

**Tribunale di Viterbo**  
**Esecuzione Immobiliare n. 139/2018**  
**G.E. Dott. Antonino Geraci**  
**Integrazione alla perizia dell'esperto**

**Oggetto**

Il sottoscritto Architetto Francesco De Santis nella sua qualità di esperto nella procedura esecutiva 139/2018, per la quale l'elaborato peritale è stato già depositato in data 20.12.2018 secondo i termini temporali concessi dal G.E., avendo successivamente a detta data, acquisito presso i competenti uffici pubblici **ulteriore documentazioni utile in merito** (precedentemente richiesta), redige la presente Integrazione di Perizia a corredo di quanto già espresso.

**Premessa**

Il bene oggetto dell'esecuzione consta di un appartamento sito nel centro storico del comune di Vetralla, con accesso da piazza dell'Oca 1.

Il bene è catastalmente individuato nel comune di Vetralla, al foglio 22 (alla data del pignoramento indicato in catasto erroneamente come sito al foglio 1), particella 449 subalterno 4, ed al pignoramento come tutt'ora, intestato alla signora **\*\*\***, quale **proprietaria per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni**.

Il Notaio Antonio Trotta, nella sua relazione notarile agli atti, attesta che dall'esame dei Registri Immobiliari di Viterbo, a tutto il **[redacted]** l'immobile in oggetto come sopra definito, risultava di proprietà della signora **\*\*\* per l'intero diritto di proprietà**, per averlo questa acquistato in data **[redacted]** con atto ai rogiti dott. Cesidio Di Fazio notaio in Roma.

Il sottoscritto esperto, si recava pertanto presso lo studio del Notaio Di Fazio, dove provvedeva ad acquisire copia dell'atto di provenienza sopra menzionato. Detto atto è stato fornito congiuntamente alla perizia depositata come Allegato 9. Nel documento il soggetto acquirente è così indicato: **\*\*\*, che dichiara di essere coniugata in regime di separazione legale dei beni**.

Il bene in oggetto veniva pertanto conseguentemente **pignorato** (con relativa trascrizione del pignoramento avvenuta in data **[redacted]** ai nn. **[redacted]**) a favore della Unione di Banche Italiane s.p.a., e a carico della signora **\*\* per l'intero diritto di piena proprietà**.

### Documentazione integrativa acquisita

Nell'assolvimento dell'incarico il sottoscritto esperto, provvedeva a richiedere presso i competenti pubblici uffici, dei diversi comuni interessati, tutta la documentazione tecnico-amministrativa prevista a corredo dell'elaborato peritale.

Nello specifico venivano richiesti, presso l'Ufficio Servizi Anagrafici di Roma Capitale (**Allegato A**) il Certificato contestuale di Residenza, di Cittadinanza, di Stato Civile e Stato di Famiglia della signora \*\*, e presso l'Ufficio Dello Stato Civile l'Estratto per riassunto dal Registro degli atti di Matrimonio.

I documenti richiesti però, si rendevano disponibili solo successivamente alla data di deposito della perizia originaria, in data 6 febbraio 2019. Il sottoscritto pertanto alla data suddetta si recava presso gli uffici sopra menzionati ed estraeva copia di quanto richiesto.

Dalla lettura del **Certificato Contestuale di Residenza, di Cittadinanza Italiana, di Stato Civile, di Diritti Politici, di Stato di Famiglia (Allegato B)**, si evince che:

La signora \*\* è residente in \*\*, è cittadina italiana, **ed ha contratto matrimonio con \*\*\* con atto N. [redacted] parte [redacted] serie [redacted] a Roma (RM) in data [redacted] giugno 1988**. All'anagrafe della popolazione residente è iscritta la famiglia costituita dalla signora \*\*\* come sopra definita e dalla signora \*\*\*.

Dalla lettura **dell'Estratto per riassunto dal Registro degli atti di Matrimonio (Allegato C)**, si evince che:

Il signor \*\*\* e la signora \*\*\*, come in precedenza definiti, hanno contratto matrimonio in data [redacted] giugno 1988. Il documento riporta poi **ANNOTAZIONI MARGINALI: NESSUNA**.

### Considerazioni

Il campo Annotazioni Marginali, dell'ultimo documento descritto, è quello dove va indicato il regime patrimoniale adottato dagli sposi, ovvero è quello nel quale, in caso di adozione del regime patrimoniale di separazione dei beni, si sarebbe dovuta trovare la relativa specifica. L'assenza di annotazioni in detto campo, indica che per il matrimonio suddetto, contratto successivamente alla riforma del diritto di famiglia, vige la presunzione di legge in merito al regime patrimoniale. Detta presunzione prevede l'adozione del **Regime della Comunione dei Beni**.

Il documento pertanto, sembrerebbe **contraddire quanto dichiarato dalla signora \*\*\* al momento dell'acquisto del bene pignorato**, in relazione al regime patrimoniale in essere per il suo matrimonio, definito dalla stessa regime di separazione.

Nella documentazione acquisita è implicitamente espresso che, al momento dell'acquisto dell'appartamento di piazza dell'Oca 1, poi pignorato, l'esecutata prescindendo da quanto dichiarato, **si trovava coniugata in regime di comunione legale dei beni con il signor \*\*\*, e che pertanto con l'atto suddetto acquisiva, analogamente alla coniuge, il diritto di proprietà della quota di 1/2 indivisa sul bene oggetto di pignoramento**.

L'erronea indicazione del regime patrimoniale riportata nell'atto di provenienza del bene, avrebbe conseguentemente generato l'errore nella trascrizione delle quote proprietarie sul bene

medesimo (come riportato dal notaio Trotta dall'esame dei Registri Immobiliari di Viterbo "*l'immobile risulta di proprietà della signora \*\*\* per l'intero diritto di proprietà*"), negli intestati riportati in catasto ("*\*\*\* proprietaria per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni*"), e **non ultimo nel pignoramento, trascritto contro \*\*\* per la piena quota proprietaria sul bene in oggetto.**

Tanto si doveva a completamento dell'incarico assunto.

Viterbo 12.02.2019

In fede

Arch. Francesco de Santis