

TRIBUNALE DI VITERBO**Sezione Esecuzioni Civili**

Esecuzione Immobiliare n°141/2022

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**RELAZIONE INTEGRATIVA**

per l'udienza del 06.11.2025

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, l'Esecuzione Immobiliare n° 141/2022, [REDACTED] contro [REDACTED];
- che il sottoscritto ing. Boccolini Carlo Alberto, con studio tecnico in Canepina Via Viterbo n.53, è stato nominato Consulente Tecnico di Ufficio nell'esecuzione stessa;
- che è stata depositata in data 1.4.2025 la relazione peritale comprensiva di allegati;
- che nello scioglimento della riserva del 3.9.2025 il giudice del procedimento ha richiesto un'integrazione sui seguenti punti:
 - a) verificare l'esistenza di atti unilaterali d'obbligo edilizio del 1989 e 2001 trascritti a favore del Comune di Montefiascone, nonché di una precedente iscrizione ipotecaria del 2004 e se questi possano avere un'incidenza sulla stima;
 - b) approfondimento dei quesiti 16 e 23 con chiarimento sul contenuto del certificato di destinazione urbanistica;

- c) verificare se l'accesso agli immobili pignorati (in particolare lotti 2 e 3) avvenga tramite porzioni esterne non pignorate, considerando prudenzialmente possibili costi di costituzione di servitù di passaggio;
- d) aggiornamento del quadro sinottico.

OPERAZIONI PRELIMINARI

Eseguite le opportune indagini presso l'Agenzia del Territorio, la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo, Archivio Notarile e Comune di Montefiascone il sottoscritto ha tutti gli elementi necessari per rispondere alle osservazioni del giudice.

Risposte

Punto a)

Obblighi Edilizi

Si conferma l'esistenza dei due atti d'obbligo edilizio unilaterale trascritti a favore del Comune di Montefiascone, uno del 1989 e l'altro del 2001.

Entrambi gli atti riguardano il lotto 1, essi sono stati necessari per il rilascio della concessione edilizia relativa alla costruzione della schiera di villini di cui il lotto fa parte.

L'atto registrato il 23 marzo 1989, r.g.n. 4264, reg. part. 3158, è relativo al vincolo di inedificabilità del terreno sito in località Asinello contraddistinto catastalmente al foglio 17, p.la 176, per una superficie di 2062 metriquadri, ricadente in zona B2, confinante con restante proprietà della società Edim s.r.l. da tre lati; inoltre l'atto obbliga a destinare la costruzione all'uso indicato nel progetto.

Invece l'atto registrato il 21 luglio 2001, r.g.n. 49436, reg. part. 7399, è relativo ai seguenti obblighi:

- mantenimento della destinazione del fabbricato ad uso residenziale e a non modificarne tale destinazione;

- destinare allo stesso uso gli eventuali successivi ampliamenti.

Da segnalare che il sottoscritto CTU in fase di accesso agli atti aveva preso visione oltre che dei due atti d'obbligo descritti sopra anche di un terzo riguardante il lotto 3 (autorimessa); questi però non erano stati segnalati nella relazione ma nella stima si è considerato la possibilità che essi potessero avere un'incidenza sulla stima degli immobili pignorati.

L'obbligo edilizio unilaterale riguardante il lotto 3 è stato sottoscritto il 29 luglio 1992, rep. 498, raccolta 147, esso vincola che la destinazione d'uso delle aree di parcheggio coincida a quella riportata nel progetto presentato il 28.4.92, n.5328, inoltre si vincola a mantenere la destinazione del fabbricato come segue: piano interrato, a parcheggio di pertinenza esclusiva all'immobile; piano pilotis, a parcheggio esclusivo della proprietà; piano terra antistante il fabbricato, a parcheggio esclusivo di proprietà; altresì nell'atto si obbliga a non modificare tali destinazioni e a destinare allo stesso uso gli eventuali successivi ampliamenti.

Per quanto sopra esposto il tipo degli obblighi descritti non sono risultati influenti per la stima degli immobili in quanto lo stato di fatto ad oggi rispetta i vincoli.

I tre atti d'obbligo sono rimessi in allegato.

Iscrizione ipotecaria del 2004

Si conferma l'esistenza di una precedente iscrizione ipotecaria del 2004, come già segnalato nell'ispezione allegata alla relazione peritale depositata.

Tale atto è dell'8 novembre del 2004, registrato l'11 novembre 2004, rep. 76002, reg. part. 3070; esso è relativo al contratto di mutuo fondiario

edilizio di 700.000 euro tra la parte mutuante [REDACTED] e la parte mutuataria e datrice di ipoteca [REDACTED]. Il mutuo era destinato alla costruzione di un fabbricato residenziale a schiera in Montefiascone, via Asinello.

Nell'atto la parte finanziata si obbligava a rimborsare il mutuo entro i 10 anni con prima rata semestrale al 30 giugno 2006 e l'ultima rata con scadenza il 31 dicembre 2015.

La concessione dell'ipoteca era fatta per la somma di 1.4000.000 euro.

L'immobile oggetto dell'ipoteca era l'appezzamento di terreno sito in Comune di Montefiascone, località Asinello, con sovrastante fabbricato ad uso residenziale a schiera in costruzione.

L'atto di mutuo con ipoteca è rimesso in allegato.

Successivamente la società ████████ ha stipulato un nuovo contratto di mutuo con ipoteca che è diventato causa del pignoramento in oggetto; l'atto è stato registrato il 16.07.2012, rep. 104104, reg. part. 6838, la parte mutuante è il

██████████ l'importo è pari a 355.000 euro.

La concessione dell'ipoteca è stata fatta per la somma di 639.000 euro.

L'immobile oggetto dell'ipoteca era il villino oggetto di pignoramento.

Nell'atto, relativamente all'ipoteca del 2004 a favore della banca cooperativa cattolica, si precisa che il debito residuo sarà estinto con parte del ricavato del mutuo ricevuto dalla parte mutuante e le cui pratiche di cancellazione saranno effettuate secondo la normativa vigente.

Pertanto l'ipoteca del 2004 è stata cancellata e quindi essa non ha influenzato la stima del compendio immobiliare pignorato.

L'atto di mutuo è nella documentazione già prodotta dal creditore precedente

Punto b)

Specificazioni del contenuto del Certificato di Destinazione Urbanistica quindi dei quesiti 16 e 23 della relazione peritale:

- 1) I 3 lotti del compendio immobiliare pignorato non sono gravati da alcun diritto di Uso Civico.
- 2) Destinazione Urbanistica e Vincoli Lotto 1 (Villino), foglio 17, p.lle 1263 e 1284: sottozona E1 (agricola normale) senza possibilità di nuovi interventi edilizi ma esclusivamente limitati alla conservazione, recupero e ristrutturazioni dell'esistente; il lotto non

risulta sottoposto a Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 134 D.lgs 42/2004 ma è sottoposto al vincolo idrogeologico ai sensi R.D. n. 3267 del 30.12.1923.

Le p.lle 1263 e parte per la 1284 ricadono all'interno di sito Natura 2000, in quanto ricompresi nel perimetro della ZPS/ZSC "Monti Vulcini". Ai terreni del lotto si applicano le disposizioni di cui al titolo IV L.R. n. 38/99 per quanto attiene alle zone agricole relative alla tutela e disciplina dell'uso agro-forestale del suolo.

- 3) Destinazione Urbanistica e Vincoli Lotto 2 (Ufficio) e Lotto 3 (Autorimessa), foglio 26, p.lla 1259: in Zona B sottozona B2 (ristrutturazione edilizia); i lotti risultano sottoposti a Presente un Vincolo Paesaggistico ai sensi dell'art. 134 D.lgs 42/2004, L.R. 24/98, art. 13 co 3 lett. a come aree di interesse archeologiche già individuate – beni lineari con fasce di rispetto. I due lotti non sono sottoposti a vincolo idrogeologico.
- 4) I terreni dei tre lotti non sono interessati al Piano stralcio per l'assetto Idrogeologico (P.A.I.).
- 5) I terreni dei tre lotti non risultano censiti nel catasto comunale degli incendi boschivi come area percorsa dal fuoco.

Punto c)

Accesso agli immobili

Riguardo agli accessi ai tre lotti si specifica quanto segue:

- Lotto 1 (Villino): l'accesso avviene da strada pubblica che porta al cancello di ingresso e quindi al viale di proprietà al 100% della stessa società esecutata, il viale però non è stato pignorato per cui è necessario la costituzione di una servitù di passaggio come già previsto nella relazione peritale.
- Lotto 2 (Ufficio): l'accesso avviene da strada pubblica (via dante alighieri) poi si entra sulla particella 2345 (ente urbano) e si arriva al cancelletto

pedonale che delimita un area scoperta (bene non censibile riservato ai condomini del piano) da qui si passa all'ingresso dell'ufficio.

La particella 2345 non rientra nel pignoramento e sull'atto di compravendita non è riportato alcun diritto di passaggio quindi occorre la costituzione di una servitù per arrivare dalla strada pubblica al cancelletto.

Il costo di tale servitù si valuta, comprensivo delle spese notarili, in 2500 euro, cifra che verrà decurtata dal valore di stima.

- Lotto 3 (Autorimessa): l'accesso avviene da strada pubblica (via dante alighieri) poi si passa sulla particella 2345 (ente urbano) e si arriva al cancello carrabile e da esso alla rampa di accesso, sull'area delimitata dal cancello sono presenti altri ingressi di un'altra costruzione che risulta di proprietà di alcuni titolari della società esecutata; tale costruzione risulta oggetto di altra esecuzione immobiliare.

L'ente urbano 2345 non rientra nel pignoramento e sull'atto di compravendita non è riportato alcun diritto di passaggio per cui occorre la costituzione di una servitù che porta dalla strada pubblica all'autorimessa.

Il costo di tale servitù si valuta, comprensivo delle spese notarili, in 2500 euro, cifra che verrà decurtata dal valore di stima fatto.

Punto d)

Aggiornamento quadro sinottico

Come visto anche per l'accesso del lotto 2 e 3 è necessario costituire una servitù di passaggio quindi il quadro sinottico sarà così aggiornato:

Lotto 2 :

Valore di stima: 151.619,00; Spesa per conformità urbanistica 1.200 euro

Spesa servitù di passaggio: 2.500 euro

Valore a base d'asta: $15.1819 - 1200 - 2500 = 148.119,00$

Lotto 3 :

Valore di stima: 97.612,00; Spesa per conformità urbanistica 3500;

Spesa per CPI 10.000 euro

Spesa servitù di passaggio: 2.500 euro

Valore a base d'asta: $97.612 - 3500 - 10000 - 2500 = \underline{81.612}$ euro

Invece il lotto 1 rimane invariato.

ALLEGATI

n.3 Atti d'obbligo unilaterali a favore del Comune

n.1 Atto di mutuo con ipoteca volontaria

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione tecnica che si compone di n.7 pagine redatte con il computer oltre agli allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice dell'esecuzione per qualsiasi ulteriore chiarimento.

Canepina, li 01/10/ 2025

Il Consulente Tecnico di Ufficio
(dott.ing. Carlo Alberto Boccolini)