

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE n. 129/2017 R.G.E.

Giudice E.I.: Dott. Antonino GERACI

promossa da

BARCLAYS BANK PLC, sede principale in 1 Churchill Place Londra (Gran

Bretagna) E14 5HP, e sede secondaria e Direzione Generale in Milano, via

della Moscova n. 18

(Avv.ti Calogero LANZA e Matteo GIARRATANA)

contro

[REDACTED]

Ausiliare del Giudice e Custode: [REDACTED]

UDIENZA DI RINVIO al 07 febbraio 2019

RELAZIONE INTEGRATIVA

Il sottoscritto C.T.U. ottemperando a quanto richiesto al punto 31) dell'incarico, presenziava all'Udienza fissata per il giorno 15 novembre 2018 durante la quale la Dottoressa Roberta CRESCENTINI, Giudice dell'Esecuzione, "preso atto delle discrasie negli identificativi catastali rilevata dal CTU, assegna allo stesso il termine di giorni 30 per il deposito e invio alle parti di una relazione integrativa volta a chiarire tale aspetto, la possibilità di eventuale regolarizzazione, nonché l'incidenza sul pignoramento ed i relativi costi". -----

Al fine di completare la redatta Relazione Principale, il sottoscritto C.T.U. ha esaminato e ponderato quanto espresso dal G.E. ed in risposta alla richiesta di Chiarimenti, analizzato attentamente quanto ivi esposto e sopra riportato precisa quanto segue. -----

Premesso: -----



- che il Sottoscritto aveva evidenziato la discrasia tra i dati del Catasto Fabbricati con quelli del Catasto Terreni nella Relazione Principale in quanto al punto 2) aveva indicato che *“l’abitazione pignorata è identificata presso il Catasto Fabbricati del Comune di Acquapendente al foglio 54 particella n. 789 sub 5, viale della Vittoria, piano Terra, categoria A/2 di classe 3^a, vani 5,5 e rendita di euro 653,32.”* ed al punto 9) della stessa aveva precisato che *“il giardino è altresì identificato presso il Catasto Terreni del Comune di Acquapendente al foglio 54 particella n. 876, ente urbano di mq. 210.”* -----

Ente Urbano è un terreno che viene privato dei propri redditi a seguito di presentazione di Tipo Mappale, in quanto la sua capacità reddituale viene assorbita dalla rendita del fabbricato. L'intestazione originaria del terreno diventato Ente Urbano scompare, in quanto lo stesso viene passato alla Partita Speciale I senza intestatari e verrà invece tralata sul fabbricato eretto sul terreno e sulle sue singole porzioni individualmente accatastate. Ciò indica che la destinazione del terreno è variata da suolo agricolo a suolo utilizzato ad altri fini come giardino e/o cortile adiacente fabbricati oppure ha ricevuto modifiche tali da non essere più utilizzabile per fini agricoli; -----

- che sull’Atto di Pignoramento si chiede che sia eseguito Pignoramento sull’immobile di proprietà dell’Esecutato, sito in Acquapendente (VT) e precisamente *“.....appartamento sito al piano terra, composto da complessivi 5,5 (cinque virgola cinque) vani catastali, con amessa area di pertinenza esclusiva, il tutto confinante con proprietà di terzi o suoi aventi causa, area condominiale, proprietà di terzi o suoi aventi causa, salvo altri.....dette porzioni immobiliari risultano censite al N.C.E.U. del detto comune al foglio 54, particella 789 sub 5.....il tutto salvo errori e come meglio di fatto.....io sottoscritto Ufficiale Giudiziario.....ho pi-*



ignorato l'immobile sopra descritto con relative pertinenze ed accessori.....". ----

Alla luce degli approfondimenti, dell'acquisizione di ulteriore documentazione presso l'Agenzia delle Entrate di Viterbo – Sezione Territorio ed ai colloqui intercorsi con due Tecnici Catastali, si ritiene che: -----

- non sia possibile e necessaria una regolarizzazione catastale per allineare i dati catastali del Catasto Terreni con quelli del Catasto Fabbricati; -----

Il sottoscritto ha infatti visionato la busta d'archivio all'Agenzia delle Entrate di Viterbo, Sezione Territorio, nella quale sono contenute le Schede ed il Modello 5 compilate dal Costruttore dell'edificio, da Liberi Professionisti e dal Tecnico Catastale nelle quali si rileva la presenza una "dipendenza di uso esclusivo - giardino ed orto / area esclusiva" computata per il 5% della consistenza dei vani principali ed accessori diretti e ricompresa nella consistenza globale dell'unità immobiliare urbana di 5,5 vani catastali; -----

- il disallineamento tra i dati catastali del Catasto Fabbricati e del Catasto Terreni non incide sul Pignoramento in quanto in risposta ed approfondimento al: -----

* **punto 8)** dell'incarico, è stata accertata la sostanziale conformità tra la descrizione attuale del bene e quella data nel Pignoramento, evidenziando quanto previsto al punto b) " *i dati indicati in Pignoramento sono (parzialmente n.d.r.) erronei ma consentono l'individuazione del bene*" in quanto al Catasto Fabbricati, il giardino è censito insieme all'abitazione al foglio 54 con la particella n. 789 sub 5 (A/2 di classe 3^ consistenza 5,5 vani intestata all'Esecutato) e lo stesso è segnato come "dipendenza di uso esclusivo / area esclusiva" sulla scheda d'accatastamento del 15 dicembre 1980, mentre al Catasto Terreni al foglio 54 con la particella n. 876 ex particella n. 789/h (Ente Urbano – Partita I priva di intestazione); -----

Tale area risulta essere della stessa sagoma, dimensioni e consistenza di



quella individuata alla particella n. 789/h del Frazionamento n. 41.549 del 31 dicembre 1980 in atti dal 06 aprile 1983 (n.8383) a firma dell'Ingegnere GERONZI Roberto (All. B), dell'Allegato "A" dell'Atto Notarile di Compravendita a Rogito Dottor Tertulliano MAGNANINI del 29 giugno 1984 rep. 4.123 (All. E) e della Scheda Planimetrica Catastale n. 8.977 del Geom. CHIODO Claudio del 20 marzo 1986 (All. F) e quindi, pur essendoci una discrasia tra i dati del Catasto Fabbricati con quello del Catasto Terreni, consentono comunque una identificazione univoca del giardino; -----

* punto 9) dell'incarico, è stata verificata sulla base della documentazione in atti e di quella integrativa prodotta dal Sottoscritto, la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta sia nel titolo di provenienza che nel primo titolo anteriore al ventennio e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, infatti nell'Atto di Compravendita a Rogito Dottor Tertulliano MAGNANINI del 29 giugno 1984, rep. 4.123, primo titolo anteriore al ventennio, si legge che *".....il tutto meglio risulta nella planimetria che, esaminata e riconosciuta esatta dalle parti e firmata come per legge, si allega al presente atto sotto la lettera "A", dove quanto compravenduto è delineato in colore rosso.....la vendita è fatta ed accettata a corpo e non a misura con tutti di detto immobile, gli ammessi e connessi, accessori e pertinenze....."* (Allegati E e G); -----

Inoltre nell'Atto di Compravendita a Rogito Dottor Antonio GAZZANTI PUGLIESE DI COTRONE del 24 aprile 2008, rep. 57.435, titolo di provenienza all'Esecutato, si legge che lo stesso acquistava *".....appartamento sito al piano terra, composto da complessivi 5,5 (cinque virgola cinque) vani catastali, con annessa area di pertinenza esclusiva....."* (All. H); -----



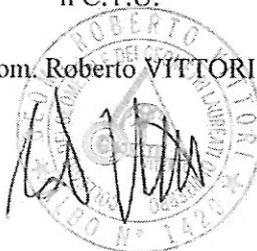
- non sono previsti ulteriori costi; -----

Il sottoscritto ritiene con quanto sopra esposto di aver svolto l'incarico affidato, ringrazia la S.V. della fiducia accordata e resta a completa disposizione per ogni eventuale comunicazione e chiarimento. -----

Soriano nel Cimino 14 dicembre 2018

il C.T.U.

Geom. Roberto VITTORI



Allega alla presente Relazione Integrativa: -----

- A. stralcio del foglio catastale n. 54 d'impianto; -----
- B. stralcio del Frazionamento n. 41.549 del 31 dicembre 1980 in atti dal 06 aprile 1983 (n.8383); -----
- C. stralcio del foglio catastale n. 54 intermedio; -----
- D. stralcio del foglio catastale n. 54 attuale - wegis; -----
- E. planimetria, Allegato "A", dell'Atto Notarile di Compravendita a Rogito Dottor Tertulliano MAGNANINI del 29 giugno 1984, rep. 4.123; -----
- F. planimetria catastale dell'abitazione pignorata distinta al foglio 54 particella 789 sub 5; -----
- G. Atto Notarile di Compravendita a Rogito Dottor Tertulliano MAGNANINI del 29 giugno 1984, rep. 4.123; -----
- H. Atto Notarile di Compravendita a Rogito Dottor Antonio GAZZANTI PUGLIESE DI COTRONE del 24 aprile 2008, rep. 57.435; -----
- I. visure catastali storiche Catasto Fabbricati e Catasto Terreni; -----



