

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n° 19/2023

Promossa da: CLS – CERVED LEGAL SERVICES S.R.L.  
(Avv. Antonio Marsilio)

Contro:



Giudice: **Dott. Federico Bonato**

Custode Giudiziario: **Avv. Anna Guerrini**

CTU : **Geom. Evangelista Farina**

Data udienza: **7/11/2024 - ore 12:00**

Alla Cortese attenzione

del G.E. Dott. Federico Bonato  
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari  
del Tribunale di Viterbo

e p.c. alle Parti in Causa

**OGGETTO : Integrazione CTU all'Elaborato Peritale come da disposizioni del G.E. nel Verbale di Udienza del 1 Febbraio 2024 - Esecuzione Immobiliare n° 19/2023 - Tribunale di Viterbo.**

Con la presente, il sottoscritto **Geom. EVANGELISTA FARINA** iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Viterbo al n°1359 con recapito in Viterbo, Via Monte Bianco n° 81, nominato CTU nell'Esecuzione Immobiliare di cui in Oggetto e a seguito delle disposizioni del G.E. in sede di ultima Udienza del 1/02/2024 con richiesta di integrazione dell'Elaborato Peritale depositato in data 22/12/2023 per chiarimenti riguardanti l'evoluzione diacronica delle variazioni catastali e urbanistiche che hanno interessato le unità immobiliari costituenti il compendio pignorato e come da Verbale d'Udienza, redige Relazione integrativa al fine di rispondere a quanto suddetto e disposto dal G.E. e come meglio di seguito descritto.

Il compendio pignorato come già dettagliatamente specificato nell'elaborato Peritale originario depositato, risulta costituito da tre unità immobiliari distinte ma in realtà secondo lo stato dei luoghi in sede di sopralluogo risultano fuse sul piano fisico.

Tali unità sono identificate dal punto di vista catastale come segue :

1. **UNITA' IMMOBILIARE** ubicata all'interno del Comune di Nepi (VT) in Via Giuseppe Mazzini n° 15, Piano 1 . Il bene è censito al Catasto Fabbricati: **Foglio 8, Particella 265, sub. 6**, con le seguenti caratteristiche catastali: Categoria **A/2** di classe **2** con consistenza di **3,5 vani** ed una rendita pari a **€ 343,44**.
2. **UNITA' IMMOBILIARE** ubicata all'interno del Comune di Nepi (VT) in Via Giuseppe Mazzini n° 15 , Piano 2 . Il bene è censito al Catasto Fabbricati: **Foglio 8, Particella 265, sub. 7**, con le seguenti caratteristiche catastali : Categoria **C/2** di classe **6** consistenza di **37 mq** - rendita **€ 89,81**.
3. **UNITA' IMMOBILIARE** ubicata all'interno del Comune di Nepi (VT) in Via Giuseppe Mazzini n° 15 , Piano 1 . Il bene è censito al Catasto Fabbricati: **Foglio 8- P.lla 749 - sub. 4** - Categoria **C/2** di classe **6** - consistenza di **8 mq** - rendita **€ 19,42**.

Pertanto, sulla base delle unità sopra elencate e per la quale le stesse costituiscono il LOTTO UNICO determinato dal sottoscritto CTU nell'elaborato Peritale originario, si deduce che le stesse unità pignorate insistono nelle attuali particelle 265 e 749. (**ALL. ti 14/A e 23 dell'Elaborato Peritale CTU – Stralcio estratto catastale**)

- **VARIAZIONI DIACRONICHE CATASTALI / URBANISTICHE UNITA' IMMOBILIARI PIGNORATE DI CUI AI PUNTI 1. - 2. - 3.**

La particella 265 del Foglio 8 che identifica le unità di cui ai punti 1.e 2. risulta derivata, a seguito di soppressione della particella originaria ex 662, da una variazione catastale per accatastamento dell'intero fabbricato originario avvenuto in data 20/11/1992 in atti dal 05/05/2000 con conseguente frazionamento dell'area originaria di pertinenza. Pertanto, in origine, l'area su cui è stato costruito il fabbricato principale risultava identificata al Catasto Terreni con la p.lla 662 che è stata quindi soppressa al momento in cui è stata ultimata la costruzione con il relativo accatastamento eseguito nel 1992 come già sopra specificato e per la quale il fabbricato stesso con l'intera corte circostante

graffata è stato identificato come unica entità con la particella 265. La particella originaria (ex 662) quindi e la particella derivata 265 al momento della relativa costituzione, in seguito all'accatastamento del fabbricato ultimato, risultava intestata alla [REDACTED] fino alla data del Decesso avvenuto in data 23 Maggio 2001.

Quest'ultima, in qualità dell'allora intestataria, ha eseguito la costruzione del Fabbricato originario su cui insistono le unità pignorate oggetto di Consulenza di cui ai punti 1. e 2. di cui sopra tramite presentazione di Pratiche Edilizie che ne hanno autorizzato la realizzazione; tali Pratiche sono identificate al protocollo [REDACTED] e successiva pratica edilizia protocollo [REDACTED] da cui è stata rilasciata la Concessione Edilizia n° [REDACTED] (ALL. 26 dell'Elaborato Peritale CTU) con la quale, per lo stesso fabbricato, veniva autorizzata la realizzazione completa della copertura a tetto in sostituzione dell'originaria copertura parziale a terrazza.

A seguito poi del Decesso dell'allora intestataria [REDACTED] avvenuto, come già sopra specificato, in data 23/05/2001 il fabbricato e la relativa intera corte circostante graffata e identificata sempre con la stessa p.lla 265 del Foglio 8 del Comune di Nepi è stata acquisita per Successione Legittima (ALL. 19 dell'Elaborato Peritale CTU) dai figli, quali Coeredi, di seguito elencati:

- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]
- [REDACTED]

Tali eredi Legittimi, ciascuno per la propria quota di possesso pari ad 1/4, nell'anno 2002, hanno provveduto alla divisione del fabbricato suddetto, costituito da varie unità immobiliari, comprese le unità attualmente pignorate e oggetto di consulenza e della relativa corte circostante annessa.

La divisione è stata formalizzata tramite apposito Atto stipulato in data 25/11/2002 dal Notaio Tedeschi Porceddu - Rep. n° 13454 del 25/H/2002 (ALL. 20 dell'Elaborato Peritale CTU)

Per le finalità dell'Atto di Divisione di cui sopra, per la relativa intera corte annessa e circostante lo stesso fabbricato, è stato redatto e approvato in data 20/05/2002 presso il Catasto Terreni un frazionamento identificato al n° 1265 con protocollo 71936. Da tale frazionamento ne è derivata la divisione in due porzioni dell'area circostante di pertinenza, di cui una parte è rimasta inalterata con il proprio identificativo al Catasto Terreni con la p.lla 662 (ex p.lla 265/b) di cui, all'attualità, risulta al Catasto Fabbricati la p.lla 749 sub.1. Quest'ultima porzione di area con l'Atto di divisione suddetto è stata attribuita, per la quota di possesso di 1/2 ciascuno, ai Sig.ri [REDACTED]

[REDACTED] mentre la restante parte derivata è stata identificata con la p.lla 663 (ex 265/c) che, con lo

stesso Atto di Divisione, è stata attribuita ai Sig.ri [REDACTED]

**(ALL.ti 14/A – 20 – 23 (stralcio estratto catastale) dell'Elaborato Peritale CTU)**

In merito invece alle unità immobiliari pignorate e oggetto di Consulenza, a seguito dell' Atto di Divisione di cui sopra, l'unità di cui al punto 1. identificata al Foglio 8 p.lla 265 sub. 6 è stata attribuita per l'intera quota di possesso 1/1 [REDACTED] (con area esterna annessa per la quota di 1/2 in comproprietà con [REDACTED] – ex p.lla 662 attuale p.lla 749 sub. 1), mentre l'unità immobiliare di cui al punto 2. identificata con il sub. 7 della stessa p.lla 265 Foglio 8 è stata attribuita a [REDACTED] per l'intera quota di possesso 1/1 (con area esterna annessa per la quota di 1/2 in comproprietà con [REDACTED] - ex p.lla 662 attuale p.lla 749 sub. 1).

Pertanto, riassumendo, con l'atto di Divisione di cui sopra, stipulato fra tutti gli Eredi Legittimi della Sig.ra [REDACTED] unità attualmente pignorata di cui al punto 1. è stata interamente attribuita a [REDACTED]

[REDACTED] mentre l'unità pignorata di cui al punto 2. è stata interamente attribuita a [REDACTED] e ad entrambi ([REDACTED] è stata attribuita l'area parzialmente circostante il fabbricato originario principale, derivata dal Frazionamento redatto in data 20/05/2002 sopra indicato di cui al n° 1265 prot. n. 71936 e identificata al catasto Terreni con la p.lla ex 662 (ex p.lla 265/b) attualmente identificata al Catasto Fabbricati con la p.lla 749 sub. 1, come da elaborato planimetrico allegato alla CTU **(ALL. ti 20 - 13 – 14/A – 23 dell'Elaborato Peritale CTU – stralcio estratto catastale).**

L'unità pignorata oggetto di Consulenza di cui al punto 1. identificata con il subalterno 6 – p.lla 265 Foglio 8 è derivata da una variazione catastale per frazionamento e diversa distribuzione degli spazi interni eseguita in data 21/10/2022, precedente all'Atto di Divisione e finalizzata probabilmente alla stipula successiva di quest'ultimo. Tale variazione catastale è stata eseguita con pratica catastale n° 147216 e autorizzata urbanisticamente con Pratica Edilizia n° 46 del 2002 Concessione Edilizia n°147 del 18/10/2002. Con tale variazione pertanto, pur non avendo mai aggiornato l'elaborato di piano agli Atti (ALL. 13 dell'Elaborato Peritale CTU), è stato soppresso l'originario subalterno 4 che rappresentava un' unica unità immobiliare destinata ad appartamento al piano primo e costituite due unità immobiliari derivate identificate con il sub. 5 e sub. 6; quest'ultima risulta attualmente pignorata nella presente procedura esecutiva in corso e oggetto di Consulenza, mentre il sub. 5 con destinazione appartamento, non pignorato e non facente parte del compendio oggetto di Consulenza, con l'Atto di Divisione fra gli Eredi è stato attribuito per l'intera quota di proprietà 1/1 a [REDACTED] che poi successivamente ha venduto a Terzi. **(ALL. ti 13 - 20 - 4 e 26/A dell'Elaborato Peritale CTU).**

Nel 2003 con Atto di Compravendita Notaio Tedeschi Porceddu Rep. n° 14041 del 10/03/2003 (**ALL. 21 dell'Elaborato Peritale CTU**) l'allora proprietaria [REDACTED] vendeva ai Sig.ri [REDACTED] attuali debitori eseguiti nella presente procedura esecutiva in Atto, l'unità pignorata di cui al punto 1. e oggetto di Consulenza identificata con il sub. 6 della p.lla 265 del Foglio 8 per l'intera quota di proprietà 1/1 e l'area annessa per la quota di 1/2 già in comproprietà con [REDACTED] che, come già precedentemente specificato, risultava identificata al Catasto terreni con la p.lla ex 662 (**All'attualità identificata al catasto fabbricati con la p.lla 749 sub. 1 come da allegato 14 e 14/A dell' Elaborato Peritale CTU**).

Nello stesso anno 2003 su tale ultima area (p.lla ex 662, attuale p.lla 749 sub. 1), è stata presentata presso il Comune di Nepi da parte di [REDACTED] in qualità di Comproprietario, una Pratica edilizia identificata al n° [REDACTED] con la quale è stata rilasciata la concessione edilizia n° [REDACTED] che ha autorizzato la realizzazione di un corpo di fabbrica insistente sull'area stessa e adiacente il fabbricato principale originario quale ampliamento di quest'ultimo. (**ALL. 26 dell'Elaborato Peritale CTU**)

Tale ampliamento ha consentito la realizzazione di un garage con sovrastante sopraelevazione di un piano (Piano 1°), costituito da un vano destinato a magazzino con relativo balcone che, in sostanza, ha comportato, secondo lo stato dei luoghi, l'ampliamento dell'unità adiacente situata al piano primo del fabbricato originario, identificata con il sub. 6 della p.lla 265 attualmente pignorata che, seppur catastalmente identificata in modo indipendente, in realtà, risultano sul piano fisico secondo lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo. (**ALL. 10 - 12 - 24 - 26 dell'Elaborato Peritale CTU**)

A seguito di ultimazione della costruzione di quest'ultimo ampliamento, è stato redatto l'accatastamento dello stesso in data 29/12/2011 con Pratica n° [REDACTED] cui ne è conseguita la variazione di identificativo della particella su cui tale ampliamento è stato edificato, da ex p.lla 662 (ex p.lla 265/b), all'attuale particella 749, per la quale, è stato redatto relativo elaborato di piano aggiornato (**ALL. ti 6 - 14 - 14/A - 23 dell'Elaborato Peritale CTU**); l'area esterna (ex p.lla 662) è stata identificata con il sub. 1 (p.lla 749 attuale) come un bene comune non censibile alle unità che risultano avere su tale area i propri ingressi esclusivi alle relative unità immobiliari e come già originariamente definito nell'Atto di Divisione di cui sopra tra tutti i Coeredi del De Cuius [REDACTED] Rep. n°13454 del 25/11/2002 (**ALL. 20 dell'Elaborato Peritale CTU**); il garage al piano terra dell'ampliamento è stato identificato con il sub. 2 mentre l'unità soprastante è stata identificata con il sub. 3 sempre della p.lla 749 (**ALL. 14 dell'Elaborato Peritale CTU**), quest'ultimo sub. è stato soppresso successivamente per variazione di destinazione catastale da



Divisione tra tutti i Coeredi della Sig.ra [REDACTED] di cui sopra (ALL. 20 dell'Elaborato Peritale CTU) è stata soggetta a trasferimento con successivo Atto di Compravendita redatto dal Notaio Orzi – Rep. n° 93069 del 13/11/2014 con la quale il Sig. [REDACTED] ha venduto l'intera proprietà relativa a questa unità ai Sig.ri [REDACTED] attuali Debitori Esecutati. (ALL. 22 dell'Elaborato Peritale CTU).

In merito alla situazione urbanistica attuale riguardante le unità immobiliari pignorate suddette, descritte e identificate ai Punti 1. – 2. – 3., si conferma la presenza di difformità e irregolarità tra lo stato effettivo dei luoghi al momento del sopralluogo nel Compendio pignorato e quanto riportato agli Atti catastalmente per ciascuna Unità immobiliare, ma soprattutto su quanto realmente autorizzato dal punto di vista Urbanistico. **Ciò come meglio già descritto e dettagliato nelle risposte ai Quesiti n° 9 –12 - 14 – 15 dell'Elaborato Peritale CTU già depositato in data 22/12/2023.**

La presente Relazione integrativa si invia a mezzo PEC a tutte la Parti in Causa, di cui si allegano le ricevute di avvenuta consegna PEC (ALL. A), oltre al deposito della stessa nel Fascicolo Telematico.

Viterbo, 27/05/2024

In Fede  
IL CTU Incaricato  
Geom. Evangelista Farina