

# TRIBUNALE DI FROSINONE

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 145/23 R.E.

## **RELAZIONE SULLE INTEGRAZIONI DEL CREDITORE PROCEDENTE**

### **INERENTI LE PROVENIENZE**

In data 27/03/2024, il sottoscritto Ing. Zirizzotti Massimo è stato nominato Esperto ex art. 568 c.p.c., accettato l'incarico e prestato il giuramento di rito, in ottemperanza all'incarico affidato, ha proceduto alla redazione della relazione di stima che è stata versata in atti.

All'udienza del 25/09/2024, esaminata la relazione e le provenienze dei beni oggetto del pignoramento, il Giudice dell'Esecuzione ha disposto quanto segue:

*“rilevato che, oltre alle problematiche afferenti la provenienza del lotto 2 quanto al diritto del concedente, sussistono problematiche afferenti la provenienza del lotto 1, laddove l'atto di divisione del 2018 sia riguardo a successione del 1989 rispetto alla quale, oltre alla necessità dar luogo a trascrizione di accettazione di eredità, v'è necessità di verificare e accertare la titolarità dei diritti devolutisi in capo al de cuius. Onera il creditore procedente di offrire la prova che precede...”.*

Il G.E. ha concesso al creditore procedente il termine di 10 giorni prima dell'udienza del 11/12/2024 per il deposito della documentazione comprovante le provenienze.

### **DOCUMENTAZIONE PRODOTTA**

Il Creditore procedente, nei termini concessi, ha prodotto la seguente documentazione (vedi allegati che seguono) per i beni dei due lotti:

#### **A- Lotto 1 (fabbricato censito al F. 2 n. 218):**

- 1- Trascrizione del 08/10/2024, reg. part. n. 14602, reg. gen. n. 18096, di accettazione tacita dell'eredità, atto del Notaio Jacopo Ricciotti del 21/06/2018, rep. 655 racc. 523, inerente il bene F. 2 n. 218, oltre altri;
- 2- Trascrizione del 24/05/1940, reg. part. n. 1909, reg. gen. n. 2164, dell'atto di divisione a rogito del Notaio Edmondo Rossi del 28/04/1940, con il quale veniva attribuito in proprietà a , il terreno sito in Altri F. 2 n. 164/c (ora F. 2 n. 218) su cui è stato successivamente edificato il fabbricato ora presente;
- 3- n. 2 stralci dei microfilm relativi al registro delle partite catastali ove si evince che il terreno F. 2 n. 164/c di 670 m<sup>2</sup>, con la nota di variazione n. 201 del 30/04/1948 dell'Ufficio Tecnico Erariale di Roma, ha assunto il n. 218, con il quale oggi risulta censito.

#### **4- Lotto 2 (complesso censito al F. 2 n. 91 sub. 1-3-4-6-7):**

- 1- Trascrizione del 15/03/2019, reg. part. n. 3369, reg. gen. n. 4327, dell'ordinanza di affrancazione del 08/07/2010 rep. n. 233 del Tribunale di Frosinone a favore di con la quale venivano affrancate le aree urbane F. 2 n. 91 sub. 6-7.



## ESAME DELLA DOCUMENTAZIONE PRODOTTA

Dall'esame della documentazione prodotta risulta quanto segue:

### **A- Lotto 1 (Fabbricato censito al F. 2 n. 218):**

Risultano superate le problematiche inerenti la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in morte di , deceduto il . Si osserva che: nella trascrizione della successione del 06/05/1997 n. 7460/8828 il nominativo è nato ad il , C.F.

, mentre nelle visure catastali il nominativo è nato ad il , C.F.

, inoltre, come vedremo appresso, nella trascrizione dell'atto del 1940 compare il nominativo – si tratta dunque dello stesso soggetto fra Sisto e Sistingelo risultando luogo, data di nascita e codice fiscale uguali.

Viene superata anche la problematica inerente i diritti di proprietà in capo a in quanto è stata documentata la trascrizione, oltre il ventennio ed esattamente nel 1940, dell'atto in cui sono pervenuti tali diritti al medesimo, diritti poi oggetto della successione di cui sopra.

### **B- Lotto 2 (complesso censito al F. 2 n. 91 sub. 1-3-4-6-7):**

Non risultano superate le problematiche relative alla provenienza del complesso del Lotto 2. la trascrizione prodotta si trova già fra quelle a suo tempo versate in atti dal Creditore precedente, quale certificazione ipocatastale. Si osserva poi che quale integrazione è stata prodotta la nota cartacea con l'ordinanza emessa dal Tribunale di Frosinone dalla quale si ricava che siamo in presenza di un'affrancazione dei sub. 6-7 e dunque il diritto affrancato è quello di enfiteusi che è pervenuto in capo a Viceversa nel certificato ipotecario versato in atti, riferito alla stessa trascrizione del 15/03/2019 n. 3369/4327, il diritto che risulta trasferito è la piena proprietà sui sub. 6-7.

Per l'esame completo delle provenienze relative al Lotto 2 si rimanda a quanto riportato a pag. 8-9 della relazione di stima ove è testualmente scritto:

*Dalla certificazione ipotecaria in atti risulta quanto segue:*

*1- Il complesso immobiliare F. 2 n. 91 sub. 1-3-4-6-7 è pervenuto a per diritti pari a 1/1 della piena proprietà da con atto di permuta a rogito del Notaio Jacopo Ricciotti di Alatri del 30/04/2019, rep. n. 1517, racc. n. 1210, trascritto a Frosinone il 07/05/2019 al n. 5874 reg. part. e n. 7437 reg. gen..*

*2- A il terreno F. 2 n. 91 sul quale insiste il complesso immobiliare F. 2 n. 91 sub. 1-3-4-6-7 era pervenuto per diritti pari a 1/1 del concedente da con ordinanza di affrancazione del Tribunale di Frosinone sez. distaccata di Alatri del 21/05/2009, rep. 208, trascritta a Frosinone in 25/11/2009 al n. 20436 reg. part. e n. 27077 reg. gen..*

*3- Risultano trascritti in favore di diritti pari a 1/1 della piena proprietà delle aree urbane F. 2 n. 91 sub. 6-7 per ordinanza di affrancazione del Tribunale di Frosinone del 08/07/2010 rep. n. 233, trascritta a Frosinone il 15/03/2019 al n. 3369 reg. part. e n. 4327 reg. gen., contro 33 soggetti ciascuno di diritto di 1/33 della proprietà.*

*4- Risultano trascritti in favore di diritti pari a 1/1 del concedente del terreno F. 2 n. 91, su cui insiste il complesso F. 2 n. 91 sub. 1-3-4-6-7, per ordinanza di affrancazione del Tribunale di Frosinone sez. distaccata di Alatri del 04/06/2009 rep. n. 215, trascritta a Frosinone il 18/11/2009 al n. 20094 reg. part. e n. 26572 reg. gen., contro e titolari ciascuna di 1/2 del diritto del concedente.*

*5- A erano pervenuti diritti pari a 1/1 della proprietà dell'unità F. 2 n. 91 sub. 4 per atto di divisione a rogito del Notaio Franco Rossi del 24/10/1991, rep. 6373, trascritto a Frosinone il 04/11/1991 al n. 14486 reg. part. e n. 17259 reg. gen..*

*6- A erano pervenuti diritti pari a 1/1 della proprietà dell'unità F. 2 n. 91 sub. 4 con dichiarazione di successione presentata all'Ufficio del Registro di Frosinone il 12/04/1990, registrazione n. 29 vol. 457, in morte di deceduta il, trascritta a Frosinone il 06/05/1997 al n. 7478 reg. part. e n. 8846 reg.*



gen.. (non interessa: c'è titolo più recente entro il ventennio).

Nella sostanza, per i beni del compendio le trascrizioni più datate sono le seguenti:

- per sub. 1-2-3-4-6-7: v'è continuità di diritti 1/1 proprietà fino alla trascrizione del 25/11/2009 n. 20436/27077;
- per sub. 1-2-3-4-6-7: vengono trasferiti diritti pari a 1/1 del concedente con la trascrizione del 18/11/2009 al n. 20094/26572) (riassorbita nella piena proprietà con quella del 25/11/2009 n. 20436/27077)
- per sub. 4: non vi è continuità in quanto con la trascrizione del 18/11/2009 n. 20094/26572 vengono trasferiti diritti pari a 1/1 del concedente mentre una delle aventi causa aveva diritti per 1/1 della proprietà derivanti dalla trascrizione del 04/11/1991 n. 14486/17259;
- per sub. 6-7: vengono trasferiti diritti pari a 1/1 della proprietà con la trascrizione del 15/03/2019 al n. 3369/4327 (di fatto già trasferiti con quella del 25/11/2009 n. 20463/27077)

Sulla base di quanto attestato con il certificato ipotecario in atti e quanto desumibile dalle visure catastali in atti, per il bene F. 2 n. 91 sub. 1-3-4-6-7 **non v'è la continuità delle trascrizioni per la piena proprietà pignorata, risalenti ad oltre il ventennio.**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la presente relazione e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Frosinone, li 30/11/2024

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Ing. Zirizzotti Massimo

Allegati: documentazione prodotta come integrazione dal Creditore procedente.

