

TRIBUNALE DI ASTI _ Sezione Civile

G.E. Dott. Giuseppe AMOROSO _Esecuzione Immobiliare n. 261/2021

CREDITORE PROCEDENTE ED INTERVENUTO:

[REDACTED] con sede legale in [REDACTED], codice fiscale ed iscrizione nel registro delle imprese di [REDACTED], iscrizione all'elenco delle [REDACTED] e per essa la procuratrice speciale [REDACTED], con sede legale in [REDACTED], codice fiscale ed iscrizione presso il Registro delle imprese di [REDACTED] ed al R.E.A. di [REDACTED], qui rappresentata dalla [REDACTED] con sede legale in [REDACTED], codice fiscale ed iscrizione presso il Registro delle imprese di [REDACTED], in persona del procuratore speciale Dott. [REDACTED], c.f. [REDACTED], giusta procura del Dott. [REDACTED] nella qualità di consigliere della [REDACTED] Rappresentata e difesa dall'avvocato [REDACTED], codice fiscale n. [REDACTED], con domicilio eletto presso il suo studio in [REDACTED], fax: [REDACTED]

DEBITORE ESECUTATO:

[REDACTED] nata a [REDACTED], codice fiscale n. [REDACTED] e residente in [REDACTED];
 [REDACTED] nata a [REDACTED] e residente in [REDACTED];
 [REDACTED] nata a [REDACTED] e residente in [REDACTED].

IMMOBILE PIGNORATO:

L'IMMOBILE PIGNORATO E' SITO IN ASTI (AT), IN VIA CATTEDRALE N. 7 (IL PIGNORAMENTO RIGUARDA L'INTERA QUOTA DI PROPRIETÀ DEI SOGGETTI ESECUTATI); TRATTASI DI UNITA' IMMOBILIARI AD USO CIVILE ABITAZIONE (A/2) CON RELATIVE PERTINENZE (C/2) ED AUTORIMESSE (C/6).

INTEGRAZIONE A RELAZIONE DI STIMA

INTRODUZIONE:

Il giorno **15 Settembre 2022**, l'illustre Giudice Dottor Giuseppe AMOROSO, affidava al sottoscritto **Simone Ing. CASAVECCHIA**, nato a Bra (CN) il 10/10/1978, con studio in Bra (CN), Strada Crociera Burdina n. 8, iscritto all'Ordine degli Ingegneri di Cuneo (CN) al n. 2221 (pec: simone.casavecchia@ingpec.eu, tel./fax [0172.243139](tel:0172.243139)), l'incarico di Perito estimatore dei beni pignorati nell'Esecuzione Immobiliare n. 261/2021, con lo scopo di ricercare informazioni e materiale che permettessero la stima dei beni pignorati seguendo i quesiti contenuti all'interno del "Verbale di Accettazione di Incarico".

Il giorno **19 Luglio 2023**, in sede di udienza è stato richiesto al sottoscritto, Simone Ing. Casavecchia, di procedere con la rettifica della trascrizione del Sig. [REDACTED] [REDACTED], con conseguente voltura catastale, al fine di procedere con la sistemazione della continuità storica delle trascrizioni.

RISULTATI DELLE INDAGINI E RISPOSTA AL QUESITO ASSEGNATO:

Il sottoscritto procede all'integrazione della relazione di stima, che consiste nell'aggiornamento del seguente punto, relativo ai quesiti assegnati.

2) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) **segnalando immediatamente** al Giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; **predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento); **acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta; **acquisisca** l'atto di provenienza ultra ventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti) verificando la serie continua di trascrizioni ex art. 2650 c.c.; dica se debba sopperirsi ad omissioni fiscalmente rilevanti (p.e. omessa denuncia di successione o simili) ed i relativi costi.

Si è provveduto a verificare da subito la documentazione depositata agli atti. La documentazione ipocatastale è stata visionata e sono state eseguite le dovute verifiche in riferimento all'Art. 567, 2° comma c.p.c.. L'immobile è attualmente di proprietà esclusiva dei soggetti esecutati e dalla consultazione del materiale depositato si sono riscontrati

(Concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 1.000.000,00 di ipoteca ed € 500.000,00 di capitale, in favore di [REDACTED], contro la Sig.ra [REDACTED] (DATORE DI IPOTECA) per la quota di 1/2, Sig. [REDACTED] (TERZO DATORE DI IPOTECA) per la quota di 2/6 (Bene personale) e 1/12 (In comunione legale dei beni) e Sig.ra [REDACTED] (TERZO DATORE DI IPOTECA) per la quota di 1/12 (In comunione legale dei beni). Per la totale quota di proprietà pari ad 1/1;

- Comune di ASTI (AT) – C.F.: Foglio n. AT/77 Particella n. 220 Subalterni n. 11-12-13-14-15-16-18-19-20-21. Atto Notarile del 08/01/2009, rogito notaio [REDACTED] Rep. N. 44.445 Racc. n. 22.265, trascritto il 03/02/2009, registro generale n. 1079, registro particolare n. 154 (Concessione a garanzia di mutuo fondiario di € 500.000,00 di ipoteca ed € 250.000,00 di capitale, in favore di [REDACTED], contro la Sig.ra [REDACTED] (DATORE DI IPOTECA) per la quota di 1/2, Sig. [REDACTED] (TERZO DATORE DI IPOTECA) per la quota di 2/6 (Bene personale) e 1/12 (In comunione legale dei beni) e Sig.ra [REDACTED] (TERZO DATORE DI IPOTECA) per la quota di 1/12 (In comunione legale dei beni). Per la totale quota di proprietà pari ad 1/1;

- Comune di ASTI (AT) – C.F.: Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterni n. 11-12-13-14-16-18-19-20-21-23-25-26-22. Atto giudiziario del 13/12/2021, emesso dal [REDACTED] Rep. N. 3855, trascritto il 24/01/2022, registro generale n. 693, registro particolare n. 561 (Verbale di pignoramento immobili, in favore di [REDACTED], contro la Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/2, Sig.ra [REDACTED] per la quota di 5/12 e Sig.ra [REDACTED] per la quota di 1/12. Per la totale quota di proprietà pari ad 1/1;

Verifica della serie continua di **trascrizioni** ex Art. 2650 c.c. (ultra-ventennali):

- Comune di ASTI (AT) – C.F.: Foglio n. 77 Particella n. 220 Subalterni n. 1-2-3-4-5-6-7-8. Successione del 08/06/1978, De-Cuius Sig. [REDACTED], Rep. n. 9676/7481, trascritto il 01/12/1981, registro generale n. 9676, registro particolare n. 7481. Con tale successione divennero proprietari rispettivamente per le quote di 1/3 la Sig.ra [REDACTED], 2/12 [REDACTED], 2/12 [REDACTED], 2/12 [REDACTED];

- Comune di ASTI (AT) – C.F.: Foglio n. 77 Particella n. 220 Subalterni n. 1-2-3-4-5-6-7-8. Atto notarile del 21/05/1982, rogito notaio [REDACTED], Rep. n. 10915 Racc. n. 5090, trascritto il 02/06/1982, registro generale n. 4263, registro particolare n. 3409. (Con tale atto, la Sig.ra [REDACTED], donò la sua quota di 1/3 di proprietà ai figli Sig.ri

██████████, ██████████, ██████████ e ██████████, attestando a questi ultimi la quota di 1/12 ciascuno.

Contestualmente i fratelli Sig.ri ██████████ e ██████████, cedettero le loro quote di proprietà ai fratelli Sig.ri ██████████ (In comunione legale dei beni con la Sig.ra ██████████, Sig.ra ██████████, attestando a questi ultimi rispettivamente le quote totali di 5/12 il primo, 1/12 la seconda e 6/12 la terza);

- Comune di ASTI (AT) – C.F.: Foglio n. 77 Particella n. 220 Subalterni n. 1-4-5-6-7-8-10.

Atto notarile del 27/06/2007, rogito notaio ██████████, Rep. n. 42.655 Racc. n. 20.870, trascritto il 05/07/2007, registro generale n. 8558, registro particolare n. 5360.

(Con tale atto, la Sig.ra ██████████, vendette la quota di 1/2 di proprietà alla Sig.ra ██████████);

- Comune di ASTI (AT) – C.F.: Foglio n. AT/77 Particella n. 8470 Subalterni n. 11-12-14-16-18-20-21-23. Successione del 31/08/2017, De-Cuius ██████████, N. 550 Volume n. 9990, trascritto il 07/06/2018, registro generale n. 5408, registro particolare n. 4234 (Successione, a favore della Sig.ra ██████████, per la quota di 1/2). Come infra descritto, tale quota risulterebbe essere errata in quanto in successione sarebbe stato necessario indicare la quota di 5/12.

Quest'ultima trascrizione è stata oggetto di rettifica, da parte dello scrivente su autorizzazione del giudice, così come indicato in premessa. La successione è stata oggetto di rettifica in data 17/10/2023 n. 116 volume n. 9990, trascritta il 23/10/2023 registro generale n. 9233, registro particolare n. 7260.

5) *Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.*

È stata riscontrata l'errata indicazione delle quote relative all'intestazione catastale delle unità immobiliari oggetto di pignoramento. Nella fattispecie le unità immobiliari risultano intestate alle Sig.re ██████████. Mentre risulterebbe intestataria pro-quota anche la Sig.ra ██████████. Quest'ultima proprietaria della

quota di 1/12 a seguito dell'atto di cessione del 21/05/1982 Rep. n. 10.915 Racc. n. 5090, nel quale compariva il coniuge Sig. ██████████ in comunione legale dei beni, al quale venne ceduta la quota di 2/12 dai fratelli (ripartita 1/12 ciascuno al Sig. ██████████ e Sig.ra ██████████ in quanto all'epoca di trascrizione di tale atto, i due soggetti erano sposati in comunione legale dei beni).

L'individuazione al Catasto Terreni e Fabbricati delle unità immobiliari è esatta e fornisce un'univoca identificazione dei beni oggetto di Esecuzione Immobiliare.

A seguito dell'udienza del 17 Luglio 2023 lo scrivente ha proceduto, contestualmente alla rettifica della successione, con voltura catastale utile all'aggiornamento e sistemazione dell'attuale intestazione catastale delle unità immobiliari oggetto della presente stima.

11) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati, contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

L'immobile è attualmente occupato in parte dai soggetti esegutati in qualità di proprietari.

I beni sono stati legittimamente acquistati prima della data di trascrizione dell'Atto di Pignoramento (24/01/2022), in base:

- Atto Notarile Pubblico del 21/05/1982, rogito notaio ██████████, Rep. n. 10.915 Racc. n. 5.090, trascritto il 02/06/1982, registro generale n. 4.263, registro particolare n. 3.409 (Atto di donazione, a favore del Sig. ██████████, contro la Sig.ra ██████████ per la quota di 2/12. Nel medesimo atto venne eseguita cessione a favore del Sig. ██████████ e Sig.ra ██████████ per la quota di 1/12 ciascuno in comunione legale dei beni, contro il Sig. ██████████ e Sig. ██████████);
- Atto Notarile Pubblico del 27/06/2007, rogito notaio ██████████, Rep. n. 42.655 Racc. n. 20.870, trascritto il 05/07/2007, registro generale n. 8.558, registro particolare n. 5.360 (Atto di compravendita, a favore della Sig.ra ██████████, contro la Sig.ra ██████████ per la quota di 1/2);
- Dichiarazione di successione del 31/08/2017, De-cuius Sig. ██████████, Rep. 550/9990, trascritto il 07/06/2018, registro generale n. 5408, registro particolare n. 4234 (Dichiarazione di successione, a favore della Sig.ra ██████████, contro il Sig. ██████████);

██████████ per la quota di proprietà di 1/2). Si segnala l'errata indicazione della quota di proprietà devoluta in successione, la quale risultava essere alla data di decesso di 5/12 in capo al Sig. ██████████, quest'ultimo divenuto proprietario della suddetta quota di proprietà a seguito di Dichiarazione di successione del Sig. ██████████ del 08/06/1978 Rep. 9676/7481, trascritta il 01/12/1981 registro generale n. 9676 registro particolare n. 7481, a seguito della quale divenne proprietario della quota di 2/12. Successivamente con Atto Notarile Pubblico del 21/05/1982, rogito notaio ██████████ ██████████, Rep. n. 10.915 Racc. n. 5.090, trascritto il 02/06/1982, registro generale n. 4.263, registro particolare n. 3.409 (Atto di donazione, a favore del Sig. ██████████ ██████████, contro la Sig.ra ██████████ per la quota di 2/12. Nel medesimo atto venne eseguita cessione a favore del Sig. ██████████ per la quota di 2/12 in comunione legale dei beni con la Sig.ra ██████████, contro il Sig. ██████████ e Sig. ██████████). La legge n. 151 del 19/05/1975, introduce la comunione legale dei beni. In virtù del disposto di cui all'art.159 c.c. "*il regime patrimoniale della famiglia, in mancanza di diversa convenzione, è costituito dalla comunione dei beni*", disciplinata dagli artt.177-179. Per mezzo della comunione legale, ai coniugi, sono attribuiti uguali poteri di gestione ed uguali diritti sugli acquisti. Con la comunione legale i beni acquistati dai coniugi, insieme ed individualmente, entrano a far parte di un unico patrimonio comune ad entrambi i coniugi. È bene precisare che, non tutti i beni cadono in comunione, ma solo gli acquisti compiuti dai coniugi dopo le nozze.

Più in particolare, negli artt.177-179, si distingue tra i beni comuni e quelli di cui ognuno può disporre liberamente. Sono beni esclusi dalla comunione (art.179):

- i beni acquistati prima del matrimonio;
- i beni ricevuti per donazione o successione;
- i beni di uso strettamente personale;
- i beni che servono all'esercizio della professione di un coniuge;
- i beni derivanti da risarcimento danni e pensione di invalidità.

Sono invece oggetto della comunione legale (art.177):

- gli acquisti compiuti dai due coniugi, insieme o separatamente, durante il matrimonio (ad esclusione dei beni personali);
- le aziende gestite da entrambi i coniugi e costituite dopo il matrimonio.

In virtù di quanto appena citato, visto considerato che il Sig. ██████████ e la Sig.ra ██████████ hanno contratto matrimonio in regime di comunione legale a seguito di atto nr. 448 del 1965 fornito dal Comune di Asti, la quota proveniente dalla cessione sopra indicata, pari a 2/12, si intende in proprietà tra i due soggetti pari a 1/12 ciascuno.

In sintesi, successivamente, agli atti appena citati ed alle quote descritte, alla data di

decesso del Sig. ██████████ risultava pertanto proprietario della quota di 5/12 mentre la Sig.ra ██████████ proprietaria della quota di 1/12.

In seguito alla Dichiarazione di successione del 31/08/2017, De-cuius Sig. ██████████, Rep. 550/9990, trascritto il 07/06/2018, registro generale n. 5408, registro particolare n. 4234, la quota di proprietà pari a 5/12 di quest'ultimo venne devoluta alla figlia Sig.ra ██████████. Mentre la Sig.ra ██████████ e Sig.ra ██████████ si dichiaravano rinunciatarie.

Quest'ultima trascrizione è stata oggetto di rettifica, da parte dello scrivente su autorizzazione del giudice, così come indicato in premessa. La successione è stata oggetto di rettifica in data 17/10/2023 n. 116 volume n. 9990, **trascritta il 23/10/2023** registro generale n. 9233, registro particolare n. 7260.

Bra (CN) li, 25 Ottobre 2023

L'esperto Simone Ing. CASAVECCHIA

