

**TRIBUNALE DI VITERBO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. DOTT. BONATO FEDERICO**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 65/2014 + 300/2014**

**INTEGRAZIONE**

**ALLA RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO**

**ARCH. FRANCESCA PONTANI**



## **PREMESSA**

La sottoscritta arch. Pontani Francesca, iscritta al n°466 dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Viterbo e Provincia, con studio professionale in Viterbo in Via Piave n°28, e iscritta al n° 511, Sezione I, all'Albo Regionale dei Periti, degli Istruttori e dei Delegati Tecnici della Regione Lazio, il giorno 06/10/2022 è stata convocata presso il Tribunale di Viterbo dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dr. Antonino Geraci e dopo il giuramento di rito è stata nominata quale consulente tecnico d'ufficio dell'esecuzione in oggetto in sostituzione del precedente esperto estimatore.

L'immobile oggetto dell'esecuzione è il seguente:

### **LOTTO UNICO**

#### **Fabbricati:**

- **Foglio 7 Particella 888** – Immobile sito nel Comune di Monterosi, censito al Catasto Fabbricati - Classamento: Rendita: Euro 795,34 Categoria A/7, Classe U, Consistenza 7 vani  
Indirizzo: Via degli Uccelletti n. 69 Piano T – S1  
Dati di superficie totale 150 mq Totale escluse aree scoperte: 150 mq  
Intestatari:  
.... (Codice Fiscale ...) nata a ... il ... Diritto di: Proprietà per 1/2  
.... (Codice fiscale ...) nato a ... il ... Diritto di: Proprietà per 1/2

#### **Terreni:**

- **Foglio 7 Particella 888** - Immobile sito nel Comune di Monterosi (VT), censito al Catasto Terreni - Particella con qualità: Ente urbano Superficie: 2.435 mq

Eseguita e depositata la perizia a cura del CTU arch. Umberto Camilli, in sede di udienza il giorno 29/09/2022 la dott.ssa Roberta Crescentini ha disposto quanto segue:

**(...) rilevato che non vi è prova del regime patrimoniale dei debitori al momento dell'acquisto del diritto pignorato e che inoltre l'esperto non ha acquisito prova documentale degli atti di provenienza indicati nella certificazione notarile in atti tanto meno ha chiarito la modalità di affrancazione che ha riguardato il compendio, a dire dell'ausiliario, già gravato da usi civici; ritenuta l'esigenza che lo stimatore, oggi non comparso, chiarisca quanto precede e aggiorni, se del caso, la relazione estimativa e il quadro sinottico anche alla luce del pignoramento riunito, assegna all'ausiliario termine di giorni 60 per il deposito e invio alle parti di una documentata ed esaustiva relazione integrativa (...)(ALL.1).**

L'udienza è fissata per il giorno 30/03/2023 per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c.

Si assegna alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire note contenenti osservazioni all'elaborato peritale.

Questa relazione è parte integrante della relazione peritale depositata telematicamente dal precedente esperto Arch. Umberto Camilli in data 28/01/2016.

Al punto 2) la risposta al quesito viene aggiornata.

Al punto 3) la risposta al quesito viene completata.

Al punto 5) la risposta al quesito viene completata.

Al punto 16) la risposta al quesito viene completata.

Al punto 23) la risposta al quesito viene completata.

Si conferma il valore di stima.

**2) *effettui visure aggiornate presso l'ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto del pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;***

Le visure storiche aggiornate sono state eseguite.



Nella visura catastale il Sig. ... risulta proprietario per 1/2 in separazione dei beni, ma nel certificato di matrimonio e nell'estratto per riassunto dal registro degli atti di nascita non essendoci nessuna annotazione si evince che il regime patrimoniale è la comunione dei beni (**ALL.2**).

**3) *consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificandogli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati;***

L'oggetto della presente esecuzione immobiliare Foglio 7 Particella 888 deriva, unitamente alla particella 889, dalla soppressione per frazionamento in data 15 dicembre 2003 dell'identificativo foglio 7 Particella 731 che a sua volta deriva dalla soppressione per frazionamento in data 13 novembre 2002 dell'identificativo Foglio 7 Particella 75.

Il bene oggetto del pignoramento è pervenuto al Sig. Pongetti Alessandro con atto di compravendita Notaio Federico Tedeschi Porceddu Repertorio n. 17027/7625 del 21/07/2004 trascritto il 23/07/2004 al n. 25696 del Registro Particolare e n. 42248 del Registro Generale, dalla società ... (**ALL.3**).

La società ... ha acquistato il terreno, Foglio 7 Particella 731, dove ha poi costruito l'immobile oggetto del presente pignoramento, dai signori ..., ..., ..., ..., ..., ..., ... con atto di compravendita in data 15/01/2003 Notaio Anna Laura Paoletti Repertorio 7662/2526 trascritto a Roma 2 il 04/02/2003 al n. 2905 del Registro Particolare e n. 4374 del Registro Generale (**ALL.4**).

I signori ..., ..., ..., ..., hanno affrancato il terreno Foglio 7 Particella 75 con atto di affrancazione in data 28/11/2001 Notaio Anna Laura Paoletti Repertorio 5595/1994 trascritto a Roma 2 in data 06/12/2001 al n. 22850 del Registro Particolare e n. 48705 del Registro Generale (**ALL.5**).

I signori ..., ..., ..., ..., hanno acquistato il terreno Foglio 7 Particella 75 dalle signore ..., ..., ..., ..., con atto di compravendita in data 22/10/1985 notaio Fabrizio Fenoaltea Repertorio n. 16497 trascritto il 29/10/1985 al n. 18416 del Registro Particolare e n. 24694 del Registro Generale.

**5) *consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);***

Nell'atto di provenienza Repertorio n. 17027/7625 in data 21/07/2004 notaio Tedeschi Porceddu veniva dichiarato dal Sig. ... di essere coniugato in regime di separazione dei beni.

Il registro di stato civile è stato consultato ed è stato acquisito l'estratto per riassunto dal Registro degli atti di nascita in cui tra le annotazioni marginali compare la data del matrimonio avvenuto in data 04/08/2005 con ... e non matrimoni precedenti.

Si rileva altresì che la richiesta dell'estratto per riassunto dal Registro degli atti di nascita della Sig.ra ... non riporta annotazioni marginali.

Per completezza della documentazione si allega l'estratto per riassunto degli atti di matrimonio acquisito dal precedente esperto (**ALL.5**).

**16) *verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello, uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato, sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;***



Con atto di affrancazione in data 28/11/2001 Notaio Anna Laura Paoletti Repertorio 5595/1994 trascritto a Roma 2 in data 06/12/2001 al n. 22850 del Registro Particolare e n. 48705 del Registro Generale i signori ..., ..., ..., ..., affrancano il terreno Foglio 7 Particella 75 dall'Università Agraria di Monterosi (**ALL.5**).

Per completezza della documentazione è stata richiesta la determinazione n. 1148 del 23/10/2001 Prot. 5711 della Regione Lazio – Dipartimento sviluppo agricolo Mondo rurale, con la quale risultano imposti in canoni di uso civico, sia all'Università Agraria di Monterosi, che non è riuscita a fornire perché non avente un archivio consultabile, sia alla Regione Lazio – Area affari generali e Usi civici, il cui archivio è stato trasferito in altra sede ed, essendo oggetto di catalogazione e scansione, nessun provvedimento è attualmente consultabile (**ALL.6**).

**23) indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; accertare l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto.**

Non risulta l'esistenza di vincoli artistici, storici, alberghieri o altro sui beni pignorati.

Non risulta l'esistenza di diritti demaniali o usi civici sui beni oggetto del pignoramento.

Il terreno risulta affrancato con atto stipulato in data 28/11/2001 Notaio Anna Laura Paoletti Repertorio 5595/1994 trascritto a Roma 2 in data 06/12/2001 al n. 22850 del Registro Particolare e n. 48705 del Registro Generale (**ALL.5**).

Secondo il P.T.P.R. approvato in via definitiva con D.C.R. n. 5 del 21/04/2021 i terreni ricadono all'interno delle aree classificate come Paesaggio Agrario di Valore (art. 26 delle NTA) – Tavola A.

Nella presente integrazione sono parte sostanziale i seguenti documenti:

ALLEGATO 1 – Verbale di udienza

ALLEGATO 2 – Visure aggiornate

ALLEGATO 3 – Atto n.17027/7625

ALLEGATO 4 – Atto n.7662/2526

ALLEGATO 5 – Atto n.5595/1994

ALLEGATO 6 – Estratto riassunto atto di matrimonio e di nascita

ALLEGATO 7 – Richiesta Regione Lazio - Area affari generali e Usi civici

Il sottoscritto CTU rimane disponibile per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Viterbo, lì 28 febbraio 2023

Il C.T.U.

Arch. Francesca Pontani



