

17/03/2026

All'udienza del 29/01/2026 il G.E. Dott. Mirko MONTI ordinava quanto riportato di seguito:
"incarica il CTU di compiere accesso presso il comune di Pescosansonesco al fine di ottenere una certificazione che chiarisca la sussistenza del diritto di proprietà o di un mero diritto di superficie in capo al debitore esecutato."

In data 03/03/2026 ho avuto udienza dalla Dott.ssa Marta DE CICCIO nella sua qualità di Segretario Comunale del Comune di Pescosansonesco.
In tale occasione anche la Dott.ssa De Cicco conveniva con il sottoscritto che, la dicitura *"con il fabbricato"* riportata a pagina 3 dell'atto di "cessione di alloggio" del **11.12.1982** dal Notaio Nicola GIOFFRE' è da considerare "un refuso dattiloscritto" in quanto se ciò fosse, si ravviserebbe un "illecito" del comune che a fronte di un pagamento (già avvenuto alla data d'atto) Non trasferirebbe nulla. Ma così Non è.
Viene allegata alla presente la copia dell'atto notarile.

In data successiva ho ricevuto dall'incaricato comunale, copia della Delibera comunale originale n. 83 del **23.11.1979** che tratta la *"Vendita alloggi di proprietà comunale agli attuali occupanti"*, nonché copia della Delibera comunale originale n. 16 del **21.04.1982** che tratta *"Presa atto II° elenco riscatto case"* in cui sono riportate le diciture "cedere a riscatto" e "cedere in proprietà gli alloggi".
Viene allegata alla presente la copia delle due delibere.

Alla data odierna vige l'unico atto pubblico rinvenuto di "cessione di alloggio" del **11.12.1982** del Notaio Nicola GIOFFRE' che richiama espressamente l'art. 952 c.c. che recita

Dispositivo dell'art. 952 Codice Civile

Fonti → [Codice Civile](#) → [LIBRO TERZO - Della proprietà](#) → [Titolo III - Della superficie](#)

Il proprietario può costituire il diritto di fare e mantenere al di sopra del suolo una costruzione a favore di altri, che ne acquista la proprietà.

Del pari può alienare la proprietà della costruzione già esistente, separatamente dalla proprietà del suolo.

14 di 19



Spiegazione dell'art. 952 Codice Civile

Nel modo in cui, in via definitiva, è stato formulato il diritto di superficie, si ha che il nuovo legislatore nell'art. 952 ha inteso delineare detto diritto nel suo duplice profilo, distinguendo il caso in cui il *dominus soli* conceda ad altri il diritto di fare e mantenere sul suolo una nuova costruzione (concessione *ad aedificandum*), dal caso in cui la costruzione già esista sul fondo e il proprietario ne alieni la proprietà separatamente dalla proprietà del suolo.

Pertanto il debitore esecutato, ad oggi, per atto pubblico, per successione e per riunione di fatto dell'usufrutto, ritengo che sia da considerare proprietario del fabbricato ad esclusione dell'area di sedime dello stesso.

Il Valore del Fabbricato coincide con il Valore del Diritto di Superficie, come da precedente descrizione del 20.01.2026

Tanto giudica e riferisce il sottoscritto in seno all'incarico ricevuto.



Pescara, li 17/03/2026



L'Esperto ex art. 568 c.p.c.
Geom. Prisco Enrico



14 di 19

