

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Civili

Esecuzione Immobiliare n°48/2013

promossa da

XXXXXXXXXXXX

contro

XXXXXXXXXXXX

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

AGGIORNAMENTO RELAZIONE DI STIMA

“INTEGRAZIONE”

per l'udienza del 19.10.2017

La presente integrazione è un appendice alla relazione di aggiornamento del 16 giugno 2017 già depositata, essa interessa due dei tre lotti in cui è stato suddiviso il compendio immobiliare pignorato più precisamente gli immobili del lotto 3 censiti catastalmente al Foglio 35 p.lla A e p.lla 247, il primo in relazione alla sua natura e provenienza ante ventennio ed il secondo riguardo la sua documentazione eppoi per il lotto 2, Foglio 36 p.lla 1073, l'integrazione si riferisce all'occupazione senza titolo dell'immobile.

Lotto 3

Il lotto 3 è costituito dal terreno (foglio 35, p.lla 248 e 245) con soprastante fabbricato rurale (foglio 35, p.lla 247) e dal cespite identificato catastalmente, al catasto terreni, come ente urbano foglio 35, p.lla A di are 0,46.

Quest'ultimo, descritto nella relazione peritale come solo terreno di pertinenza alla chiesa della “Santissima Trinità”, risulta di fatto essere invece

proprio la chiesa stessa che non risulta accatastata come di solito in E7 ma lo è alla partita speciale 1 (AEUP) con la lettera “A”, la sigla AEUP indica aree enti urbani promiscui.

La chiesa della S.S. Trinità, eretta già tra la fine del ‘300 e l’inizio del ‘400, è di rilevanza storica ed artistica, essa è segnalata nelle indicazioni turistiche come santuario della Trinità.

La chiesa ha proprie pertinenze costituite dal romitorio (ricavato in una grotticella, dove ora è presente un piccolo presepe permanente), da un piccolo spazio con pozzo e orticello (trasformato oggi a giardino) oltre alla strada di accesso. Queste pertinenze ricadono nel terreno identificato con la particella 248, la loro superficie, che di fatto costituiscono una servitù, risulta essere di circa 500 metriquadri.

La documentazione fotografica relativa è rimessa in allegato, all. n. 1.

La chiesa ad oggi risulta a servizio delle Confraternite Religiose di Orte.

L’atto di compravendita del 19 ottobre 1994 tra i signori xxxxx (parte venditrice) e xxxxxxxx (parte compratrice), con cui l’esecutato è venuto proprietario degli immobili del lotto 3 e 2, prevede il passaggio di proprietà anche del cespite foglio 35, p.lla A, specificato nell’atto come “cappella detta della Trinità confinante con strada vicinale, proprietà xxxxx, p.lla 244, salvi altri”.

Tale atto è rimesso in allegato, all. n 2.

Come segnalato già nella certificazione notarile eppoi nella relazione peritale del sottoscritto la provenienza di tale cespite ante ventennio non risulta rintracciabile.

Alla sig.ra xxxxxxx gli immobili erano pervenuti tramite atto di divisione tra familiari del 19 dicembre 1990, vedasi all. n.2 della relazione, divisione proveniente da un atto di successione della sig.ra xxxxxxx trascritto in data 5 maggio 1980, all. n.3 della relazione; ebbene in questi due atti la cappella, foglio 35, p.lla A, non compare.

Da qui la necessità di un ulteriore approfondimento per indagare meglio la provenienza di questo immobile di culto.

Con la collaborazione di un rappresentante delle confraternite di Orte, il sig. xxxxxxxxxxxx, si è acquisito tutta una documentazione storica della chiesa con cui si è potuto andare indietro con gli anni fino agli archivi storici estrapolando i punti riportati di seguito.

- Dal Registro Impianto del Vecchio Catasto 1873 risulta che xxxxxxxx fu xxxxxxxxxxxx era proprietaria delle seguenti particelle:

- 210 in Vocabolo Trinità – Bosco da taglio
- 211 in Vocabolo Trinità – Casa di proprio uso
- 212 in Vocabolo Trinità – Seminativo vitato.

L'estratto di tale documentazione è riportato in allegato n. 3.

-Alla sezione III Foglio 6 del 1876 la Chiesa della Trinità risulta, distinta dal terreno di cui sopra, sotto la partita catastale lettera "C". Le lettere a suo tempo indicavano le chiese e gli edifici pubblici.

- Dall'archivio di Stato di Viterbo risulta al n.53 numero di mappa C dei fondi di Orte sotto la natura dei fondi e loro uso risulta "Chiesa sotto il titolo della Trinità", da cui risulta sotto al dicitura del nome del proprietario quello della Compagnia di San Giorgio.

- Dall'archivio storico Gregoriano risulta che alla particella 17 intestata a xxxxxxxx fu xxxxxxxxxxxx, anno 1872, sono state avute in successione le p.lle 210-211-212, alle quali poi sono succeduti i seguenti proprietari:

xxxxxxx avute per successione nel 1887 e poi nel 1890.

xxxxxxx Ernesto avute per divisione nel 1891.

xxxxxxx avute per successione nel 1925.

Gli estratti della documentazione di cui sopra e l'intero atto di successione a favore di xxxxxxxxxxxx, datato 1925, sono riportati in all.3

Poi con il nuovo catasto le particelle 210-211-212 sono diventate rispettivamente 248, 247, 245, la Chiesa di SS. Trinità' da p.lla C è diventata p.lla A.

Inoltre il sottoscritto ha eseguito ulteriori indagini anche direttamente presso l'agenzia del territorio di Viterbo, da cui non risulta presente nessuna busta relativa alla documentazione della chiesa, anche perché il cespite risulta censito al Catasto Terreni.

Le attestazioni storiche ci dicono che dal 1604 la chiesa era a servizio della congregazione dell'Annunziata; poi trascorsi i secoli e la seconda guerra mondiale nel 1946 essa è passata alle Confraternite Riunite di Orte.

E veniamo al 1994 quando la sig.ra xxxxxxxx, rivendicando a sé il diritto di proprietà, ha venduto al sig. xxxxxx la cappella, tale rivendicazione si baserebbe su l'atto di successione di xxxxxx a xxxxxx in xxxxx nel 1887 e 1890 che da questa sarebbe passata poi a xxxxxxxx nel 1891 per divisione del terreno sottostante, sostenendo che tale terreno sarebbe stato esteso dalla ferrovia fino alla rupe, compresa quindi anche la chiesa.

Successivamente e solo per caso nel 2006 le Confraternite Riunite di Orte sono venute a conoscenza di tale atto ed hanno inviato tramite il loro avvocato una lettera di protesta e dimostranza.

La corrispondenza degli avvocati delle due parti la si rimette in allegato, all. n.4.

Dopodiché tutto è rimasto in sospeso.

Quindi la provenienza ante ventennio non è rintracciabile in modo definitivo e certo, pertanto si ritiene che dovrà essere valutata l'opportunità di escludere il cespite Foglio 35, p.lla A dai beni da mettere in vendita.

Nell'ipotesi di tale esclusione e tenendo conto che nella stima determinata del lotto 3, vedasi la relazione peritale, a tale cespite si è attribuito un valore

nullo, considerandolo solo come terreno di pertinenza, e considerato che il valore economico del lotto sta soprattutto nella presenza del fabbricato rurale il prezzo stimato del lotto rimane invariato.

Il lotto 3 quindi, escludendo la chiesa, sarà costituito dal terreno Foglio 35, p.lle 245 e 248 con soprastante fabbricato rurale, p.la 247.

Il nuovo quadro sinottico lo si rimette in allegato, a parte.

In allegato si rimette inoltre l'elaborato grafico per l'individuazione della chiesa e delle sue pertinenze, compresa la strada di accesso, all. n.5.

Il fabbricato rurale, invece, che come già detto nella relazione peritale, risulta di difficile accesso e del tutto fatiscente, l'accesso è impedito da tutta la vegetazione, rovi e sterpaglie dovuti allo stato di abbandono in cui versa il terreno circostante.

L'immobile si sviluppa su due piani ed ha una superficie catastale di 66 metriquadri.

Esso necessita sicuramente di una grossa ristrutturazione se non una ricostruzione ex novo.

La documentazione del fabbricato, foto ed elaborato grafico di identificazione, la si rimette in allegato, all. n.6.

Lotto 2

Il lotto 2 costituito dal magazzino, foglio 36 p.la 1073, situato nel centro storico di Orte, come descritto nella relazione peritale, esso risulta occupato senza alcun titolo, utilizzato come deposito e vetrina di un negozio di scarpe.

Si ritiene equo e congruo quantificare a livello di reddito l'occupazione di tale immobile in un canone mensile pari a 90 euro.

ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica foglio 35, p.lla A (Chiesa e sue pertinenze)
 - 2) Atto di compravendita di provenienza dei beni all'esecutato
 - 3) Documentazione storica Chiesa della S.S. Trinità
 - 4) Corrispondenza epistolare del contenzioso tra le parti
 - 5) Elaborato grafico individuazione chiesa e sue pertinenze
 - 6) Elaborato grafico individuazione fabbricato rurale
- Quadro Sinottico (a parte)

Il Consulente Tecnico d'Ufficio ritiene, con la presente relazione integrativa che si compone di n.6 pagine redatte con il computer oltre agli allegati, di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del giudice per qualsiasi chiarimento.

Canepina, lì 01/09/ 2017

Il Consulente Tecnico di Ufficio
(dott.ing. Carlo Alberto Boccolini)