

# **TRIBUNALE DI VITERBO**

**Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI**

## **INTEGRAZIONE**

**Esecuzione Immobiliare n° 309/2016 promossa da:**

**CREDITO VALTELLINESE S.C.**

**CONTRO**

[REDACTED]

**Originale per L'Ufficio**

**Per l'udienza del 02/04/2020  
Del giudice dell'esecuzione  
Dott.ssa Roberta Crescentini**





## PREMESSO

che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, la procedura immobiliare promossa da CREDITO VALTELLINESE S.C. rappresentati e difesi dall' Avv. Raffaella Greco, contro il sig. [REDACTED] [REDACTED], il Giudice dell'esecuzione nell'udienza del 20/05/2019 si è riservata di verificare meglio alcune circostanze emerse durante l'udienza ed in data 31/07/2019 il giudice ha sciolto la riserva ed ha emesso il seguente provvedimento a seguito del quale il CTU aggiorna la propria relazione di stima:

“preso atto delle criticità rilevate dal c.t.u. in ordine alla presenza sul terreno pignorato di fabbricati non censiti in catasto o afferenti ad altre proprietà, assegna all'esperto termine di giorni 90 per il deposito e invio alle parti di una relazione integrativa, con quadro sinottico aggiornato, volta a chiarire se i detti manufatti abbiano autonomia funzionale con la conseguente eventuale incidenza sul valore di stima;  
rinvia la procedura all'udienza del 02.04.2020 per la comparizione delle parti e degli ausiliari.”

Il CTU nell'elaborato peritale presentato evidenziava che “dall'analisi dell'estratto di mappa e della foto aerea si è potuto riscontrare che su una parte della particella pignorata distinta in catasto al fg. 26 p.lla 589 (ente urbano) insiste una parte del fabbricato residenziale che si trova di fronte al negozio di proprietà del debitore esecutato ma non soggetta a pignoramento e non presente sull'estratto di mappa per cui dall'analisi solo di quest'ultimo la sovrapposizione non si evince mentre risulta molto chiara dalla sovrapposizione della foto area con l'estratto stesso, allegata alla presente. Per risolvere tale difformità è necessario predisporre un tipo mappale per riportare in mappa il fabbricato mancante e conseguentemente predisporre un frazionamento dell'area sulla quale insiste il fabbricato per separarla dall'area pignorata ed eventualmente frazionare anche i due lotti individuati nella parte conclusiva della perizia per renderli indipendenti per la vendita. I costi necessari per tale operazioni ovvero tipo mappale e frazionamento si possono stimare tra spese tecniche e di presentazione in circa 5000,00 €”.

Il CTU in seguito al quesito posto dal Giudice delle esecuzioni ha effettuato delle ulteriori analisi riguardanti il fabbricato non presente nell'estratto di mappa e non pignorato all'interno della procedura che insiste sull'area pignorata distinta al NCT catasto al fg 26 p.lla 589 ente urbano e più specificatamente ha richiesto la planimetria catastale di detto immobile distinto in catasto al fg 26 p.lla 420 sub 6 graffata con la p.lla 762 sub 3 intestato al sig. [REDACTED] (ALLEGATO 1). Dalla planimetria catastale il CTU ha estrapolato la sagoma dell'immobile in oggetto e l'ha inserita all'interno dell'estratto di mappa posizionandola in adiacenza al fabbricato esistente per poter individuare la posizione della stessa. Da questa sovrapposizione (ALLEGATO 2) si può notare che il fabbricato ricade per gran parte all'interno dell'ente urbano pignorato ma per una porzione riguardante una parte del magazzino al piano terra e una parte delle camere da letto al piano primo (ALLEGATO 3), su un'area distinta al NCT al FG 26 p.lla 965 ente urbano non pignorato all'interno della procedura e sulla quale insiste anche una porzione del fabbricato adiacente di altra proprietà.

Da tutto ciò si può desumere che il fabbricato non ha un'autonomia funzionale rispetto alla p.lla pignorata distinta al NCT catasto al fg 26 p.lla 589 ente urbano in quanto non insiste interamente sulla stessa ma una porzione ricade su una p.lla distinta al NCT al FG 26 p.lla 965 ente urbano non pignorata . Pertanto il valore di stima allo stato attuale rimane invariato.

Viterbo li 14/02/2020

IL C.T.U.  
Arch. Chiara Rosetto

ALLEGATI:

- Allegato 1
- Allegato 2
- Allegato 3



1

2

3