

QArch. Leonardo Landi

☒ Via Papa Giovanni XXI n. 23

01100 Viterbo

☎ Tel. 0761253604 - Cell. 3398781749

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTEGRATIVA

Esecuzione immobiliare N° 20/2024

Promossa da “**Credito Emiliano SPA/.....+2**”

Custode: Dott.. Sante Bini

Udienza 23/10/2025

Il CTU: Arch. Leonardo Landi

QUESITI

Visto il seguente dispositivo del Giudice del 20/02/2025:

*“sciogliendo la riserva che precede,
preso atto delle produzioni del precedente e letta la certificazione notarile depositata;
ritenuta l'esigenza di chiarire se le accettazioni dell'eredità di risultino, o meno,
trascritte sul compendio;
ritenuta altresì l'esigenza che l'esperto effettui visure ipotecarie aggiornate;
visto, inoltre, il tenore dell'atto di acquisto a favore di e e ritenuta
l'esigenza che il detto ausiliario chiarisca se il compendio rientri nei parametri ivi descritti,
indicando eventuali porzioni eccedenti;
rilevato che tale compendio è pignorato al solo catasto fabbricati e occorre chiarire le modalità di
accesso allo stesso per come pervenuto agli esecutati;
considerato che non vi è prova del regime patrimoniale dei predetti e
alla data dell'acquisto del diritto pignorato;
così provvede:
assegna al precedente termine di 45 gg. per il deposito di documentazione integrativa ex art. 567
c.p.c.;
concede all'esperto successivo per il deposito e invio alle parti di una relazione integrativa e
aggiornata, di concerto con il custode per il necessario supporto giuridico, che tenga conto di
quanto sopra e dell'eventuale incidenza sul valore di stima;
manda al custode il deposito di una propria relazione per l'udienza di rinvio”.*
il sottoscritto CTU espone quanto segue:

RISPOSTA AI QUESITI

Premesso e considerato che:

- il pignoramento è stato effettuato sul diritto di superficie gravante su:

*“Villino sito nel Comune di Montefiascone (VT), via Montisola n. 55 località Zapponami su
unico piano costituito da una superficie di mq 85 circa e mq 20 di portico nonché mq 1.737 di
giardino annesso. L'abitazione è composta da soggiorno due camere, cucina e due bagni;
l'annesso giardino è di 1.737 mq. Il tutto confinante con via Montisola e su tre lato con
particella 161 foglio 60”*

*Al catasto fabbricati del comune di Montefiascone l'abitazione e la pertinenza a giardino sono
censiti in Via Montisola 55, pano terra al foglio 60 particella 172, cat. A2, vani 5,5 R.C.
€ 582,31”.*

- La particella catastale 172 del foglio 60 è stata costituita successivamente all'atto di "costituzione del diritto di superficie con cessione di permesso di costruire" (atto notaio di Viterbo del 18/06/2009 Rep. n. 8504/5691, trascritto a Viterbo il 22/07/2009 al n. 9071 di R.P.) con Tipo Mappale del 18/03/2011 Pratica n. VT0052750 in atti dal 18/03/2011 per nuova costruzione. Essa deriva dalla particella 1 del foglio 60

Quesito n° 1)

ritenuta altresì l'esigenza che l'esperto effettui visure ipotecarie aggiornate;

È stata prelevata la visura ipotecaria allegata effettuate al Catasto Fabbricati per la U.I. Foglio 60 P.lla 172 (All. n. 1) da cui si rileva che, come risulta anche dalla certificazione notarile e dalle note di trascrizione depositate dal creditore procedente nel fascicolo, sono state trascritte le seguenti accettazioni dell'eredità con beneficio di inventario.

-TRASCRIZIONE del 17/02/2025 Reg. Part. 1865 Reg. Gen. 2286 - Pubblico ufficiale Tribunale Di Viterbo Sez. Montefiascone Rep.1494 del 03/10/2011 - Atto per causa di morte - accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore di nato a Roma il 11/12/1996 , Cod. Fisc., avente ad oggetto la quota di 1/4 di proprietà superficiaria della porzione immobiliare in Comune di Montefiascone (VT) censita al Catasto Fabbricati al foglio 60 particella 172, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2648 c.c.

-TRASCRIZIONE del 19/02/2025 Reg. Part 1992 Reg. Gen. 2434 - Pubblico ufficiale Tribunale Di Viterbo Sez. Montefiascone Rep.1494 del 03/10/2011 - Atto per causa di morte - accettazione di eredità con beneficio di inventario a favore di nata a il giorno, Cod. Fisc. contro, avente ad oggetto la quota di 1/4 di proprietà superficiaria della porzione immobiliare in Comune di Montefiascone (VT) censita al Catasto Fabbricati al foglio 60 particella 172, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 2648 c.c.

La visura ipotecaria aggiornata allegata, effettuata sul Catasto terreni per la U.I. Foglio 60 P.lla 172 (All. n. 2), risulta negativa.

Quesito n° 2)

visto, inoltre, il tenore dell'atto di acquisto a favore di e e ritenuta l'esigenza che il detto ausiliario chiarisca se il compendio rientri nei parametri ivi descritti, indicando eventuali porzioni eccedenti;

In merito al tenore dell'atto di acquisto a favore di e si riconferma quanto indicato nella prima relazione depositata e cioè che il titolo (diritto di superficie) dei beni

pignorati appartenente ai suindicati soggetti (e dei loro aventi causa) riguarda solo una parte di quelli riportati e descritti sul pignoramento distinti in catasto al F 60 P.lla 172. Essi infatti corrispondono al fabbricato e all'area su cui lo stesso è stato edificato secondo il Permesso di costruire rilasciato dal Comune di Montefiascone in data 26 marzo 2009 n.76 menzionato sull'atto di acquisto.

Tale area, che al momento dell'atto ricadeva nella particella 1 del foglio 60, era quantificata in mq 200 corrispondenti ai manufatti riportati in progetto (107 mq di fabbricato e 25 mq di tettoia, mq 32 di tettoia isolata e mq 24 per vasca raccolta acqua). Attualmente, stante il progetto di variante finale di cui alla S.C.I.A. prot. B 728 del 10/06/2014 presentata da, l'area con il diritto di superficie, comprensiva anche della consistenza del marciapiede perimetrale, risulta ridotta a 165 mq circa in quanto non sono stati realizzati né la tettoia isolata né la vasca previsti nel progetto iniziale.

Secondo il tenore del suindicato atto di acquisto, sulla rimanente superficie dell'area oggi distinta in catasto al F.60 mappale 172 (derivata dalla particella 1 del foglio 60), rimasta di proprietà del sig. (parte concedente) di circa 1.572 mq, non sussiste la titolarità appartenente a e Su tale porzione di terreno la parte concedente ha costituito, a favore del fabbricato che doveva essere realizzato da e, perpetua servitù per vantaggio futuro - ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1029 Codice Civile - e precisamente: perpetua servitù di sosta, parcheggio e passaggio pedonale e carrabile; perpetua servitù di passaggio di tutte le utenze (elettricità, gas, telefono, fognature, acqua potabile, scarico di acque bianche e nere, eccetera).

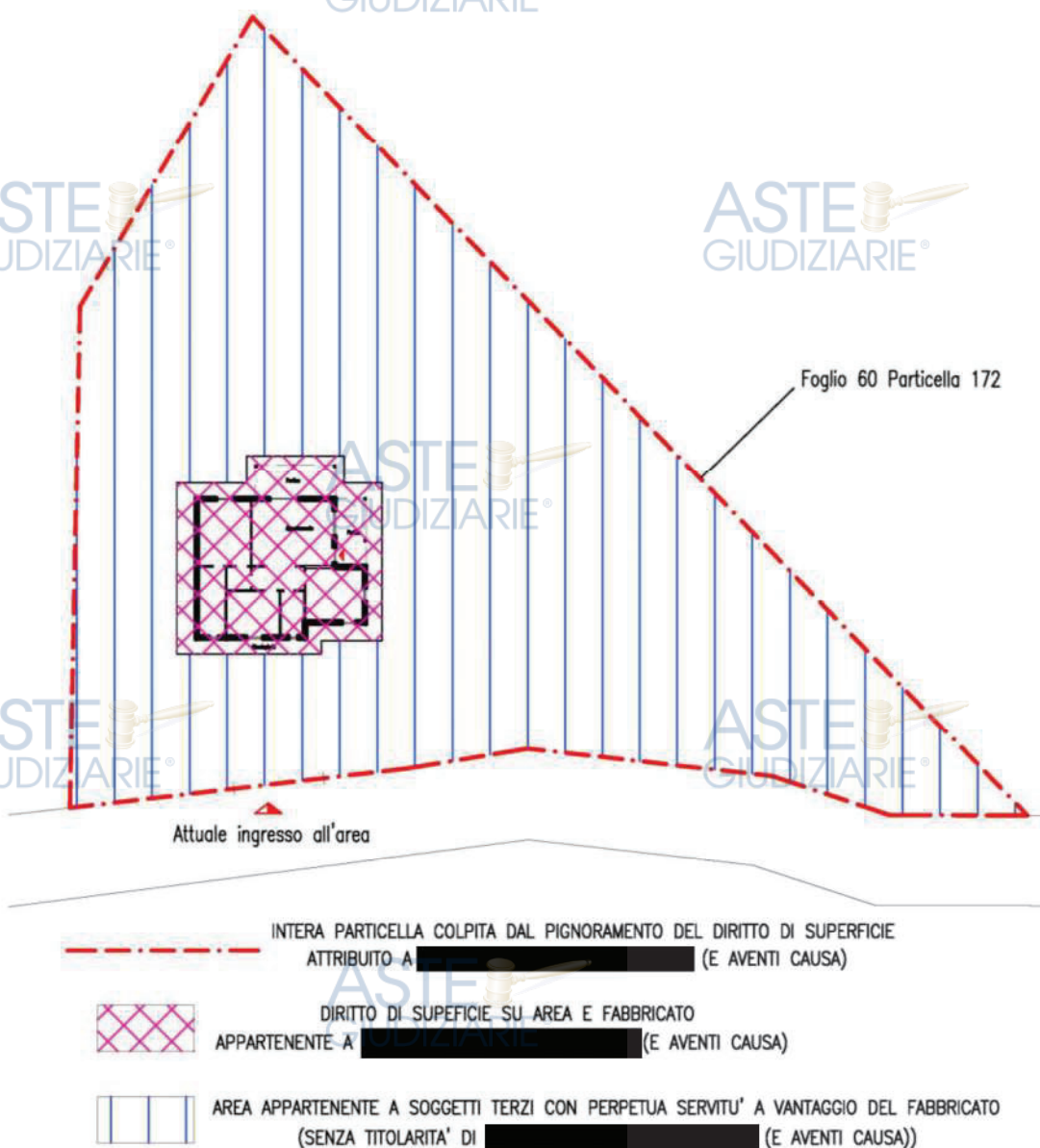
Conclusioni

Ai fini del proseguimento dell'azione di pignoramento e del trasferimento, per la sistemazione delle pratiche catastali secondo la titolarità effettiva dei beni, occorrerà, come descritto sulla relazione depositata nella risposta del quesito 12, rettificare gli accatastamenti in essere producendo nuove pratiche e nuovo tipo mappale che individuino e costituiscano sia l'area con il fabbricato su cui insiste la titolarità del diritto di superficie dei soggetti eseguiti e sia la restante area esterna al fabbricato di proprietà esclusiva di terzi su cui grava la servitù perpetua a vantaggio del fabbricato.

Così facendo potrà risultare che il fabbricato con l'area di sedime (dove gli eseguiti hanno il diritto superficario) avrà un proprio identificativo catastale e la restante area esterna di proprietà esclusiva di altri soggetti (dove è stata costituita la servitù a vantaggio del fabbricato e dove si esercita il passaggio e dove attualmente passano le varie linee elettriche, idriche, fognarie, ecc) avrà un altro identificativo catastale.

I costi da sostenere dall'aggiudicatario per l'esecuzione delle suindicate pratiche catastali ammontano presumibilmente ad € 2.000,00 che verranno detratti dal valore di stima

Sulla sottostante planimetria è individuata, secondo il tenore dell'atto di acquisto, la titolarità delle aree e del fabbricato colpiti dal pignoramento.



Valore di stima precedente

€ 65.000,00

Costi da sostenere per sistemazione pratiche catastali:

€ 2.000,00

VALORE AGGIORNATO

€ 63.000,00

Quesito n° 3)

...rilevato che tale compendio è pignorato al solo catasto fabbricati e occorre chiarire le modalità di accesso allo stesso per come pervenuto agli esecutati;

L'accesso e il percorso che collega la strada pubblica all'area del fabbricato, per come pervenuto agli esecutati, avviene tramite l'attraversamento di una fascia di terreno della superficie complessiva di circa 120 mq antistante alla costruzione. Su tale fascia, e su tutto il resto del terreno identificato in catasto con lo stesso mappale del fabbricato (F. 60 P.lla 172), come si evince dall'atto di provenienza, è stata costituita la *perpetua servitù a vantaggio futuro a favore della costruzione - ai sensi e per gli effetti dell'articolo 1029 Codice Civile - e precisamente: perpetua servitù di sosta, parcheggio e passaggio pedonale e carrabile; perpetua servitù di passaggio di tutte le utenze (elettricità, gas, telefono, fognature, acqua potabile, scarico di acque bianche e nere, eccetera).*

Si osserva e precisa che catastalmente, al di là della correttezza della presentazione e della titolarità:

- la Particella 172 del Foglio 60 "di qualità ente urbano" è stata costituita al Catasto Terreni con Tipo Mappale del 18/03/2011 Pratica n. VT0052750 in atti dal 18/03/2011 - Per nuova costruzione (n.52750.1/2011). (Vedi visura e estratto di mappa riportati come allegato 3)
- il terreno che costituisce la Particella 172 del Foglio 60 è interamente riportato sulla "Planimetria catastale" del fabbricato presentata al Catasto Fabbricati in data 24/03/2011 Pratica n. VT0056467 in atti dal 24/03/2011 - COSTITUZIONE (n. 1160.1/2011). (Vedi pag. 2 all. n. 4)
- la rappresentazione e la consistenza del terreno pignorato (F 60 P.lla 172) riportata sulle mappe e planimetrie del Catasto Terreni e del Catasto Fabbricati, come espressamente indicato sulle Visure catastali, sono corrispondenti. (Vedi visura e Planimetria catastale riportati come allegato 4).

Conclusioni

-Considerando che sul terreno di accesso già grava una servitù attiva di passaggio a vantaggio del fabbricato esistente, si suppone che non debba essere costituita ulteriore nuova servitù.

Quesito n° 4)

...regime patrimoniale dei predetti e alla data dell'acquisto del diritto pignorato;

In merito all'ulteriore accertamento del regime patrimoniale di e alla data dell'acquisto del diritto pignorato, a integrazione dei certificati già prodotti (certificato di matrimonio di da cui risulta che dopo essersi coniugato il 07/10/1989, con sentenza del Tribunale di Roma in data 14/01/1995 è stata dichiarata la cessazione degli effetti

civili del matrimonio e certificato stato libero), al fine di verificare l'esistenza di eventuali annotazioni sullo stato civile alla data dell'atto di acquisto, sono stati richiesti e rilasciati dall'Ufficiale dello stato civile dei comuni di Roma e Viterbo per entrambi i soggetti gli "Estratti di nascita" (All.ti n. 5 e n. 6).

Conclusioni

Dall'esame dei certificati non risultano nuove annotazione sullo stato civile rispetto a quelle già prodotte e pertanto si conferma che e a, al momento dell'acquisto dei beni erano di stato libero.

Tanto si doveva per l'incarico ricevuto.

Viterbo li 15/07/2025

Il C.T.U.

Arch. Leonardo Landi