

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Civile

G.E. dott. Federico Bonato

Custode Dott. Maurizio Rubini

*

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 204/2016 R.G.

AD ISTANZA DELLA

Italfondiario Spa mandataria di Casse di Risparmio dell'Umbria Spa

(Avv. Francesca Zuccaccia)

CONTRO

[REDACTED]
(Avv.to Alessandro Bacchi)

**

**Relazione tecnica integrativa inquadramento lotti e ricostruzione
provenienza**

Udienza del giorno 12.03.2025

PREMESSO

- che, è in corso, presso la sezione civile del Tribunale di Viterbo, l'Esecuzione Immobiliare N. 204/2016 R.G. ad istanza della Italfondiario Spa mandataria di Casse di Risparmio dell'Umbria Spa, con sede in Roma (RM), via Carducci n. 131, C.F. e p. iva 00880671003 rappresentata e difesa dall'Avv. Francesca Zuccaccia del foro di Perugia, nei confronti del Signor [REDACTED]

[REDACTED] difeso e rappresentato dall'Avv. Alessandro Bacchi;

- che, nell'udienza del 23.10.2024, il custode giudiziario Dott. Maurizio Rubini, rappresentava *"l'esigenza che, sulla scorta dell'intervenuta divisione dell'immobile oggetto di esecuzione - con necessità, quindi, della trascrizione dell'attività di identificazione catastale - venga dato incarico all'esperto in ordine alla verifica della provenienza del bene, con*

C.T.U. integrativa – Geom. Tommaso Vigarelli

predisposizione del quadro sinottico per la delega alla vendita”;

- che, il G.E. dott. Roberto Cappelli nella medesima udienza, “*dato atto, dispone quanto richiesto al fine di consentire tali incombenzi rinvia all’udienza del 12.03.2025*”;
- che, in data 06.01.2025 il custode Dott. Maurizio Rubini trasmetteva allo scrivente l’atto di quietanza redatto con scrittura privata del 16.09.2023 a firme autenticate notaio Massimo De Santis di Roma rep. 31468 racc. 20892 e registrato a Roma 3 il 20.09.2023 al n. 18208 serie 1/T (*all. 4*) e quello di “Individuazione Catastale Propedeutico a Trascrizione di Sentenza di Divisione” del 28.11.2024 a rogito sempre notaio Massimo De Santis rep. 32483 racc. 21685 registrato a Roma 3 il 09.12.2024 al n. 25058 serie 1/T (*all. 5*);
- che, in data 06.02.2025 il custode Dott. Maurizio Rubini trasmetteva allo scrivente nota di trascrizione della Conservatoria dei RR.II. di Viterbo del 05.02.2025 reg. part 1434 con cui si trascriveva la sentenza per divisione N. 1000 del 20-08-2021 RG.1126/ 2019 corredata da atto di quietanza redatto dal notaio Massimo De Santis in Roma quale scrittura privata autenticata del 12-09-2023 Rep. 31468 Racc. 20892 Registrata a Roma il 20-09-2023 al n.18208 e Atto di Individuazione Catastale del Notaio Massimo De Santis Rep. 32483 Racc. 21685 del 28-11-2024 registrato a Roma il 09-12-2024 al n. 25058 (*all. 6*);
- che, acquisita tutta la documentazione dei fascicoli, da quanto risulta riportato nella espletata CTU dell’ing. Giorgio Capperio, dalla lettura della certificazione ipocatastale ultraventennale in atti a firma del dott.ssa Maria Pantalone Balice e dagli ultimi atti notarili di aggiornamento (*all. 4, 5 e 6*), sono stati individuati i lotti oggi di piena proprietà 1/1 del debitore esecutato da portare in vendita come di seguito riportato

Costituzione dei lotti di vendita

LOTTO 1:

appartamento sito in Ronciglione (VT), Viale San Francesco d’Assisi n. 50, distinto al Catasto Fabbricati di detto Comune nel Foglio 16 Particella 144 sub. 5, cat. A/4, classe 2[^], consistenza vani 4, superficie catastale totale mq. 58, totale escluse aree scoperte mq. 56, rendita €. 216,91 (*all. 1*); valore commerciale stimato in perizia CTU ing. Capperio €. 42.816,00 – (quota parte

C.T.U. integrativa – Geom. Tommaso Vigarelli

spese per rilascio permesso di costruire in sanatoria di €. 533,33 e quota parte spese per segnalazione certificata agibilità di €. 333,33) avremo un valore di stima pari ad **€. 41.949,34** (pag. 41 e 42 ctu del 06.03.2023);

LOTTO 2:

terreno sito in Ronciglione (VT), con accesso da Viale San Francesco d'Assisi, Foglio 16 Particella 478, orto irriguo classe unica, superficie ha. 0.08.17, deduz. A2, R.D. 16,46 RA €. 8,44 (*all. 2*) - valore commerciale stimato **€. 3.676,50** (ctu ing. Capperio del 06.03.2023 pag. 42);

LOTTO 3:

Taverna, cucina e locale centrale termica con soppalco sito in Comune di Ronciglione (VT), Viale San Francesco d'Assisi n. 2, e distinto al Catasto Fabbricati, piano T-1, nel Foglio 16, Particella 144 sub. 502, categoria A/4, classe 3[^], consistenza vani 4,5, superficie totale mq. 160, Totale escluse aree scoperte mq. 160, rendita €. 290,51 (*all. 3*) - valore commerciale stimato nella CTU ing. Capperio del 06.03.2023 (pag. 41); **€. 59.192,00** – riepilogo valore stimato lotti attribuiti al debitore esecutato:

Stima LOTTO 1	€. 41.949,34
Stima LOTTO 2	€. 3.676,50
Stima LOTTO 3	€. 59.192,00
Totale	€. 104.817,84

Dopodiché invece in merito “*alla verifica della provenienza del bene*” sopra elencati e oggi di piena proprietà 1/1 al debitore esecutato si rappresenta quanto segue.

- in data 12.05.1938 il Sig. [REDACTED] acquista dalla [REDACTED] [REDACTED], con atto rogato dal Notaio Russo Aiello (repertorio 48143, rogito n. 5628 registrato a Roma il 16/05/1938 al n. 15133/567, l'intera costruzione allora distinta in Via San Francesco d'Assisi n. 2-4 composta da piano terra (seminterrato) e primo. Tale costruzione al NCEU fu censita: [REDACTED], Foglio 16: piano terra, particella 144 sub. 3 – catg. C/3 scheda n. 1510795: piano primo, particella 144 sub. 1 catg. A/4, particella 144 sub. 2 catg. A/4 (scheda n. 1510797);
- in data 18.01.1947 a seguito del decesso di [REDACTED] (avvenuto il 18/01/1947), i detti immobili per successione (registro generale n. 3026

C.T.U. integrativa – Geom. Tommaso Vigarelli

registro particolare n. 2811 del 11/07/1947) risultavano trasferiti in comproprietà (nelle quote di legge) ai figli [REDACTED]

- **in data 06/08/1963** decedeva la signora [REDACTED] (denuncia di successione registrata a Roma il 06/02/1964 al n. 41/4383 e successiva denuncia registrata a Roma il 27/03/1992 al n. 19/14084) lasciando a sua volta eredi nelle quote di legge (1/2 ognuno) i figli [REDACTED];
- **in data 21/04/1976** decedeva [REDACTED] (denunce di successione registrate a Roma il 19/04/1977 al n. 48/7725 e il 27/03/1992 al n. 20/14084 e il 03/05/1996 al n. 15/16499), lasciando eredi nelle quote di legge la moglie [REDACTED]

A questo punto la comunione ereditaria sui beni morendo dismessi dal signor [REDACTED]

[REDACTED] vige tra la signora [REDACTED], comproprietaria per i diritti pari ad $\frac{1}{2}$ dell'intero e le signore [REDACTED]

Ilaria comproprietarie per i restanti diritti pari ad $\frac{1}{2}$ dell'intero.

- **in data 14/05/1996** con atto di divisione del Notaio Massimo De Santis (Repertoio n. 3014 Raccolta n. 1179) registrato a Roma il 28/05/1996 al n. 20926, alla signora [REDACTED] sono state attribuite le proprietà oggetto della presente esecuzione immobiliare oltre altre (*all. 7*);
- **in data 21/07/1997** decedeva la signora [REDACTED] lasciando eredi i figli [REDACTED] per una quota pari ad $\frac{1}{3}$ ognuno (tutti in regime di separazione dei beni);
- **in data 08/07/2004** veniva trascritta accettazione tacita di eredità al registro generale n. 11474 registro particolare n. 8266 del 08/07/2004 in virtù di atto Notaio Giorgio Imparato di Vetralla del 24/06/2004 repertorio n. 40996 (*all. 8*);
- **in data 14/02/2020** con nota reg. part. Part 1666 in rettifica alla formalità 8266 del 08.07.2004 per integrazione degli immobili per i quali l'accettazione tacita di eredità si trascrive in virtù dell'atto del notaio Giorgio Imparato di Vetralla del 24.06.2004 rep. 40996 racc. 15565... mediante il quale [REDACTED]

C.T.U. integrativa – Geom. Tommaso Vigarelli

accettano tacitamente l'eredità di [REDACTED] apertasi il 21.07.1997 (*all. II*);

- **in data 20/08/2021** in forza di sentenza di divisione emessa dal Tribunale Ordinario di Viterbo in data 20 agosto 2021 n.1000/2021, RG n. 1126/2019, repertorio n.1428/2021, debitamente registrata presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo UT DPVT, è stata dichiarata sciolta la comunione intercorrente tra i signori [REDACTED] e Valeria relativamente all'eredità della signora [REDACTED] a (*all. 9*);
- **in data 22/04/2022** in esecuzione di quanto ordinato nella predetta sentenza, a firma della comproprietaria [REDACTED] viene depositata in Comune di Ronciglione la C.I.L.A. al prot. n. 6394 (*all. 10*);
- **in data 16/09/2023** è stato redatto l'atto di quietanza con scrittura privata a firme autenticate notaio Massimo De Santis di Roma rep. 31468 racc. 20892 e registrato a Roma 3 il 20.09.2023 al n. 18208 serie 1/T (*all. 4*);
- **in data 27/03/2024** con procedura docfa di divisione pratica n. VT0014738 in atti dal 27.03.2024 a firma del Geom. Fabrizio De Belardini, veniva frazionato l'originario appartamento e individuata la porzione di appartamento come da Sentenza da assegnare al debitore esecutato e precisamente veniva classificato al Catasto Fabbricati del Comune di Ronciglione (VT), in Viale San Francesco D'Assisi n. 2, foglio 16, particella 144 sub. 502, categoria A/4, classe 3[^], consistenza vani 4,5, superficie catastale totale mq 160, totale escluse aree scoperte mq. 160, rendita €. 290,51 ed individuato con il LOTTO 3 (*all. 3*);
- **in data 28/11/2024** è stato redatto l'Atto di "Individuazione Catastale Propedeutico a Trascrizione di Sentenza di Divisione" a rogito sempre notaio Massimo De Santis rep. 32483 racc. 21685 registrato a Roma 3 il 09.12.2024 al n. 25058 serie 1/T (*all. 5*);
- **in data 05/02/2025** è stata trascritta alla Conservatoria dei RR.II. di Viterbo al reg. part 1434 la sentenza per divisione N. 1000 del 20-08-2021 RG.1126/ 2019 corredata da atto di quietanza redatto dal notaio Massimo De Santis in Roma quale scrittura privata autenticata del 12-09-2023 Rep. 31468 Racc. 20892 Registrata a Roma il 20-09-2023 al n.18208 e Atto di Individuazione Catastale del Notaio Massimo De Santis Rep. 32483 Racc. 21685 del 28-11-2024 registrato a Roma il 09-12-2024 al n. 25058 (*all. 6*);

C.T.U. integrativa – Geom. Tommaso Vigarelli

Infine si allega predisposto quadro sinottico per la delega alla vendita.

*

La presente relazione, viene trasmessa alle parti e depositata in Cancelleria del Tribunale per i successivi adempimenti.

Canino li, 05.03.2025

IL C.T.U.

Geom. Tommaso Vigarelli

Allegati:

1. Lotto 1 planimetria urbana e visura storica catastale;
 2. Lotto 2 planimetria CT e visura storica catastale;
 3. Lotto 3 planimetria urbana e visura storica catastale;
 4. Atto di quietanza con scrittura privata del 16.09.2023 a firme autenticate notaio Massimo De Santis di Roma rep. 31468 racc. 20892;
 5. Atto di Individuazione Catastale Propedeutico a Trascrizione di Sentenza di Divisione del 28.11.2024 a rogito notaio Massimo De Santis rep. 32483;
 6. nota di trascrizione del 05.02.2025 reg. part 1434 con cui si trascriveva la sentenza per divisione N. 1000 del 20-08-2021 RG.1126/ 2019;
 7. atto di divisione del Notaio Massimo De Santis del 14.05.1996 Repertoio n. 3014 Raccolta n. 1179 registrato a Roma il 28/05/1996 al n. 20926,
 8. nota trascrizione accettazione tacita di eredità n. 8266 del 08/07/2004 in virtù di atto Notaio G. Imparato di Vetralla del 24/06/2004 rep.40996;
 9. sentenza di divisione emessa dal Tribunale Ordinario di Viterbo in data 20 agosto 2021 n.1000/2021, RG n. 1126/2019, repertorio n.1428/2021;
 10. ricevute C.I.L.A. presentata al Comune di Ronciglione al prot.n. 6394;
 11. aggiornamento Conservatoria RR II e nota 1666 in rettifica alla formalità 8266 del 08.07.2004;
 12. ricevute pec trasmissione alle parti.
- Quadro sinottico

C.T.U. integrativa – Geom. Tommaso Vigarelli