

PROCEDURA ESECUTIVA N. 206/2018.

Promossa da: Banca di Credito Cooperativo di Roma
Nei confronti di: 
Giudice esecuzioni: dott. Antonino Geraci
Custode : dott.ssa Fiorella Feliciani
Esperto stimatore: Arch. Silvia Laurenti

La sottoscritta arch. Silvia Laurenti nata a Viterbo il 14/06/1967 cod. fisc. LRNSLV67H54M082H con studio in Viterbo, via Pacinotti n° 5, è stata designata esperto stimatore con provvedimento emesso il 24/01/2021 dal Giudice dell'Esecuzione dott. A. Geraci nell'ambito della procedura esecutiva in epigrafe, in sostituzione del precedente CTU nominato, geom. Marco Carbonari.

Durante l'udienza del 10/06/2019 il G.E. chiedeva al precedente C.T.U. una relazione integrativa dove venisse indicato:

1. *“rilevato che il compendio pignorato è interessato da una convenzione con il Comune di Monterosi e risulta inoltre oggetto di conferimento nella soc.tà Agricola Monterosi s.p.a. con atto notarile del 1980, manda al CTU, previe le opportune acquisizioni documentali, il deposito ed invio alle parti di una relazione integrativa;*
2. *“dispone che il CTU chiarisca quanto indicato nelle risposte ai quesiti inerenti l'eventuale esistenza di diritti di natura demaniale o usi civici*

In risposta a quanto richiesto si premette che la sottoscritta ha chiesto chiarimenti in merito al quesito posto al punto 1, sia al precedente C.T.U. che al precedente custode giudiziario, non ricevendo da entrambi risposte esaustive.

La sottoscritta ha comunque reperito la convenzione stipulata tra il Comune di Monterosi e la “Agricola Monterosi società per azioni”, l'atto di conferimento stipulato dal notaio Pietro Mazza in data 18/12/1998 e l'atto di compravendita tra i debitori e la soc.tà Astrea 3 srl, stipulato dal notaio Maurizio misurale in data 20/12/2007. Si depositano pertanto note integrative basate sull'esame dei documenti citati.

Dalle visure storiche catastali dell'immobile oggetto del procedimento, distinta al Foglio 5 del Comune di Monterosi con la p.lla 644, si evince che la stessa nella sua consistenza attuale deriva, attraverso frazionamenti e fusioni, dall'originaria p.lla 8 dello stesso foglio.

Con atto a rogito notaio Pietro Mazza del 18/12/1998 rep. 10385 reg. a Roma il 06/01/1981 si costituisce la soc.tà per azioni “Agricola Monterosi S.P.A”.

La società generale immobiliare Sogene spa, proprietaria di un'azienda agricola denominata Monterosi, volendo conferire detta azienda nella costituenda società "Agricola Monterosi S.P.A", in data 28/10/1980 rivolge istanza al Tribunale di Roma affinché nomini un esperto che valuti l'azienda, alle condizioni alle quali il conferimento verrà effettuato. Nella perizia di stima, allegata sotto la lettera B al rogito notaio Pietro Mazza del 18/12/1980, lo stimatore nominato dott. Giorgio Carrara, cita alla pag.20 i terreni posseduti dalla società in comune di Monterosi, "ancora in testa alla Colli di Monterosi spa", tra i quali c'è anche il terreno distinto al Foglio 5 con la p.lla 8, dal quale, come già detto, deriva l'attuale p.lla 644. Tali terreni conferiscono nella soc.tà Agricola Monterosi S.P.A, che in data 11/06/1994 stipula una convenzione con il Comune di Monterosi, nella quale risulta che la predetta società è proprietaria ancora della p.lla 8 del foglio 5 , come riportato a pag.2. Oggetto della convenzione è la realizzazione, nelle aree di proprietà della "Agricola Monterosi s.p.a" delle "opere di riqualificazione ambientale di aree agricole ai fini sportivi ed ecologici, l'urbanizzazione e l'edificazione delle aree indicate nelle premesse e nella planimetria allegata sub "L".

Ai fini della procedura si ritiene d'interesse quanto riportato dall'art.18 della predetta convenzione, che si riporta a seguire:

Art. 18) TRASFERIMENTO DELLE AREE EDIFICABILI E ADESIONE DEGLI ACQUIRENTI ALLA CONVENZIONE

La componente si impegna ad inserire negli atti di trasferimento di aree o edifici le clausole seguenti da riportare nella nota di trascrizione, inviando poi al Comune, a mezzo lettera raccomandata, copia autentica della nota stessa.

<<L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune in data 11 giugno 1994 e debitamente trascritta accettandone i relativi effetti formali e sostanziali con particolare riferimento a quanto stabilito dall'art. 3 circa il contributo annuale da corrispondere al Comune.

L'acquirente si impegna, pertanto, ad osservare in

proprio le norme circa l'edificazione ed utilizzazione delle aree ed edifici nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferimento dell'immobile, nonché ad inviare al Comune, a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione.>>

Tali clausole dovranno essere specificatamente approvate dall'acquirente ai sensi dell'art. 1341 Codice civile.

La sottoscritta ha verificato che le clausole suddette sono state inserite nell'atto di acquisto stipulato tra i debitori e la soc.tà venditrice Astrea 3 srl, rogante notaio Maurizio Misurale, del 20/12/2007, all'art. 5, pagg. 21,22:

- ARTICOLO 5 -	
	Per espressa previsione dell'art. 18 della Convenzione Urbanistica viene riportata, nel presente atto, anche ai fini della nota di trascrizione, la seguente clausola:
	"L'acquirente dichiara di essere a perfetta conoscenza di tutte le clausole contenute nella convenzione di lottizzazione stipulata con il Comune in data 11 giugno 1994, debitamente trascritta, accettandone i relativi effetti formali e sostanziali.
	L'acquirente si impegna, pertanto, ad osservare in proprio le norme circa l'edificazione ed utilizzazione delle aree ed edifici nonché ad inserire le clausole di cui al presente comma ed ai precedenti nel contratto di ulteriore trasferi-
21	

	mento dell'immobile, nonché ad inviare al Comune, a mezzo di lettera raccomandata, copia autentica della relativa nota di trascrizione".
Maurizio	La "Parte acquirente"approva la clausola di cui sopra, ai sensi dell'art.1341 c.c..

In merito all'eventuale esistenza di diritti di natura demaniale ed usi civici, la sottoscritta ha acquisito un certificato dal Comune di Monterosi, che si allega alla presente, attestante l'assenza di usi civici gravanti sull'immobile oggetto della procedura.

L'esperto stimatore
arch. Silvia Laurenti

