

Sezione Civile

G.E. dott. Antonino Geraci

Custode Dott.^{ssa} Cristiana Maurizi

*

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 291/2016 R.G.

AD ISTANZA DELLA

██████████

(Avv. Marina Bernini)

CONTRO

██

(Avv. Luigi Parenti)

**

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Integrativa

Udienza del giorno 17.11.2022

PREMESSO

- che, è in corso, presso la sezione civile del Tribunale di Viterbo, l'Esecuzione Immobiliare N. 291/2016 R.G. ad istanza della ██████████, con sede in ██████████, via ██████████, C.F. e p. iva ██████████, rappresentata e difesa dall'Avv. Marina Bernini del foro di Viterbo, nei confronti della ██████████ ██████████ con sede in ██████████, C.F. e p. iva ██████████, difesa e rappresentata dall'Avv. Luigi Parenti del foro di Roma;
- che, il G.E. dott. Antonino Geraci, con provvedimento del 19.06.2022, nominava C.T.U. nella presente procedura, il sottoscritto Geometa Tommaso Vigarelli invitandolo a comparire in cancelleria il 29.06.2022 per l'assunzione dell'incarico e per l'espletamento del relativo giuramento;
- che, in data 28.06.2022 lo scrivente procedeva alla sottoscrizione digitale

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

- ed al deposito dell'accettazione dell'incarico ed al Giuramento di rito;
- che, nell'udienza del 10.03.2022, il G.E. Dott.^{ssa} Roberta Crescentini disponeva: *“rilevato che dalla documentazione ex art. 567, non emerge prova della continuità delle trascrizioni sul compendio pignorato, assegna al creditore più diligente termine di gg 60 per il deposito della documentazione integrativa di cui alla norma citata”* e *“assegna al nuovo esperto termine di gg 90 (a decorrere dalla scadenza del termine assegnato al ceto creditorio) per il completamento delle attività di stima”*;
 - che, in data 30.09.2022, procedeva ad effettuare accesso presso gli immobili ubicati nel Comune di Piansano (VT) e apprendeva l'apposite preliminari informazioni del caso previo le opportune verifiche presso l'Ufficio tecnico del Comune;
 - che, in data 07.10.2022, procedeva previo apposita istanza ad effettuare accesso diretto presso l'ufficio tecnico del Comune di Marta (VT) e acquisite le necessarie informazioni e documentazione correlata procedeva ad effettuare un apposito sopralluogo presso l'immobile ubicato nella periferia del medesimo Comune in località San Rocco espletando apposite verifiche dirette e foto di rito;
 - che, acquisita tutta la documentazione ipocatastale in atti, fatte le opportune verifiche e approfondimenti del caso, si rappresenta quanto segue.

*

“completamento delle attività di stima”

Individuazione e descrizione dei lotti da condurre alla vendita:

Come già relazionato nella precedente CTU in atti, il compendio immobiliare è costituito da n. 6 Lotti di vendita e precisamente:

- **Lotto 1:** terreno edificabile sito nel centro urbano del Comune di Marta (VT) in località “San Rocco”, distinto al Catasto Terreni del medesimo Comune nel foglio 2 con le particelle:

- 660 sem. arb.	cl 1 [^]	mq	9,00	RA	€ 0,09	RD	€ 0,02
- 662 vigneto	cl 2 [^]	mq	162,00	RA	€ 0,46	RD	€ 1,09
- 663 vigneto	cl 2 [^]	mq	1.300,00	RA	€ 3,69	RD	€ 8,73
- 671 uliveto	cl 1 [^]	mq	30,00	RA	€ 0,05	RD	€ 0,13
- 673 sem. arb.	cl 2 [^]	mq	18,00	RA	€ 0,04	RD	€ 0,15

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

- 772 uliveto	cl 3 [^]	mq 158,00	RA € 0,12	RD € 0,33
Totale		mq 1.677,00	RA € 4,38	RD € 10,52

Ha una forma geometrica pressoché rettangolare, ricade all'interno di un'area completamente urbanizzata individuata nel PUCG (piano urbanistico Comunale Generale) in zona "a pianificazione progressa" (C1 nuova espansione, lotto n. 3 – ricompreso all'interno del piano di zona PEEP). Ha un andamento planoaltimetrico leggermente clivie, è delimitato sul confine ad Ovest, da un muro di contenimento parte in c.a. e parte in blocchetti di tufo a vista, sul lato Nord con il giardino pubblico "Carlo Leonardi", ad Est con la via di lottizzazione e infine sul lato a Sud con rimanente proprietà Comune di Marta.

Il tutto è meglio individuato nella planimetria catastale dei luoghi con relativa visura catastale aggiornata ([all. 1](#)).

- **Lotto 2:** appartamento in Comune di Piansano (VT) posto al piano 1[^], in via F. Falesiedi snc, distinto al C.F. del medesimo Comune nel Foglio 1 part.lla 925 sub. 13, categoria A/2, classe 2[^], consistenza vani 6,5, superficie totale mq. 102, superficie escluse le aree scoperte mq 98, rendita €. 503,55. E' posto al piano primo ed ultimo di una palazzina plurifamiliare, risulta incompleto di alcuni elementi quali porte interne, sanitari, rubinetteria, radiatori e caldaia. Internamente l'alloggio è suddiviso in due bagni, tre camere un soggiorno, una cucina e un terrazzo accessibile dalla cucina, superficie commerciale valutata è di mq. 103.

Lo stesso immobile è meglio individuato nell'elaborato di piano in atti ([all. 3](#)) e rappresentato nella planimetria urbana in atti all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Viterbo ([all. 4](#)).

E' raggiungibile dalla pubblica via F. Falesiedi attraverso un accesso munito, di un cancelletto pedonale in ferro che si immette su un piccolo disimpegno giardinato e dopo aver percorso alcuni metri per mezzo di una scalata aperta si raggiunge un ampio pianerottolo al piano primo, dove vi sono gli accessi diretti sia dell'appartamento relativo al lotto n. 2 che dell'appartamento classificato con il lotto n. 3 e di seguito descritto, il tutto è visibile dal rilievo fotografico ([all. 2](#)) e meglio rappresentato nell'allegato elaborato di piano in atti presso il Catasto Fabbricati ([all. 3](#)).

Tale area con annessa scalata e pianerottolo, sono censiti nel Catasto

Fabbricati, al foglio 1 particella 925 sub. 16 ed è correttamente classificato come “Bene Comune Non Censibile ai sub. 13 e sub. 14” (all. 3) .

Pertanto trattasi di un bene comune non censibile in questo caso di uso esclusivo ai due soli immobili, come riscontrabile dalla lettura del relativo allegato elaborato di piano (all. 3), che per coincidenza sono stati colpiti ambedue da pignoramento.

Per la sua natura di “bene comune non censibile”, non è intestato a nessuna ditta, come evincibile dalla visura storica (all. 3), difatti lo stesso è un’area di utilità comune con altri immobili, non divisibile dal bene, che in questo caso permette l’accesso dalla via pubblica alle unità immobiliari asservite.

Appare opportuno evidenziare che proprio nel caso in argomento vi è una ulteriore area a cui possono accedere tutti i proprietari degli immobili ricadenti nell’intero complesso immobiliare ed è identificata al foglio 1 particella 925 con il subalterno 17, anch’esso allibrato come “bene comune non censibile”, in questo caso, dalla lettura dell’elaborato di piano è privo di attribuzione di esclusività e pertanto è comune a tutte le unità immobiliari presenti nell’intero insediamento costituite da n. 6 appartamenti, n. 4 autorimesse e n. 4 magazzini, comprese quelle colpite dalla presente esecuzione (all. 3). Anche in questo caso tale subalterno è privo di intestazione e quindi non è stato colpito da pignoramento essendo un bene di comune utilità inscindibile ne divisibile.

- **Lotto 3:** appartamento in Comune di Piansano (VT) ubicato al piano 1[^] di via F. Falesiedi snc, distinto al Catasto Fabbricati del medesimo Comune nel foglio 1 part.lla 925 sub. 14, categoria A/2, classe 2[^], consistenza vani 6,5, superficie totale mq. 112, superficie escluse le aree scoperte mq 109, rendita €. 503,55. E’ posto al piano primo ed ultimo piano di una palazzina plurifamiliare, risulta incompleto di alcuni elementi quali porte interne, sanitari, rubinetteria, radiatori e caldaia. Internamente l’alloggio è suddiviso in due bagni, tre camere un soggiorno, una cucina e un terrazzo accessibile dalla cucina, superficie commerciale valutata è di mq. 111.

Lo stesso immobile è meglio individuato nell’elaborato di piano in atti (all. 3) e rappresentato nella planimetria urbana in atti all’Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Viterbo (all. 5).

L’accesso dalla pubblica via F. Falesiedi è lo stesso già descritto al bene di

cui precedente al lotto n. 2.

- **Lotto 4: lastricato solare** a copertura di altre due unità immobiliari, è distinto al Catasto Fabbricati del Comune di Piansano (VT) nel foglio 1 part.lla 925 sub. 15, al piano 1, di via F. Falesiedi snc, categoria F/5, consistenza mq. 131.

Il lastricato in questione è si trova alla quota del solaio del bene eseguito di cui al lotto 2 (sub. 14), è a copertura di un altro alloggio e locale magazzino posti al piano terra ed estranei alla procedura (sub. 6 e 5), non risulta accessibile dalla porta finestra sita nel vano soggiorno posto al piano primo del lotto n. 3, in quanto questa risulta sbarrata da una grata in ferro per tutta l'apertura, ma sicuramente ne è gravato da servitù di luce e di veduta oltreché dalla presenza di canne fumarie a servizio dei sottostanti immobili.

Lo stesso immobile è meglio individuato nell'elaborato di piano in atti ([all. 3](#)), non è stato rappresentato con planimetria urbana.

- **Lotto 5: posto auto scoperto** ubicato in Comune di Piansano (VT) al piano S1, distinto al Catasto Fabbricati del detto Comune in via F. Falesiedi snc, nel foglio 1, part.lla 925 sub. 7, categoria C/6, classe 1[^], consistenza mq. 13, rendita €. 15,44.

Trattasi di un'area destinata a posto auto, ubicata sul lato nord ovest dell'insediamento, si sviluppa per una superficie utile di mq. 13, ha pavimento in battuto di calcestruzzo, non è materialmente individuata sul posto e quindi dovrà essere oggetto di una riconfinazione, ma è esattamente dimensionata nella correlata scheda catastale in atti ([all. 5](#)). Vi si accede attraversando il sub 17 classificato come “ Bene Comune non Censibile” che è un'area di manovra che ha accesso diretto carrabile dalla via pubblica;

Lo stesso immobile è visibile dal rilievo fotografico effettuato ([all. 2](#)), e meglio individuato nell'elaborato di piano in atti ([all. 3](#)) e rappresentato nella planimetria urbana in atti all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Viterbo ([all. 6](#)).

- **Lotto 6: posto auto scoperto** ubicato in Comune di Piansano (VT), distinto al Catasto Fabbricati del detto Comune al piano S1 di via F. Falesiedi snc, nel foglio 1, part.lla 925 sub. 8, categoria C/6, classe 1[^],

consistenza mq. 20, rendita €. 23,76.

Trattasi di un'area destinata a posto auto, ubicata sul lato nord ovest dell'insediamento, si sviluppa per una superficie utile di mq. 20, ha pavimento in battuto di calcestruzzo, non è individuata sul posto e quindi dovrà essere oggetto di una riconfinazione, ma è esattamente dimensionata nella correlata scheda catastale in atti (*all. 7*). Vi si accede attraversando il sub 17 classificato come "Bene Comune non Censibile" che è un'area di manovra che ha accesso diretto carrabile dalla via pubblica;

Lo stesso immobile è visibile dal rilievo fotografico effettuato (*all. 2*), e meglio individuato nell'elaborato di piano in atti (*all. 3*) e rappresentato nella planimetria urbana in atti all'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Viterbo (*all. 7*).

**

Verifica della completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.;

Dalla preliminare verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., lo scrivente CTU ha accertato che la documentazione depositata all'interno del fascicolo costituita dalle visure ipocatastali allegata alla CTU, dal certificato notarile redatto dal Notaio Maurizio Massimiliano Pensato di Vetralla (VT), poi integrato da quello del Notaio Maurizio Lunetta di San Giuseppe Jato (PA), è conforme alla suddetta norma e copre i venti anni antecedenti la data di trascrizione del pignoramento acquisendo i relativi atti di provenienza sia del Lotto n. 1 in Marta (*all. 8*) che del terreno in comune di Piansano dove ricadono i Lotti 2, 3, 4, 5 e 6 (*all.ti 9 e 10*).

Sono stati eseguiti anche i necessari riscontri all'attualità presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo, compreso l'acquisizione delle planimetrie urbane catastali nel corrispondente Catasto Fabbricati (*all.ti 3, 4, 5, 6, 7*), che territoriali nel corrispondente Catasto Terreni (*all.ti 1 e 2*), il tutto necessario ad individuare esattamente ciascun lotto di vendita costituito.

Presenza di Usi Civici

In merito alla presenza o meno di usi civici o gravami di altra natura simili sugli immobili in questione è stata eseguita una accurata verifica con attenta lettura degli atti di provenienza e ottenuti i relativi riscontri dalle relazioni dei

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

commissari degli usi civici è stata accertata l'assenza di tale gravame sia nei beni ricadenti nel Comune di Marta (VT) che sugli immobili ricadenti nel Comune di Piansano (VT) *(all.to 11)*

Come disposto dal G.E. nell'udienza del 31.03.2022, la presente relazione, entro i tempi concessi, viene trasmessa alle parti *(all. 12)* e depositata in Cancelleria.

Canino li, 13.10.2022

IL C.T.U.

Geom. Tommaso Vigarelli

Allegati:

1. planimetria catasto terreni, rilievo fotografico e visura catastale Lotto 1;
2. planimetria catastale terreni, rilievo fotografico e visura Lotti 2, 3, 4, 5 e 6;
3. Elaborato di piano con individuazione dei Lotti 2, 3, 4, 5 e 6 e dei sub. 16 e 17 con visura storica quali B.C.N.C.;
4. Planimetria catastale urbana Lotto 2;
5. Planimetria catastale urbana Lotto 3;
6. Planimetria catastale urbana Lotto 5;
7. Planimetria catastale urbana Lotto 6;
8. Convenzione e cessione area Lotto n. 1 rogito notaio Imparato del 28.02.2012 rep. 58695;
9. Convenzione e cessione area su cui sono ubicati Lotti n. 2,3,4,5 e 6 rogito notaio D'Alessandro del 20.08.2002 rep. 397928 e rettifica del 24.06.2008;
10. Atto notaio Pinchi del 21.05.2019 rep. 3316 cessione area e rimozioni vincoli lotti 2,3,4,5 e 6 ;
11. Certificati attestanti assenza usi civici Comuni di Marta e Piansano;
12. ricevuta trasmissione pec alle parti.