

Espropriazioni Immobiliari RGE n. 139/2018

Promossa da *** c/ ***

Tribunale di Viterbo

Esecuzione Immobiliare n. 139/2018

G.E. Dott. Antonino Geraci

Integrazione alla perizia dell'esperto

Termini dell'integrazione richiesta

Nel corso dell'udienza del 09 maggio 2019, il Giudice dottoressa Crescentini Roberta, richiedeva al sottoscritto esperto, ulteriori specifiche all'elaborato peritale già depositato, come dettagliato al secondo punto del verbale di prima comparizione il cui corpo è di seguito riportato:

Il G.E.

- *rilevato che non vi è prova della continuità delle trascrizioni sul compendio pignorato, assegna al **creditore procedente** termine perentorio ex art. 567 c.p.c. di giorni 60 per il deposito di documentazione comprovante detta continuità, avendo anche riguardo alle successioni mortis causa che hanno interessato i beni staggiti ed il titolo di acquisto della signora *** (de cuius)*
- *assegna al **CTU** successivo termine di giorni 60 per il **completamento delle attività di stima e il deposito e invio alle parti di una relazione integrativa, sollecitandolo alla tempestività negli adempimenti e disponendo che provveda altresì ad acquisire estratto dell'atto di nascita della debitrice onde appurarne il regime patrimoniale al momento dell'acquisto del diritto pignorato.***
- *Rinvia la procedure al 13/02/2020 riservando ogni altro provvedimento anche ai fini della perseguibilità.*

Premessa

Il sottoscritto arch. Francesco De Santis prestava giuramento quale esperto della procedura in oggetto in **data 27.09.2019**.

Conformemente ai disposti del proprio mandato, provvedeva prioritariamente a verificare la completezza della documentazione di cui all'art. 567 del c.p.c. (certificazione notarile agli atti, redatta dal notaio Antonio Trotta), ed avendovi ravvisato alcune carenze documentali (in merito all'indicazione della provenienza ultraventennale del bene pignorato, oltre che alla mancata trascrizione della accettazione di eredità da parte dei danti causa alla debitrice), ed alcune inesattezze (nell'indicazione delle quote successorie ricadenti in capo ai medesimi danti causa della signora ***), provvedeva ad informare con apposita comunicazione: il custode della procedura avvocato Fossati, il creditore procedente, ed il giudice dell'esecuzione dottor Geraci Antonino (documento depositato telematicamente in data 31.10.2018, e qui fornito come

Allegato 1). Non avendo ricevuto riscontro in merito alle carenze segnalate, né dal creditore procedente (con eventuale integrazione), né dal G.E., il sottoscritto proseguiva nello svolgimento delle operazioni peritali, che **venivano compiutamente concluse nei termini temporali previsti dall'incarico assunto, con deposito telematico della perizia avvenuto in data 20.12.2018**, e successiva spedizione alle parti.

Quale allegato alla perizia depositata, non si era potuto fornire l'ESTRATTO PER RIASSUNTO dal Registro degli atti di MATRIMONIO della debitrice, essendo detto documento stato richiesto, ma non reso disponibile dall'ufficio competente (Servizi Demografici del Comune di Roma, ove la signora *** risiede), nei termini temporali previsti per il deposito.

Detto documento, richiesto congiuntamente al Certificato di Residenza, Cittadinanza, stato Civile e di Famiglia della debitrice, veniva dall'ufficio comunale competente prodotto in data 06.02.2019 e contestualmente dall'esperto acquisito. Dalla visione della documentazione risultava che la signora *** sin dal [REDACTED] (e quindi anche alla data di acquisizione del diritto sul bene pignorato), era coniugata in regime di comunione dei beni (stante l'assenza di annotazioni marginali) con il signor ***. Il regime di comunione indicato, appariva pertanto in contrasto con il diritto pignorato (quota di 1/1 della proprietà) alla debitrice, e con quanto dalla stessa dichiarato nell'atto di acquisto del bene in oggetto (coniugata in regime di separazione dei beni).

In virtù di quanto emerso, il sottoscritto redigeva ed inviava alle parti, al custode della procedura e depositava telematicamente in tribunale in data 12.02.2019, apposita Relazione Integrativa (qui integralmente fornita come **Allegato 2**).

Dal confronto con la debitrice ed il custode della procedura (vedi Seconda Relazione dell'avv. Fossati), emergeva che con sentenza del Tribunale di Roma del [REDACTED] (ovvero in data antecedente all'acquisto del bene pignorato) n. [REDACTED], cron. [REDACTED], veniva dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio, contratto tra la signora ***, ed il signor ***.

In previsione dell'udienza, non perveniva all'esperto nei termini temporali previsti dalla procedura (quindici giorni prima dell'udienza, ovvero entro il 24.04.2019), alcuna nota con osservazioni all'elaborato peritale, da parte del creditore procedente, né lo stesso provvedeva a depositare le integrazioni alle lacune presenti nella certificazione notarile depositata, come dal sottoscritto alle parti segnalato.

Il giorno antecedente l'udienza, perveniva all'esperto da parte del creditore procedente una nota del notaio Trotta, con la quale questi asseriva che nel certificato notarile depositato, la titolarità in capo alla signora *** (proprietaria ante ventennio) **era stata dallo stesso notaio desunta dalle mere visure catastali**, ritenendo **non necessario** risalire all'atto di provenienza ultra ventennale con una ricerca presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo. Il notaio specificava poi che nel suo Certificato Notarile, le quote successorie del bene pignorato pervenute ai danti causa della debitrice, erano state riportate in modo erroneo e contraddittorio per mero errore di battitura, elencando nel contempo quelle corrette (coincidenti con quelle espresse nella perizia dal CTU, e da questi desunte dall'altra documentazione acquisita per la procedura). Ed infine in merito all'eredità in successione della signora ***, il notaio confermava la mancata trascrizione della relativa accettazione da parte degli eredi. Accettazione tacita comunque trascrivibile, in virtù dell'atto ai rogiti notaio Di Fazio con il quale gli eredi vendevano alla debitrice il bene pignorato.

Relazione Integrativa

In merito alle specifiche richieste in udienza all'Esperto dal G.E. dott.ssa Crescentini, si specifica che:

- In merito alla richiesta di **“completamento delle attività di stima”**, si ribadisce che, la perizia già depositata in data 20.12.2018 (comprensiva della integrazione del 12.02.2019), si palesa completa, dettagliata ed esaustiva, non necessitando di alcuna ulteriore integrazione, in merito alla stima del bene pignorato.
- In merito al richiamo al rispetto delle tempistiche previste per le operazioni peritali, **“assegna al CTU... sollecitandolo alla tempestività negli adempimenti ...”** si specifica, come sopra dettagliato, che tutte le operazioni peritali svolte, sono state eseguite con dovizia e professionalità, **sempre nel pieno rispetto dei termini temporali previsti dalla procedura.**
- In merito al documento che si chiedeva di acquisire, ovvero **“estratto dell'atto di nascita della debitrice onde appurarne il regime patrimoniale al momento dell'acquisto del diritto pignorato”**, si comunica che lo stesso, richiesto presso i competenti uffici del comune di nascita della signora *** (Genova), è stato dal sottoscritto acquisito e qui fornito come **Allegato 3**. Nel documento prodotto, ovvero l'Estratto per riassunto dai registri degli Atti di Nascita, è riportato che la signora *** ha contratto matrimonio con il signor *** in data **10.06.1987** (non seguono ulteriori annotazioni in merito).

Appare opportuno specificare che **l'informazione che si voleva estrarre con il documento richiesto dal G.E. ad integrazione della perizia**, ovvero appurare il regime patrimoniale della signora *** al momento dell'acquisto del bene pignorato, **era stata già documentata e dettagliata nella integrazione alla perizia originaria depositata in data 12.02.2019, come dall'ESTRATTO PER RIASSUNTO dal Registro degli atti di MATRIMONIO, e dal Certificato di Residenza, Cittadinanza, stato Civile e di Famiglia della debitrice, al tempo prodotti e già depositati (vedi Allegato 2).**

Si ribadisce pertanto come, nella documentazione acquisita presso i pubblici uffici comunali, tanto nel comune di residenza (***), quanto in quello di nascita della debitrice (***), la stessa sia risultata dalle indagini esperite, come coniugata in regime di comunione dei beni con il signor ***, non essendo stata acquisita agli atti, dai pubblici uffici sopra menzionati, la sentenza del Tribunale di Roma n. **2250/18** con la quale veniva dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio precedentemente contratto, così come riportato nella sua seconda relazione, dal custode della procedura avv. Fossati, sulla base della copia della sentenza menzionata a questi inviata dalla debitrice (a seguito del ricevimento della perizia integrativa del 12.02.2019 inviatale dal CTU, che evidenziava l'incongruenza tra la sua quota proprietaria come indicata negli atti della procedura, e quella desumibile dalla documentazione estratta dagli uffici comunali).

Il sottoscritto Esperto quindi, attesi i 60 gg concessi dal G.E. al creditore procedente per il deposito della documentazione integrativa necessaria a comprovare la continuità ventennale delle trascrizioni sul bene oggetto di stima (originariamente carente, come dall'esperto

evidenziato con comunicazione del 31.10.2018 vedi Allegato 1), verificava l'esaustività di quanto dallo stesso depositato nel fascicolo della procedura.

In merito all'accettazione dell'eredità in morte della signora ***, in favore delle signore ***, per la quota di 2/6, e *** e *** ciascuna per la quota di 1/6 (danti causa della debitrice), si constatava che il creditore procedente, come sollecitato dal G.E, aveva provveduto alla relativa trascrizione in data [REDACTED] presso la Conservatoria dei RR.II. di Viterbo, al numero di Registro Generale [REDACTED], Registro Particolare [REDACTED] (accettazione tacita di eredità), in virtù del successivo atto ai rogiti Notaio Cesidio di Fazio (trascritto il [REDACTED] ai nr. [REDACTED], con il quale, le stesse eredi della signora ***, alienavano alla debitrice, il bene loro pervenuto in successione.

N.B. Si segnala come nel documento in oggetto, il bene venga identificato con gli estremi catastali posseduti alla data dell'apertura della successione, poi rivelatisi erronei e corretti dal sottoscritto esperto nell'ambito della presente procedura esecutiva (il bene è oggi correttamente individuato al foglio 22 anziché 1, come erroneamente in origine indicato in catasto).

In merito alla assenza, nella originaria certificazione notarile depositata, di qualunque indicazione circa il primo atto di trasferimento antecedente il ventennio alla data di pignoramento per il bene oggetto di stima, si rilevava come il creditore procedente avesse provveduto a depositare ulteriore certificazione notarile ad integrazione della precedente. Nel documento allo scopo prodotto il Notaio Antonio Trotta, indicava quale atto di provenienza ultra ventennale (provenienza in capo alla signora ***), l'atto di acquisto ai rogiti Notaio Gilberto Colalelli di Vetralla del 27/11/1966, per il quale però non veniva riportata **nessuna specifica in merito agli eventuali estremi di trascrizione**, limitandosi il Notaio a fornirne gli estremi di registrazione dell'atto (eseguita a Viterbo in data [REDACTED] al n. [REDACTED]. Non costituendo la mera registrazione dell'atto, documento utile a garantire l'efficacia del titolo in oggetto (e di quelli da questo successivamente derivati, ovvero la loro opponibilità a terzi), il sottoscritto Esperto ha provveduto, sulla base delle poche indicazioni fornite, ad eseguire presso la Conservatoria del RR.II. di Viterbo, ulteriore ricerca documentale, sui registri cartacei conservati, atta ad verificare l'eventuale avvenuta trascrizione dell'atto ultra ventennale sopra definito.

Dall'indagine esperita è emerso che in data [REDACTED] presso lo studio del Notaio Gilberto Colalelli in Vetralla, veniva dai signori ***, ***, *** e *** (tra loro fratelli germani), sottoscritto l'atto notarile (repertorio numero [REDACTED], con il quale il signor ***, cedeva ai fratelli i diritti sulla propria parte indivisa (nella quota di 1/4), della eredità agli stessi pervenuta in seguito al decesso dei propri genitori. Contestualmente, con il medesimo atto, i tre fratelli cointestatari cui detta quota veniva pro indiviso ceduta (alienata), provvedevano alla divisione amichevole dei beni stessi, per attribuzione.

Dalla visione del documento si rileva che la signora ***, a titolo di divisione amichevole e tacitazione dei suoi diritti nella misura di 1/3 si era assegnata ed aveva ricevuto, ed accettato la *"casa in Vetralla, Piazza dell'Oca civ.1, riportata nel N.C.E.U. del Comune di Vetralla, partita 1903, foglio 1, particelle 449/2 e 449/3"* (originarie dell'attuale subalterno 4 oggetto di esecuzione).

Detto atto risultava poi trascritto presso la conservatoria dei RR.II. di Viterbo in data 09.12.1965 ai numeri 213 di Registro Generale, e 222 di Registro Particolare.

Il sottoscritto esperto, presentava contestualmente istanza per il rilascio di copia conforme di detta nota di trascrizione, che messa a disposizione dall'ufficio in data successiva veniva pertanto estratta ed è fornita congiuntamente alla presente integrazione di perizia come **Allegato 4.**

Tanto si doveva in relazione alle ulteriori specifiche richieste dal G.E.

Viterbo 12.08.2019

In fede

Arch. Francesco De Santis

Allegati:

- 1- Comunicazione al G.E. del 31.10.2018
- 2- Perizia integrativa del 12.02.2019 e allegati
- 3- Estratto per riassunto degli atti di nascita
- 4- Nota di Trascrizione dell'atto di provenienza ultra ventennale
- 5- Notula competenze e spese per integrazioni richieste