

TRIBUNALE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 243/2023

DEBITORE:

[REDACTED]

CREDITORE PROCEDENTE: BPER BANCA S.P.A.

CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. SERENA BICCHIELLI

GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT. FEDERICO BONATO

INTEGRAZIONE ALL'ELABORATO PERITALE

Relazione integrativa alla consulenza tecnica in seguito al provvedimento del G.E. emesso in data 08/04/2025 a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 28/11/2024 fissata per valutare l'ammissibilità dell'istanza di conversione del pignoramento avanzata dalla società esecutata.

Premesso,

che a scioglimento della riserva assunta all'udienza del 28/11/2024 fissata per valutare l'ammissibilità dell'istanza di conversione del pignoramento avanzata dalla società esecutata, il G.E. ha dichiarato inammissibile l'istanza di conversione disponendo la restituzione delle somme versate dalla società pignorata per la conversione ed autorizzando l'emissione del relativo mandato di pagamento e ha contestualmente ritenuto che sussiste l'opportunità di verificare in contraddittorio la continuità delle trascrizioni quale emerge dalle acquisizioni prodotte dalla scrivente nella relazione peritale invitandola a depositare entro 40 giorni una relazione integrativa in merito a questo aspetto,

ad ulteriore chiarimento di quanto esposto nel proprio elaborato il sottoscritto CTU, in riferimento alla richiesta di integrazione notificata a mezzo pec in data 09/04/2025, consultatosi con il custode per il necessario supporto giuridico, espone quanto segue:



- i beni colpiti dal pignoramento, come già indicato nel quesito n. 3 dell'elaborato peritale, vengono conferiti nella società in nome collettivo eseguita

con atto Rep. 26473 in data 30/06/1997 a rogito del notaio Pietro Lelio Giuliani;

- successivamente con atto Rep. 32304 rogato sempre dal notaio Pietro Lelio Giuliani in data 28/01/2004, la composizione dei tre soci accomandatari della società eseguita viene modificata e quindi anche le rispettive quote di proprietà, in quanto uno dei tre soci cede la sua quota di proprietà agli altri due soci che ne acquisiscono ciascuno una quota pari a 1/2.

Questo atto di cessione di quote è stato regolarmente registrato presso il Registro delle Imprese come da procedura, ma dello stesso non si ha traccia nell'elenco degli atti trascritti presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari.

La sottoscritta trattandosi di questione giuridica e non prettamente tecnica, dopo aver consultato il custode per il necessario supporto normativo, riporta di seguito l'art. 2643 del Codice Civile, *Atti soggetti a trascrizione*, nel quale sono appunto elencati gli atti soggetti a trascrizione e si rimette alla decisione del G.E. per quanto non di sua competenza ritenendo con la presente relazione integrativa alla propria consulenza tecnica d'ufficio di aver assolto l'incarico conferitole:

"Si devono rendere pubblici col mezzo della trascrizione:

- 1. i contratti che trasferiscono la proprietà di beni immobili;*
- 2. i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano il diritto di usufrutto su beni immobili, il diritto di superficie, i diritti del concedente e dell'enfiteuta;*
- 3. i contratti che costituiscono, trasferiscono o modificano i diritti edificatori comunque denominati, previsti da normative statali o regionali, ovvero da strumenti di pianificazione territoriale;*
- 4. i contratti che costituiscono la comunione dei diritti menzionati nei numeri precedenti;*
- 5. i contratti che costituiscono o modificano servitù prediali, il diritto di uso sopra beni immobili, il diritto di abitazione;*
- 6. gli atti tra vivi di rinuncia ai diritti menzionati nei numeri precedenti;*

7. *i provvedimenti con i quali nell'esecuzione forzata si trasferiscono la proprietà di beni immobili o di altri diritti reali immobiliari, eccettuato il caso di vendita seguita nel processo di liberazione degli immobili dalle ipoteche a favore del terzo acquirente;*
8. *gli atti e le sentenze di affrancazione del fondo enfiteutici;*
9. *i contratti di locazione di beni immobili che hanno durata superiore a nove anni;*
10. *gli atti e le sentenze da cui risulta liberazione o cessione di pigioni o di fitti non ancora scaduti, per un termine maggiore di tre anni;*
11. *i contratti di società e di associazione con i quali si conferisce il godimento di beni immobili o di altri diritti reali immobiliari, quando la durata della società o dell'associazione eccede i nove anni o è indeterminata;*
12. *gli atti di costituzione dei consorzi che hanno l'effetto indicato dal numero precedente;*
13. *i contratti di anticresi;*
14. *gli accordi di mediazione che accertano l'usucapione con la sottoscrizione del processo verbale autenticata da un pubblico ufficiale a ciò autorizzato;*
15. *le transazioni che hanno per oggetto controversie sui diritti menzionati nei numeri precedenti;*
16. *le sentenze che operano la costituzione, il trasferimento o la modificazione di uno dei diritti menzionati nei numeri precedenti”.*

Viterbo, 16/05/2025

Il C.T.U.
Arch. ~~Simona~~ Manzotti

