

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione civile

G.E. Dott. Antonino Geraci

ESECUZIONE IMMOBILIARE

N°189/19

Ad istanza di

FINO 1 SECURITISATION SRL

Contro

********e********

Integrazione

C.T.U. Arch. Patrizia Loiali

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI – Esecuzione n° 189/19

FINO 1 SECURITISATION S.R.L. C/ *****e *****

INTEGRAZIONE

Premesso:

- che il G. E., dott. Antonino Geraci, in data 31/10/2019 conferiva alla sottoscritta arch. Patrizia Loiali, iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo al n° 582, l'incarico di consulente tecnico d'ufficio per la stima del compendio pignorato sito nel Comune di Vetralla. L'udienza era fissata in data 14 maggio 2020;
- che all'udienza del 22 aprile 2021 il Custode, dott.ssa Alessandra Basile riscontrava una incongruenza in merito alla natura e misura del diritto pignorato;
- che il G.E., nella stessa udienza del 22 aprile 2021, assegnava all'esperto termine di 60 giorni per il deposito e invio alle parti di una relazione integrativa aggiornata;
- che il G.E. rinviava l'udienza al 13 gennaio 2022;

pertanto, da un riesame dell'atto di Pignoramento trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo in data 07.08.2019 ai numeri 9081/11812 di formalità, della Sentenza di Usucapione emessa dal Tribunale di Viterbo in data 07.07.2011, rep. 775, trascritta in data 07.05.2014 ai numeri 4590/5676 di formalità e della Relazione Notarile in atti, la sottoscritta può riferire quanto segue:

trattasi di un immobile con due aree di pertinenza ubicato nel Comune di Vetralla in Località Tre Croci, Via Doganelle n.30, di proprietà delle Sigg.re ***** , nata a Vetralla il *****e ***** , nata a Vetralla il ***** , identificati al C.F. e al C.T. come da schema seguente:

C.F.	Appartamento	Fg.	P.IIa	Sub	Cat.	Classe	Vani	Superficie	Rendita
		15	245	. 1	A/4	1	2,5	mq.60	Euro 85,22
C.T.	Area	15	1459 (ex 1283)			Ente Urbano		mq. 732	
	Area	15	1460 (ex 1283)			Ente Urbano		mq. 10 (con ampliamento del fabbricato)	

Si sottolinea che **l'appartamento presenta una parte in ampliamento di circa mq. 7 edificata sulla particella 1460 del foglio 15** originariamente di proprietà di terzi, che risulta realizzata prima del 1967 e che, in virtù della Sentenza di Usucapione n. 775/2011, ormai passata in cosa giudicata, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Viterbo il 07.05.2014 al n. 4590 di formalità, il Tribunale di Viterbo ha dichiarato **le Sigg.re ***** proprietarie per intervenuta usucapione delle due aree di pertinenza con quanto sopra realizzato per la quota di ½ ciascuna della piena proprietà.**

Si evidenzia altresì che nell'Atto di Pignoramento tutti i beni (appartamento e terreni) risultano invece:

- in capo a *****per ½ della piena proprietà e per ½ della nuda proprietà;
- in capo a *****per ½ dell'usufrutto.

Pertanto, si riscontra una incongruenza tra i diritti delle esegutate in pignoramento rispetto a quelli della sentenza di usucapione relativamente alle particelle del C.T. 1459-1460 del C.T., come si evince dai seguenti schemi sintetici:

QUOTE ATTRIBUITE NEL PIGNORAMENTO

*****	½ della piena proprietà + ½ della nuda proprietà	Sui seguenti beni: - foglio 15 p.Ila 245 sub 1; - foglio 15 p.Ile 1459-1460
*****	½ dell'usufrutto	

QUOTE ATTRIBUITE CON LA SENTENZA DI USUCAPIONE

*****	½ della piena proprietà	Sui seguenti beni: - foglio 15 p.Ile 1459-1460
*****	½ della piena proprietà	

CONCLUSIONI:

Alla luce di quanto sopra, le quote attribuite in Pignoramento, relativamente ai terreni di pertinenza ed a quanto sopra realizzato, non risultano corrette ed allineate con la sentenza di usucapione.

Viterbo, 17 giugno 2021

Il Ctu
Arch. Patrizia Loiali