

TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO

Es.ne imm.re N.69/2019

BCC c/o XXX + 1

Giudice Dott.ssa Crescentini Roberta

udienza del 02/12/2021

**RELAZIONE INTEGRATIVA DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO**

Premesso che

1) Nell'udienza del 12/09/2019 il Giudice nominava il sottoscritto Ing. Massimo Paccosi (con sede in Viterbo Via della Pescheria 8 ) Consulente Tecnico d'Ufficio nella esecuzione immobiliare promossa da Banca di Credito Cooperativo di Roma c/o XXXXXXXXXX

1

2) Il sottoscritto CTU ha espletato l'incarico conferito rispondendo ai quesiti nella Relazione di CTU inviata preventivamente

- a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R al debitore in data 07/10/2020

- a mezzo pec, al creditore procedente ed al custode eventualmente nominato in data 09/10/2020

assegnando alle parti termine per il 26/10/2020 per far pervenire note contenenti osservazioni

al suo elaborato;

3) Poichè entro il termine fissato non sono pervenute comunicazioni dalle parti, si è proceduto

procede al deposito della relazione e degli allegati nella forma comunicata alle parti in data

06/11/2020.

4) Nell'udienza del 04/02/2021, presente il sottoscritto CTU, L'avv. Alessandro Feliziani per il

creditore Banca Di Credito Cooperativo Di Roma soc coop il quale ha dato atto che la

posizione è stata ceduta a De Volve Spa ed ha chiesto pertanto di disporre rinvio al fine di

consentire alla cessionaria di costituirsi nella procedura.

Il Giudice Esecutore Dott.ssa Crescentini, rilevato che il compendio pignorato è, quanto meno per il lotto 1, interessato da plurime successioni mortis causae non vi è prova della continuità delle trascrizioni né di atti di provenienza anteriori alla divisione cui ancorare la titolarità di detti beni (Cass. 15579/19) ha assegnato al precedente termine di gg. 60 per il deposito di certificazione comprovante quanto precede. Il Giudice ha poi rinviato la procedura all'udienza del del 02/12/2021 assegnando al sottoscritto 60 gg (decorrenti dallo spirare del termine assegnato al precedente) per il deposito e invio alle parti di una **relazione integrativa alla luce delle eventuali produzioni del creditore istante la vendita.**

6) Decorsi i 60 gg fissati e quindi alla data del 05/04/2021 il creditore precedente non ha depositato alcun atto. Di tale situazione il sottoscritto CTU ha informato il Custode facendo presente di non poter redigere pertanto la richiesta relazione integrativa.

7) Da una verifica dello stato della procedura in data 08/11/2021 il sottoscritto CTU pur non rilevando nel fascicolo digitale nessun atto, rilevava tuttavia che nella cronologia degli eventi era riportato quanto segue:

- In data 23/04/2021 veniva riportato il deposito di istanza: creditore BCC NPLs 2020 s.r.l. sostituisce Banca Di Credito Cooperativo Di Roma soc coop (ex art. 511)

- In data 27/04/2021 veniva riportato il deposito da parte del nuovo creditore BCC NPLs 2020 s.r.l. di integrazione documentazione relativa a relazione notarile.

Non potendo acquisire la documentazione non presente nel fascicolo digitale il sottoscritto ctu con mail in data 10/11/2021 ha fatto presente il problema alla cancelleria delle esecuzioni immobiliari, la quale con pec in pari data ha trasmesso la relazione notarile integrativa con il relativo allegato.

In base ai contenuti della documentazione presentata il sottoscritto CTU redige la seguente

RELAZIONE INTEGRATIVA

Dalla relazione notarile integrativa (allegato 1) si rileva che la trascrizione a cura del Notaio Imperato Giorgio in data 01/04/2021 della accettazione tacita d'eredità nascente dall'atto di divisione rep. 11.235 del 13/12/2021, a rogito del medesimo Notaio Imperato Giorgio, quest'ultimo atto già menzionato ed allegato alla relazione di CTU depositata dal sottoscritto.

Risulta depositata agli atti della procedura esecutiva contestualmente alla relazione notarile, anche la ispezione ipotecaria presso la conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo (Agenzia delle entrate servizio pubblicità immobiliare) recante trascrizione (testualmente) dell'  
*“ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DELLA SIG.RA XXX E DECEDUTA [REDACTED] DA PARTE DEI FIGLI XXX , NASCENTE DA ATTO DI DIVISIONE AI ROGITI DEL NOTAIO IMPARATO GIORGIO DA VETRALLA IN DATA 13/12/1996 REP.11235 TRASCritto IN DATA 10/01/1997 TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN DATA 10/01/1997 AI NN 370/320 CUI ABBIASI PIENO RIFERIMEN TO. L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITA' “*

Si allega tale documento classificato come allegato 2 alla presente relazione integrativa.

Alla luce di quanto depositato dal creditore istante, seppure oltre il termine disposto dal giudice, si integra la risposta al quesito n.3 della relazione di CTU depositata come segue: (in neretto la integrazione):

**Risposta al quesito n.3 con integrazioni in base a quanto depositato dal creditore istante:**

Dalla consultazione degli atti iscritti e trascritti fino alla data dei titoli di acquisto (allegati n.5) trascritti in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare presso l'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari riportata nel certificato notarile in atti, i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati ed i frazionamenti e le variazioni catastali intervenuti in tale intervallo risultano i seguenti

Immobile n.1

- Al ventennio l'immobile era già intestato a XXX per la piena proprietà dell'intero a lui pervenuto per effetto della morte di XXX avvenuta il [REDACTED] per successione presentata il 15.10.1996 presso l'Ufficio del Registro di Viterbo repertorio n. 88/961 e successivamente trascritta d'ufficio il 21/01/1999 al n. 821 del registro particolare (allegato n.6 relaz depositata), per accettazione tacita dell'eredità da parte degli eredi, con [REDACTED] trascritta dal Notaio Giorgio Imparato il 01/04/2021 con nota di trascrizione presentazione n.3 Registro generale n. 4987 Registro particolare n. 4031 (allegato n.2 alla presente relazione integrativa), e per successiva divisione per atto a rogito Notar Giorgio Imparato del 13.12.1996 (allegato n.6 relaz depositata) trascritta a Viterbo il 10.01 .1997 al n. 320 del registro particolare;

frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti

Il terreno risulta, sin dalla data dell'atto di provenienza ultraventennale, distinto NCT Comune di Capranica Fgl. 36 pc. 71 , unica variazione intervenuta risulta essere la Revisione degli elementi censuari in atti dal 27/10/1993.

Immobile n.2

- Al ventennio il terreno su cui è stato edificato il fabbricato di cui l'immobile oggetto della presente procedura ne fa parte, distinto nel NCT al Fgl. 26 pc. 440, era intestato alla XXX con sede in Roma [REDACTED] pervenuto a tale società da XXX [REDACTED] [REDACTED] in virtù di compravendita per atto a rogito Notar Gustavo Palmieri rep 37233 del 02.12.1987 e trascritto a Viterbo il 21 .12.1987 al n. 11255 del registro particolare (allegato 6)

-L'immobile passa dalla XXX [REDACTED] alla XXX. [REDACTED] per la piena proprietà a seguito di compravendita per atto a rogito Notar Atlante Nicola rep 13741 del 16.07.2001 trascritto a Viterbo il 19.07.2001 al n. 7311 del registro particolare;

- la XXX s.r.l. [redacted] diviene XXX [redacted] con atto trasformazione di società (rogito Notar Anderlini Leonello rep 45273 del 21 .06.2002 trascritto a Viterbo il 18.07.2002 al n. 8266 del registro)

Di fa presente che questo passaggio non è riportato nel certificato notarile ed è stato individuato tramite visura presso la conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo riportata con le altre visure in allegato.

- la XXX [redacted] diviene XXX s.p.a. con sede in Roma [redacted] (mantenendo stessa sede sociale e stesso codice fiscale) con atto per mutamento di denominazione o ragione sociale (rogito Notar Anderlini Leonello rep 45273/1 del 21/06/2002 trascritto a Viterbo il 18.07.2002 al n. 8267 del registro particolare) e per effetto di tale atto il terreno entra nella disponibilità della nuova società;

- Alla data di costituzione del 19.11.2002 n.2324.112002 protocollo n. 162115 sul terreno risulta già regolarmente accatastato fabbricato di nuova costruzione di cui l'immobile oggetto della presente procedura ne è parte con l'identificativo catastale distinto nel NCEU al Fgl.26 pc.926 sub 15

- l'immobile oggetto della procedura passa dalla XXX a XXX [redacted] per la piena proprietà in comunione legale con XXX in virtù di compravendita per atto a rogito Notar Imparato Giorgio rep 33830/13704 del 26.02.2003 trascritto a Viterbo il 11.03.2003 al n. 3999 del registro particolare (allegato 6);

Si è provveduto ad acquisire, poiché non presenti nel fascicolo, il piu recente atto di provenienza ed il titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, gli atti sono contenuti nell'allegato n.6 alla relaz depositata.

frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti

Il terreno risulta, alla data dell'atto di provenienza ultraventennale, distinto NCT Comune di Capranica Fgl. 26 part. 440 (originato da frazionamento in data antecedente n.7090.3/1985 del 16/03/1985.

- In base a nota di variazione (tipo mappale) del 29.10.2002 n.2838.1/2002 protocollo n. 147907 la part. 440 del Fgl. 26 viene soppressa per dare origine alla part.. 926 dello stesso Fgl. 26 e con la stessa nota il terreno viene portato in carica a Partita 1 Ente Urbano.

- Con Costituzione in catasto il 19.11.2002 n.2324.112002 protocollo n. 162115 sul terreno viene accatastato fabbricato di nuova costruzione di cui l'immobile oggetto della presente procedura ne è parte con l'identificativo catastale distinto nel NCEU al Fgl.26 pc.926 sub 15

- con variazione del 19/11/2002 protocollo n. 95215 in atti dal 01/07/2003 avviene variazione classamento da classe 1 a classe 4

- con variazione del 09/11/2015 avviene l'inserimento in visura dei dati di superficie.

Il manufatto subastato insiste sulla s ex- particelle di terreno distinta NCT Comune di Capranica Fgl. 26 part. 440

Tanto doveva il sottoscritto in evasione al mandato conferitogli.

La presente relazione viene depositata e contestualmente inviata alle parti come prescritto dal Giudice.

Dott.Ing. Massimo Paccosi

(documento firmato digitalmente)

allegati:

1. relazione notarile integrativa

2 ispezione ipotecaria del 06/04/2021 con trascrizione della accettazione tacita dell'eredità

3 elaborato peritale integrativo in versione privacy