



TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare
R.G.E.I n. 208/2021

Creditore procedente: [REDACTED]

Contro: [REDACTED]



G.E.: dott. ANTONINO GERACI
(Udienza in data 15.06.2023)

C.T.U. : geom. Giuseppe DURANTI
CUSTODE : Avv. Barbara GRILLO

Supplemento di C.T.U.

RELAZIONE INTEGRATIVA

Incarico del G.E. del 17.11.2022



L'INCARICO

All'udienza del 17.11.2022, l'Ill.mo G.E. del Tribunale di Viterbo, incaricava il sottoscritto Geometra Giuseppe Duranti, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati di Viterbo al n.751, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale, Consulente Tecnico, già nominato CTU nell'ambito della Procedura Esecutiva R.G. n. [REDACTED], relativa alla stima dei beni pignorati siti in Comune di Viterbo (VT), identificati all'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati - al foglio n.170, particella 524 sub 9 e foglio n.170, particella 524 sub 10, di integrare la relazione di consulenza già depositata, con il seguente quesito:

“ rilevato che non risulta acquisita dall'esperto contezza dell'atto di provenienza in capo al de cuius per il sub 10, menzionato nella certificazione ex art. 567 cpc depositata dal procedente, né verifica da parte dell'esperto della corrispondenza degli identificativi catastali ivi riportati agli attuali indicato nell'atto di pignoramento, così provvede:

- assegna allo estimatore termine di 60 giorni per il deposito e invio alle parti di una relazione integrativa aggiornata che tenga conto di quanto procede;
- rinvia la procedura al 15.06.2023, stante il carico del ruolo, riservando ogni altro provvedimento.”

CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- 17.11.2022 - Tribunale di Viterbo, udienza e accettazione quesito integrativo (c.f.r. All.n°.1 - Verbale di Udienza);
- 18.11.2022 - Archivio Notarile di Viterbo, richiesta via mail Atto di Compravendita Notaio [REDACTED] del [REDACTED], Rep. n. [REDACTED];
- 28.11.2022 - Archivio Notarile di Viterbo, acquisizione via Pec Atto di Compravendita Notaio [REDACTED] del [REDACTED], Rep. n. [REDACTED] firmato digitalmente; (c.f.r. All.n°.2);
- 09.12.2022 - Archivio di Stato Viterbo – ricerca Catasto Fabbricati per partita, stralcio registro delle Partite (c.f.r. All.n°.3 – Stralcio Registro delle Partite);

PREMESSA

I beni oggetto di pignoramento nella suindicata procedura, sono le porzioni immobiliari di proprietà della Sig.ra [REDACTED], facenti parte del fabbricato sito in Comune di Viterbo (VT), Via [REDACTED], e precisamente:

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
170	524	9	1	-	A/4	2	2,5 vani	43 m ²	Euro 148,48
Indirizzo		VIA [REDACTED] - piano : 2							

Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
170	524	10	1	-	A/4	2	3 vani	47 m ²	Euro 178,18
Indirizzo		VIA [REDACTED] - piano : 2							

Per quest'ultimo immobile, foglio 170, part. 524 sub 10, oggetto della presente relazione integrativa si riportano gli:



ESTREMI DEGLI ATTI DI PROVENIENZA DELL'IMMOBILE –DISTINTO CON IL FOGLIO 170 PART. 524 SUB 10.

(Ricostruzione dei passaggi di proprietà già integralmente riportata nella perizia originaria nella risposta al quesito n.3)

IN ORDINE ALLA PROVENIENZA DEL BENE

Attuale proprietà [REDACTED] nato a Roma (RM) il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED] – proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni.

Pervenuta a: [REDACTED] per la quota di 1/1 di proprietà in regime di separazione dei beni, in virtù di Atto di Compravendita a rogito del Notaio Dott. [REDACTED] in data [REDACTED], Rep. n. [REDACTED], trascritto a Viterbo in data [REDACTED] ai numeri, Reg. Part. [REDACTED], Reg. Gen. [REDACTED] (c.f.r. *Atto di Compravendita - All. n. 4.2 della depositata CTU*).

DA: [REDACTED], nata a Viterbo (VT) il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED], (per la quota di 2/12 di proprietà);
[REDACTED], nato a Viterbo (VT) il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED] (per la quota di 2/12 di proprietà)
[REDACTED], nata a Viterbo (VT) il [REDACTED], cod. fisc. [REDACTED] (per la quota di 8/12 di proprietà);

IN ORDINE ALLA PROVENIENZA DEI PRECEDENTI DANTI CAUSA

Procedendo a ritroso:

Pervenuto a: [REDACTED] nata a Viterbo (VT) il [REDACTED] (figlia per la quota di 2/12 di proprietà);
[REDACTED], nato a Viterbo (VT) il [REDACTED] (figlio per la quota di 2/12 di proprietà), [REDACTED]
[REDACTED], nata a Viterbo (VT) il [REDACTED] (coniuge per la quota di 8/12 di proprietà); in virtù di Denuncia di Successione n. [REDACTED], Vol. [REDACTED], registrata all'Ufficio del Registro di Viterbo in data [REDACTED], trascritta in data [REDACTED] a Viterbo ai n. [REDACTED];

DA: [REDACTED], nato a Viterbo il [REDACTED] (VT), cod. fisc. RSSFBA26A19M082Z, (per la quota di 1/2 di proprietà) deceduto il 16.02.1979;

L'accettazione tacita di eredità da parte di [REDACTED] nata a Viterbo (VT) il [REDACTED], [REDACTED]
[REDACTED] nato a Viterbo (VT) il [REDACTED], [REDACTED], nata a Viterbo (VT) il [REDACTED], è stata trascritta a Viterbo il [REDACTED], Registro Particolare n. [REDACTED], Registro Generale n. [REDACTED], in virtù dell'Atto di Compravendita del Notaio [REDACTED] del [REDACTED], rep.n. [REDACTED]. (c.f.r. *All. 3.3 della depositata CTU*);

Pervenuto a: [REDACTED], nato a Viterbo il [REDACTED] (VT), cod. fisc. [REDACTED], (per la quota di 1/2 di proprietà) e [REDACTED], nata a Viterbo (VT) il [REDACTED] (per la quota di 1/2 di proprietà) in virtù dell'Atto di Compravendita del notaio [REDACTED] del [REDACTED], rep. n. [REDACTED], trascritto con formalità n. [REDACTED] del [REDACTED];

DA: [REDACTED], (così erroneamente riportato per errore ortografico nella certificazione notarile piuttosto di [REDACTED]) nato a Viterbo (VT) il [REDACTED], la piena proprietà dell'immobile (indicato con i dati del Vecchio Catasto Fabbricati: Sez. XXX Mappale 14494/B trascritto con formalità n. [REDACTED] del [REDACTED];

Tutto ciò premesso si rimette la seguente,



RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA

Sulla base dei dati raccolti nel corso degli accertamenti, sulla scorta delle rilevanze constatate, delle indagini tecniche espletate presso i competenti Uffici, dall'esame e acquisizione dell'Atto di Vendita, da [REDACTED] ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED], a rogito del Notaio [REDACTED] del [REDACTED], Rep. [REDACTED], nonché dalla ricerca e visione di documenti presso all'Archivio di Stato di Viterbo, a seguito dello studio e confronto degli stessi, lo scrivente C.T.U., ritiene di aver reperito informazioni necessarie e sufficienti per rispondere ai quesiti posti dal G.E..

Risposta al quesito

"..... non risulta acquisita dall'esperto contezza dell'atto di provenienza in capo al de cuius per il sub 10, menzionato nella certificazione ex art. 567 cpc depositata dal procedente, né verifica da parte dell'esperto della corrispondenza degli identificativi catastali ivi riportati agli attuali indicato nell'atto di pignoramento".

Ai fini della mancata acquisizione dell'atto di provenienza in capo al De Cuius per l'immobile distinto con il foglio 170, part. 524 sub 10, il sottoscritto, preliminarmente alla redazione della presente relazione, ha provveduto ad acquisire presso l'Archivio Notarile di Viterbo la copia dell'Atto di Vendita del Notaio [REDACTED] del [REDACTED], Rep. n. [REDACTED], trascritto a Viterbo il [REDACTED] al n. [REDACTED] che si allega alla presente (c.f.r. All.n°.2 – Atto di Vendita Notaio [REDACTED]).

In tale atto, il Sig. [REDACTED] vende e trasferisce a favore dei coniugi [REDACTED] e [REDACTED] che accettano e comprano in comune ed in parti uguali tra loro il seguente immobile a lui pervenuto per acquisto da [REDACTED] con atto V [REDACTED] del [REDACTED] registrato a Viterbo il [REDACTED] al numero [REDACTED] trascritto a Viterbo il [REDACTED] al vol. [REDACTED] n. [REDACTED] e cioè (così testualmente riportato): **vecchio appartamento in Viterbo, [REDACTED], composto di un vano tramezzato (che ha dato origine a due piccoli vani e cucina) al secondo piano, con gabinetto e ballatoio esterno (questi in condominio con altri) distinto in Catasto alla partita 10359 Urbana di Viterbo Sezione XXXII mappale 1449/4/B di piani 1 e vani 1 reddito £.29,05 a confine con la strada, coniugi [REDACTED] – [REDACTED] e con [REDACTED] ai lati al di sopra tetto e al di sotto [REDACTED] salvi ecc.** (c.f.r. All.n°.2 – Atto di Vendita Notaio [REDACTED] del [REDACTED], rep. n. [REDACTED]).

Inoltre, il sottoscritto presso l'Archivio di Stato di Viterbo, ha effettuato quindi una ricerca (Catasto dei Fabbricati – Registro delle partite), sulla partita n.10359 intestata a [REDACTED], che ne conferma la giusta intestazione. c.f.r. All.n°.3 – Registro Partite Archivio di Stato di Viterbo – Partita n. 10359)

VERIFICA CORRISPONDENZA IDENTIFICATIVI CATASTALI DELL'IMMOBILE DEL VECCHIO CATASTO AGLI ATTUALI INDICATI NEL PIGNORAMENTO.

Sulla base delle risultanze suindicate, dal confronto con la planimetria catastale in atti (c.f.r. *Planimetria Catastale f.170, part. 525 sub 10 - All. n. 2.6 della depositata CTU*) e in considerazione che fino al 1985 il Catasto Edilizio Urbano era descrittivo, il sottoscritto ritiene che, in virtù dell'Atto di Vendita a rogito del Notaio [REDACTED] del [REDACTED], Rep. n. [REDACTED], nel quale l'immobile indicato è distinto al vecchio Catasto, alla **partita 10359 Urbana di Viterbo, Sezione XXXII mappale 1449/4/B**, sia da considerarsi a tutti gli effetti corrispondente agli attuali identificativi catastali dell'immobile, censito con il **foglio n. 170, part. 525 sub 10**, così come indicato nell'atto di pignoramento, in quanto nell'atto di vendita stesso vengono indicati correttamente, l'ubicazione, la via e il numero civico, il piano, i vani e i confini, tutti elementi sufficienti alla sua individuazione e corrispondenza alla planimetria depositata in catasto fabbricati.



Pertanto verificato la corrispondenza dell'immobile come suindicato, il sottoscritto a completamento allega l'Atto di Compravendita a rogito Notaio [REDACTED] del [REDACTED], Rep. n. [REDACTED], quale primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento dell'immobile. Alla luce di quanto verificato, il quadro sinottico già depositato resta inalterato e confermato.

INVIO COPIA C.T.U. AI CREDITORI, CUSTODE E DEBITORE – COMPILAZIONE E DEPOSITO DELLA C.T.U. SIA CARTACEA CHE IN MODALITA' TELEMATICA PCT – E VERSIONE PRIVACY – ALLEGATI

Il sottoscritto C.T.U. ottemperando nei modi previsti e nei termini assegnati dal G.E. alla notifica dell'elaborato peritale ha inviato a mezzo posta con raccomandata A/R o PEC copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito ed al custode nominato, assegnando loro il termine non superiore a 15 gg dal ricevimento della presente, per far pervenire presso di lui, note di osservazione all'elaborato peritale.

Il presente elaborato peritale è stato notificato in data 12.01.2023, a tutte le parti sotto indicate:

- al custode giudiziario, **Avv.** [REDACTED], all' indirizzo di Posta Elettronica Certificata, [REDACTED];
- al creditore procedente [REDACTED], domiciliato presso lo studio dell'Avv. [REDACTED], all' indirizzo di Posta Elettronica Certificata, [REDACTED];
- all'Avv. [REDACTED], all' indirizzo di Posta Elettronica Certificata, [REDACTED];
- al debitore esecutato, [REDACTED] mediante Raccomandata A.R.;
- all' **Avv.** [REDACTED], all' indirizzo di Posta Elettronica Certificata, [REDACTED];

Non ricevendo alcuna richiesta diversa o aggiornamento da parte del Custode, né rilievo dagli interessati, o istanza di chiarimenti e indicazioni in merito, il presente elaborato peritale, con allegata copia del suo estratto (sia cartaceo che elettronico) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali sarà depositato dal sottoscritto C.T.U. almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., fissata per il giorno 15.06.2023, diversamente sarà integrato delle richieste formulate.

Alla relazione si allegano:

- 1 - Verbale di Udienza del 17.11.2022;
- 2 - Atto di Compravendita Notaio [REDACTED] del [REDACTED], Rep. n. [REDACTED]
- 3 - Stralcio Registro Partita Archivio di Stato di Viterbo;

La presente relazione si compone di n.5 pagine.

Tanto dovevasi, in evasione al mandato ricevuto.

Ronciglione lì 12.01.2023

In fede
L'Esperto Stimatore
Geom. Giuseppe Duranti