

# TRIBUNALE DI VITERBO

## **NOTA INTEGRATIVA**

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 150/2017

-----  
*Monte dei Paschi di Siena S.p.A.*

*Contro*

~~\_\_\_\_\_~~

## **CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

*GEOMETRA MICHELE ACCIARI*

### **PREMESSA:**

Nell'udienza del 11/04/2019 il G.E. ha richiesto al C.T.U. di:

*"...Assegna al C.T.U. termine di giorni 30 per il deposito e invio alle parti di una relazione integrativa volta a chiarire il regime patrimoniale del debitore, a rispondere al quesito del 12/02/2019 e ad appurare l'eventuale esistenza di diritti di natura demaniale o usi civici gravanti sul compendio pignorato..."*

### **RISPOSTA AL QUESITO:**

- In risposta a quanto richiesto dal G.E. in merito al regime patrimoniale del debitore si rileva, come si evince dall'atto estratto dal registro degli atti di matrimonio (allegato alla perizia originaria), che il debitore risulta di stato coniugato. A margine dell'estratto non sono presenti annotazioni e per tale motivazione si riferisce che il debitore è coniugato in regime di comunione legale dei beni, ma quanto pignorato e da lui acquistato con l'atto a firma del Notaio Fortini rep. 24165 è rimasto escluso dalla comunione dei beni, in quanto acquistato nell'esercizio dell'impresa di cui è unico titolare. Vedi estratto dell'atto di seguito riportato.

- il Signor ██████████ di essere coniugato in regime di
comunione legale dei beni ma che quanto da lui acquistato con
il presente atto rimarrà escluso dalla comunione ex art.178
C.C. in quanto da lui acquistato nell'esercizio dell'impresa
di cui è unico titolare.

- In merito alla risposta circa il quesito del 12/02/2019 con il quale il G.E. ha richiesto di determinare gli importi in base alle tabelle di legge si riferisce quanto segue:

Che dall'esame della documentazione, nonché a seguito dell'esame della comunicazione ricevuta dal Capo Settore del Comune di Vetralla nella figura del Geom. Antonello Aquilani, lo stesso riferiva che non è possibile quantificare e/o prendere in esame il solo immobile pignorato poiché la quantificazione richiesta dal G.E. dovrebbe essere eseguita per l'intero Piano di Lottizzazione (in possesso e studio del solo Ufficio Tecnico comunale); da ciò ne consegue pertanto l'impossibilità dello scorporo e della quantificazione medesima da parte del sottoscritto poiché inoltre tale studio non prevede la sola e mera applicazione delle tabelle di Legge.

Oltremodo al fine di perseguire la sanabilità dell'immobile bisognerebbe conseguire l'autorizzazione di compatibilità paesaggistica da parte dell'Ente preposto (Regione Lazio); nel caso specifico però per la tipologia di abuso eseguito -aumento di superficie e di volume- non risulterebbe rilasciabile in quanto in contrasto con il principio di ammissibilità della compatibilità. "...Vedi Art. 167 D.Lgs. 42/2004 - **AUTORIZZAZIONI PAESAGGISTICHE** Parere paesaggistico in sanatoria - art. 32, L.47/85

*La Regione Lazio, autorità amministrativa competente, accerta la compatibilità paesaggistica nei seguenti casi: a) per i lavori, realizzati in assenza o difformità dall'autorizzazione paesaggistica, che non abbiano determinato creazione di superfici utili o volumi ovvero aumento di quelli legittimamente realizzati...*"

In base a quanto sopra riportato si specifica che l'unico intervento ponderabile, a parere de sottoscritto, sarebbe il ripristino dello stato dei luoghi come da titolo abilitativo rilasciato, ma tenuto conto della conformazione strutturale dell'intero edificio lo stesso risulterebbe materialmente inapplicabile.

- In merito alla richiesta circa l'eventuale presenza di diritti demaniali o usi civici, in base alla documentazione esaminata e allegata alla perizia originaria si rileva che non sono emersi diritti demaniali o usi civici.

Il sottoscritto si rende disponibile per eventuali ulteriori chiarimenti.

Il C.T.U.

