

Geom. Chiara Mariano

Largo San Bernardino da Siena n. 34 01100 Viterbo

Tel. / fax 0761-352770 cell. 380/1404354 e.mail: geom.chiaramariano@libero.it – posta certificata: chiara.mariano@geopec.it

Partita IVA 01858860560 Codice Fiscale MRN CHR 83S67 M082S

TRIBUNALE DI VITERBO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari

ESECUZIONE IMMOBILIARE

Procedura n. 53/2023

PRISMA SPV S.R.L. Contro [REDACTED]

RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Prossima Udienza: 30/01/2025

Giudice: Dott.ssa Roberta Crescentini

il C.T.U.

geometra Chiara Mariano



TRIBUNALE DI VITERBO
PERIZIA TECNICA D'UFFICIO
PROCEDURA ESECUTIVA N° 53/2023

PREMESSA:

In risposta al quesito posto all'udienza del 27 giugno 2024, dall'III.mo G.E. Dott.ssa Roberta CRESCENTINI, la sottoscritta Geometra Chiara Mariano, già nominata CTU per la procedura in oggetto, relaziona nei termini previsti, integrazione alla Relazione precedentemente depositata, riguardo il quesito di seguito riportato:

“Rilevato che non vi è prova della continuità delle trascrizioni sul compendio pignorato interessato da successioni mortis causa, né dell’atto cui si ancora la titolarità il capo ai soggetti premorti, assegna al procedente termine di 45 gg. per il deposito di documentazione ex art. 567 c.p.c. comprovante detta continuità”

la

1- Verifica delle Continuità delle Trascrizioni:

Il compendio immobiliare riguarda un palazzetto cielo – terra articolato su tre piani, Terra Primo e Secondo, oltre ad un magazzino attiguo sito nel Comune di Arlena di Castro (VT) con accesso diretto da Piazza della Repubblica n. 5:

- **Appartamento posto al piano terra primo e secondo** Censito all’Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio al Foglio 7 p.lla 402 sub. 2 (ex Fg. MU p.lla 14 sub. 4) di Categoria A/4 classe 2 vani 6,5, rendita Euro 335,70
- **Magazzino posto al piano terra** Censito all’Agenzia delle Entrate – Sezione Territorio al Foglio 7 p.lla 404 sub. 3 (ex Fg. MU p.lla 15 sub. 3) di Categoria C/2 classe 4 consistenza 10 mq rendita euro 6,20



PROVENIENZA:

- Il compendio immobiliare è pervenuto al debitore [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] **per i diritti di 1/1 di piena proprietà** in forza dell'Atto di Compravendita rep. 25395 del 15/06/2004 e trascritto al n. 7750 il 26/04/2004 acquistato dai Signori [REDACTED] **per i 2/8 di proprietà**) - [REDACTED] [REDACTED] **per i 2/8 di proprietà**) - [REDACTED] [REDACTED] **per i 2/8 di proprietà**) oltre a [REDACTED] [REDACTED] **per i 1/8 di proprietà**) e [REDACTED] **per i 1/8 di proprietà**) e nel complesso per l'intero della proprietà;
- La piena proprietà ai sopracitati venditori [REDACTED] **si era concretizzata** in forza di due Denunce di Successione devolute per Legge dal Sig. [REDACTED] [REDACTED] e precedentemente dalla Denuncia di Successione della Sig.ra [REDACTED] [REDACTED] proprietaria degli immobili in forza dell'Atto di Compravendita del 06/09/1958 rep. 1574 e trascritto il 06/11/1958 con formalità n. 1129
- **Con le due Denunce di Successione del Sig. [REDACTED] è stata devoluta la quota di proprietà pari a 4/12:**
 - del 10/03/2003 al n. 96/1198 e trascritta il 17/12/2004 al n. 13694 per l'immobile censito con i precedenti dati catastali al Fg. MU p.lla 14 sub. 1 e sub. 3 - ora al Foglio 7 p.lla 402 sub. 2
 - del 02/04/2003 al n. 45/1201 e trascritta il 27/12/2004 al n. 15801 per l'immobile censito con i precedenti dati catastali al Fg. MU p.lla 15 sub. 3 - ora al Foglio 7 p.lla 404 sub. 3

Per le suddette Successioni è presente l'Accettazione Tacita di Eredità trascritta il 26/06/2004 al n. 7749 con il rep. 253952 del 15/06/2004 del Notaio Silvestroni a favore di [REDACTED] **per 1/12 di proprietà**) [REDACTED] [REDACTED] **per 1/12 di proprietà**), [REDACTED] **per 1/12 di proprietà**) oltre a [REDACTED] **per 1/24 di proprietà**) e [REDACTED] **per 1/24 di proprietà**) **per la quota di 4/12 di piena proprietà:**

- **Con la Denuncia di Successione della [REDACTED] è stata devoluta la piena proprietà del compendio per 4/12 al coniuge [REDACTED] e per 8/12 agli eredi:**
 - del 09/04/1990 al n. 26/776 e trascritta il 17/12/1990 al n. 125005 – relativa agli immobili precedentemente descritti al Fg. MU p.lla 15 sub. 3 - ed ora al Foglio 7 p.lla 404 sub. 3 e gli immobili censiti al Fg. MU p.lla 14 sub. 1 e sub. 3 - ed ora al Foglio 7 p.lla 402 sub. 2



Per la stessa Denuncia di Successione è stata recentemente trascritta l'Accettazione tacita di Eredità in data 24/10/2024 al n. 13307 con il rep. 253952 del 15/06/2004 del Notaio Silvestroni a favore di [REDACTED] per 2/12 di proprietà) [REDACTED] per 2/12 di proprietà), [REDACTED] per 2/12 di proprietà) oltre a [REDACTED] per 1/12 di proprietà) e [REDACTED] per 2/12 di proprietà) per la quota di 8/12 di piena proprietà:

Relativamente alla quota dei 4/12 riservarti al coniuge, nella stessa nota di Trascrizione dell'Accettazione Tacita di Eredità si specifica che, sebbene il Sig. [REDACTED] sia deceduto in data 08/10/2002 - pertanto precedentemente all'accettazione dell'eredità della coniuge - tale diritto può comunque essere devoluto agli eredi come previsto ai sensi dell'art. 479 c.c.

2- Verifica della Titolarità dei beni rispetto all'Atto Ventennio:

Il compendio in oggetto si compone di:

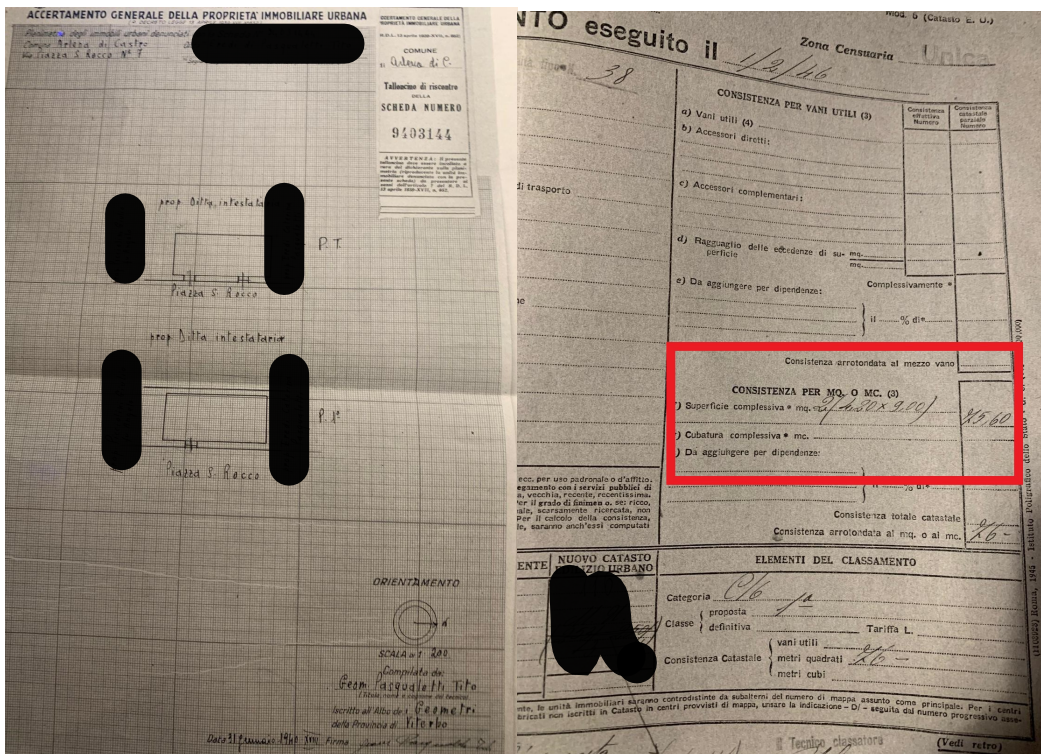
- **ABITAZIONE** posta al piano terra – primo e secondo con accesso diretto dalla pubblica Piazza della Repubblica n. 5 e censito al Foglio 7 p.lla 402 sub 2 cat. A/4 cl. 2 di. 6,5 vani
- **MAGAZZINO** posto al piano terra con accesso diretto dalla pubblica Piazza della Repubblica e censito al Foglio 7 p.lla 404 sub 3 cat. C/2 cl. 4 cons. 10 mq

L'edificazione dell'immobile secondo la sua originaria consistenza, trova riscontro solo dalla documentazione catastale, affine al Titolo di Provenienza Ante Ventennio - stipulato in data 06/11/1958 – con il quale la Sig.ra [REDACTED] precedente proprietaria del compendio, acquistava il bene descritto come "Casa di Abitazione in Arlena di Castro, Piazza San Rocco al civico n. 7 confinante con Eredi [REDACTED] per due lati salvo altri e piazza antistante di vani uno in catasto ad uso fienile" e censito con i dati catastali appartenenti al Catasto Ecclesiastico "individuata alla partita 715 – sez. 1 al mappale n. 249 sub. 1"

Analizzando l'ulteriore documentazione catastale d'impianto, è riscontrabile l'evoluzione che ha subito successivamente l'immobile sia nella consistenza, che nella destinazione d'uso.

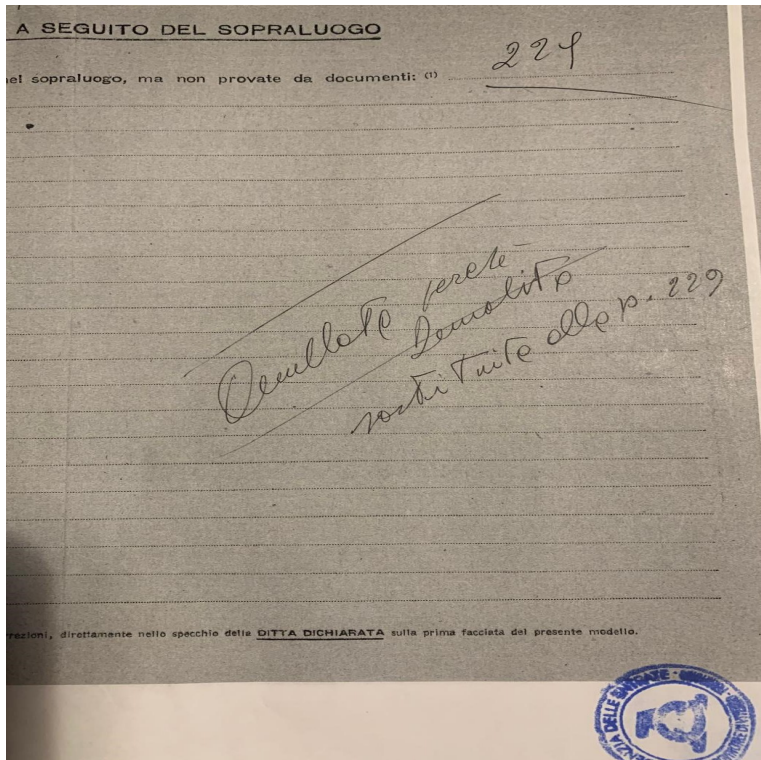
Con il primo censimento al Catasto Urbano, risalente già al 31/12/1939, munito altresì di Planimetria Catastale datata 31/01/1940, viene riportato l'immobile ad uso *Magazzino – C/6 posto su due piani sito nel Comune di Arlena di Castro, Piazza San Rocco n. 7*, il quale verrà poi ricostituito in quanto "*fabbricato demolito e sostituito alla partita 229*" nell'accertamento del 01/02/1946





Lo stesso immobile viene classato come categoria C/6 – Fienile, posto su due piani dalle dimensioni di MI 4,20 di larghezza per MI. 9,00 di lunghezza

Accertamento del 1946 per sostituzione alla partita



In data 27/01/1960 (successivamente all'Atto di Compravendita del 06/11/1958) per l'immobile è presente un ulteriore Accertamento della Proprietà intestato ora alla Signora [redacted] descrivendo l'unità censita al Fg Mu n. 14 sub 3 come "abitazione padronale sita in Piazza San Rocco n. 7 posta al piano terra, primo e secondo (pertanto ampliata nella consistenza) e gli altri due immobili censiti al Fg Mu n. 14 sub. 1 come "locale deposito sito al civico n. 7 di Piazza San Rocco e l'altro locale deposito censito al Fg Mu n. 15 sub. 3 sito in Piazza San Rocco, tutti privi di planimetrie catastali, **ma indicati tutti alla stessa partita 229, pertanto tutti originati dalla stessa.**

Unità censita al Fg Mu n. 14 sub 3

Nota di voltura N. 4/160

12) Impianti
13) Beni in comunione

Collegamento (5) CATASTO VIGENTE

Numero della partita	229
Sezione o Comune censuario	MU
Foglio	14
Numero di mappa	3
Subalterno	HPC
Imponibile	
Rendita catastale	

ELEMENTI DEL CLASSAMENTO

Categoria: 2/2
Classe: definitiva
Consistenza catastale: metri quadrati 11,88
Consistenza arrotondata al mq. o al mc. 12

Unità censita al Fg Mu n. 14 sub 1

Collegamento (5) CATASTO VIGENTE

Numero della partita	229
Sezione o Comune censuario	MU
Foglio	14
Numero di mappa	HPC
Subalterno	
Imponibile	
Rendita catastale	

ELEMENTI DEL CLASSAMENTO

Categoria: 2/2
Classe: definitiva
Consistenza catastale: metri quadrati 12
Consistenza arrotondata al mq. o al mc. 12

Unità censita al Fg Mu n. 15 sub 3 (attuale magazzino)

Collegamento (5) CATASTO VIGENTE

Numero della partita	229
Sezione o Comune censuario	MU
Foglio	15
Numero di mappa	3
Subalterno	HPC
Imponibile	
Rendita catastale	

ELEMENTI DEL CLASSAMENTO

Categoria: 2/2
Classe: definitiva
Consistenza catastale: metri quadrati 10
Consistenza arrotondata al mq. o al mc. 10

Gli immobili sono stati poi oggetto di Richiesta di Concessione Edilizia presentata il 20/11/1986 dalla Signora [redacted] e rilasciata in data 08/01/1987 n. 39, per il quale era prevista la trasformazione di un garage in ambiente residenziale con modifica dell'apertura esterna e variata distribuzione dell'edificio sito in Piazza della Repubblica n. 5 (ex Fg. MU 14 sub. 1 e 14 sub. 3) restando invariato il magazzino attiguo (ex Fg. Mu 15 sub. 3)

Alla luce di quanto sopra riportato, appare verosimile che i due immobili oggetto del compendio immobiliare (ABITAZIONE e MAGAZZINO) abbiano la stessa provenienza, connessa all'Atto di Acquisto ante ventennio.

Tanto dovevasi ad espletamento dell'incarico integrativo affidatomi.

Viterbo, 03 gennaio 2025

il ctu
geometra Chiara Mariano

