

STUDIO DI INGEGNERIA G.CECI
Via Prenestina Nuova, 309
00036 – Palestrina (RM)
Tel/Fax 06.953.12.008
ing.ceci@gmail.com

Tribunale Ordinario di Tivoli

Nota del CTU da incarico del 08/04/2021

R.G.E.I. n. 1528/2005

TRIBUNALE DI TIVOLI

Sezione Civile



R.G.E.I. n. 1528/2005

(Creditore procedente)

(Debitore esecutato)

NOTA IN RISPOSTA AI QUESITI DEL 08/04/2021

Palestrina 25/05/2021

l'Esperto Stimatore

Dott. Ing. Giampiero Ceci

STUDIO DI INGEGNERIA G.CECI
Via Prenestina Nuova, 309
00036 – Palestrina (RM)
Tel/Fax 06.953.12.008
ing.ceci@gmail.com

Tribunale Ordinario di Tivoli

Nota del CTU da incarico del 08/04/2021

R.G.E.I. n. 1528/2005

Il Giudice per l'Esecuzione, Dott. V. MEDAGLIA, all'udienza del 08/04/2021 ha conferito al sottoscritto Dott. Ing. Giampiero Ceci, il seguente incarico:

IL G.E.
lette le note dell'esperto depositate l'11.11.2020 e ritenuto che l'esperto debba chiarire definitivamente la sussistenza o meno di usi civici, censi, livelli o altri diritti demaniali gravanti sul compendio pignorato, onera l'esperto di depositare entro 60 giorni un chiarimento definitivo su tale punto, producendo in ogni caso il certificato di destinazione urbanistica dell'area su cui insistono i fabbricati pignorati;
ritenuto che la trascrizione accettazione dell'eredità di _____ depositata dal creditore il 25.06.2020 e la trascrizione dell'accettazione dell'eredità della medesima _____ in favore di _____ per rappresentazione degli eredi di quest'ultima hanno ad oggetto terreni diversi, sicché occorre accertare la coerenza tra le due accettazioni e la riconducibilità dei terreni in esse menzionati ai beni pignorati al fine di confermare la correttezza della sanatoria della continuità delle trascrizioni, onera l'esperto di depositare entro 60 giorni una nota in cui chiarisca se i terreni oggetto delle suddette accettazioni ereditarie siano riconducibili ai beni pignorati e se sussista dunque coerenza tra le due accettazioni, confermando la continuità delle trascrizioni rispetto ai beni pignorati;

In merito alla richiesta di chiarimento circa la sussistenza di usi civici ed alla necessità di acquisire un certificato di destinazione urbanistica dell'area su cui insistono i fabbricati, si rimanda alla precedente nota depositata il 18/05/2021.

Riguardo la necessità di chiarire se i terreni oggetto delle suddette accettazioni ereditarie siano riconducibili ai beni pignorati e se sussista coerenza tra le due accettazioni, si relaziona quanto segue.

Storia catastale:

L'immobile oggetto della presente relazione tecnica è stato edificato su terreno identificato in Catasto del Comune di Agosta al Foglio 9 Particella 112.

- A far data dell'impianto meccanografico del 02/03/1985 la particella 112 del Foglio 9 risulta avere consistenza pari a 3170 mq.
- Con frazionamento del 01/06/1989, in seguito all'edificazione del fabbricato, la Particella 112 è stata appunto frazionata generando in catasto terreni la Particella 112 di 2990 mq e la

STUDIO DI INGEGNERIA G.CECI
Via Prenestina Nuova, 309
00036 – Palestrina (RM)
Tel/Fax 06.953.12.008
ing.ceci@gmail.com

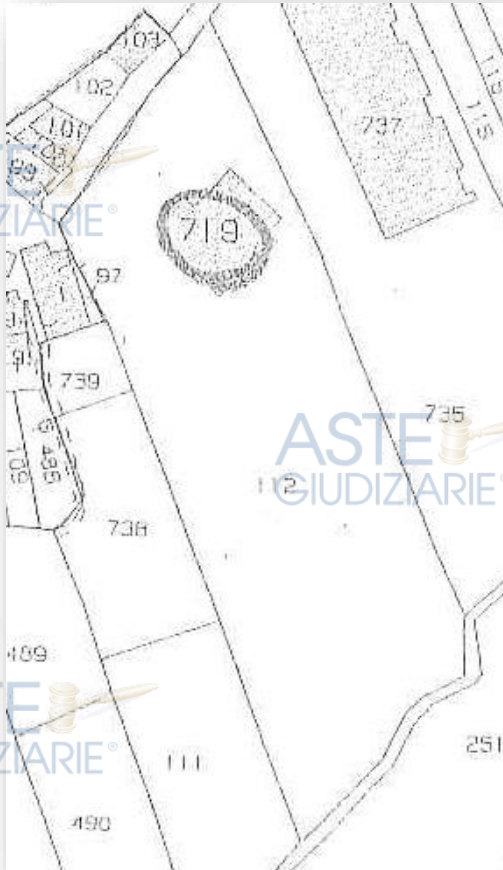
Tribunale Ordinario di Tivoli

Nota del CTU da incarico del 08/04/2021

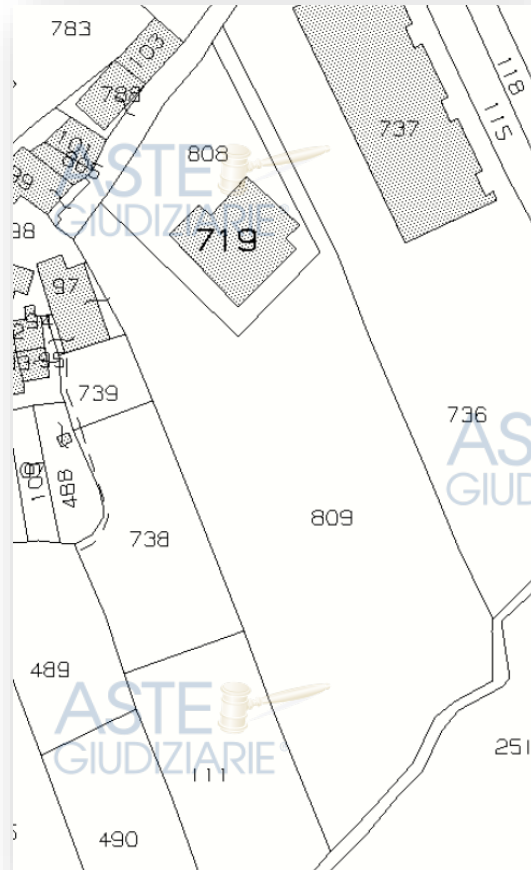
R.G.E.I. n. 1528/2005

Particella 719 di 180mq (2992mq +180 mq=3170 mq) ed ha assunto la qualità di ente urbano e così permane identificata allo stato attuale.

- Successivamente, **con frazionamento del 19/12/2017 la Particella 112 è stata soppressa ed ha generato la particella 808 e la particella 809 del medesimo foglio 9.**



frazionamento del 01/06/1989



frazionamento del 19/12/2017

Continuità delle trascrizioni in favore di

Si evince dal Certificato notarile in atti:

- L'appartamento identificato in catasto fabbricati di Agosta al **Foglio 9, Particella 719, sub 3 e l'autorimessa Foglio 9, Particella 719, sub 2** sono pervenuti a in virtù di Atto di compravendita del 14/06/1995 a rogito Notaio Patrizio Sbardella rep. 55386 trascritto con formalità 13700 del 20/06/1995 **da i quali**

STUDIO DI INGEGNERIA G.CECI
Via Prenestina Nuova, 309
00036 – Palestrina (RM)
Tel/Fax 06.953.12.008
ing.ceci@gmail.com

Tribunale Ordinario di Tivoli

Nota del CTU da incarico del 08/04/2021

R.G.E.I. n. 1528/2005

hanno edificato il fabbricato sulla particella 719 su terreno identificato in catasto al Foglio 9 Particella 112.

- A il terreno identificato in catasto **al Foglio 9 Particella 112** è pervenuto con Atto di compravendita a rogito Notaio Iride Maymone del 06/06/1985 rep. 22140 trascritto con formalità 11297 del 15/06/1985, da

- L'immobile è pervenuto a

, Atto trascritto con formalità 20664

del 20/10/1980.

- L'immobile è pervenuto a

per successione da

on Atto trascritto con

formalità 18120 del 14/10/1978.

N.B. Il Certificato notarile in atti non riporta le quote di proprietà.

Continuità delle trascrizioni in favore di

Si evince dal Certificato notarile in atti:

- L'appartamento identificato in catasto fabbricati di Agosta al **Foglio 9, Particella 719, sub 4 e l'autorimessa Foglio 9, Particella 719, sub 2** sono pervenuti a , in virtù di Atto di compravendita del 14/06/1995 a rogito Notaio Patrizio Sbardella rep. 55386 trascritto con formalità 13699 del 20/06/1995 **da** **che** **hanno edificato il fabbricato sulla particella 719 su terreno identificato in catasto al Foglio 9 Particella 112.**
- A il terreno identificato in catasto **al Foglio 9 Particella 112** è pervenuto con Atto di compravendita a rogito Notaio Iride Maymone del 06/06/1985 rep. 22140 trascritto con formalità 11297 del 15/06/1985, da

STUDIO DI INGEGNERIA G.CECI
Via Prenestina Nuova, 309
00036 – Palestrina (RM)
Tel/Fax 06.953.12.008
ing.ceci@gmail.com

Tribunale Ordinario di Tivoli

Nota del CTU da incarico del 08/04/2021

R.G.E.I. n. 1528/2005

- L'immobile è pervenuto a
figli per successione da
del 20/10/1980. Atto trascritto con formalità 20664
- L'immobile è pervenuto a
per successione
formalità 18120 del 14/10/1978. con Atto trascritto con

N.B. Il Certificato notarile in atti non riporta le relative quote di proprietà.

In merito alle Accettazioni tacite di eredità per successione da e per successione da

- Con la Trascrizione del 17/06/2020 Reg.Gen.22788 e Reg. Part 15777 in virtù dell'Atto notarile pubblico a rogito Maymone Iride del 06/06/1985 rep.22140 viene trascritta Accettazione tacita di eredità contro ed a favore di
- figli, per 2/45 ciascuno e così
per 1/5 dell'immobile censito al Foglio 4 Particella 581 di 22 are e 90 ca. – Immobile estraneo al pignoramento.
- Con la Trascrizione del 04/11/2020 Reg.Gen.46742 e Reg. Part 32259 in virtù dell'Atto notarile pubblico a rogito Maymone Iride del 06/06/1985 rep.22140 viene trascritta Accettazione tacita di eredità contro
- coniuge, per 3/45 e
- figli, per 2/45 ciascuno e così
per 1/5 dell'immobile al Foglio 9 Particella 112 di 31 are e 70 ca. Sul terreno al Foglio 9 Particella 112 è stato edificato il fabbricato alla particella 719 oggetto del pignoramento.

N.B. Alla sezione D della nota di trascrizione viene riportata la seguente informazione:

CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI
EREDITA' IN MORTE DI
E DECEDUTA IL [REDACTED], DA PARTE DI:

I QUALI
ACCETTANO QUALI EREDI RISPETTIVAMENTE CONIUGE E FIGLI DELLA

STUDIO DI INGEGNERIA G.CECI
Via Prenestina Nuova, 309
00036 – Palestrina (RM)
Tel/Fax 06.953.12.008
ing.ceci@gmail.com

Tribunale Ordinario di Tivoli

Nota del CTU da incarico del 08/04/2021

R.G.E.I. n. 1528/2005

SIG.RA

(FIGLIA DELLA DE CUIUS) NATA AD

E DECEDUTA IL SENZA COMPIERE ATTI CHE POTESSE
COMPORTARE ACCETTAZIONE TACITA DELL'EREDITA' RELITTA DI VALENTE
NATALINA. L'ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' NASCE DA ATTO
COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO MAYMONE IRIDE DEL 06/06/1985
REP. N 22140, TRASCRITTO IN DATA 15/06/1985 AI NN.14779/11297 TITOLO GIA'
DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA' IMMOBILIARE IN
DATA 15/06/1985 AI NN.14779/11297, CUI ABBIASI PIENO RIFERIMENTO.
L'ACCETTAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'EREDITA'. SI
ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI
RESPONSABILITA' IN MERITO.

Per quanto verificato ed in risposta al quesito posto dal Giudice lo scrivente riferisce che:

- **I terreni oggetto delle suddette accettazioni ereditarie sono diversi e non correlati tra di loro e dunque non c'è coerenza tra i beni immobili citati nelle due trascrizioni.**
- **Con la Trascrizione del 04/11/2020 Reg. Gen. 46742 e Reg. Part. 32259 ed in particolare per quanto specificato alla sezione D si ritiene si sia voluto colmare in un unico passaggio la continuità delle trascrizioni tra i beni caduti in successione di relativamente al terreno al Foglio 9 Particella 112 di originarie 31 are e 70 ca sul quale è stato edificato il fabbricato alla particella 719 oggetto del pignoramento.**

A conclusione dell'incarico conferito si rassegna la presente relazione.

F.to (Dott. Ing. Giampiero Ceci)

ALLEGATI:

- Visure storiche catastali- storia catastale
- Ispezioni ipotecarie
- Trascrizione del 17/06/2020 Reg.Gen.22788 e Reg. Part 15777
- Trascrizione 04/11/2020 Reg. Gen. 46742 e Reg. Part. 32259