

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 m², 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 Sistolangelo 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.

