

TRIBUNALE DI AREZZO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

N.R.E. 252/2017

RIUNITA ALLA NRE 266/2017

Promossa da

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXX

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

VS

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

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

In udienza il 25 Ottobre 2023

..°°..°°..°°..°°..

Nel verbale di udienza del 19 Aprile 2023 il Giudice evidenziava quanto segue:

Rilevato che dall'esame della perizia risulta che il Sig.

XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX trasferiva alla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la quota di 1/5 di proprietà sull'area censita alla sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 112, particella 21 subalterno 12 (ex subalterno 4) e che lo stesso aveva acquistato tale particella in forza dell'atto di compravendita del 31

Maggio 2012 rogato dal Notaio Alessandro Baldesi (repertorio

20.194 – raccolta 8.709), registrato ad Arezzo in data 01 Giugno 2012 al

numero 3711 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei registri

immobiliari di Arezzo in data 01 Giugno 2012 al numero 5.822 di particolare;

considerato tuttavia che secondo la Cass. Civ. n. 15597/2019 il Giudice dell'esecuzione ha il dovere di richiedere, ai fini della vendita forzata, la certificazione attestante che, in base alle risultanze dei registri immobiliari, il bene pignorato è di proprietà del debitore esecutato sulla base di una serie di continuità di trascrizioni di idonei atti di acquisto riferibili al periodo che va dalla data di trascrizione del pignoramento fino al promo atto di acquisto anteriore al ventennio dalla trascrizione stessa e che è quindi necessario risalire all'acquisto con cui il dante causa ha acquistato la particella poi ceduta alla XXXXXXXXXXXXXXXX, anche se oltre il ventennio;

rilevato altresì che non è chiaro se le particelle di cui la società esecutata è titolare in quota, le quali risultano acquistate in virtù di atto di compravendita del 2004, erano state acquistate dal dante causa fondazione XXXXXXXXX in virtù della successione ereditaria in morte di XXXXXXXXXXXXXXXX citata nella relazione notarile e nella perizia di stima; ritenuta necessario che l'esperto verifichi quanto sopra e depositi relazione integrativa sul punto.

Per consentire l'espletamento di tale attività di verifica, il Giudice concedeva allo scrivente esperto il termine di 30 giorni dalla comunicazione del provvedimento, rinviando ogni decisione all'udienza del 25 Ottobre 2023.

..°..°..°..°..°..

Precisazioni su quanto richiesto dal G.E.

L'intero compendio immobiliare situato in Comune di Arezzo, Località Mulinelli, XXXXXXXX, venne acquistato della Società XXXXXXXXXXXXXXXX in virtù di atto di compravendita del 06 Maggio 2004 rogato dal Notaio Fabrizio Pantani (Repertorio 111.373 – raccolta 13.394), registrato ad Arezzo in data 19 Maggio

2004 al numero 2.461 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 19 Maggio 2004 al numero 6.567 di particolare.

Con tale atto, il Sig. XXXXXXXX in qualità di Presidente del Comitato Direttivo della XXXXXXXXXXXXXXXX, vendeva e trasferiva al Sig. XXXXXXXXXXXX in qualità di legale rappresentante della XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la piena ed esclusiva proprietà di un compendio immobiliare formato da fabbricati e da terreni, situati in Comune di Arezzo, Località Mulinelli, XXXXXXXX.

Gli immobili oggetto di trasferimento erano identificati al catasto fabbricati di Arezzo sezione A al foglio 112, particella 21 subalterno 2 e subalterno 3, nonché al Catasto terreni di Arezzo sezione A, foglio 112, particelle 15, 16, 17, 18, 19, 20, 22, 24 e 65.

Nella perizia già in atti veniva inoltre ricostruita la cronologia dei passaggi precedenti (fino al Maggio 1984) in virtù dei quali si era concretizzata la proprietà della XXXXXXXX.

..°-°-°-°-°-°-°-

A parziale ultimazione dei lavori di ristrutturazione e di restauro sul compendio immobiliare così acquistato, la XXXXXXXXXXXXXXXX effettuò alcuni trasferimenti a favore di alcuni soggetti, tra cui il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX.

Per rispondere a quando evidenziato dal Giudice nel provvedimento del 19 Aprile 2023, v'è specificato che il Sig. XXXXXXXXXXXXXXXX non ha mai acquistato dalla XXXXXXXXXXXXXXXX.

La proprietà (compreso l'area identificata dalla particella 21 subalterno 12 ex subalterno 4) **gli è stata trasferita direttamente dalla XXXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXXX in forza di atto di compravendita del 31 Maggio**

2012 rogato dal Notaio Alessandro Baldesi (repertorio 20.194 – raccolta 8.709), trascritto presso la Conservatoria dei Registri immobiliari di Arezzo in data 01 Giugno 2012 al numero 5.822 di particolare, come meglio si evince dalla relativa nota di trascrizione allegata alla presente relazione (allegato 01).

..°-°-°-°-°-°-°-

La XXXXXXXXXXXXXXX, avendo necessità di rimodulare l'entità e la consistenza delle parti a comune che si stavano progressivamente delineando in funzione dell'avanzamento dei lavori di ristrutturazione del compendio immobiliare che ancora aveva in proprietà, è dovuta ricorrere all'atto di permuta del 20 Dicembre 2012 rogato dal Notaio Alessandro Baldesi (Repertorio 20.649 – raccolta 9.060), registrato ad Arezzo in data 20 Dicembre 2012 al numero 8.147 serie 1T, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo in data 20 Dicembre 2012 al numero 13.569 di particolare.

Con tale atto si formalizzava una permuta tra il Sig. XXXXXXXXXXXXXXX (già proprietario dal 31 Maggio 2012 per acquisto fatto dalla XXXXXXXXXXXXXXX) e la XXXXXXXXXXXXXXX.

Con la prima permuta, il Sig. XXXXXXXXXXXXXXX trasferiva alla XXXXXXX XXXXXXXXXXXXXXX la quota di 1/5 di proprietà sull'area urbana censita alla sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 112 particella 21 subalterno 12 (ex subalterno 4). Con la seconda permuta la XXXXXXXXXXXXXXX trasferiva al Sig. XXXXXXXXXXXXXXX la quota di 1/5 di proprietà sull'area urbana censita alla sezione fabbricati di Arezzo/A, foglio 112 particella 21 subalterno 11.

..°-°-°-°-°-°-°-

Conclusioni

Per quanto ribadito nell'odierna relazione, **non vi è necessità di ulteriori verifiche sui titoli di provenienza, e di conseguenza è già accertata la continuità delle trascrizioni nel ventennio antecedente al pignoramento.**

Il Sig. XXXXXXXXXXXXXXX subentra in una fase intermedia, ovvero permutava una quota dell'area identificata dalla particella 21 subalterno 12 (ex subalterno 4) di cui al foglio 112 di Arezzo/A, in quanto era divenuto proprietario in forza di atto di compravendita del 31 Maggio 2012.

La proprietà che poi il Sig. XXXXXXXXXXXX ha permutato, gli era stata trasferita direttamente dalla XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, che a sua volta era divenuta proprietaria in virtù di atto di compravendita del 06 Maggio 2004.

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

Arezzo 20 Aprile 2023

Il Tecnico Incaricato



Si allegano alla presente:

Allegato 01 – Elenco formalità e Nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 31 Maggio 2012 con cui il Sig. XXXXXXXXXXXX acquista dalla XXXXXXXXXXXX.

Allegato 02 – Perizia integrativa in formato anonimo.