

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.

RELAZIONE

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 Roma il 30/05/1977 Diritto di: Proprietà per 1/2
... (Codice fiscale ...) nato a Roma il 07/10/1962 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

In sede di udienza il giorno 30.03.2023 la dott.ssa Roberta Crescentini ha disposto quanto segue: **(...) ritenuto che, allo stato, considerato che l'affrancazione non costituisce titolo di acquisto, non appare esservi la continuità delle trascrizioni sul compendio pignorato; così provvede:**

- **Assegna al creditore più diligente termine ex art. 567 cpc di 60 giorni per il deposito di documentazione comprovante la suddetta continuità;**
- **Assegna agli ausiliari successivo termine di 60 giorni per il deposito di rispettiva relazione aggiornata in ordine alla continuità in argomento e, per l'esperto, anche con riguardo alla risposta ai quesiti inerenti l'eventuale esistenza degli usi civici o diritti di natura demaniale sul compendio pignorato (n. 20 salvo altri);**
- **Rinvia la procedura al 28.09.2023 ore 11:30 salvo ogni altro provvedimento (All.1)**

Questa relazione è parte integrante della relazione peritale depositata telematicamente dal precedente esperto Arch. Umberto Camilli in data 28/01/2016 e della integrazione depositata telematicamente dalla sottoscritta in data 28.02.2023.

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

Al punto 3) la risposta al quesito viene completata.

Al punto 16) la risposta al quesito viene completata.

Al punto 23) la risposta al quesito viene completata.

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. ... 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 ...

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.

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.2**).

Con Determinazione n. 1148 del 23.10.2001 Prot. 5711 del 25.10.2001 la Regione Lazio con Oggetto: "U.A. di Monterosi. Legittimazione di occupazione di terreno di demanio collettivo in favore della ditta ... ed altri" legittima l'occupazione abusiva di terreno di demanio collettivo relativa al progetto redatto dal perito demaniale L. Ranucci a favore della ditta ..., ..., ... e ... con l'imposizione di un canone annuo enfiteutico (**ALL.3**).

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. (**ALL.4**).

Le signore ..., ..., ..., ... entrano in possesso del terreno in forza di un atto di successione con Nota di trascrizione Registro Generale n. 10736 Registro particolare n. 8956 del 18.04.1983 da ... (**ALL.5**).

Il Commissariato degli Usi Civici con Ordinanza Commissariale del 12 dicembre 1938 approvata con Decreto Reale del 19 gennaio 1939 – XVIII registrato alla Corte dei Conti il 09 febbraio 1939 al reg. N. 2 Foglio N. 301 registrato a Roma il 15 aprile 1939 – XVII al volume 564 N. 7277 degli atti giudiziari, visto il progetto di ripartizione delle terre di uso civico (categoria B) redatto in data 13 maggio 1938 dal delegato tecnico agronomo Giuseppe Sansoni, approvato con decreto commissariale del 25 luglio 1938 decreta "sono omologati gli atti della ripartizione in quale delle seguenti terre di uso civico del Comune e dell'Università Agraria di Monterosi e sono assegnate le quote medesime ai rispettivi concessionari, a termine degli articoli 19 e 21 della legge 16 giugno 1927 n. 1766 secondo le indicazioni contenute nei seguenti quadri: Quadro I – Legittimazione di terre di uso civico con imposizione di canoni annui enfiteutici a favore dell'Università Agraria di Monterosi (segue elenco); Quadro II - Legittimazione di terre di uso civico con imposizione di canoni annui enfiteutici a favore del Comune di Monterosi (segue elenco)".

Il Numero d'ordine n. 49 della quota n. 85 appartenente al Quadro I si riferisce a ... fu ... con numero di mappa 508/2 – B e 497/2 della superficie di un ettaro con canone enfiteutico pari a lire 74.00.

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 il decreto del 12 dicembre 1938 si ha la legittimazione delle terre di uso civico di categoria B del Comune e dell'Università Agraria di Monterosi, ma lo stesso decreto, ai sensi dell'art. 21 della legge 1766 del 16 giugno 1927, afferma al punto "2) la concessione è fatta a titolo di



enfiteusi perpetua, ma la quota non potrà essere affrancata prima che le migliorie prescritte siano state eseguite ed accertate, né potrà essere divisa, alienata e ceduta per qualsiasi titolo prima dell'affrancazione."

In data 18.04.1983 le signore ..., ..., ..., ... entrano in possesso del terreno in forza di un atto di successione con Nota di trascrizione Registro Generale n. 10736 Registro particolare n. 8956 del 18.04.1983.

In data 29/10/1985 le signore ..., ..., ..., ... vendono la piena proprietà del terreno Foglio 7 Particella 75 ai signori ..., ..., ..., In questo atto non viene indicata la presenza di canone enfiteutico a favore dell'Università Agraria di Monterosi sebbene nel Certificato di Destinazione e Urbanistica allegato venga fatto espresso riferimento alle prescrizioni della Legge 16/06/1927 oltre che alle leggi D. L. n.312 del 27/06/1985 all'art. 1 comma lettera h) convertito in legge con la 431 del 1985 in cui cita "Sono sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi del 29 giugno 1939, n.1497: (...) le aree assegnate alle Università Agrarie e gravate da usi civici (...)

Con Determinazione n. 1148 del 23.10.2001 Prot. 5711 del 25.10.2001 la Regione Lazio con Oggetto: "U.A. di Monterosi. Legittimazione di occupazione di terreno di demanio collettivo in favore della ditta Ferrante Mario ed altri" legittima l'occupazione abusiva di terreno di demanio collettivo relativa al progetto redatto dal perito demaniale L. Ranucci a favore della ditta ..., ..., ..., ... con l'imposizione di un canone annuo enfiteutico.

La legittimazione è una seconda legittimazione con imposizione di un nuovo canone enfiteutico (lire 299.285) per l'occupazione abusiva di terreno di demanio collettivo.

Ai sensi dell'art. 9 della legge 1766 del 16 giugno 1927 la legittimazione su domanda degli occupatori potrà essere avviata se concorrono unitamente le seguenti condizioni:

- che l'occupatore vi abbia portato sostanziali e permanenti migliorie;
- che la zona occupata non interrompa la continuità dei terreni;
- che l'occupazione duri almeno da dieci anni.

L'atto di affrancazione avviene 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 a favore dei signori ..., ..., ..., ... affrancano il terreno Foglio 7 Particella 75 dall'Università Agraria di Monterosi.

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.

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 a seguito di due legittimazioni avvenute in tempi diversi (Decreto Commissariale del 12 dicembre 1938 e Determinazione n. 1148 del 23.10.2001 della Regione Lazio) con proprietari diversi.

Secondo il P.T.P.R. approvato in via definitiva con D.C.R. n. 5 del 21/04/2021 il terreno ricade 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 – Atto di affrancazione
- ALLEGATO 3 – Atto di legittimazione
- ALLEGATO 4 – Atto di compravendita
- ALLEGATO 5 – Nota di successione



Il sottoscritto CTU rimane disponibile per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Viterbo, lì 10 agosto 2023

Il C.T.U.

Arch. Francesca Pontani

