



TRIBUNALE DI VITERBO
SEZIONE CIVILE – ESECUZIONI IMMOBILIARI

PROCEDURA ESECUTIVA N. 215/2020

Promossa da BANCA MPS nei confronti di [REDACTED]

G.E.: DOTT. FEDERICO BONATO
CUSTODE : DOTT. STEFANO TEDESCHI
C.T.U.: ARCH. SILVIA LAURENTI

La sottoscritta arch. Silvia Laurenti, in qualità di C.T.U. nella procedura in oggetto, è stata nominata dall' Ill.mo Giudice dott.ssa Roberta Crescentini C.T.U. in sostituzione del geom. Aristide Crescenzi, ricevendo incarico di redigere una relazione integrativa volta a chiarire quali siano le " *porzioni non attinte dal pignoramento prospettando l'incidenza sul valore di stima di eventuali servitù di passaggio o inerenti alla presenza della centrale termica ovvero di altri impianti e dotazioni non pignorate*".

La sottoscritta con il presente elaborato integra quanto già agli atti.

L'immobile in questione allo stato attuale è un fabbricato con area circostante, distinto catastalmente al foglio 39 di Orte con la p.lla 292 e suddiviso in quattro subalterni:

sub. 1 (vano scala) e **sub.2** (centrale termica) - beni comuni non censibili ai sub. 3 e 4;

sub. 3-albergo- ristorante;

sub. 4 -appartamento.

Dei subalterni descritti risulta pignorato ed oggetto del procedimento solo il sub. 3.

Risulta inoltre che l'elaborato planimetrico agli atti e l'elenco dei subalterni, presentati il 29/10/1992, non corrispondono allo stato attuale dei luoghi, poiché il fabbricato è stato ampliato con la realizzazione di un albergo in virtù di concessione edilizia n. 25/99 e variante 20/2020, con conseguente aggiornamento solo della scheda catastale/planimetria relativa al sub. 3 al quale non è corrisposta la presentazione di un nuovo elaborato planimetrico ed un nuovo elenco dei subalterni.

Si precisa inoltre che nell'elaborato planimetrico agli atti l'area circostante il fabbricato (Ente Urbano), a questo graffata e distinta con lo stesso numero di p.lla (292), non è stata rappresentata.

Catastalmente l'Ente Urbano indica l'esecuzione di un'operazione tecnica nota come tipo mappale, un aggiornamento cioè che segnala l'inserimento nella mappa catastale di nuove costruzioni, le quali, in un secondo momento, vengono registrate al catasto fabbricati. La classificazione di un mappale come "Ente urbano" suggerisce quindi che il terreno ha subito modifiche tali da non essere più classificabile ai fini agricoli, ma è ora destinato a scopi urbani, inclusi usi commerciali, residenziali o industriali. Questo status comporta che L'Ente Urbano non avrà dati di classamento né intestazioni specifiche al catasto terreni, poiché le sue caratteristiche sono state aggiornate per riflettere la sua nuova funzione urbana.

Nel caso specifico la p.lla 292 è graffata al fabbricato: la graffa è un **segno utilizzato in ambito catastale per collegare una superficie edificata con una scoperta**; questa indica che sulla superficie edificata e sulla superficie scoperta, che di fatto costituiscono una sola particella catastale con un solo numero, insiste lo stesso diritto reale. Relativamente al nostro immobile la sottoscritta ritiene che, essendo il fabbricato suddiviso in diversi subalterni e riguardando specificatamente il pignoramento solo il sub. 3, lo stesso pignoramento non si estenda anche all'area in modo esclusivo ma rimanga di fatto un'area comune ai vari subalterni (in particolar modo al sub. 3 e 4), ai quali effettivamente si accede attraversandola. E' indubbio che andrebbe aggiornata la situazione catastale con la redazione di un elaborato planimetrico corretto che individui e rappresenti correttamente l'area.

Tutto quanto sopra premesso si ribadisce che non si ritiene necessario valutare il costo per la costituzione della servitù di passaggio o per una servitù a favore di terzi, poiché l'area può già essere considerata di uso comune ai vari subalterni che compongono il fabbricato.

Nel quadro sinottico aggiornato, redatto in data 16/12/2024, è già specificato che un secondo vano scala (sub. 1), la centrale termica (sub.2) e l'area esterna sono in comune con l'appartamento di cui al sub. 4, non pignorato. Si conferma il valore di stima indicato nel quadro sinottico suddetto.

Tanto dovevasi.

Arch. Silvia Laurenti

