fg. 306 P.III 435 non si può giuridicamente considerare nella contestuale condizione di legittimità e di conformità edilizia, circostanza che andrà rilevata nell'avviso di vendita.

3) CDU

Viene prodotto nuovo CDU rilasciato in data 20/08/2024, la cui validità è di 1 anno salvo che intervengano modifiche degli strumenti urbanistici.

AREZZO, 20 agosto 2024

L'ESPERTO

Arch. Elisabetta ROSSI

ALLEGATI:

- risposta Comune Cortona Prot. 25.914 del 18/07/2024
- cartografia sito Regione Toscana
- copia D.G.C. n. 19 del 13/02/2013
- CDU