

TRIBUNALE DI VITERBO
SEZIONE ESECUCUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE: N. 387/2012 E N.303/2015
DEBITORE: SIG. [REDACTED]
SIG. RA [REDACTED]
CREDITORE PROCEDENTE: ARTIGIANCOOP A.R.L.
CUSTODE GIUDIZIARIO: AVV. DEBORAH SANTI
GIUDICE DELL'ESECUZIONE: DOTT.SA CHIARA SERAFINI

**INTEGRAZIONE ALLA RELAZIONE DI STIMA DI CONSULENZA
TECNICA DI UFFICIO DELLA PROCEDURA N. 387/2012 PER LA
RIUNIONE CON LA PROCEDURA N. 303/2015.**

Premesso:

- a) che la sottoscritta Architetto Simona Manzotti, nominata Consulente Tecnico di Ufficio per il procedimento esecutivo n. 387/2012 dal G.E. dott.ssa Clelia Testa Piccolomini, per provvedere alla stima del compendio pignorato e al compimento delle ulteriori attività di cui all'art. 173 bis disp. Att. cpc, depositava la sua perizia di stima presso la Cancelleria delle Esecuzioni immobiliari del Tribunale di Viterbo secondo i termini fissati dal G.E. per l'udienza del 18/09/2014;



- b) che in riferimento ai beni immobili pignorati descritti nel LOTTO 2 la sottoscritta aveva evidenziato le problematiche dovute al fatto che l'atto di pignoramento della procedura n. 387/2012 promossa dalla società Artigiancoop a.r.l., colpiva la particella di terreno 525 del Foglio 227 che per un tardivo aggiornamento della banca dati catastale alla data dell'atto di pignoramento e fino a maggio 2013 risultava intestata agli esecutati per la quota di 1/2 ciascuno, ma che in realtà già dal 31/05/1989 con un Tipo Mappale presentato dagli esecutati presso gli uffici del catasto veniva soppressa e annessa alla 522 (sempre di proprietà degli esecutati). Questo comportava conseguenze sia in termini quantitativi (la particella 525 pignorata risultava avere una superficie - 3.00 are - nettamente inferiore rispetto alla 522 non pignorata - 27.00 are), sia procedurali (la particella 522 non era presente nell'elenco dei beni pignorati), sia qualitativi (sulla particella 522 gravavano alcune servitù tra cui in particolare l'unico accesso ai beni pignorati e la presenza della fossa settica a servizio dell'intero fabbricato, quindi anche di una unità immobiliare di proprietà altrui), sia in relazione alla modifica delle quote di proprietà (nel 2003 gli esecutati vendevano una quota pari a 1/2 della particella 522 ai sig.ri [redacted] e [redacted] modificando così la loro personale quota di proprietà della particella 522 da 1/2 a 1/4 ciascuno).
- c) che la procedura esecutiva n. 303/2015 promossa sempre dalla società Artigiancoop a.r.l. colpisce con atto di pignoramento del 02/11/2015 la particella di terreno 522 del foglio 227 del Comune di Viterbo (ente urbano di 27.00 are, ex uliveto di classe 3), di proprietà dei medesimi esecutati della procedura n. 387/2012 ciascuno per una quota di proprietà pari ad 1/4;



d) che il G.E. in data 13/07/2016 disponeva la riunione della procedura n. 387/2012 con la n. 303/2015 in quanto aventi ad oggetto beni di proprietà dei medesimi debitori, componenti il medesimo compendio immobiliare, e affidava l'integrazione della relazione di stima e del quadro sinottico al sottoscritto CTU;

tutto ciò premesso la sottoscritta espone le proprio risultanze nel modo che segue:

Nel corso del procedimento esecutivo n. 387/2012 avente ad oggetto i beni immobili dei debitori situati in Strada Due Casali n. 9D (LOTTO 2), il sottoscritto CTU veniva a conoscenza del fatto che anche la rimante porzione di villa bifamiliare non di proprietà degli esecutati, ma avente in comune con i beni pignorati proprio la particella indivisa 522, che costituisce l'area di pertinenza dell'intero fabbricato e in cui è localizzato l'unico accesso ai beni, era a sua volta oggetto di una procedura espropriativa forzata presso il Tribunale di Viterbo (Es. Imm.re n. 349/2012). Verificata la veridicità dell'informazione acquisita ed analizzata la fase sviluppo di entrambi i procedimenti, soprattutto viste le problematiche congiunte riscontrate nei beni (si veda in proposito la complessità della situazione urbanistica accertata e descritta nell'elaborato peritale), esponeva al G.E. il quadro della situazione prospettando la possibilità di far avanzare i due procedimenti congiuntamente fissando le medesime date per le udienze e consentendo una collaborazione ufficiale tra i due CTU ed i custodi nominati finalizzata ad una maggiore fattibilità della vendita dei beni. La proposta, accordata dal G.E., si è tradotta in una serie di incontri ed in particolare il problema sopra esposto della particella



525 pignorata, ma soppressa ed annessa alla 522 non pignorata, è stato trattato anche avvalendosi di consulenze notarili che hanno confermato l'effettiva validità del tipo mappale che sopprime la 525 e istituisce la 522 (la 525 è stata eliminata ed è diventata la 522 a cui quindi si deve fare riferimento) e la legittimità del successivo trasferimento della particella di terreno 522 avvenuto con l'atto di compravendita che ha modificato la quota di proprietà degli esecutati da 1/2 ciascuno a 1/4 ciascuno e che detta quota va riferita e riguarda incondizionatamente le totali 27.00 are della particella 522.

Poiché inoltre le conseguenze derivanti dall'esclusione della particella 522 dall'Atto di pignoramento promosso da Artigiancoop. a.r.l. sono state segnalate al creditore procedente il quale ha manifestato l'intenzione di estendere per una maggiore correttezza formale il pignoramento alla particella 522 secondo le relative quote di proprietà dei debitori, il sottoscritto CTU ha provveduto a redigere la perizia già consegnata tenendo in considerazione di dover considerare a tutti gli effetti la particella 522 tra i beni da stimare, secondo le relative quote di proprietà dei debitori, per determinare il valore degli immobili pignorati con la procedura 387/2012.

I contenuti della relazione peritale consegnata, sebbene con tutte le precisazioni relative alle particelle di terreno 525 e 522 che sono state adesso risolte con la procedura 303/2015 che colpisce la particella 522 immettendola nell'elenco dei beni pignorati di proprietà dei due esecutati, presentano già l'inclusione della particella 522 anche nella valutazione economica dei beni e pertanto si fa diretto riferimento a quanto già in essa argomentato. Il quadro sinottico allegato alla presente relazione peritale è stato modificato nella parte riguardante il LOTTO 2, tenendo in considerazione gli aggiornamenti introdotti con la procedura 303/2015 e con la riunione delle procedure n. 387/2012 e n. 303/2015.



La sottoscritta sarà presente all'udienza fissata del 15/09/2016 e rimane a disposizione del G.E. per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Viterbo, 08/09/2016

Il C.T.U.
Arch. Simona Manzotti

