

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI – Esecuzione n° 154/2021
INTESA SANPAOLO Spa c/

CONSULENZA TECNICA DI STIMA

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, l'Esecuzione Immobiliare n.154/2021 promossa dalla INTESA SANPAOLO Spa contro [redacted] che il G. E., dott. Antonino Geraci, in data 16/12/2021 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 nella procedura predetta, coadiuvata dal Custode nominato, dott.ssa Veronica Porciani per la stima del compendio pignorato sito nel Comune di Fabrica di Roma (VT);
- che all'udienza del 13 marzo 2025 il G.E. si riservava;
- che sciogliendo la riserva, in data 6 giugno 2025 il G.E. assegnava al precedente termine di 60 giorni per depositare gli avvisi al G.U. e le procure speciali;
- che assegnava al CTU il deposito e invio alle parti di una relazione integrativa volta ad approfondire tre quesiti di seguito riportati.

Pertanto, sciolta la riserva, il G.E. poneva al CTU i seguenti quesiti:

- a. chiarire se il compendio sia pervenuto a [redacted] con l'atto di compravendita del 1963 allegato e se in comproprietà;
- b. ove possibile, previa acquisizione degli atti propedeutici all'affrancazione ivi richiamati e di apposita dichiarazione degli enti preposti inerente al regime giuridico del compendio pignorato per la risposta ai quesiti 16 e 23;
- c. chiarire se il contratto di affitto sia o meno trascritto e le possibili implicazioni.

Tanto sopra premesso, la sottoscritta CTU riferisce quanto segue:

In risposta al quesito a. **chiarire se il compendio sia pervenuto a [redacted] con l'atto di compravendita del 1963 allegato e se in comproprietà:**

con l'atto di compravendita del 1963 (depositato il 10/02/2025) il sig.

nato a [redacted] e il [redacted] domiciliato in [redacted], vende alle signore [redacted] nata a [redacted] il [redacted] domiciliata in [redacted]

Parioli 47/A, e Ravant Daisy Violetta, nata a Londra il 25 dicembre 1904, domiciliata in Roma, Viale [redacted] per i diritti di 1/2 ciascuna e congiuntamente per l'intero, il terreno sito in Località Pian di Cava, distinto al foglio 26 p.IIa 88 della superficie di mq. 96,50.

Nel medesimo atto [redacted], nato a [redacted] il [redacted] ivi domiciliato, vende alle signore [redacted] e [redacted] per i diritti di 1/2 ciascuna e congiuntamente per l'intero, il terreno sito in Località Pian di Cava, distinto al foglio 26 p.IIa 89 della superficie di Ha 1.06.20.



Pertanto alla defunta [redacted] i detti beni sono pervenuti in virtù dei seguenti titoli:

- **quanto ai diritti pari a 1/2 di proprietà, con atto di compravendita** rogato dal Notaio [redacted] il [redacted] repertorio [redacted] trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il [redacted] ai NN [redacted] di formalità;
- **quanto ai diritti pari a 1/2 di proprietà per successione in morte** di della signora [redacted] giusta denuncia di successione presentata presso l'Ufficio del Registro di Roma in data [redacted] numero [redacted] / volume 1, **NON TRASCRITTA**.
Alla defunta [redacted] quanto dichiarato in successione, era pervenuto con atto di compravendita rogato dal Notaio [redacted] il [redacted] repertorio [redacted], trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare il [redacted] ai NN. [redacted] di formalità.

Si fa presente che nella dichiarazione di successione della signora [redacted] (allegata alla prima perizia), deceduta il [redacted] i terreni di cui sopra risultano nella piena proprietà (1/1) della stessa dal [redacted], e l'unico erede risulta essere il nipote, [redacted] figlio del fratello.

In risposta al quesito b. ove possibile, previa acquisizione degli atti propedeutici all'affrancazione ivi richiamati e di apposita dichiarazione degli enti preposti inerente al regime giuridico del compendio pignorato per la risposta ai quesiti 16 e 23;

In seguito alla richiesta inoltrata dalla scrivente al Comune di Fabrica di Roma volta a verificare e chiarire il regime giuridico del compendio pignorato relativamente all'affrancazione dei terreni censiti al foglio 26 particelle 89-736 (ex 88)-738 (ex 89), si allega alla presente (All.1) la risposta del RUP dalla quale si evince che con Deliberazione Comunale n. 20 del 28/03/2003 l'amministrazione comunale ha autorizzato l'affrancazione dei terreni al foglio 26 particelle 88-89 del Comune di Fabrica di Roma.

Si fa presente altresì che l'atto di affrancazione datato 9 maggio 2003 è già stato acquisito ed allegato all'elaborato depositato in data 29/11/2022.

In risposta al quesito c. chiarire se il contratto di affitto sia o meno trascritto e le possibili implicazioni:

il contratto d'affitto di fondo rustico è registrato presso l'Agenzia delle entrate di Viterbo al n. Serie [redacted] contratto [redacted] telematico Id. telem: [redacted], stipulato il 24/04/2019 e registrato il [redacted]

Dall'ispezione ipotecaria aggiornata (All.2), si evince che non risulta la trascrizione dello stesso contratto di durata quindicennale (15 anni); si fa presente altresì che per i contratti ultranovennali (9 anni), la trascrizione è obbligatoria per legge; la mancata trascrizione di un contratto ultranovennale espone il conduttore al rischio che, in caso di vendita dell'immobile, il nuovo proprietario non rispetti il contratto di affitto oltre il nono anno, che, nel caso specifico, cadrebbe nell'anno 2028.



CONCLUSIONE

In seguito alle verifiche effettuate nella redazione dell'elaborato peritale ed in seguito agli approfondimenti eseguiti per la presente integrazione, si riassume quanto segue:

- il compendio, inizialmente acquistato in comproprietà (1/2 + 1/2) dalla signora [redacted] diventa in piena proprietà (1/1) alla stessa signora dal 1986;
- I terreni, in virtù della Deliberazione del Consiglio Comunale n. 20 del 28/03/2003 e dell'atto di affrancazione del 09/05/2003, risultano correttamente affrancati;
- il contratto d'affitto di durata quindicennale non risulta trascritto, pertanto in caso di vendita dell'immobile, il nuovo proprietario può non rispettare il termine oltre il nono (9) anno.

Alla luce di quanto sopra, si allega il Quadro Sinottico aggiornato.

Viterbo, 20 febbraio 2026

Il CTU
Arch. Patrizia Loiali



ALLEGATI:

1. Deliberazione Comunale del 28/03/2003
2. Ispezioni Ipotecarie aggiornate
3. Quadro Sinottico aggiornato

