

Geometra Adriano BISEGNA via Vanni 5 -01100 Viterbo tel. 0761/308044-3389995397 mail
geom.bisegna@gmail.com

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare RG. n. 140/2016 riunita alla n. 212/2016

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Integrazioni per l'udienza del 20/10/2022



In riferimento all'incarico conferitomi con provvedimento emesso il 19/06/22 e giuramento del 27/06/22 quale tecnico incaricato in sostituzione di altro revocato CTU, il sottoscritto espone che:

-con verbale di udienza del 16/01/20 venivano chieste integrazioni al precedente CTU relativamente ad alcuni chiarimenti precisamente:

“.....rilevato che non vi è: prova del regime patrimoniale del debitore al momento dell'acquisto dei diritti pignorati nelle procedure (oggi riunite); indicazione nella relazione di stima della natura del diritto pignorato nelle menzionate procedure e quale risulterebbe effettivamente (enfiteusi) pervenuta in capo allo stesso sulla base delle trascrizioni in atti; l'incidenza di quando precede sul valore stimato; copia conforme dell'atto di provenienza diretta al debitore degli immobili pignorati nella procedura riunita (RGE 212/16); per tali motivi onera l'esperto del deposito e invio alle parti di una relazione integrativa con quadro sinottico aggiornato che contenga anche la chiara risposta del CTU al quesito 23 (e 16) alla luce della documentazione acquisita presso i competenti uffici...”;

-il sottoscritto preso atto e acquisita la CTU e documentazione nel fascicolo telematico in merito alla documentazione depositata (non vi è traccia del quadro sinottico), fa presente che per quanto riguarda la situazione patrimoniale dei debitori al momento dell'acquisto dei beni oggetto di procedura, il sottoscritto con Pec del 01/07/22 ha richiesto al Protocollo Anagrafe del Comune di Roma l'estratto di nascita della [REDACTED] al fine di avere certezza dello stato patrimoniale dell'esecutato al momento dell'acquisto del compendio pignorato (certificazione richiesta anche dal CTU revocato);

-In data 19/07/22 con mail ordinaria indirizzata al Direttore della sezione Anagrafe del Comune di Roma il sottoscritto chiedeva notizie sull'evasione della richiesta di cui alla Pec sopracitata;

-in data 01/08/22 con Pec rinnovava l'invito all'evasione della richiesta evidenziando il suo carattere di urgenza. Visto il silenzio dell'Ufficio predetto in data 11/08/22 con Pec sollecitava ulteriormente l'evasione della richiesta.

In pari data il protocollo Anagrafe del Comune di Roma con Pec inviava riscontro del numero di protocollo alla richiesta del 01/08/22.



A tutt'oggi l'Ufficio Anagrafe di Roma non ha inviato alcuna documentazione relativa all'estratto di nascita dell'esecutato richiesto nonostante i solleciti fatti.

Per quanto concerne gli altri punti oggetto di chiarimento, dall'analisi della CTU e dei titoli di provenienza depositati, relativamente al diritto pignorato, esso risulta in piena proprietà 1/1 per i beni immobili siti in Comune di Graffignano:

-Catasto Fabbricati: abitazione Foglio 17 P.IIIa 174 sub 2 cat. A/3, cl. U, 7 vani, Rendita Euro 451,90 + stalla Foglio 17 P.IIIa 174 sub 3, cat. C/6, cl. 1, mq. 140, Rendita euro 122,92 + altra stalla Foglio 17 P.IIIa 174 sub 4, cat. C/6, cl. 1, mq. 162, Rendita Euro 142,23 + B.c.n.c. Foglio 17 P.IIIa 174 sub 1;

-Catasto Terreni Comune di Graffignano Foglio 17 P.IIIa 173 uliv./vign., cl. 4, mq. 48.414; P.IIIa 53, semin. irr., cl. 2, mq. 100; P.IIIa 141 bosco misto, cl. U, mq. 5.000; P.IIIa 16 bosco misto, cl. U, mq. 299.080; part. 174 di mq. 2045 ente Urbano e Foglio 12 P.IIIa 227 bosco ceduo, cl. U, mq. 22.300;

-Catasto Terreni Comune di Graffignano utile dominio, enfiteusi, 1/1 sul terreno Fg. 12 P.IIIa 154 semin. Arb. cl. 3, mq. 9.52.

Il valore attribuito a detto terreno nella CTU depositata è pari a € 14.280,00, per il terreno libero, a cui dovranno essere detratte le spese per l'affrancazione per detta enfiteusi, ai fini del consolidamento della proprietà, quantificate e determinate per un costo onnicomprensivo pari ad Euro 3.800,00.

Il titolo di provenienza della sopradetta enfiteusi è per atto notaio Giardino rep. 101054/18408 del 24/11/2009 (allegato) (F. 12 part. 154 pignoramento rep. 1155 del 11/07/2016 trascr. 22/07/2016 r.g. 10485 r.p. 7880).

Relativamente alla risposta al quesito 16, per quanto concerne l'esistenza o meno di usi civici, nelle dichiarazioni prodotte dall'ente preposto Università Agraria di Graffignano del 13/05/19 e 18/09/19 non si rileva l'esistenza di usi civici per i terreni oggetto di procedura. Riguardo la risposta al quesito 23, non si rileva l'esistenza di vincoli artistici di inalienabilità, oneri condominiali ed usi civici, come da dichiarazioni rese dagli enti preposti.

Si puntualizza in merito che per quanto riguarda la P.IIIa 154 del foglio 12, l'ente preposto ha emesso una dichiarazione di non essere in grado di appurare se il terreno è gravato da usi civici, ma precisa che lo stesso è gravato da canone di natura enfiteutica a favore dell'ente scrivente.



Sono state aggiornate le certificazioni anagrafiche disponibili on line, quale il certificato contestuale anagrafico di nascita, stato di famiglia, stato civile, residenza, cittadinanza, che confermano quanto già presente in atti; in mancanza della certificazione dello stato patrimoniale è stato redatto un quadro sinottico con la quota pari a 1/1 di [REDACTED] [REDACTED] sia per la piena proprietà, sia per l'utile dominio con enfiteusi.

Qualora l'Ufficio Anagrafe di Roma inviasse, in tempi ragionevoli, l'estratto di nascita richiesto (inevaso) e vi sia rappresentata una situazione patrimoniale diversa da quella sopracitata, sarà premura del sottoscritto esporre le relative risultanze.

ULTERIORI PRECISAZIONI:

-SITUAZIONE URBANISTICA: Dalla CTU depositata si rileva che i fabbricati insistenti sul lotto oggetto di procedura risultano essere stati edificati ante 01/09/1967, successivamente è stata presentata DIA per manutenzione ordinaria n. 91/2006 del 29.12.2006, non esiste certificato di agibilità. Da dichiarazioni in atti i terreni non risultano essere gravati da usi civici.

ACCETTAZIONE EREDITA': Dalla CTU depositata ed atti di provenienza allegati si rileva che non risultano trascritte le accettazioni di eredità di:

- successione di Gregori Eufrosino nato a Graffignano (VT) deceduto 04.11.1994, succ. n. 94 vol. 956 reg. Vt 19.09.1996 - Trascr. VT Rg. 13869 Rp. 10684 del 15/12/1997
- successione di Salvatori Franchi Salvatore nato ad Amelia (TR) 30/03/1924 deceduto 24/11/2002 den. N. 34 volume 928 Uff. Registro TR 02/04/2003 – trascr. VT 09/06/2003 Rg.9783 Rp. 7702.

Tanto dovevasi per l'incarico ricevuto.

Viterbo li 26/08/2022

Geom. Adriano Bisegna



ALLEGATI:

- Quadro Sinottico
- Atto Notaio Giardino rep. 101054/18408 del 24/11/2009
- Certificazioni anagrafiche
- Dichiarazioni Univ. Agraria Graffignano per usi civici
- Cert. Camerale soc. agricola La fattoria del Marchese
- Richieste x pec certificato estratto nascita Comune di Roma
- Richiesta CTU Bianchini Anagrafe Roma
- Istanza deposito Geom. Bianchini 05/10/20

