

TRIBUNALE DI VITERBO

Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare N°43/14 riunita alla N°133/15

contro

Custode: Avv. Alessandro Feliziani

*Integrazione Consulenza Tecnica d'Ufficio
per l'udienza del 16/04/2020*

Premesso che:

Nell'udienza del 31/10/19 il G.E. ha stabilito ulteriori accertamenti relativamente allo stato patrimoniale degli esecutati e l'esame della documentazione depositata per l'esecuzione immobiliare n. 133/15 riunita alla presente procedura.

Pertanto il sottoscritto, ad evasione dell'incarico, espone i suoi accertamenti in merito facendo presente che la relazione in oggetto è integrativa e sostitutiva di quella già depositata il 13/03/19, ribadendo :

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 esecutati, 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 particella 166 subalterno 2, zona censuaria 1 categoria catastale A4 di vani 3. Gli stessi identificativi catastali sono stati riportati nell'atto di provenienza, nel primo pignoramento trascritto il 01/07/2014, con relativa nota di trascrizione e nell'ipoteca volontaria a favore dell'istituto di credito mutuante. Mentre nel secondo pignoramento trascritto il 30/10/2015 e relativa nota di trascrizione oggetto della procedura 133/2015 gli identificativi catastali sono allineati alla situazione catastale attuale.

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 sono 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 ½ ciascuno in regime di comunione legale, abitazione in Blera Vicolo del Sole 5 Foglio MU P.166 sub 2.

-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 i

....., per la quota di 1/1 dell'abitazione in Blera Vicolo del Sole 5 Foglio MU P.166 sub 2.

-Per successione testamentaria di

..... del 03/02/04) l'immobile Foglio 1 (M.U.?) P.Illa 166 sub 2 perviene, per la quota di 1/1, alla Sig.ra

-Il precedente CTU ha reperito e depositato il primo titolo per il periodo che va oltre le varie successioni intervenute dopo la sopracitata, quale l'atto Notaio Bassanelli di Vetralla del 08/05/1910 estratto presso l'archivio Notarile di Viterbo, depositato in data 10/01/2019.

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.
la Sig.ra
per la quota di $\frac{1}{2}$ e per la quota di $\frac{1}{2}$, immobile in Blera (VT) Foglio MU P.IIa 166 sub 2 vani 3, Vicolo del Sole n. 5.

-Trascrizione del 01/07/14 R.G. n. 8655 R.P. n. 7087 - Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo in data 08/02/14 Rep. n. 195, a favore del Sig.

.....
per la quota di $\frac{1}{2}$ e la Sig.ra
per la quota di $\frac{1}{2}$,
immobile in Blera (VT) Foglio MU P.IIa 166 sub 2 vani 3, Vicolo del Sole n. 5.

-Trascrizione del 30/10/15 R.G. 13454 R.P. 10313 - Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario Tribunale Viterbo in data 13/05/15 Rep. n. 782, a favore BNL S.p.a. con sede Roma, P.i. 09339391006, contro il Sig.

.....
per la quota di $\frac{1}{2}$ e la Sig.ra
per la quota di $\frac{1}{2}$, immobile in Blera (VT) Foglio 8 P.IIa 166
sub 2, vani 3, Vicolo del Sole n. 5. (N.B. sul titolo di detto pignoramento è indicato
nella nota di trascrizione è corretto)

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 ininfluyente ai fini della continuità delle trascrizioni in quanto la predetta è deceduta in data 15/12/1989 e quindi oltre il ventennio.

Si produce un'ulteriore copia dell'estratto di matrimonio già depositata in data 13/03/19 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, oltre alle certificazioni dell'Ufficio Anagrafe.
Avendo espletato il mandato conferitomi, consegno la presente relazione con relativi allegati; la stessa è inviata per Pec al Custode e procuratori delle parti.

Viterbo lì 06 novembre 2019

Il CTU
Geom. Adriano Bisegna



Allegati:

- Nota trascrizione 30-10-15 pignoramento BNL*
- Nuovo estratto per riassunto di matrimonio e certific. Cumulativo*
- Pignoramento BNL 13-05-15*
- Relazione notarile Notaio Ressa 17*
- Invio a tutte le parti*