

TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare:

N°43/14

contro

Custode: Avv. Alessandro Feliziani

*Integrazione Consulenza Tecnica d'Ufficio
per l'udienza del 31.10.2019*

Premesso che:

-In data 10/01/2019 il sottoscritto ha prestato giuramento quale CTU, in sostituzione del precedente tecnico revocato, per il completamento istruttorio dell'esecuzione immobiliare in oggetto.

-Che lo stesso giorno il sottoscritto, accedendo al PST, ha verificato che il CTU revocato aveva depositato in pari data documentazione integrativa(vedasi allegati).

-In seguito il sottoscritto ha preso contatto più volte con il Custode sia per e-mail, sia telefonicamente, sia di persona, al fine di concordare come procedere per il proseguimento dell'incarico.

-In data 01/02/2019, visto l'approssimarsi dell'udienza fissata, informando anche il Custode, il sottoscritto ha inviato un'istanza al G.E. in merito a quanto sopra detto.

-In data 03/02/2019 la Cancelleria ha trasmesso una Pec con il visto dell'istanza sopracitata.

Nell'udienza del 21/02/2019 il G.E. ha dichiarato definitivamente revocato il precedente CTU e resa inammissibile l'integrazione depositata dallo stesso, affidando al sottoscritto l'incarico di portare a termine gli adempimenti di cui al verbale di udienza del 07/06/2018, ovvero una relazione integrativa volta a chiarire quanto richiesto dal Custode nella propria relazione del 01.04.2016, come da stralcio del verbale del 21.02.2019 riportato di seguito:

"E' presente il Custode Avv. Alessandro Feliziani, il quale si riporta alla propria relazione sulla regolarità del fascicolo del 01/04/2016, evidenziando che i dati catastali indicati nel pignoramento della RGE n.43/2014 non tengono conto dell'allineamento intervenuto tra l'iscrizione ipotecaria e la trascrizione del pignoramento, come da relazione notarile in atti; inoltre nella CTU non viene fatto riferimento alla agibilità o meno dell'immobile, non è stato reperito il primo atto oltre il ventennio; non è presente il quadro sinottico, che dovrebbe peraltro indicare il prezzo di stima, già decurtato dei costi di regolarizzazione urbanistica. Quanto alla riunita 133/15, dal telematico non si evince l'esito dell'istanza di sospensione ex art. 624 bis c.p.c. ..."

In merito alla relazione del Custode del 01/04/2016, per quanto concerne la relazione depositata, essa rilevava che il CTU precedente non ha elencato le iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, non erano state prodotte le cartoline di ricevimento della spedizione della CTU alle parti e si rilevava inoltre la non corrispondenza tra il bene pignorato e l'attuale situazione catastale con i nuovi identificativi per effetto dell'allineamento operato dall'Ufficio del Territorio di Viterbo (Foglio 8 ha sostituito M.U.).

Per ultimo la non presenza dell'accettazione dell'eredità relativa alla successione di
(accettazione di eredità avvenuta con atto notaio Parasassi del 21/05/04 Rep. n. 69889 - vedasi capitolo cronistoria atti).

SITUAZIONE URBANISTICA

Il fabbricato oggetto della presente relazione è stato edificato prima dell'anno 1967 e comunque prima dell'entrata in vigore della Legge Urbanistica n. 1150 del 17/08/1942. Dalla consultazione della scheda catastale depositata in data 08/11/1939 l'immobile in questione era suddiviso su due piani, primo (oggetto di procedura esecutiva) e secondo. L'unità immobiliare con detta scheda era suddivisa in tre vani senza servizio igienico ed accessibile mediante scala interna.

Con concessione edilizia n. 11 del 07/04/1987 l'appartamento al piano secondo ed il fabbricato nel suo complesso è stato oggetto di ristrutturazione. L'elaborato grafico a corredo della suddetta concessione edilizia evidenzia che il piano primo non subiva alcuna modifica, rimanendo inalterato. Sempre relativamente al piano primo si evince che sul lato prospiciente Vicolo del Sole venivano rappresentate due finestre, come anche sul prospetto retrostante.

La rappresentazione dello stato di fatto prodotto dal CTU Geom. Rosati mostra una situazione distributiva interna diversa da quanto rappresentato dalla sopracitata concessione edilizia. Complessivamente l'unità immobiliare è ora costituita da soggiorno con angolo cottura, ripostiglio, camera, bagno e ripostiglio. Quest'ultimo, attiguo al bagno e che si affaccia sul vicolo retrostante Vicolo del Sole, è dotato di una nuova finestra. Tutte le suddette opere sono prive di titolo edilizio abilitativo, tanto che il precedente CTU ha indicato i costi tecnici e amministrativi necessari per la regolarizzazione, decurtandoli dal valore di stima finale. Una annotazione va fatta per la finestra, realizzata ex novo, in dotazione al ripostiglio che si affaccia sul prospetto retrostante Vicolo del Sole. Essendo il fabbricato ubicato all'interno del perimetro del centro storico del comune di Blera, è anche sottoposto quindi ai vincoli di tutela paesaggistica ai sensi della vigente normativa. Pertanto si ritiene opportuno tamponare la finestra di cui sopra e ripristinare la situazione prospettica preesistente.

Le suddette opere sono state probabilmente eseguite posteriormente alla data di acquisto dell'immobile da parte dei soggetti eseguiti, atto notaio Parasassi del 21/05/2004 (vedasi dichiarazione ai fini urbanistici presente nel titolo di proprietà).

SITUAZIONE CATASTALE

L'immobile in questione sin dall'impianto (NCEU) era identificato alla Mappa Urbana fg. 166 particella 166 subalterno 2, zona censuaria 1 categoria catastale A4 di vani 3. Gli stessi identificativi catastali sono stati riportati nell'atto di provenienza, di pignoramento, nella nota di trascrizione dell'atto di pignoramento, nell'ipoteca volontaria a favore dell'istituto di credito mutuante.

Il fatto che nell'attualità il bene in questione sia identificato al foglio 8, particella 166 subalterno 2, categoria catastale A4 di vani 3, in Vicolo del Sole n.5, deriva da una variazione catastale fatta dall'Ufficio del Territorio della Provincia di Viterbo (variazione n.34950/04 del 22/10/2004 prot. VT01441377) per allineamento mappe da Mappa Urbana a Catasto Terreni. (Nel Catasto Fabbricati, prima, per tutti i centri abitati specialmente dei piccoli comuni il foglio catastale veniva sostituito con la sigla M.U.).

ABITABILITA'/AGIBILITA'

Per il bene oggetto di procedura non esiste il certificato di abitabilità in quanto l'abitabilità o agibilità, oggi Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA), ai fini urbanistici, non è altro che il perfezionamento di una pratica edilizia rilasciata e conclusa (non esistono pratiche edilizie per il bene in questione). Essendo in questo caso il fabbricato edificato in epoca antecedente l'anno 1942 (prima legge urbanistica), come sopra detto, e non essendo state reperite, nè presenti, pratiche edilizie depositate e rilasciate dal Comune di Blera per l'unità immobiliare in oggetto, non è possibile acquisire il certificato di agibilità o abitabilità. Però alla luce degli abusi riscontrati, con la presentazione della SCIA a sanatoria si può presentare la Segnalazione Certificata di

Agibilità previo perfezionamento della pratica per la regolarizzazione edilizia dell'immobile producendo tutta la documentazione prevista oggi necessaria da allegare alla SCA.

CRONISTORIA DEGLI ATTI

-Per atto di compravendita Notaio Giovanni Parasassi di Tarquinia del 21/05/04 Rep. n. 69889 il
la Sig.ra
coniugi, acquistano
per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale da
abitazione in Blera Vicolo del Sole 5 Foglio MU P.166 sub

-Per atto per causa di morte accettazione tacita di eredità Notaio Parasassi Giovanni di Tarquinia del 21/05/04 Rep. n. 69889, accettazione tacita all'eredità della Sig.ra
deceduta in Villa S. Giovanni in Tuscia il
15/12/89 (den. 30 vol. 1225 del 03/02/04), da parte della Sig.ra
, per la quota di 1/1 dell'abitazione in Blera Vicolo del
Sole 5 Foglio MU P.166 sub 2.

-Per successione testamentaria di
deceduta in Villa S. Giovanni in Tuscia (VT) il 15/12/89 (den. 30 vol. 1225 del 03/02/04) l'immobile Foglio 1 P.IIa 166 sub 2 perviene, per la quota di 1/1, alla Sig.ra

Il Geom. Rosati ha anche reperito il primo titolo per il periodo che va oltre alle varie successioni intervenute dopo la sopracitata, estraendo copia dell'atto Notaio Bassanelli di Vetralla del 08/05/1910 rinvenuto presso l'Archivio Notarile di Viterbo depositato telematicamente in data 10/01/2019 insieme alla documentazione catastale (vedasi allegati).

ELENCO ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

-Iscrizione del 25/05/04 R.P. n. 1354 R.G. n. 8464 - Ipoteca volontaria ai rogiti notaio Giovanni Parasassi di Tarquinia del 21/05/04 Rep. 69890, derivante da concessione a garanzia di mutuo, capitale Euro 60.000,00, tasso interesse annuo 6,255%, interessi Euro 60.000,00, totale Euro 120.000,00, durata 25 anni, a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.a. con sede in Roma, C.F. 00651990582, con domicilio ipotecario eletto in Tarquinia Via P. Togliatti snc, contro il Sig.
, per la quota di 1/2 e
la Sig.ra : per la
quota di 1/2, immobile in Blera (VT) Foglio MU P.IIa 166 sub 2 vani 3, Vicolo del Sole n. 5.

-Iscrizione del 01/7/14 R.P. n. 7087 R.G. n. 8655 - Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario di Viterbo in data 08/02/14 Rep. n. 195, a favore del Sig.
, contro il Sig.
, per la quota di 1/2 e la Sig.
per la quota di 1/2, immobile in
Blera (VT) Foglio MU P.IIa 166 sub 2 vani 3, Vicolo del Sole n. 5.

NOTE :

*si precisa che nella continuità delle trascrizioni si è evidenziata una discrepanza nella data di nascita della de cuius in quanto nella trascrizione dell'accettazione tacita di eredità, formalità n. 6030 del 25/05/2004, veniva indicata come nata a Blera (VT) il 18/12/1906 c.f. mentre nella trascrizione della denuncia di successione, formalità n. 10990 del 27/08/2005, veniva indicata come nata a Blera (VT) il 19/12/1906 c.f. Comunque tale incongruenza si deve ritenere ininfluenza ai fini della continuità delle trascrizioni in quanto la predetta è deceduta in data 15/12/1989 e quindi oltre il ventennio.

Il sottoscritto su richiesta del Custode si è attivato anche per richiedere l'estratto di matrimonio degli esecutati al fine di dimostrare il regime patrimoniale degli esecutati che allo stato sono in regime di comunione di beni come si rileva dal certificato stesso.

Avendo espletato il mandato conferitomi consegno la presente relazione con allegati la stessa e inviata per pec al custode e procuratori delle parti e per racc. A.R. agli esecutati

Viterbo lì 12 marzo 2019

Il CTU
Geom. Adriano Bisegna



Allegati:

-documentazione depositata in data 10/01/19 dal CTU revocato (relazione, atto notaio Bassanelli del 1910 e certificazione catastale storica)

-estratto di matrimonio esecutati

-nuovo quadro sinottico

-nuovo quadro sinottico segretato