

ESECUZIONE CIVILE N° 217/2022

PROMOSSA DA:



contro



RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA

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 18/01/2024, 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, è costituita da un appartamento individuabile catastalmente quale **abitazione di tipo civile**, essendo appunto censita nel Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo (VT) al Foglio 167 p.lla 271, subalterno 77, categoria A/2, classe 4, consistenza vani 10, Superficie



catastale totale mq 266, escluse aree scoperte mq 218, Rendita € 1.523,55, ma altresì destinata ed assentita dagli atti di autorizzazione edilizia con destinazione d'uso a ufficio.

Il bene staggito dalle risultanze agli atti, infatti, è effettivamente pervenuto alla debitrice esecutata per quanto riportato nell'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, quale “appartamento ad uso civile abitazione”, identificato in catasto con il subalterno 77, già derivante dal precedente 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” comunque censito come abitazione di tipo civile, al Foglio 167, p.lla 271, subalterno 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, essendo derivato per consistenza dagli originari subalterni 27 e 26, quest'ultimo poi in parte ceduto a terzi; costituenti porzioni immobiliari comunque già in origine censite quali abitazioni di tipo civile.

Entrambi gli originari cespiti immobiliari già identificabili con gli pregressi subalterni 27 e 26, infatti, risultavano introdotti 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 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.

Tuttavia, a dispetto di quanto individuabile dalle risultanze catastali, il bene staggito, o meglio entrambi le unità immobiliari originarie (già identificate in catasto con i subalterni 27 e 26), di cui è attualmente composto e derivato il bene attualmente individuato in catasto con il subalterno 77, è stato effettivamente autorizzato e realizzato con destinazione d'uso di ufficio, come risultante

dalle autorizzazioni edilizie rilasciate ed in particolare dalla Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Viterbo il 15/12/1983, n. 338, prat. n. 617/78.

L'unità immobiliare pignorata, pertanto, risulta censita in catasto quale abitazione di tipo civile, ma contrariamente è urbanisticamente destinata ad uso di ufficio.

Non risulta agli atti, peraltro, mai autorizzata, né oltretutto richiesta, alcuna variazione di destinazione d'uso da ufficio a abitazione relativa al bene staggito. Le modalità e i costi necessari per la regolarizzazione della difformità urbanistica di destinazione d'uso riscontrata, sono state opportunamente esposte e quantificate nella relazione di CTU originaria.

Appare opportuno ribadire che l'immobile staggito è oltretutto interessato e gravato da una trascrizione pregiudizievole riguardante la costituzione di un fondo patrimoniale trascritta in data 02/10/2001 al n. 12567 R.G. e n. 9527 R.P., contro e a favore di Ceccarelli Nicola nato in Viterbo (VT) il 24/07/1947 e a favore di Salbitani Patrizia nata in Roma (RM) il 21/03/1960, gravante sul medesimo immobile già censito al Catasto Fabbricati Foglio 167 p.lla 271 sub. 37, derivante da atto notarile a rogito del notaio D'Alessandro Luciano in Viterbo (VT) del 14/09/2001, rep.378300.

Nell'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., relativo come precedentemente riportato alla cessione del bene staggito in favore della debitrice esecutata, la citata sig.ra [REDACTED] interveniva in atto per il consenso espresso alla cessione dell'immobile ai sensi e per gli effetti dell'art. 169 C.C., essendo il coniuge sig. [REDACTED] comproprietario del bene oggetto della compravendita, ma al riguardo comunque non risulta trascritta alcuna annotazione relativa allo svincolo del bene immobile in esame dal predetto fondo patrimoniale.

Tanto dovevasi ad evasione dell'incarico ricevuto





Viterbo, 16/03/2024



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

