

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 104/2016

Promossa da: Barclays Bank PLC procuratrice della Mercurio
Mortgage Finance S.r.l.

Nei confronti di:

G.E.: dott. Antonino Geraci

C.T.U.: arch. Silvia Laurenti



1. AFFIDAMENTO DELL'INCARICO

La sottoscritta arch. Silvia Laurenti, nata a Viterbo il 14/06/1967, con studio in Viterbo, via A. Pacinotti n. 5, iscritta all'Albo degli architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Viterbo al n. 567 ed all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo, è stata nominata, in sostituzione del geom Alessandro Maria Bertollini, Consulente Tecnico d'Ufficio per la procedura esecutiva n. 104/2016, promossa da Barclays Bank PLC procuratrice della Mercurio Mortgage Finance S.r.l. nei confronti di

Il giorno 07 marzo 2019 la sottoscritta CTU ha prestato il giuramento di rito.

Considerata la natura dell'incarico ricevuto la sottoscritta si è recata più volte presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio, Catasto e Conservatoria e presso l'archivio notarile di Viterbo e di Roma acquisendo ulteriori elementi necessari per rispondere alle richieste del G.E.. Si precisa che tale integrazione si limita a rispondere a quanto richiesto dal Giudice nel verbale d'udienza del 21 febbraio 2019, aggiornando la perizia in base a quanto emerso. La sottoscritta, in virtù di quanto rilevato e non riscontrando la presenza del quadro sinottico agli atti, ha ritenuto di dover redigere tale elaborato, sulla scorta di quanto attestato dal geom. Bertollini nel proprio elaborato .

2. NOTE INTEGRATIVE ALL' ELABORATO PERITALE DEPOSITATO DAL C.T.U. PRECEDENTEMENTE NOMINATO.

QUESITO N. 2

La sottoscritta ha provveduto ad integrare la risposta al quesito effettuando le visure catastali aggiornate e storiche dei beni pignorati: il geom Bertollini aveva allegato solo la visura effettuata con il nominativo del debitore e la visura storica della p.lla 503.

Tali visure sono allegate alla presente relazione (allegato 1).

Si precisa che il geom. Bertollini, nella risposta al quesito, indica impropriamente i beni ubicati nel comune di Viterbo; tutti i beni sono invece ubicati nel Comune di Oriolo Romano.

Si evidenzia che nel pignoramento non è stata esplicitamente inclusa la p.lla 264, area di sedime del fabbricato e sono errate le superfici di alcune particelle : la p.lla 503 ha superficie pari a 108 mq. e non 102 mq. come indicato nel pignoramento, la p.lla 142 ha superficie pari a 209 mq. in luogo dei 290 mq. indicati nel pignoramento.



QUESITO N. 3

Si è presa visione della relazione notarile presente in atti ed è stata eseguita una ricerca sia presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, sia presso gli archivi notarili di Viterbo e di Roma 2, dalla quale è emerso che il debitore esecutato ha acquistato i beni oggetto della procedura dal sig. _____ con atto di vendita notaio Pugliese Antonio del 22/03/2007, rep. 53873/30064 trascritto i 27/03/2007 al n. 24711/2080 :

al sig _____ i beni in oggetto erano così pervenuti:

i terreni distinti al Foglio 4 p.lla 42, p.lla 266 (ex 149), p.lla 264 (derivante dalla 83c) e p.lla 504 (derivante dalla 83d), per l'intera nuda proprietà, con atto di donazione notaio Togandi del 02/08/1979 rep. 12628 trascritto a Roma in data 11/08/1979 reg. generale n. 19345 e reg. part. 15446 da _____

Quest'ultimo si era riservato l'usufrutto per $\frac{1}{2}$ ed aveva donato l'altra metà dell'usufrutto a _____

La proprietà per il sig _____ è divenuta piena con il decesso degli usufruttuari e la successiva ricongiunzione d'usufrutto;

I terreni distinti catastalmente al Foglio 4 p.lla 501 (derivante dalla 149/b) e 503 (derivante dalla 264/c) di _____

_____, per atto di permuta notaio Giorgio Imparato del 15/11/2006, rep. 51355/18741 reg. generale 82478 reg. particolare 48454 trascritto a Roma in data 11/12/2006.

A _____ a p.lla 503 (derivante dalla 264), era pervenuta da _____ come sopra identificato, con atto di donazione notaio Giuseppe Togandi del 02 agosto 1979, rep. 12630, trascritto a Roma in data 11/08/1979, reg. generale 19342, reg. part. 15443.

A _____ la p.lla 501 (derivante dalla 149/b) era pervenuta da _____ come sopra identificato, con atto di donazione notaio Giuseppe Togandi del 02 agosto 1979, rep. 12629, trascritto a Roma in data 11/08/1979, reg. generale 19341, reg. part. 15442.

L'atto di cui al rep. N. 12630 è stato acquisito dal geom. Bertolini ed allegato alla sua perizia. Le altre copie degli atti e della nota di trascrizione sono state acquisite dalla sottoscritta presso gli Archivi notarili di Viterbo e di Roma (allegato 2- copia dei titoli di acquisto trascritti in data anteriore al ventennio precedente la data di trascrizione del pignoramento).



Si specifica che, dall'esame degli atti di cui ai repertori 12628, 12629 e 12630 la p.Ila 264 (ex 83 c) è gravata da "servitù di passaggio a favore delle p.Ile 139 e 143, e precisamente sul lato ovest e parte del lato sud" adde "proiezione del balcone soprastante l'ingresso è di proprietà esclusiva d.

La p.Ila 143 attualmente risulta soppressa ed unita alla p.Ila 139

In merito alle variazioni catastali effettuate nel periodo esaminato, i beni in oggetto sono stati interessati dalle seguenti variazioni significative:

- **p.Ila 264** sub. 1 (catasto fabbricati) dall'impianto meccanografico del 30/06/1987.
- **p.Ila 264** (catasto terreni) ente urbano: frazionamento e tipo mappale del 10/10/2006 p.Ilo VT0105019 in atti dal 10/10/2006 n.105019/2006.
frazionamento del 02/08/1979 in atti dal 25/09/1980 n. 1180.
- **p.Ila 142** voltura d'ufficio del 11/10/1973 in atti dal 02/01/1973 (n. 18572): variata la p.Ila 84, p.Ila all'impianto meccanografico del 01/10/1971.
- **p.Ila 266**: frazionamento del 02/08/1979 in atti dal 25/09/1980 n. 1180.
- **p.Ila 501**: frazionamento del 10/10/2006 p.Ilo VT0105019 in atti dal 10/10/2006
frazionamento del 02/08/1979 in atti dal 25/09/1980 n. 1180.
- **p.Ila 503**: frazionamento del 10/10/2006 p.Ilo VT0105019 in atti dal 10/10/2006
n. 105019/2006.
Tipo Mappale del 30/05/1979 in atti dal 21/12/1995n. 310.1/1979
- **p.Ila 504**: frazionamento del 10/10/2006 p.Ilo VT0105019 in atti dal 10/10/2006
n. 105019/2006.
frazionamento del 02/08/1979 in atti dal 25/09/1980 n. 1180.

QUESITO N. 5

Si precisa, in merito alla risposta al quesito, che il geom. Bertollini ha allegato alla relazione una mappa catastale dove alcune particelle sono riempite con una campitura a righe trasversali azzurra. Tale campitura di fatto identifica tutti i terreni di proprietà della debitrice, ma non coincide con le p.Ile pignorate, perché non sono oggetto di pignoramento le p.Ile identificate con i numeri 267 e 268, che rimangono di proprietà della debitrice per 1/3 (vedi



visure e mappe catastali allegare alla relazione del geom. Bertollini) e sono destinate alla viabilità secondo le previsioni urbanistiche comunali.

QUESITO N. 6

Presso l'ufficio Anagrafe del Comune di Oriolo Romano la sottoscritta ha acquisito la scheda individuale ed il certificato contestuale di residenza, cittadinanza, stato civile e stato di famiglia (allegato 3) dal quale risulta che il debitore esecutato è residente nel comune di _____ dalla data del 19/01/2018 per immigrazione da _____ . Riguardo allo stato civile, il Comune di Oriolo Romano ha certificato che la debitrice esecutata è di stato civile _____

Nella relazione notarile agli atti il notaio certifica che la debitrice esecutata _____

QUESITO N. 8

Vi è conformità tra la descrizione attuale dei beni e quella contenuta nel pignoramento, ad eccezione che in relazione al numero civico: l'immobile risulta s.n.c. nel pignoramento, mentre il civico corretto è il n. 8A. I dati indicati nel pignoramento consentono l'univoca identificazione del bene.

QUESITO N. 16

La sottoscritta ha provveduto a richiedere lo specifico certificato al Comune di Oriolo Romano, dal quale risulta che i beni pignorati non risultano gravati da uso civico. (allegato 5-dichiarazione usi civici)

QUESITO N. 26

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche già esposte nella relazione del geom. Bertollini, si ritiene che l'immobile goda di discreta commerciabilità.



Allegati:

- 1) Visure catastali storiche aggiornate.
- 2) Copia note di trascrizione e atti Compravendita ultraventennali.
- 3) Certificato di residenza, nascita ,diritti politici, stato di famiglia e scheda individuale.
- 4) Dichiarazione usi civici.
- 5) Quadro sinottico.

Il C.T.U.

(arch. Silvia Laurenti)

