

ESECUZIONE CIVILE N° 217/2022

PROMOSSA DA:



contro



RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA II

Il sottoscritto Dott. Arch. Andrea Ricci, con studio in Viterbo Viale Fiume 127/c, nominato Consulente Tecnico di Ufficio per la Esecuzione Immobiliare indicata in epigrafe, in considerazione di quanto disposto dal G.E. in riferimento alla documentazione integrativa richiesta con provvedimento del 16/04/2025, effettuati i dovuti accertamenti tecnici e acquisiti gli elementi utili alla formulazione della disposta valutazione, è nel merito in grado di relazionare quanto in appresso.

L'unità immobiliare oggetto della procedura esecutiva in esame, per quanto riportato nella Relazione di CTU originaria e nella successiva Relazione integrativa, è costituita da un appartamento individuabile catastalmente quale **abitazione di tipo civile**, allo stato censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo (VT) al Foglio 167 p.lla 271, subalterno 77, categoria A/2,



classa 4, consistenza vani 10, Superficie catastale totale mq 266, escluse aree scoperte mq 218, Rendita € 1.523,55, pur destinata ed assentita dagli atti di autorizzazione edilizia con destinazione d'uso a ufficio.

Il bene staggito dalle risultanze agli atti, infatti, è pervenuto alla debitrice esecutata per atto di compravendita a rogito del Notaio Pensato Massimiliano in Vetralla (VT) del 16/07/2015, rep. n. 4666/3598, registrato a Viterbo (VT) il 17/07/2015 al n. 6629/1T, trascritto presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Ufficio Territorio Servizio Pubblicità Immobiliare il 17/07/2015 al n. 9074 R.G. e n. 6940 R.P., allegato alla relazione di CTU originaria, come identificato in catasto con il subalterno 77, già derivante dal pregresso subalterno 37 a seguito della Variazione catastale del 12/03/2015, prot. n. VT0018574, in atti dal 12/03/2015 (n. 2889.1/2015).

Anteriormente al ventennio, quindi, il medesimo immobile identificato in catasto con il precedente subalterno 37, veniva acquisito dai precedenti proprietari con atto di compravendita a rogito del Notaio Condemi Gianfranco in Roma (RM) del 22/04/1996, rep. n. 145339/9590, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Viterbo il 07/05/1996 al n. 6957 R.G. e n. 5685 R.P., registrato a Roma (RM) il 13/05/1996, quale “appartamento sito al piano quarto della scala C del palazzo Garbini” contraddistinto “con il numero interno 8 (otto)” e già costituito appunto “dall’originario interno 8 (otto) distinto in catasto al Foglio 167 con la particella 227 sub 27 cat. A/2 e da una parte dall’interno sette della scala C distinto in catasto con la particella 227 sub 26 cat. A/2 stesso foglio”, comunque identificato in atto con la particella 271 sub 37, con “consistenza e reddito da accertare”.

A seguito del conseguente accertamento catastale, il bene veniva quindi definitivamente censito come abitazione di tipo civile, al Foglio 167, particella 271 sub 37, categoria A/2, classe 4, vani 9, Rendita € 1.371,19, a seguito della Variazione catastale per Frazionamento e Fusione del 01/03/1996, (n. 16065.1/1996), in atti dal 15/06/1999, derivato per consistenza dagli originari subalterni 27 e 26, quest’ultimo poi in parte ceduto a terzi.

Entrambi le originarie porzioni immobiliari già identificate con i progressi subalterni 27 e 26, inoltre, risultavano introdotte in catasto a seguito dell’originario classamento rispettivamente al Foglio 167, p.lla 271, subalterno 27, categoria A/2, classe 4, vani 8,5, Rendita L. 3.672 e al Foglio 167, p.lla 271, subalterno 26, categoria A/2, classe 4, vani 10,5, Rendita L. 4.536, derivanti rispettivamente dalla Variazione catastale del 21/04/1983, (n. 3342.1/1983), in atti dal 24/04/1991 e dalla Variazione catastale del 21/04/1983, (n. 3343.1/1983), in atti dal 24/04/1991, conseguenti alla Variazione catastale del 21/04/1983, (n. 3342.1/1983), in atti dal 30/06/1987 e alla Variazione catastale del 21/04/1983, (n. 3343.1/1983), in atti dal 30/06/1987, introdotte originariamente in catasto per costituzione di unità immobiliare urbana.

Il bene immobiliare già identificato nell'atto di provenienza ultraventennale con la particella 271 sub 37 e le originarie porzioni immobiliari già rispettivamente censite con la particella 271 sub 27 e con la particella 271 sub 26, dalle quali il bene come detto è comunque derivato nella consistenza attuale, risultavano comunque appartenere precedentemente al predetto atto, alla [REDACTED], alla quale i beni erano pervenuti per maggiore consistenza con atto modificativo e di assegnazione di beni ai soci a rogito del Notaio Annibaldi Luigi in Viterbo (RM) del 24/01/1991, rep. n. 28208/14290, trascritto alla Conservatoria dei RR.II. di Viterbo il 05/02/1991 al n. 2559 R.G. e n. 2321 R.P., registrato a Viterbo (VT) il 11/02/1991 al n. 1724/1V.

L'unità immobiliare pignorata, pertanto, censita in catasto con il subalterno 77, già derivante dal pregresso subalterno 37, risulta costituita dalle originarie porzioni immobiliari già censite con gli originari subalterni 27 e 26, con continuità di trascrizioni e variazioni catastali, così come precedentemente evidenziato e relazionato, nonchè documentato dagli allegati prodotti.

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto

ALLEGATI:

- Nota Trascrizione R.P. 5685 Anno 1996
- Nota Trascrizione R.P. 2321 Anno 1991
- Visura catastale Fg 167 p.271 sub 26
- Visura catastale Fg 167 p.271 sub 27

Viterbo, 20/05/2025

Il C.T.U.
Dott. Arch. Andrea Ricci