

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI**Ufficio Esecuzioni Immobiliari****PROCEDURA R.G. Es. 272/2022**

G.E.: Dott. Francesco LUPIA

Esperto: Ing. Daniele BENCARDINO

Custode: Dott. Alessandro PANDOLFI

Promossa da:

BARCLAYS BANK IRELAND PLC Creditore
Creditore intervenuto

in danno di:

RELAZIONE

Il sottoscritto Ing. Daniele Bencardino, nominato Esperto dal Giudice dell'Esecuzione, prestava giuramento di rito e riceveva il mandato di rispondere ai quesiti riportati nel verbale di Udienza.

Lo scrivente ha provveduto a richiedere copia dell'atto di provenienza dei cespiti subastati, a prendere visione dell'atto di pignoramento e della certificazione notarile. Successivamente ha estratto copia delle visure catastali, dell'estratto di mappa e delle ispezioni ipotecarie.

I beni pignorati risultano essere i seguenti:

- Catasto Fabbricati - Foglio 48 P.IIa 353 Sub 1;
- Catasto Fabbricati - Foglio 48 P.IIa 353 Sub 2;
- Catasto Fabbricati - Foglio 48 P.IIa 353 Sub 3;
- Catasto Terreni - Foglio 48 P.IIa 133.

I beni staggiti sono pervenuti agli odierni esecutari, Signori _____, per atto rogato dal Notaio Antonino Privitera in data 30.10.2007 rep. 41125 racc n.24879 trascritto a Roma 2 in data 02.11.2007 reg. part. 41339 reg. gen. 82398, per averli acquistati dai Signor

Sul medesimo atto è riportato:

Art. 3) Garantisce la parte venditrice la piena proprietà e disponibilità di quanto venduto per averlo acquistato in forza dei seguenti titoli:

- alla signora _____ per averlo acquistato unitamente al proprio coniuge signor _____ con atto a rogito del Notaio Stefano Brucculeri di Palestrina in data 25 giugno 1972 repertorio numero 20451, registrato in Palestrina il 12 luglio 1972, al numero 1685 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 28 luglio 1972 al n. 50139 di formalità, successivamente rettificato con atto a rogito Notaio Giuseppe Valente di Roma in data 25 novembre 1985 repertorio numero 17718/6298 debitamente registrato e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 19 dicembre 1985 al numero 22230 di formalità;
- ai signori _____ in forza di successione legittima

giusta dichiarazione di successione presentata presso l'Ufficio del



STUDIO BENCARDINO

ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino - Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. Es. 272/2022

Registro di Roma in data 26 giugno 1981 al numero 5/9182 e trascritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma in data 13 febbraio 1984 al numero 4689 di formalità.

Di seguito si riporta la certificazione notarile prodotta dal creditore procedente.

CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE, AI SENSI DELLA LEGGE N.302/1998, IN ESENZIONE AL BOLLO IN QUANTO ATTO "NECESSARIO E FUNZIONALE" AD UN PROCEDIMENTO SOGGETTO A CONTRIBUTO UNIFICATO (ART. 18 DPR 115/2002).

Procedura esecutiva a carico di:

Oggetto: Verbale di pignoramento immobili del 23/07/2022 Numero di repertorio 3203 notificato da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TIVOLI trascritto il 29/09/2022 ai nn. 54058/38732 a favore di CATTLEYA MORTGAGE FINANCE S.R.L. Sede MILANO Codice fiscale 10559130967 sui seguenti immobili:

- * piena proprietà 1/2, piena proprietà 1/2 su appartamento in villino in ZAGAROLO (RM) Foglio 48 Particella 353 Subalterno 1 Natura A7 Consistenza 12,5 vani Indirizzo VIA PRATO NUOVO n. 13 Piano T
- * piena proprietà 1/2, piena proprietà 1/2 su magazzino e locali di deposito in ZAGAROLO (RM) Foglio 48 Particella 353 Subalterno 2 Natura C2 Consistenza 29 metri quadri Indirizzo VIA PRATO NUOVO n. 13 Piano T
- * piena proprietà 1/2, piena proprietà 1/2 su autorimessa o rimessa in ZAGAROLO (RM) Foglio 48 Particella 353 Subalterno 3 Natura C6 Consistenza 91 metri quadri Indirizzo VIA PRATO NUOVO n. 13 Piano S1
- * piena proprietà 1/2, piena proprietà 1/2 su Terreno in ZAGAROLO (RM) Foglio 48 Particella 133

La sottoscritta Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo, iscritto al Collegio Notarile dei Distretti Riuniti di Palermo e Terrini Imerese, in base alle ricerche effettuate presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Roma - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Roma 2

CERTIFICA CHE

in ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame, alla data del 29/09/2022, si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

* A la quota pari a 1/2 di piena proprietà ciascuno degli immobili in Zagarolo Foglio 48 Particella 353 Sub. 1 Particella 353 Sub. 2 Particella 353 Sub. 3, Zagarolo Foglio 48 Particella 133 è pervenuta per atto di compravendita del 30/10/2007 Numero di repertorio 41125/24879 Notaio PRIVITERA ANTONINO Sede ROMA trascritto il 02/11/2007 nn. 82398/41339 da potere di

* A la quota di 1/3 ciascuno del terreno in Zagarolo Foglio 48 Particella 207 come da precedente identificazione, era pervenuta per successione, in morte di

trascritta i ? devoluta per legge

N.B. Non risulta trascritta accettazione tacita di eredità

* A la piena proprietà del terreno in Zagarolo Foglio 48 Particella 133 è pervenuta per atto di atto tra vivi del 25/11/1985 trascritto il 10/12/1985 nn. 20778/22230 da potere di



Firmato Da: GIULIA BARBAGALLO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial# 2be1

Pag. 2 di 14

00019 TIVOLI (RM) - Via Vincenzo Pacifici 20 - Tel 0774.331.615

c.f. BNC RFL 55A27 A773Y - Part. IVA 00022301006 - architetto.bencardino@gmail.com - raffaele.bencardino@pec.archim.it Cell. 349.83.10.208

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BENCARDINO DANIELE Emesso Da: ARUB/

STUDIO BENCARDINO

ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino - Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. Es. 272/2022

Nel ventennio preso in esame gli immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

ISCRIZIONE NN. 82399/24875 del 02/11/2007 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO del 30/10/2007 Numero di repertorio 41126/24880 Notaio PRIVITERA ANTONINO Sede ROMA

A favore di BARCLAYS BANK PLC Sede MILANO Codice fiscale 80123490155 (Domicilio ipotecario eletto MILANO VIA ARCONATI N.1),

contro

capitale € 100.000,00 Totale € 150.000,00 Durata 20 anni

Grava su Zagarolo Foglio 48 Particella 353 Sub. 1 Particella 353 Sub. 2 Particella 353 Sub. 3, Zagarolo Foglio 48 Particella 133

TRASCRIZIONE NN. 54058/38732 del 29/09/2022 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 23/07/2022 Numero di repertorio 3203 emesso da UFF. GIUD. TRIBUNALE DI TIVOLI Sede TIVOLI (RM)

A favore di CATTLEA MORTGAGE FINANCE S.R.L. Sede MILANO Codice fiscale 10559130967 (Richiedente:

contro

Grava su Zagarolo Foglio 48 Particella 353 Sub. 1 Particella 353 Sub. 2 Particella 353 Sub. 3, Zagarolo Foglio 48 Particella 133

La sottoscritta dott.ssa **Giulia Barbagallo**

CERTIFICA

altresì che, in base ai controlli effettuati presso i competenti uffici catastali, quanto oggetto della presente relazione, alla data del 29/09/2022, risulta in ditta a

ed è così censito.

- appartamento in villino in ZAGAROLO (RM) Foglio 48 Particella 353 Subalterno 1 Natura A7 Consistenza 12,5 vani Superficie 265 mq Rendita € 1.323,42 Indirizzo VIA PRATO NUOVO n. 13 Piano T.
- magazzino e locali di deposito in ZAGAROLO (RM) Foglio 48 Particella 353 Subalterno 2 Natura C2 Consistenza 29 mq Superficie 38 mq Rendita € 91,36 Indirizzo VIA PRATO NUOVO n. 13 Piano T.
- autorimessa o rimessa in ZAGAROLO (RM) Foglio 48 Particella 353 Subalterno 3 Natura C6 Consistenza 91 mq Superficie 110 mq Rendita € 206,79 Indirizzo VIA PRATO NUOVO n. 13 Piano S1.
- Terreno in ZAGAROLO (RM) Foglio 48 Particella 133 Qualità Vigneto Superficie are 34 ca 00 Reddito Agrario € 32,49.

Firmato Da: GIULIA BARBAGALLO Emesso Da: CONSIGLIO NAZIONALE DEL NOTARIATO QUALIFIED CERTIFICATION AUTHORITY 2019 Serial# 2be1

Pag. 3 di 14

00019 TIVOLI (RM) - Via Vincenzo Pacifici 20 - Tel 0774.331.615

c.f. BNC RFL 55A27 A773Y - Part. IVA 00022301006 - architetto.bencardino@gmail.com - raffaele.bencardino@pec.archrm.it Cell. 349.83.10.208

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
c.f. BNC DNL 86A26 H5011 - Part. IVA 107749241006 - ingegnere.bencardino@gmail.com - da.bencardino@pec.ordrm.it Cell. 349.83.13.132
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BENCARDINO DANIELE Emesso Da: ARUI

Osservazioni:

1. Nella certificazione notarile non vi è riferimento all'atto a rogito del Notaio Stefano Brucculeri di Palestrina in data 25 giugno 1972 repertorio numero 20451, registrato in Palestrina il 12 luglio 1972, al numero 1685 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 28 luglio 1972 al n. 50139 di formalità, ma solamente della rettifica a rogito Notaio Giuseppe Valente di Roma in data 25 novembre 1985 repertorio numero 17718/6298, trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Roma 2 in data 19 dicembre 1985 al numero 22230 di formalità.
2. Nella certificazione notarile viene citata la particella 207 del foglio 48 che non risulta però oggetto di trasferimento agli odierni esecutati e conseguentemente non pignorata.

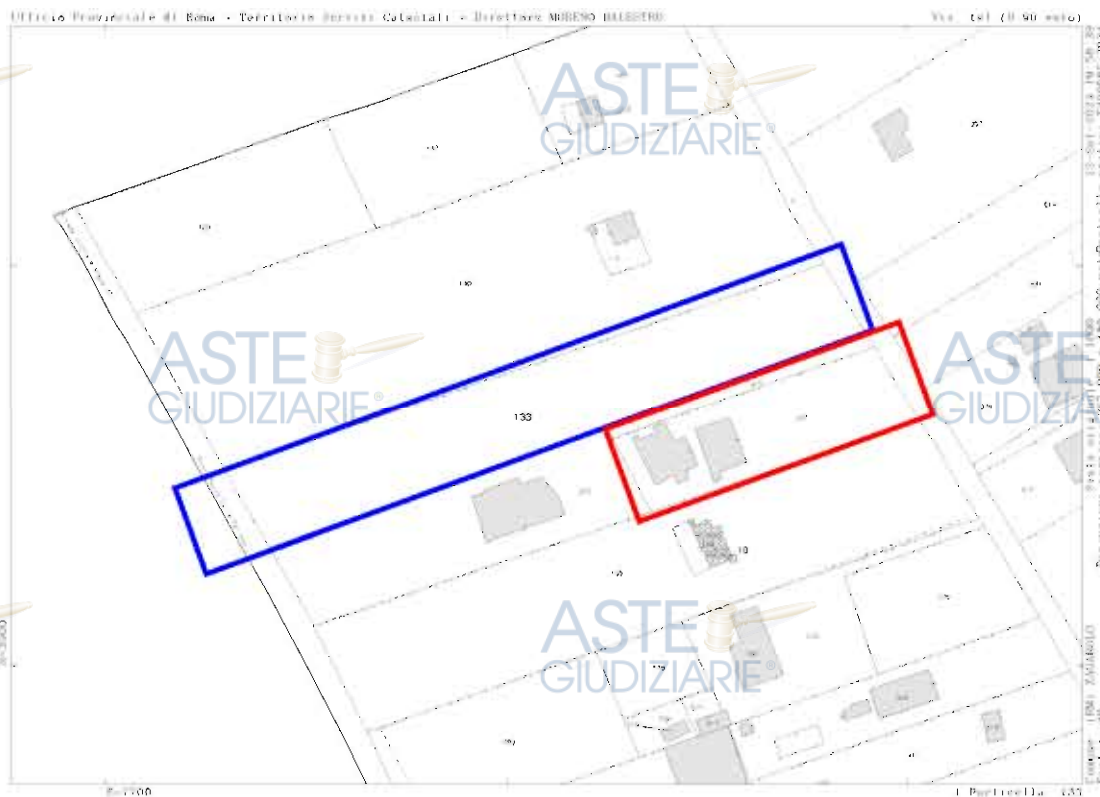
E' riportata solamente la dicitura:

Non si evince dunque in modo evidente, dalla lettura della certificazione, la titolarità dei cespiti (che insistono sul fondo indicato con la particella 133) in capo ai Signor

Con riguardo a detta particella, di seguito individuata nel riquadro rosso (i beni staggiti ricadono invece nell'area interna al riquadro blu), si può riferire nessuno dei cespiti indicati nel pignoramento ricade sul lotto di terreno da essa individuato.

Tale situazione risulta confermata anche dall'esame dei fogli catastali alla data del 1999, antecedente alla stipula dell'atto a rogito Notaio Privitera del 2007.

Infine, dall'esame della mappa di impianto, si evince che l'originaria particella 133 aveva una consistenza ben maggiore e a seguito di successivi frazionamenti (non indicati) ha dato origine alla particella 207.



Situazione attuale – mappa catastale

STUDIO BENCARDINO

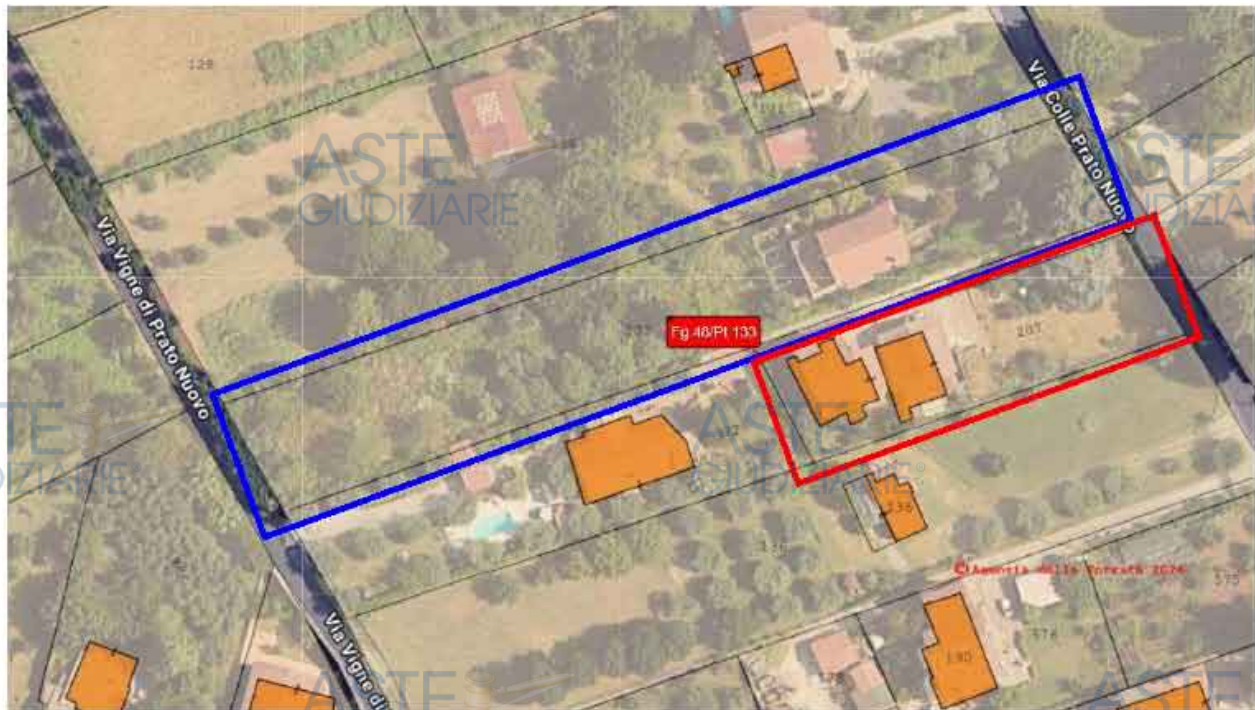
ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino - Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. Es. 272/2022

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Situazione attuale - sovrapposizione foto satellitare e mappa catastale



Situazione al 1999 - estratto mappa catastale

STUDIO BENCARDINO

ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino - Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. Es. 272/2022



Situazione all'impianto - la particella 133 non era ancora stata frazionata e dunque la particella ad essa contigua era la particella 136. Per agevolare la comprensione, si specifica che il riquadro blu indica l'attuale conformazione della particella 133 e il riquadro rosso indica la conformazione dell'attuale particella 207.

Pag. 6 di 14

00019 TIVOLI (RM) - Via Vincenzo Pacifici 20 - Tel 0774.331.615

c.f. BNC RFL 55A27 A773Y - Part. IVA 00022301006 - architetto.bencardino@gmail.com - raffaele.bencardino@pec.archrm.it Cell. 349.83.10.208

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
c.f. BNC DNL 86A26 H501 - Part. IVA 10776941006 - ingegnere.bencardino@gmail.com - daniele.bencardino@pec.oringrm.it Cell. 333.69.13.132
ripublication o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BENCARDINO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S

STUDIO BENCARDINO

ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino - Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. Es. 272/2022

Lo scrivente ha provveduto ad estrarre nota di trascrizione dell'atto a rogito notaio Brucculeri del 1972 che si riporta qui di seguito:


Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 3

Ispezione ipotecaria

Data 02/10/2024 Ora 18:18:45

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

Motivazione ctu

n. T1 354926 del 02/10/2024

Inizio ispezione 02/10/2024 18:18:34

Richiedente

Tassa versata € 3,60

Nota di trascrizione

Registro generale n. -

Registro particolare n. 50139

Data di presentazione -/-/1972

La formattina non è stata validata dall'ufficio (*)

(*) Dati non validati, messi a disposizione esclusivamente per ausilio alla consultazione: non sostituiscono rubriche, tavole e repertori, di cui all'art. 3 del regolamento approvato con Regio Decreto 25 settembre 1874, n.2130.

Pag. 7 di 14

00019 TIVOLI (RM) - Via Vincenzo Pacifici 20 - Tel 0774.331.615

c.f. BNC RFL 55A27 A773Y - Part. IVA 00022301006 - architetto.bencardino@gmail.com - raffaele.bencardino@pec.archrm.it Cell. 349.83.10.208
c.f. BNC DNL 86A26 H501 - Part. IVA 10776941004 - ingegnere.bencardino@gmail.com - daniebencardino@pec.ingrm.it Cell. 333.49.13.132
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - e vietata ogni
riproduzione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BENCARDINO DANIELE Emesso Da: ARUBAPEC S.

STUDIO BENCARDINO
ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino - Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. Es. 272/2022

Ufficio di ROMA 3 - Trascrizione N. RP 50139 del 1972
Ispezione T1 354926/ del 20241002

Pag. 2 - segue

Dr. STEFANO BRUCCULERI
NOTAIO
PALESTRINA - Via Eliano, 1 - Tel. 95.54.06
ROMA - Piazza Vescovio, 7 - Tel. 83.93.298

CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI

R O M A

NOTA DI TRASCRIZIONE

dell'atto di COMPRAVENDITA ricevuto dal Dr. Stefano
Brucculeri, Notaio in Palestrina, in data 25.6.1972,
Repertorio n. 20451, in corso di registrazione.

A FAVORE 1911.98 ✓

CONTRO 9086.164 ✓

Con il suddetto atto i coniugi

72281
50139

12-7-13.12
1685
A.P.

1185
2
169
11
65
13
1

110
250
300
600

St. Referalo
1914

Pag. 8 di 14

00019 TIVOLI (RM) - Via Vincenzo Pacifici 20 - Tel 0774.331.615

c.f. BNC RFL 55A27 A773Y - Part. IVA 00022301006 - architetto.bencardino@gmail.com - raffaele.bencardino@pec.archm.it Cell. 349.83.10.208
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
c.f. BNC DNL 86A26 H501 - Part. IVA 10176941006 - ingegnere.bencardino@gmail.com - da.bencardino@pec.ord.to.it Cell. 338.19.13.132
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BENCARDINO DANIELE Emesso Da: ARUI

STUDIO BENCARDINO

ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino - Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. Es. 272/2022

Ufficio di ROMA 3 - Trascrizione N. RP 50139 del 1972
Ispezione T1 354926/ del 20241002

Pag. 3 - Fine

ta, con le loro figlie

venduto ai coniugi

ra, che hanno accettato in comune ed indiviso il se

guente fondo:

- Terreno in agro di Zagarolo località Prato Nuovo

riportato in catasto alla partita .8955 foglio 48 part.

207, vigneto classe 1 are 34 (are trentaquattro) redd

dom. L. 551, confinante:

strada del

Prato Nuovo, ex proprietà

la

Prezzo della compravendita L. 500.000 (cinquecentomi

la) con rinuncia all'ipoteca legale.

[Handwritten signature]

Pag. 9 di 14

00019 TIVOLI (RM) - Via Vincenzo Pacifici 20 - Tel 0774.331.615

c.f. BNC RFL 55A27 A773Y - Part. IVA 00022301006 - architetto.bencardino@gmail.com - raffaele.bencardino@pec.archm.it Cell. 349.83.10.208

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni

c.f. BNC DNL 86A26 H501 - Part. IVA 10776941006 - ingegnere.bencardino@gmail.com - da.bencardino@pec.ord.to.roma.it Cell. 338.19.13.132

ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BENCARDINO DANIELE Emesso Da: ARUI

STUDIO BENCARDINO
ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino - Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. Es. 272/2022

Lo scrivente ha inoltre provveduto ad estrarre la nota di trascrizione dell'atto a rogito notaio Valente, del 1985, in rettifica all'atto notar Brucculeri del 1972, che qui di seguito si riporta:



Ufficio Provinciale di ROMA - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare di ROMA 2

Ispezione ipotecaria

Data 02/10/2024 Ora 18:24:19

Pag. 1 - segue

Ispezione telematica

Motivazione ctu

n. T1 357290 del 02/10/2024

Inizio ispezione 02/10/2024 18:24:14

Tassa versata € 3,60

Richiedente

Nota di trascrizione

Registro generale n. 29778

Data di presentazione 19/12/1985

Registro particolare n. 22230

Variata in data 04/12/2008

La formante è stata validata dall'ufficio

Pag. 10 di 14

00019 TIVOLI (RM) - Via Vincenzo Pacifici 20 - Tel 0774.331.615

c.f. BNC RFL 55A27 A773Y - Part. IVA 00022301006 - architetto.bencardino@gmail.com - raffaele.bencardino@pec.archim.it Cell. 349.83.10.208

Publicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BENCARDINO DANIELE Emesso Da: ARUI

STUDIO BENCARDINO
ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino - Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. Es. 272/2022

Ufficio di ROMA 2 - Trascrizione N. RP 22230 del 1985
Ispezione T1 357290/ del 20241002

3350 - Pag. 2 - segue

Dott. RAFFAELE GOLIA - NOTAIO
Dott. GIUSEPPE VALENTE - NOTAIO
ROMA - VIA G. CASTELLANI 13 - TEL. 06/22085157
PALESTRINA (RM) - VIA ANICURIA - TEL. 0774/38111



CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI ROMA 2°17718/6298

NOTA DI TRASCRIZIONE

dell'atto a rogito del Notaio GIUSEPPE VALENTE di Roma

in data 25 novembre 1985 in corso di registrazione;

a favore

3016-85 29778

19 DIC 1985

contro

1916-108

22230

Ret. fine

50 ore
85 ore

15850

149030

in esecuzione rogito del Notaio

Mediante tale atto

in rettifica dell'atto a rogito del Notaio Brucculeri

del 25 giugno 1972 rep.20451, registrato a Palestrina

il 12 luglio 1972 al n.1685 e trascritto a Roma il 28

luglio 1972 al n.50139 di formalità ¹/i coniugi

acquistarono dagli eredi di

Signori

STUDIO BENCARDINO

ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino - Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI - UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. Es. 272/2022

Ufficio di ROMA 2 - Trascrizione N. RP 22230 del 1985
Ispezione T1 357290/ del 20241002

Pag. 3 - Fine

terreno sito in Zagarolo, località

Prato Nuovo di are 34.00, censito in catasto al foglio
48, particella n.133 (ex 133/a) di are 34.00 RDL.561.00
RAL.119.00; confinante con: strada vicinale a due lati,

Per i dati catastali si fa riferimento al frazionamento
redatto su estratto di mappa n.6890 allegato all'atto
in nota sotto "B".

Postilla n.1) dove a seguito di atti di provenienza
errati nei soli dati catastali si rendeva necessario
precisare che" P.A.

Pag. 12 di 14

00019 TIVOLI (RM) - Via Vincenzo Pacifici 20 - Tel 0774.331.615

c.f. BNC RFL 55A27 A773Y - Part. IVA 00022301006 - architetto.bencardino@gmail.com - raffaele.bencardino@pec.archm.it Cell. 349.83.10.208
c.f. BNC DNL 86A26 H501 - Part. IVA 10176941006 - ingegnere.bencardino@gmail.com - da.bencardino@pec.ord.to.it Cell. 338.19.13.132
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Firmato Da: BENCARDINO DANIELE Emesso Da: ARUI

STUDIO BENCARDINO

ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. Es. 272/2022

Dall'analisi di dette note di trascrizione risulta che con l'atto a rogito notaio Brucculeri del 1972 si trasferiva erroneamente, ai signori _____ la particella 207 del foglio 48 in luogo della particella 133 del medesimo foglio e si rendeva quindi necessario procedere alla rettifica, che avveniva mediante atto rogato dal notaio Valente nel 1985.

Risulta, dunque, che i coniugi _____ sono divenuti proprietari del terreno individuato dalla particella 133 già nel 1972, e, a seguito del decesso del signor _____ i diritti da egli posseduti sono stati poi trasferiti alla coniuge e ai figli _____ i quali, unitamente alla Signora _____ trasferivano nel 2007 con atto a rogito notaio Privitera, il lotto identificato dalla particella 133 del foglio 48 ed il fabbricato su di essa nel frattempo edificato, identificato dalla particella 353 con i subalterni 1,2 e 3, ancora non inserito in mappa.

Risulta inoltre, dalla lettura dell'atto di trasferimento agli odierni esecutati rogato nell'anno 2007, che:

“La parte venditrice garantisce inoltre la libertà di quanto venduto da qualsiasi censo, canone, peso, vincolo o gravame, specie fiscale o ipotecario, o trascrizione pregiudizievole ad eccezione delle seguenti formalità:

- pignoramento trascritto in data 16 ottobre 1987 al numero 20974 di formalità a favore della Banca Nazionale dell'Agricoltura S.p.A. (contro _____);
- ipoteca giudiziale iscritta in data 29 gennaio 1991 al numero 616 di formalità a favore del Banco di Roma S.p.A. (contro _____);
- pignoramento trascritto in data 2 giugno 1993 al numero 14506 di formalità, rettificato in data 4 dicembre 1995 con il numero 25878 di formalità a favore della Banca di Roma S.p.A. (contro _____)

Le parti convengono che saranno a carico della parte acquirente le spese inerenti la procedura esecutiva R.G. numero 59049/87 (R.G. numero 75973/93 - R.G. numero 89927/95) pendente a carico delle signore _____ nella misura liquidata dal Giudice, dichiarando all'uopo di voler espressamente manlevare i venditori.

In ogni caso le parti concordano che le somme versate a titolo di occupazione dell'immobile, relativo ai 5/6 (cinque sestí) sottoposti ad esecuzione, dell'immobile subastato dalla signora _____ oggetto del presente atto di compravendita, già incamerate dalla procedura esecutiva R.G. numero 59049/87 pendente dinanzi al Tribunale di Roma e attualmente versate sul libretto bancario intestato alla procedura esecutiva in essere presso l'agenzia 90 della Banca di Roma, in caso di eccedenza, rispetto alle somme liquidate per l'estinzione della procedura ivi compresa la liquidazione del custode, saranno al momento dello svincolo, attribuite alla sola parte acquirente.

Resta a carico della parte acquirente ogni onere e spesa necessaria per l'eventuale cancellazione delle formalità predette, per le quali oggi verrà emesso provvedimento di cancellazione da parte del Tribunale di Roma.”

Conclusioni

Lo scrivente ha analizzato l'atto di provenienza, l'atto di pignoramento, la certificazione notarile, le visure catastali e le ispezioni ipotecarie di interesse. Da tale analisi, si ritiene necessario valutare la richiesta di integrazione della relazione notarile ai fini del reperimento del primo atto inter vivos ante ventennio e

Pag. 13 di 14

00019 TIVOLI (RM) - Via Vincenzo Pacifici 20 - Tel 0774.331.615

STUDIO BENCARDINO

ARCHITETTURA E INGEGNERIA FORENSE

Arch. Raffaele Bencardino - Ing. Daniele Bencardino – Arch. Valeria Bencardino

TRIBUNALE ORDINARIO DI TIVOLI – UFFICIO ESECUZIONI IMMOBILIARI - R. G. Es. 272/2022

precisare la motivazione per cui sono state inserite le informazioni relative alla particella 207 del foglio 48, non trasferita agli odierni esecutati e non pignorata.

Ad oggi non è disponibile copia della successione contro il Signor ma si segnala l'avvenuta trascrizione dell'accettazione tacita di eredità che risulta anche dalle ispezioni ipotecarie effettuate sugli immobili pignorati.

Tivoli, 04.10.2024

Ing. Daniele Bencardino