

**TRIBUNALE DI VITERBO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. DOTT. ANTONINO GERACI**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 198/2020**

**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, il giorno 09/09/2021 è stata convocata presso il Tribunale di Viterbo dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dott. Antonino Geraci e dopo il giuramento di rito è stata nominata quale consulente tecnico d'ufficio dell'esecuzione in oggetto.

Il bene oggetto dell'esecuzione, dopo il provvedimento del GOP Dott.ssa Mariarita Teofili, in cui si dichiara l'inefficacia parziale del pignoramento e l'estinzione parziale della procedura, è il seguente:

### **LOTTO N. 1**

- Immobile sito in Marta censito al Catasto Terreni al Foglio 21 Particella 163, Qualità Classe Uliveto - Vigneto 1, Superficie (mq) ha 0 are 39 ca 13, Reddito Dominicale Euro 18,19 Reddito Agrario Euro 14,15 Proprietà per 1/1 di [REDACTED]

### **LOTTO N. 2**

- Immobile sito in Toscana censito al Catasto Terreni al Foglio 9 Particella 531, Qualità Classe Seminativo irriguo 2, Superficie (mq) ha 1 are 44 ca 15, Reddito Dominicale Euro 241,95 Reddito Agrario Euro 93,06 Proprietà per 1/1 di [REDACTED]
- Immobile sito in Toscana censito al Catasto Fabbricati al Foglio 9 Particella 532, Categoria C/2, Classe 5, Consistenza mq 21,00, Indirizzo: Strada San Savino snc Piano T Dati di superficie: Totale: mq 49,00 Proprietà per 1/1 di [REDACTED]

Per la consegna dell'operazione peritale è stato concesso il termine di giorni novanta dal conferimento dell'incarico per il giorno 08/12/2021.

La sottoscritta CTU ha richiesto una proroga di quindici giorni fino al termine di deposito del 23/12/2021.

La sottoscritta CTU ha depositato una integrazione alla perizia di stima in data 10/01/2022 per allegare il certificato di destinazione urbanistica e il verbale di sopralluogo del lotto n.1 mancanti nel primo deposito.

La sottoscritta CTU in data 01/02/2022 ha depositato una seconda integrazione a seguito delle indicazioni del custode Dott. Maurizio Rubini per completare il quesito **3)** e **15)** e conseguentemente modificare il quesito **24)** e **25)**.

Il giorno dell'udienza, il 10/03/2022 per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c., è stata richiesta una integrazione in merito al regime patrimoniale della Sig.ra [REDACTED]. Viene riportato il quesito **3)** e integrato il quesito **6)**.

**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;***

Si analizzano i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati con la segnalazione dei frazionamenti e delle variazioni catastali.

*Sia il lotto 1 che il lotto 2, sebbene quest'ultimo situato nel territorio di Toscana, fino alla data di legittimazione e successiva affrancazione sono stati di proprietà del Comune di Marta.*

*Una delibera del 1989 del Comune di Marta elenca l'assegnazione di quote di terreni di proprietà occupate abusivamente dalla popolazione in cui compare la quota n. 724 riferita alla particelle 531 e 532 (ex 414, ex 412/P, ex 181/P) e la quota n. 253 erroneamente trascritta con il n. 153, come riferito dal tecnico comunale, riferita alla particella 163 (ex 63) del foglio 21. (ALL. 1).*

### **LOTTO N. 1**

Il terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 21 particella 163, proprietario il Comune di Marta, deriva dal frazionamento del Foglio 21 Particella 63 del 15/03/2010 Pratica n. VT00440683 in atti dal 15/03/2010 presentato il 15/03/2010 (n. 40683.1/2010).

E' pervenuto alla Sig.ra [REDACTED] forza di provvedimento di legittimazione con imposizione di un canone di natura enfiteutica emesso dalla Regione Lazio in data 16 agosto 2012 Rep. 8476

trascritto a Viterbo il 10 settembre 2012 al n. 9808 e successiva espansione del diritto di proprietà a seguito di atto di affrancazione del canone imposto a rogito del Segretario Comunale del Comune di Marta in data 27 settembre 2013 Rep. 250 annotato a Viterbo il 10 ottobre 2013 al numero di R. P. 1802 **(ALL.2)**.

**LOTTO N. 2**

Le attuali particelle 531 e 532 censite al foglio 9, *proprietario il Comune di Marta*, derivano dalla particella 414 a seguito di frazionamento introdotto in atti catastali in data 16/10/2020 (n. 44788.1/2020).

Il terreno censito al Catasto Terreni al Foglio 9 particella 414 è pervenuto alla Sig.ra [REDACTED] in forza di provvedimento di legittimazione con imposizione di un canone di natura enfiteutica emesso dalla Regione Lazio in data 13 settembre 2012 rep. 9131 trascritto a Viterbo il 09 ottobre 2012 al n. 10700 e successiva espansione del diritto di proprietà a seguito di atto di affrancazione del canone imposto a rogito del Segretario comunale del Comune di Marta in data 27 settembre 2013 rep. 249 annotato a Viterbo il 10 ottobre 2013 al numero di R. P. 1801 **(ALL.3)**.

**3) *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);***

Il registro di stato civile è stato consultato. E' stato acquisito il certificato di matrimonio.

E' stato acquisito l'estratto di nascita della Sig.ra [REDACTED] il certificato di morte del coniuge Sig. [REDACTED] per attestare lo stato civile della debitrice in ordine alla acquisizione della piena proprietà dei terreni oggetto dell'esecuzione.

Il coniuge è deceduto in data 06/05/2009 antecedentemente alla data del provvedimento di legittimazione e dell'atto di affrancazione dei due terreni **(ALL.4)**.

Nella presente relazione peritale sono parte integrante i seguenti documenti:

ALLEGATO 1 – Deliberazione Consiglio Comunale

ALLEGATO 2 – Determina Regione Lazio n. A08476 e affrancazione n.250/2013

ALLEGATO 3 - Determina regione Lazio n. A09131 e affrancazione n.249/2013

ALLEGATO 4 – Certificato di Stato Civile, Estratto degli atti di matrimonio, di nascita e di morte .

Il sottoscritto CTU rimane a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento in merito.

[REDACTED]

Viterbo, lì 19 marzo 2022

Il C.T.U.  
Arch. Francesca Pontani