

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

○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○ ○

ASTE GIUDIZIARIE

giorni prima della prossima

ASTE GIUDIZIARIE®

Per quanto riguarda
fabbricati di Area

ente censito alla sez
folio 112. particella

ASTE GIUDIZIARIE®

12	localita' mulinelli
13	localita' mulinelli
14	localita' mulinelli
15	localita' mulinelli

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 "XXXXXXXXXXXXXXXXX".

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.

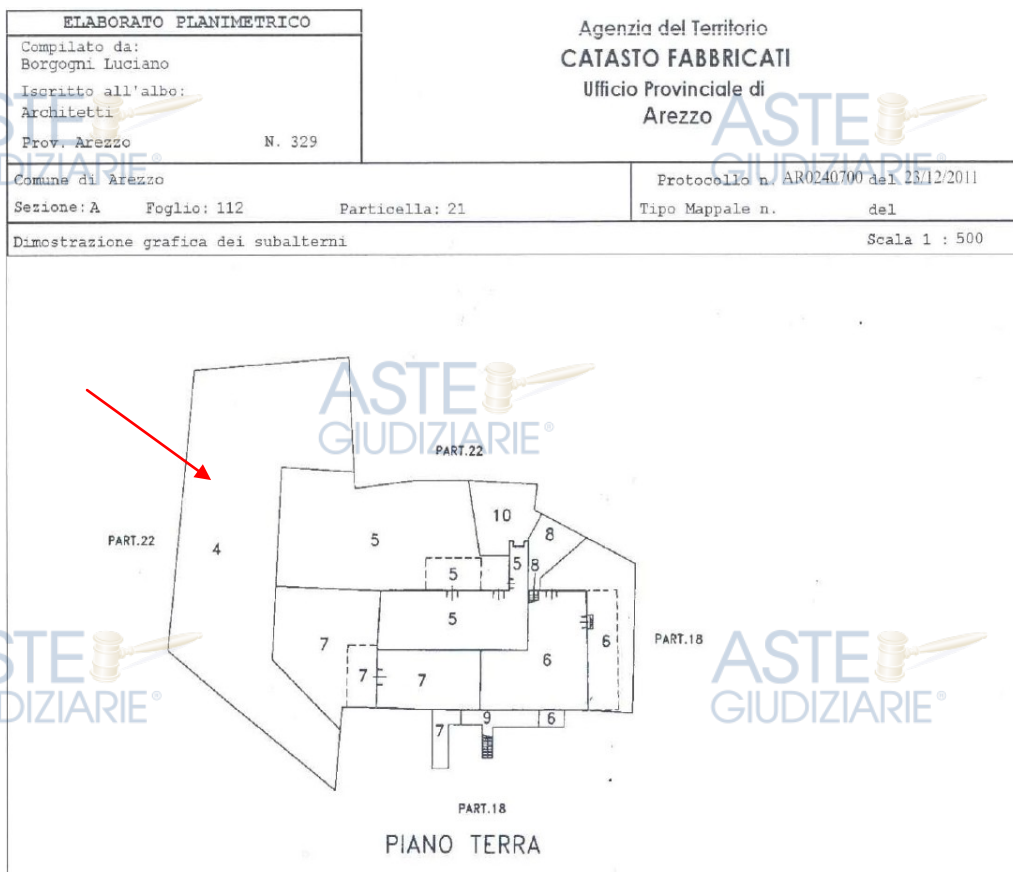
Nello specifico tale piazzale/resede coincide fisicamente con quelle identificato dalla particella 21 subalterno 15.

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

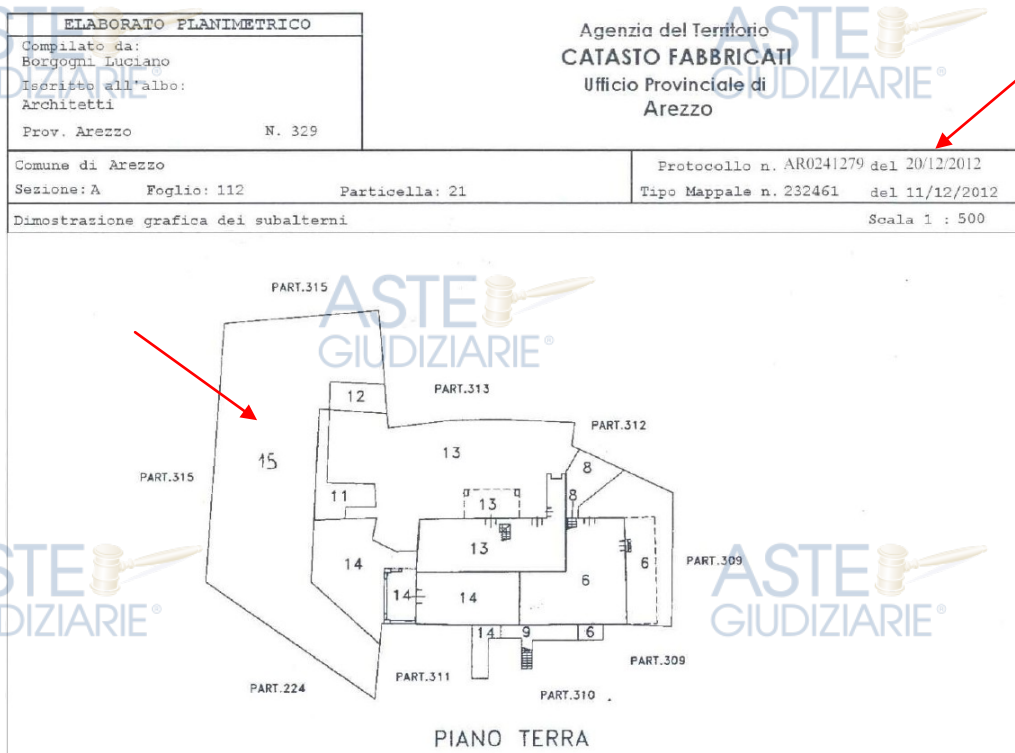
In tali contratti, il trasferimento delle parti a comune/condominiali non avviene in proprietà esclusiva ma bensì in pro-quota, e più esattamente:

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 condominali 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.



2) Atto di compravendita del 27 Dicembre 2012 rogato da Notaio Francesco Cirianni con cui la XXXXXXXX vendeva al Sig. XXXXXXXXX i seguenti immobili:

- la piena proprietà dell'alloggio identificato dalla particella 21 subalterno 13
- la piena proprietà di aree identificate dalla particella 21 subalterno 12 e dalla particella 313.
- la quota pari ad 1/5 della piscina con relativo terreno circostante identificata dalla particella 315.
- la quota pari ad 1/5 di porzione di terreno destinato ad area di passo pedonale e carrabile identificato dalla particella 21 subalterno 11.
- la quota pari ad 1/6 di area identificata dalla particella 308.
- **quote indivise sulle parti condominiali identificate dalla particella 21 subalterno 15.**

..°°-°°-°°-°°-°°-°°

Altre criticità già segnalate

Un'altra delle principali criticità per le porzioni immobiliari abitative, era l'assenza del rispettivo resede antistante, mediante il quale poteva essere esercitato l'accesso diretto.

ate al foglio 112 di Are

spettivamente nei lotti
GIUDIZIARIE®
e possibile risolvere un

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE
riferisce all'area
foglio 112, parti

ASTE GIUDIZIARIE®

capitolo intitolato “verific

ASTE GIUDIZIARIE®

quanto suggerito
Per una migliore

si offrono le due note

esposto, e quindi al f

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE
espressamente

alterno 15, non è s
 nota di trascrizione

ASTE GIUDIZIARIE®
Azione ufficiale ad uso

ASTE GIUDIZIARIE®

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.