



TRIBUNALE DI VITERBO
Sezione civile



G.E. Dott. Antonino Geraci



ESECUZIONE IMMOBILIARE
N°189/19



Ad istanza di

ASTE **FINO 1 SECURITISATION SRL**
GIUDIZIARIE **Contro**
*******e*******



Integrazione



C.T.U. Arch. Patrizia Loiali



INTEGRAZIONE

Premesso:

- che il G. E., dott. Antonino Geraci, in data 31/10/2019 conferiva alla sottoscritta arch. Patrizia Loiali, iscritta all'ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo al n° 582, l'incarico di consulente tecnico d'ufficio per la stima del compendio pignorato sito nel Comune di Vetralla. L'udienza era fissata in data 14 maggio 2020;
- che all'udienza del 22 aprile 2021 il Custode, dott.ssa Alessandra Basile riscontrava una incongruenza in merito alla natura e misura del diritto pignorato;
- che il G.E., nella stessa udienza del 22 aprile 2021, assegnava all'esperto termine di 60 giorni per il deposito e invio alle parti di una relazione integrativa aggiornata;
- che il G.E. rinviava l'udienza al 13 gennaio 2022;

pertanto, da un riesame dell'atto di Pignoramento trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo in data 07.08.2019 ai numeri 9081/11812 di formalità, della Sentenza di Usucapione emessa dal Tribunale di Viterbo in data 07.07.2011, rep. 775, trascritta in data 07.05.2014 ai numeri 4590/5676 di formalità e della Relazione Notarile in atti, la sottoscritta può riferire quanto segue:

trattasi di un immobile con due aree di pertinenza ubicato nel Comune di Vetralla in Località Tre Croci, Via Doganelle n.30, di proprietà delle Sigg.re ***** , nata a xxx il *****e ***** , nata a xxx il ***** , identificati al C.F. e al C.T. come da schema seguente:

C.F.	Appartamento	Fg.	P.Ila	Sub	Cat.	Classe	Vani	Superficie	Rendita
		15	245	. 1	A/4	1	2,5	mq.60	Euro 85,22
C.T.	Area	15	1459 (ex 1283)			Ente Urbano		mq. 732	
	Area	15	1460 (ex 1283)			Ente Urbano		mq. 10 (con ampliamento del fabbricato)	

Si sottolinea che l'appartamento presenta una parte in ampliamento di circa mq. 7 edificata sulla particella 1460 del foglio 15 originariamente di proprietà di terzi, che risulta realizzata prima del 1967 e che, in virtù della Sentenza di Usucapione n. 775/2011, ormai passata in cosa giudicata, trascritta presso la Conservatoria RR.II. di Viterbo il 07.05.2014 al n. 4590 di formalità, il Tribunale di Viterbo ha dichiarato le Sigg.re ***** proprietarie per intervenuta usucapione delle due aree di pertinenza con quanto sopra realizzato per la quota di ½ ciascuna della piena proprietà.

Si evidenzia altresì che nell'Atto di Pignoramento tutti i beni (appartamento e terreni) risultano invece:

- in capo a ***** per ½ della piena proprietà e per ½ della nuda proprietà;
- in capo a ***** per ½ dell'usufrutto.

Pertanto, si riscontra una incongruenza tra i diritti delle esecutate in pignoramento rispetto a quelli della sentenza di usucapione relativamente alle particelle del C.T. 1459-1460 del C.T., come si evince dai seguenti schemi sintetici:

QUOTE ATTRIBUITE NEL PIGNORAMENTO

*****	½ della piena proprietà + ½ della nuda proprietà	Sui seguenti beni: - foglio 15 p.Ila 245 sub 1; - foglio 15 p.Ile 1459-1460
*****	½ dell'usufrutto	

QUOTE ATTRIBUITE CON LA SENTENZA DI USUCAPIONE

*****	½ della piena proprietà	Sui seguenti beni: - foglio 15 p.Ile 1459-1460
*****	½ della piena proprietà	

CONCLUSIONI:

Alla luce di quanto sopra, le quote attribuite in Pignoramento, relativamente ai terreni di pertinenza ed a quanto sopra realizzato, non risultano corrette ed allineate con la sentenza di usucapione.

Viterbo, 17 giugno 2021

Il Ctu

Arch. Patrizia Loiali