



ASTE
GIUDIZIARIE®

TRIBUNALE DI VITERBO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 251/2012



INTEGRAZIONE C.T.U.



C.T.U. geometra CESARE FILIPPI

VIA DELLA PALOMBARA 4 – 01030 VITORCHIANO

TEL. 0761 370176 – CELL. 338 8233606 – e.mail cesare.filippi@tin.it – cesare.filippi@geopec.it



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





L'incarico Con la sottoscrizione dell'apposito verbale, presso la Cancelleria delle

Esecuzioni Immobiliari del Tribunale di Viterbo in data 28 marzo 2019, il sottoscritto ha assunto l'incarico per il riesame della documentazione depositata dal precedente "... per valutarne l'idoneità rispetto a quanto disposto con l'ordinanza del 31/7-2/8/2018 ..." .

L'ordinanza predetta ricordava che, come evidenziato dal c.t.u. e dal custode, il pignoramento colpiva "... identificativi catastali soppressi e non più esistenti già alla data del detto atto a seguito di variazione del 2009 ..." (Viterbo - foglio 38, part. 465, sub 1 e 2 - attualmente sostituiti dal solo sub 3) e quindi per questo motivo dichiarava "... l'inefficacia del pignoramento e l'estinzione della presente procedura esecutiva limitatamente ai beni ivi descritti ..." assegnando quindi al precedente termine "... per il deposito di documentazione comprovante la continuità delle trascrizioni sul compendio residuo nonché il regime patrimoniale del debitore al momento dell'acquisto del diritto pignorato ..." .

La verifica documentale

1

Con nota del 10.01.2017 l'avv. Federico Alberto Ferioli,

per conto della Banca Nazionale del Lavoro SpA, depositava l'Atto di Pignoramento in Rettifica.

Dalla consultazione del fascicolo appaiono anche i seguenti atti collegati:

- Nota di Trascrizione del Verbale di Pignoramento
- Relazione Notarile a firma del notaio dott.ssa Maria Landolfo di Napoli.

Dalla verifica non appare depositata la documentazione comprovante il regime patrimoniale del debitore all'epoca dell'acquisto del bene in esecuzione come fissato dal G.E. con l'ordinanza citata.

Esame della documentazione

L'Atto di Pignoramento Immobiliare in Rettifica, a firma degli avv.ti Federico Alberto Ferioli ed Alessandro Calandrelli, per giuste deleghe della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SpA (precedente), premesso l'antefatto (inefficacia del precedente





pignoramento) e la pendenza presso il Tribunale di Viterbo della procedura esecutiva immobiliare rubricata al n. R.G.E. 251/2012, sottopone a pignoramento dei seguenti beni:

estratto del documento

"Porzione immobiliare sita in Comune di Viterbo, località Grotte S. Stefano, con accesso da Via Vezza n. 33 e precisamente: appartamento di due piani con annessa area cortilizia e cantina.

La suddetta unità immobiliare risulta censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo (VT) al:

- Foglio 38, mapp. 465, sub. 3, Via della Vezza n. 37, piano T-I, cat. A/2, cl. 2, vani 5, R.C. € 374,43;

ed al Catasto Terreni del Comune di Viterbo (VT) al:

- Foglio 38, mapp. 461, metri quadri 34, Ente Urbano;

Piena proprietà dell'immobile sito in Comune di Viterbo, Via della Vezza n. 33, censito al Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo (VT) al:

- Foglio 38, mapp. 458, sub. 3 graffato con il mapp. 462 sub. 3, Via della Vezza n. 33, piano 1 – 2, cat. A/4, cl. 3, vani 5,00, R.C. € 215,88.

2

Piena proprietà di terreno sito in Comune di Viterbo, località Grotte S. Stefano, Via della Vezza, censito al Catasto Terreni del Comune di Viterbo (VT) al:

- Foglio 38, mapp. 459, metri quadri 41, R.D. € 0,32 R.A. 0,14 ".

L'atto riporta la data del 16 marzo 2016 e risulta essere stato notificato al sig. XXXXXXXXXXXXXXXX da parte dell'ufficiale Giudiziario in data 17 giugno 2016 mediante deposito nella Casa Comunale di Viterbo non essendo stata possibile la notifica sul luogo di residenza in via Vezza 37 a Viterbo come da apposita verbalizzazione.

Si precisa che:

- a) Il fabbricato mapp. 465/3 è quello oggetto di rettifica (primo dell'elenco)
- b) Il terreno mapp. 461 (secondo dell'elenco) – il fabbricato mapp. 458/3-462/3 (terzo dell'elenco) – il terreno mapp. 459 (quarto dell'elenco) erano già presenti nel primo pignoramento.





Con riferimento alle valutazioni di stima espresse nella C.T.U. depositata, a firma del geom. Riccardo De Santis, si attesta che esse si riferiscono ai cespiti per come risultanti dall'Atto di Pignoramento esaminato.

La **Nota di Trascrizione** dell'Atto di Pignoramento esaminato riporta pedissequamente i cespiti oggetto dell'atto cautelare e peraltro nello stesso ordine sopra trascritto. Essa è stata presentata alla Direzione Provinciale di Viterbo dell'Agenzia delle Entrate il 27.12.2016 presentazione n. 59 - R.G. 17778 - R.P. 13119.



La **Relazione Notarile** è stata redatta in data 18 settembre 2018 dalla dott.ssa Maria Landolfo, notaio in Napoli, e prende in considerazione i seguenti beni:

estratto del documento

Comune di VITERBO (VT):

- 1) Terreno riportato nel C.T. di VITERBO al F1.38 p.lla 459, classe 2, metri quadri 41, r.d. Euro 0,32 r.a. Euro 0,14;
- 2) Appartamento in VIA DELLA VEZZA n.33, riportato nel C.F. di VITERBO al F1.38 p.lla 458 sub. 3 graffato al F1.38 p.lla 462 sub. 3, ctg. A/4, classe 3, piano 1°-2°, vani 5, metri quadri 116, r.c. Euro 215,88, derivante dalla soppressione del F1.38 p.lla 458 sub. 2 graffato alla p.lla 462 sub. 2 giusta variazione per fusione e ampliamento del 18/02/1995 in atti dal 21/02/2000 n.15657;

3

In sintesi: terreno - part. 459 e fabbricato - part. 458/3 - 462/3



Tribunale di Viterbo - esec.imm. n. 251/2012 - integrazione CTU
 Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009





La precedente **Relazione Notarile**, sempre redatta dal notaio Maria Landolfo ma in data 10 ottobre 2012, riguardava i seguenti beni:

estratto del documento

A) Comune di VITERBO (VT):	=====
1) Ente urbano in VIA DELLA VEZZA n.37 riportato nel C.T. di VITERBO al Fl.38 p.lia 461, metri quadri 34; =====	
2) Abitazione di tipo civile in VIA DELLA VEZZA n.37 riportata nel C.F. di VITERBO al Fl.38 p.lia 465 sub. 3, ctg. A/2, classe 2, piano TE-1°, vani 5, r.c. Euro 374,43, derivante dalla fusione del Fl.38 p.lia 465 sub. 1 con il Fl.38 p.lia 465 sub. 2 giusta variazione del 29/01/2008 n.690; =====	
B) Comune di VITERBO (VT):	=====
3) Terreno in VIA DELLA VEZZA riportato nel C.T. di VITERBO al Fl.38 p.lia 459, classe 2, metri quadri 41, r.d. Euro 0,32 r.a. Euro 0,14; =====	
4) Abitazione di tipo popolare in VIA DELLA VEZZA n.33 riportata nel C.F. di VITERBO al Fl.38 p.lia 458 sub. 3 graffato alla p.lia 462 sub. 3, ctg. A/4, classe 3, piano 1°-2°, vani 5, r.c. Euro 215,88, derivante dalla soppressione del Fl.38 p.lia 458 sub. 2 graffato alla p.lia 462 sub. 2 giusta variazione del 18/02/1995 n.15657; =====	

4

In sintesi: 1) terreno part. 461

2) fabbricato part. 465/3 generato dalla fusione delle part. 465/1-2

3) terreno part. 459

4) fabbricato part. 458/3 – 462/3

Quindi la *Relazione* interessa la totalità dei beni oggetto di pignoramento, ma già nella nuova nomenclatura catastale con riferimento all'appartamento di cui al punto 2) e ciò in distonia con il Pignoramento Originario ma in sintonia invece con il Pignoramento di Rettifica.

Atti traslativi della proprietà nel ventennio precedente la data del pignoramento.

Per i **beni 1) e 2)** è stata ricostruita la seguente **provenienza al ventennio**:

- XXXXXXXXXXXXXXXX *acquista da XXXXXXXXXXXXXXXX*

con Atto notaio XXXXXXXXXXXX, rep. XXXXX del XXXXX trascritto a Viterbo il XXXXX ai nn. XXXXX;

- XXXXX *acquista da XXXXXXXXXXXXXXXX con atto notaio XXXXXX, rep. XXXXX del XXXXX trascritto a Viterbo il XXXXX ai nn. XXXXXX;*

- XXXXXXXXXXXXXXXXX *acquistano da XXXXXXXXXXXXXXXX con atto notaio XXXXXXXX, rep. XXXXXXXXX del XXXXXXX trascritto a Viterbo l'XXXXXX ai nn. XXXXXX;*

Per il **bene 3-4)** è stata ricostruita la seguente provenienza al ventennio:

- XXXXXXXXX *acquista da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX con Atto notaio XXXXXXXXX, rep. XXXXX del XXXXXX trascritto a Viterbo il XXXXX ai nn. XXXXXX*

- XXXXXXXXXXXXXXXXX

*acquistano da XXXXXXXXXXXXXXXX la piena proprietà della part. 462/2
acquistavano da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX la piena proprietà della part. 458/2*

con atto notaio XXXXXXXXXX, rep. XXXXX del XXXXXX

trascritto a Viterbo il XXXXXXXXXX ai nn. XXXXXX

- XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX

*acquistavano da XXXXXXXXXXXXXXXX 2/4 proprietà della part. 459
acquistavano da XXXXXXXXXXXXXXXX 1/4 proprietà della part. 459*

acquistavano da XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX 1/4 proprietà della part. 459

con Atto notaio XXXXXXXX, rep. XXXXX del XXXXXX trascritto a

Viterbo il XXXXXXXXX ai nn. XXXXXXXXXXXXXXXX



In considerazione di quanto sopra esposto si può attestare la continuità delle trascrizioni sul compendio immobiliare oggetto di esecuzione.

Formalità pregiudizievoli gravanti sui beni oggetto dell'esecuzione

A carico del terreno al C.T. di Viterbo – foglio 38, part. 459 e dell'appartamento al C.F. di Viterbo – foglio 38, part. 458/3 – 462/3

- 1) Verbale pignoramento immobili a favore Banca Nazionale del Lavoro SpA emesso dal Trib. di Viterbo contro xxxxxxxxxxxx e notificato il 07.07.2016; trascritto alla Cons. RR.II. Viterbo il 27.12.2016 ai nn. 17778/13119;
- 2) Verbale pignoramento immobili a favore Banca Nazionale del Lavoro SpA emesso dal Trib. di Viterbo contro xxxxxxxxxxxx e notificato il 20.06.2012; trascritto alla Cons. RR.II. Viterbo il 31.08.2012 ai nn. 12298/9734;
- 3) Ipoteca giudiz. da Decr. Ing. emesso dal Trib. Reggio Emilia il 22.05.2012 per € 100.000,00 (capitale € 65.209,11), contro xxxxxxxxxxxx ed a favore della Banca Nazionale del Lavoro SpA, trascritta alla Cons. RR.II. di Viterbo il 25.06.2012 ai nn. 8540/898;
- 4) Ipot. volont. a garanzia di mutuo, notaio Forlini Massimo rep. 43738/11070, iscritta alla Cons. RR.II. Vitebo il 04/08/2006 ai nn. 15508/2617 per € 240.000,00 (capitale € 120.000,00), contro xxxxxxxxxxxx ed a favore della Banca Nazionale del Lavoro SpA - *Immobili: fgl 38 part. 461, 465/1-2;*
- 5) Ipoteca giudiz. da Decr. Ing. emesso dal Trib. Viterbo il 06.05.2002 per € 7.000,00 (capitale € 5.101,52), contro xxxxxxxxxxxx ed a favore della Banca Antoniana Popolare Veneta SCRL, trascritta alla Cons. RR.II. di Viterbo il 06.05.2002 ai nn. 6552/824 - *Immobili: fgl 38 part. 459, 458/3-462/3;*
- 6) Ipoteca giudiz. da Decr. Ing. emesso dal Trib. Viterbo il 06.11.2001 per £ 70.000.000 (capitale £ 50.000.000), contro xxxxxxxxxxxxxxxx ed a favore della Banca Toscana SpA, trascritta alla Cons. RR.II. di Viterbo il 20.12.2001 ai nn. 17136/2412 - *Immobili: fgl 38 part. 459, 458/3-462/3;*



7) Ipoteca giudiz. da Decr. Ingunt. emesso dal Trib. Terni il 09.12.1999 per £ 30.000.000 (capitale £ 14.802.485), contro xxxxxxxxxxxx ed a favore della Cassa di Risparmio di Terni e Narni SpA, trascritta alla Cons. RR.II. di Viterbo il 23.12.1999 ai nn. 17414/3522 - *Immobili: fgl 38 part. 459, 458/3 per 1/2*

Regime patrimoniale del debitore al momento dell'acquisto dei beni pignorati

Dal fascicolo consultato, come già sopra accennato, non è emersa la presenza della documentazione attestante il regime patrimoniale dell'esecutato sig. xxxxxxxxxxxx; soltanto nella *Relazione Notarile* si riporta che lo stesso in sede di acquisto "... si dichiara in separazione dei beni ...".

Considerando l'esplicita richiesta del Giudice al creditore procedente *con l'ordinanza del 31/7-2/8/2018* ho proceduto alle ricerche del caso: dal Comune di attuale residenza (Viterbo) a quello di provenienza (Roma) per giungere al Comune di Ladispoli ove il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxx risiedeva al momento del matrimonio e presso il quale è stato trascritto l'Atto di Matrimonio contratto in Spagna.

Dall'*ESTRATTO PER RIASSUNTO DELL'ATTO DI MATRIMONIO* (**allegato**) rilasciato risulta che il sig. xxxxxxxxxxxxx ha contratto matrimonio con la sig.ra xxxxxxxxxxxx Y xxxxxxxxxxxx il 19 luglio 1982 in Alcobendas – Spagna.

L'atto contiene la seguente Annotazione in data 22 giugno 2002:

"Con atto in data 04 giugno 2002 a rogito del notaio Forlini Massimo del distretto notarile di Roma-Velletri-Civitavecchia gli sposi xxxxxxxxxxxx nato a Roma il 25 novembre 1955 e xxxxxxxxxxxxxxxx nata a Madrid il 11 febbraio 1960 hanno scelto il regime della separazione dei beni".

CONCLUSIONI

Considerando la formulazione dell'incarico ricevuto, con la redazione delle presenti note, reputo di aver portato a termine il compito affidatomi sintetizzabile come *verifica della ulteriore documentazione depositata dal precedente*; compito che peraltro ho integrato, seppur a carico del precedente secondo





quanto disposto dal G.E. , con la documentazione del regime patrimoniale familiare dell'esecutato al momento dell'acquisto.



Gli altri aspetti già trattati nella CTU depositata (*descrizione degli immobili – formazione dei lotti – difformità edilizie – situazione catastale – valutazione*) non sono stati oggetto di ulteriori accertamenti.



Rimango comunque a disposizione per ogni chiarimento e/o integrazione dell'elaborato prodotto.



Si trasmette la presente ai soggetti interessati dal procedimento:



- sig. xxxxxxxxxxxx - via Vezza 37 – 01100 Viterbo – esecutato



- avv. ALESSANDRO CALANDRELLI
alessandrocalandrelli@pec.ordineavvocativiterbo.it – creditore procedente

- dott. MAURO BARALDI – mauro.baraldi@legalmail.it – custode



Vitorchiano, 30 novembre 2019



Allegato: estratto di matrimonio

8



Tribunale di Viterbo - esec.imm. n. 251/2012 – integrazione CTU
Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

