

Tribunale di Orvieto
PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE
promossa da: **ITALFONDIARIO SPA**
contro: **_____**



N° Gen. Rep. **67/2010**
Giudice Delle Esecuzioni: **Dott. Francesco Angelini**



INTEGRAZIONI ALLA CTU

Il sottoscritto tecnico Geom. Luca Foscoli, iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Terni al n. 977, quale Consulente Tecnico d'Ufficio per l'Esecuzione di cui all'oggetto, vista la richiesta di integrazioni avanzata dall'ill.mo Sig. Giudice per l'Esecuzione specifica e relaziona quanto di seguito.

Lotto n. 1 – Fabbricato abitativo sito in Comune di Orvieto, via Garibaldi n. 40

In fase di udienza sono stati richiesti i seguenti chiarimenti ed integrazioni:

- 1. Per quanto riguarda il bene iscritto al NCT Orvieto Foglio 183 p.IIa 312 il CTU dovrà indicare se il bene stesso è stato fatto oggetto di valutazione come pertinenza all'interno del LOTTO 1; in mancanza sarà necessario tenerne adeguatamente conto nella valutazione del prezzo di stima, con correzione dell'elaborato peritale;*
- 2. Ritenuto essenziale che il CTU provveda a ricostruire esattamente da quali particelle pignorate originariamente derivano le attuali particelle oggetto di valutazione per la messa in vendita, così da poter provvedere con chiarezza alle cancellazioni delle trascrizioni con l'avanzare delle vendite;*

Ad integrazione e specificazione dell'Elaborato peritale il CTU relaziona quanto di seguito:

1. Specificazione individuazione Fg. 183 p.IIa 312

Il terreno identificato al Fg. 183 P.IIa 312 costituisce il giardino interno dell'abitazione periziata in Comune di Orvieto, Via Garibaldi n. 40 costituente il Lotto n. 1.

Catastralmente il terreno è censito presso il Catasto Terreni della Provincia di Terni a partita speciale 1 come Ente Urbano senza intestati.

Estratto visura catastale Catasto Terreni

Dati identificativi: Comune di ORVIETO (G148) (TR)

Foglio 183 Particella 312

Classamento:

Particella con destinazione: **ENTE URBANO**

Superficie: 200 m²

Ultimo atto di aggiornamento: Variazione del 23/12/2009 Pratica n. TR0178909 in atti dal 23/12/2009
BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 6444.1/2009)



Lo stesso è poi censito al Catasto dei Fabbricati della Provincia di Terni graffato con l'abitazione principale che forma il Lotto n. 1 ed intestato agli esecutati. Attualmente la p.IIa è identificata con il subalterno n. 2 a seguito della modifica degli identificati avvenuta con le modifiche catastali effettuate nel tempo. I subalterni "senza" ed "uno" sono soppressi.



Dati identificativi: Comune di **ORVIETO (G148) (TR)**

Foglio **183** Particella **305** Subalterno **2**

Foglio **183** Particella **306** Subalterno **15**

Foglio **183** Particella **307** Subalterno **2**

Foglio **183** Particella **312** Subalterno **2**

Classamento:

Rendita: **Euro 2.602,94**

Categoria **A/1⁹⁾**, Classe **1**, Consistenza **24 vani**

Indirizzo: VIA GARIBALDI n. 40 Piano S1-T - 1-2

Dati di superficie: Totale: **1.119 m²** Totale escluse aree scoperte ^{b)}: **1.080 m²**

Ultimo atto di aggiornamento: VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 12/06/2020 Pratica n. TR0027561 in atti dal 12/06/2020 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 15114.1/2020)

Annotazioni: Classamento e rendita rettificati (D.M. 701/94)



Il terreno catastalmente identificato al fg. 183 p.lla 312 è quindi parte integrante dell'unità immobiliare che costituisce il Lotto n. 1 ed il suo valore è stato già compreso negli importi indicati in perizia.

Essendo stato specificato sul pignoramento che lo stesso era efficace, in maniera imprecisa e ridondante a parere dello scrivente, anche sul terreno individuato al fg 183 p.lla 312 "Ente Urbano" si ritiene opportuno di effettuare la stessa nota anche sul bando di vendita e sulla descrizione catastale per la vendita in modo da avere una ricostruzione precisa e puntuale per una futura cancellazione delle formalità trascritte.

Si allega pertanto in calce la nuova descrizione per la vendita aggiornata.

Vedi allegato 1-2 Visure catastali

2. Ricostruzione storico catastale particelle pignorate

Gli immobili oggetto di pignoramento erano originariamente censiti come:

Fg. 183 p.lla 305/- graffata con 306/1, 307/-, e 312/- Cl. A/1 classe 1 di vani 19,5 Rend. Cat. €. 2.114,89

a seguito di variazione catastale Prot. TR0041605 del 17/04/2012 redatta per con causale catastale: divisione, e diversa distribuzione degli spazi interni legata alla individuazione dei lotti a seguito della perizia originaria, assumono il nuovo identificativo:

Fg. 183 p.lla 305/1 graffata con 306/11, 307/1, e 312/1 Cl. A/1 classe 1 di vani 19,5 Rend. Cat. €. 2.114,89

a seguito di variazione catastale Prot. TR0044064 del 13/08/2019 redatta con causale catastale: divisione legata alla corretta individuazione della proprietà per sentenza di divisione, assumono il nuovo identificativo:

Fg. 183 p.lla 305/2 graffata con 307/2, 306/15 e 312/2 Cl. A/1 classe 1 di vani 24,00 Rend. Cat. €. 2.602,94
(*Variazione di classamento d'ufficio prot. TR0027561 del 12/06/2020*)

Concludendo il Lotto n. 1 è costituito da un complesso immobiliare costituito da immobili con i seguenti identificati:

- Fg. 183 p.lla 305/2 graffata con 307/2, 306/15 e 312/2 (già Fg. 183 p.lla 305/- graffata con 306/1, 307/-, e 312/-)
- Fg. 183 p.lla 306 sub 2 cat. C/6 Cl. 19 mq. 35 rend. 186,18
- Fg. 183 p.lla 313 sub – cat. C/2 Cl. 13 mq. 16 rend. 37,18

Vedi allegato 3 visura storico catastale



divisionale e l'Esecuzione in questo momento colpisce 1/1 della piena proprietà.

Per quanto concerne la seconda grotta diruta la sua storia è la seguente:

- Grotta diruta catastalmente identificata al Comune di Lubriano Fg. 14 p.lla 569 dest. COSTR NON ABITAB.

L'immobile è catastalmente intestato a:

-
-
-
-
-

Il Sig. (

.....) proprietario per 1/2 della piena proprietà di suddetto immobile, essendo l'altra quota di proprietà pari a 1/2 di proprietà della Sig.ra (.....) 05.

La storia della quota di proprietà di 1/2 del Sig. (.....) è stata la stessa sopra descritta valida anche per degli altri immobili del Lotto 2 che qui si intendono..... mata.

La quota di proprietà pari a 1/2 della Sig.ra (.....) non è stata mai ceduta ed è rimasta in sua proprietà o dei suoi aventi causa.

Tale immobile è stato pignorato con pignoramento del 25/10/2010 Rep. 629/1 per la quota erronea di 12/18 e non è stato interessato dall'ordinanza divisionale rimanendo di fatto di proprietaria per 1/2 degli esecutati e per la quota di 1/2 della Sig.ra

Lotto n. 4 – Appezamento di terreno prospiciente la rupe

In fase di udienza sono stati richiesti i seguenti chiarimenti ed integrazioni:

- *Ritenuto, quanto al LOTTO 4 dover comprendere le ragioni per le quali il CTU ipotizza un dimezzamento del valore del bene (invece di una riduzione più contenuta) per essere lo stesso intercluso da beni non oggetto di pignoramento, attesa la possibilità di costituire una servitù di passaggio coattiva ex art. 1051 c.c.;*

Come già indicato nella perizia originaria il compendio immobiliare oggetto di stima è costituito da un appezzamento di terreno della superficie complessiva di mq. 2.370, ma realmente utilizzabile circa mq. 1.000, con accesso esclusivo da locali di proprietà degli esecutati ma non colpiti da pignoramento. Data la sua conformazione e l'affaccio interessante, la parte pianeggiante del terreno oggetto di perizia potrebbe avere un rilevante valore di mercato soprattutto se pertinente di un'unità immobiliare, come accrescimento del valore dell'unità immobiliare medesima, a prescindere che questa possa essere a destinazione residenziale e/o commerciale.

Sulla base di questa considerazione il CTU non ha valutato il terreno semplicemente come agricolo ma gli ha assegnato un valore importante al mq. che tiene conto anche di tali potenzialità.

Dovendo invece redigere la sola perizia del valore di mercato del terreno bisogna tener conto del suo sfruttamento sia dal punto di vista commerciale ma anche dal punto di vista della sua accessibilità per eventuali lavorazioni e/o manutenzioni.

Purtroppo il terreno oggetto di valutazione risulta intercluso e non accessibile con mezzi idonei alla sua lavorazione se non attraverso passaggi pedonali che attraversano proprietà di terze parti non esegutate.

L'accesso a tale appezzamento di terreno potrebbe avvenire anche da terreni di soggetti terzi confinanti i quali, però, hanno le stesse problematiche di accesso in quanto sono posizionati a mezza costa sul versante della rupe di Lubriano.



L'acquisto di tale lotto dovrà necessariamente prevedere la realizzazione di una servitù di passaggio coattiva ex art. 1051 c.c., essendo un lotto intercluso, che non potrà insistere che sui fabbricati o su proprietà di terzi non esegutate.

L'accesso naturale al terreno è e sarà ovviamente attraverso l'immobile di cui lo stesso è pertinenza.

Tali vincoli identificati ed individuati anche sulla perizia originaria limitano fortemente la platea di eventuali acquirenti e l'appetibilità sul mercato di tale bene. Per tale motivo il sottoscritto CTU ha ritenuto opportuno effettuare una detrazione almeno pari al 50% del valore al fine di adeguare il valore finale del bene al suo più probabile valore di mercato.

Ritenuto quanto sopra lo scrivente CTU conferma la valutazione già eseguita sulla perizia originaria.

Atto di provenienza

- *Ritenuto essenziale che il CTU acquisisca gli atti di provenienza come indicato nel quesito peritale;*

L'atto storico di provenienza è la denuncia di Successione in morte del Sig. _____ dante causa degli attuali proprietari, nato a Lubriano (VT) il 13/03/1902 e deceduto in Orvieto il 02/05/1975 giusta Denuncia di successione registrata a Orvieto il 30/10/1975 al n. 72 Vol. 217.

Vedi allegato 4 Copia conforme Denuncia di Successione

Nota Bene

Il sottoscritto CTU ad integrazione della perizia consegnata e di quanto richiesto dal giudice precisa che l'originario pignoramento, che ha colpito i beni oggetto di perizia, trascritto presso la Conservatoria di Terni al Reg.Part. 8120 del 28/10/2010 e la Conservatoria di Viterbo al Reg. Part. 12042 del 02/11/2010 ha colpito la sola quota di proprietà pari a 12/18 (quota originaria di proprietà dei Sig.r

A seguito dell'ordinanza divisionale del 14/09/2021 trascritta alla Conservatoria di Terni al Reg. Part. 1600 del 28/12/2021 e alla Conservatoria di Viterbo al Reg. Part. 29 del 12/01/2022 è stata effettuata una restrizione di beni colpiti dal pignoramento per quegli immobili che sono divenuti di piena proprietà di soggetti terzi, estranei alla procedura, ma non è stata eseguita un'estensione del pignoramento per le quote di proprietà pari a 6/18 non colpita dal pignoramento originario oggi in Piena Proprietà ai Sig _____ e loro aventi causa.

Fiducioso di aver ottemperato a quanto richiesto dall'Ill.mo Sig. Giudice si rimane a disposizione per eventuali chiarimenti.





TRIBUNALE ORDINARIO DI TERNI
VERBALE DELLA CAUSA n. r.g.e. 67/2010

Udienza del **09.11.2022** a trattazione scritta.

Il giudice dell'esecuzione dott.ssa Francesco Angelini,
visto il proprio decreto con il quale ha disposto che l'udienza odierna venga trattata
con lo scambio di note scritte;

viste le note scritte depositate dal creditore procedente in data 03.11.2022 e le note
scritte depositate dagli esecutati in data 07.11.2022;

Lette le note del creditore intervenuto del 07.11.2022;

Letta la CTU del 10.10.2022;

Letta la relazione del custode del 31.10.2022;

Preso atto della sussistenza del vincolo di prelazione artistica su tutti i beni di cui al
LOTTO 1 e che pertanto dovrà essere disposta ordinanza di vendita delegata con
aggiudicazione sospensivamente condizionata all'esercizio della prelazione da parte del
MIBAC;

Ritenuto che l'ipoteca legale iscritta da GERIT contro _____ dovrà
essere annoverata tra le iscrizioni cancellabili dai beni oggetto di vendita nella presente
sede in quanto la stessa ex art. 2825 c.c. deve gravare solamente i beni assegnati in via
piena ed esclusiva a quest'ultimo;

Ritenuto, quanto al LOTTO 4 dover comprendere le ragioni per le quali il CTU
ipotizza un dimezzamento del valore del bene (invece di una riduzione più contenuta)
per essere lo stesso intercluso da beni non oggetto di pignoramento, attesa la
possibilità di costituire una servitù di passaggio coattiva ex art. 1051 c.c.;

Ritenuto che i terreni di cui al NCT Lubriano (VT) Foglio 13 ptt. 49 e 50 non sono stati fatti oggetto di ordinanza di divisione, pur appartenendo a terzi non eseguiti (come è dato evincersi dalla relazione notarile del 21.04.2011);

Ritenuto pertanto come sulle particelle in esame si ritiene essere intervenuta implicita rinuncia all'esecuzione, con necessità di cancellazione dal pignoramento;

Ritenuto come la riunione d'usufrutto non debba mai essere trascritta trattandosi di un evento di riespansione automatica del diritto di proprietà che, in quanto tale, non necessita di alcun atto di retroversione da trascrivere;

Per quanto riguarda i beni di cui al LOTTO 2 gli stessi sono oggetto di pignoramento per la quota di 1/1 di piena proprietà come derivante dall'ordinanza di divisione, correttamente trascritta e dalla certificazione notarile: saranno necessari chiarimenti sul punto da parte del CTU e un'eventuale correzione dell'elaborato;

Per quanto riguarda il bene iscritto al NCT Orvieto Foglio 183 pt. 312 il CTU dovrà indicare se il bene stesso è stato fatto oggetto di valutazione come pertinenza all'interno del LOTTO 1; in mancanza sarà necessario tenerne adeguatamente conto nella valutazione del prezzo di stima, con correzione dell'elaborato peritale;

Ritenuto essenziale che il CTU provveda a ricostruire esattamente da quali particelle pignorate originariamente derivano le attuali particelle oggetto di valutazione per la messa in vendita, così da poter provvedere con chiarezza alle cancellazioni delle trascrizioni con l'avanzare delle vendite;

Ritenuto essenziale che il CTU acquisisca gli atti di provenienza come indicato nel quesito peritale;

Ritenuto, a differenza di quanto sancito dal CTU, sussistere la continuità delle trascrizioni al ventennio sui beni oggetto di ordinanza di assegnazione;

Considerato infatti che:

- L'avvenuto decesso di esecutati successivamente all'atto di pignoramento, risulta del tutto irrilevante ai fini dell'esecuzione forzata, potendo trasciversi il decreto di trasferimento contro i soggetti esecutati defunti, giusta il disposto di cui all'art. 2913 c.c.;

- Ritenuto sufficiente, ai fini della continuità delle trascrizioni al ventennio, di atti di accettazione beneficiata dell'eredità dal momento che il beneficio d'inventario rientra nella categoria dei "benefici", specie della più estesa categoria degli "oneri": laddove l'onere richiede una data attività per ottenere un vantaggio, il beneficio al contrario fornisce subito l'utilità richiesta ma condiziona la sua permanenza e stabilità allo svolgimento di una data attività (nel caso di specie la redazione d'inventario e il rispetto delle altre norme di legge); conseguentemente l'accettazione di eredità con beneficio d'inventario rende subito eredi i chiamati, seppur muniti di un regime particolare il quale, se non osservato, fa decadere gli stessi dai vantaggi di cui agli artt. 484 ss c.c. ma non anche dalla qualità di eredi;

Ritenuto in definitiva che il CTU risponda ai chiarimenti sopra posti e se necessario, corregga la CTU depositata entro 30 giorni dalla comunicazione della presente ordinanza;

FISSA l'udienza dell'**11.01.2023 ore 13:30** per esame della CTU corretta (con perito che dovrà comparire all'udienza) e per l'eventuale messa in vendita del compendio;

Si comunichi alle parti a cura della Cancelleria.

Il Giudice dell'Esecuzione
dott. Francesco Angelini