

**TRIBUNALE DI VITERBO**  
**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**Esecuzione immobiliare n° 81/18 promossa da:**

Sig. XXXX XXXXXXXX( Avv. XXXX XXXXXXXX)

Contro:

Sig. XXXXXXXXXXXX

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO PER L'UDIENZA DEL 28 MARZO 2019**  
**GIUDICE DELL'ESECUZIONE DOTT. ANTONINO GERACI**

Custone: Dott.ssa XXXXXXXX

C.T.U.: Arch. XXXXXXXXXXXX

- È in corso, presso il Tribunale di Viterbo, l'esecuzione immobiliare 81/18, promossa dal Sig. xxxxx nato a xxxxxx (xx) il xx xx xxxx C.F. xxxxxxxxxxxx elettivamente domiciliato in Roma, Via xxxxxx n. xx, presso lo studio legale dell' Avv. xxxxx contro il Sig. xxxxx nato a xxxxxx il xx xx xxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxx e residente in xxxxxx (xx) in Via xxxxx n. x;
- Il G.E. Dott. Antonino Geraci in data 24.07.2018 ha disposto la convocazione del Custode Dott.ssa xxxxxxxx e della sottoscritta xxxx xxxxxxxx, architetto, con studio a Viterbo in xxx xxxxxxxx xx, in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta (allegato A);
- Nella convocazione del 13.09.2018 la sottoscritta ha prestato giuramento di rito ed ha ricevuto copia dei quesiti necessari per la redazione della consulenza tecnica;
- Alla procedura esecutiva non ci sono intervenuti.

## **OPERAZIONI PRELIMINARI E INDAGINI TECNICHE**

- Ai sensi dell'art 173 bis disp. Att. C.P.C il sottoscritto CTU ha proceduto al controllo preliminare della regolarità ed efficacia dell'atto di pignoramento in relazione alla conformità e rispondenza dei dati catastali e dei diritti del debitore sul bene pignorato: piena proprietà dei terreni siti nel comune di Nepi (VT) – Località Settevene censiti al Catasto Terreni al Fg. 32 p.lla 262 sup. 5.293 mq RD 24,60, RA 10,93 e Fg 32 p.lla 411 sup. 13.300 mq RD 61,82, RA 27,48;
- La Dott.ssa xxxxxxxxxxxx, nel ruolo di Custode Giudiziario nominato dal Tribunale di Viterbo, ha provveduto a fissare il sopralluogo presso i beni pignorati, previe comunicazioni date al debitore, il 5 Ottobre 2018 alle ore 10:00; non essendosi presentato nessuno della parte debitrice e non essendo possibile accedere nei terreni perché recintati, il nominato CTU ed il Custode hanno redatto apposito verbale ( Allegato B), rimandando a data da definire il sopralluogo. In data 9 Ottobre 2018 il debitore ha contattato la Dott.ssa xxxxxxxx concordando un secondo accesso per il 15 Ottobre ore 15:00.
- la sottoscritta C.T.U. effettuava in data 15 Ottobre 2018 alle ore 15:00 congiuntamente al Custode Dott.ssa xxxxxxxxxxxx, il sopralluogo nei beni pignorati posti a Nepi (VT) – Località Settevene ed ha potuto visionare ed espletare le opportune operazioni, effettuando il rilievo ed acquisendo documentazione fotografica. Al termine delle operazioni il Custode ha redatto il verbale (allegato B).
- Nei giorni seguenti il sottoscritto proseguiva con gli approfondimenti e controlli urbanistici presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nepi (VT) e l'acquisizione dei certificati presso l'ufficio Anagrafe del Comune di xxxxxxxx (xx) e con l'indagine dei valori del mercato immobiliare locale presso Agenzie Immobiliari. All'esito degli accertamenti effettuati la sottoscritta è in grado di riferire quanto segue:

## **RISPOSTA AI QUESITI:**

### **Quesito 1**

**Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. (estratto del Catasto e certificati delle Iscrizioni e Trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti:**

Per quanto riguarda la completezza della documentazione di cui all'art 567 c.p.c. si evidenzia che è stato prodotto Certificato Notarile redatto dal notaio xxxxxxxx xxxxxxxx e depositato in Cancelleria in data 7 Maggio 2018 attestanti le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari fino al primo atto antecedente il ventennio rispetto alla trascrizione del pignoramento.

Dal Certificato prodotto risultano gli identificativi catastali, l'elenco delle Iscrizioni e Trascrizioni pregiudizievoli, i passaggi di proprietà del bene fino a primo atto antecedente il ventennio; non è presente l'estratto della mappa catastale che il sottoscritto allega alla presente [Allegato C].

## **Quesito 2**

**Effettuare visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione:**

4

1) Catasto Terreni – Comune di Nepi (VT) – Foglio 32 P.Illa 262:

Qualità Seminativo - classe 3 - Superficie 5.293 mq – Reddito Domenicale € 24,60 – Reddito Agrario € 10,93;

Confini: P.Illa 411, p.Illa 263, p.Illa 191, p.Illa 264.

2) Catasto Terreni – Comune di Nepi (VT) – Foglio 32 P.Illa 411:

Qualità Seminativo - classe 3 - Superficie 13.300 mq – Reddito Domenicale € 61,82 – Reddito Agrario € 27,48;

Confini: P.Illa 104, p.Illa 262, p.Illa 412, p.Illa 597.

Gli immobili risultano di piena proprietà del Sig. xxxxx xxxxxnato a Roma il xx.xx.xxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx, titolare del diritto di piena proprietà per la quota pari all'intero.

Allegati:

- Estratto di Mappa del foglio catastale numero 32 ( allegato C);
- Visure catastali storiche ( allegato D)

Tenendo conto della visura e dell'estratto di mappa aggiornati, si può confermare la conformità tra la descrizione attuale del bene (località, dati catastali, confini) e quella contenuta nel pignoramento che pertanto risulta correttamente identificato.

### **Quesito 3**

**Consultare i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare, ed indicare tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica di pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex particella di terreno insistono i manufatti subastati:**

ELENCO PASSAGGI DI PROPRIETA':

TERRENO Fg 32 P.lla 262 (ex 190/A, ex 55/c):

A- Il debitore esecutato ha acquistato, per l'intera proprietà, l'unità in oggetto (ct Fg 32 p.lla 262 ex 190/A, ex 55/c) dal Comune di Nepi con sede in Nepi, Piazza del Comune, n. 20 C.F. 00088940564 rappresentato dall' arch. Xxxxxx xxxxxx, in qualità di Responsabile del Settore, con atto pubblico del 10 Febbraio 2003 del notaio xxxxxx xxxxxxxxxxxx Repertorio n. xxxxx raccolta n. xxxxxx trascritto il 13 Febbraio 2003 al n. xxxx del Registro Particolare e n. xxxx del Registro Generale ( Allegato E).

B- Il Comune di Nepi ha acquisito al demanio collettivo il terreno in oggetto a seguito di una cessione a titolo gratuito, approvata con Delibera della Giunta Regionale del Lazio n. xxxx del xxxx xxxxx xxxx, dalla Sig.ra xxxxxx xxxxxx xxxxxxxx nata a Viterbo il xx .xx .xxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx con atto pubblico del 29 Dicembre 1995 del notaio xxxxxx xxxxxx xxxxxxxxx repertorio n. xxxx, raccolta xxx trascritto il xx xxxx xxxx al Registro Particolare n. xxxx e n. xxxx del Registro Generale ( Allegato F).

TERRENO FG 32 P.LLA 411 ( ex 189/b, ex 55):

C- Il debitore esecutato ha acquistato, per l'intera proprietà, l'unità in oggetto (ct Fg 32 p.lla 411 ex 189/b, ex 55) dalla Sig.ra xxxxxx xxxxxx xxxxxxxx nata a Viterbo il xx .xx .xxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx con atto pubblico del 16 Maggio 2005 del notaio xxxxx xxxxxxxxxxxx repertorio n. xxxxx, raccolta xxxxx trascritto il 26 Maggio 2005 al Registro Particolare n. xxxx e n. xxxx del Registro Generale (Allegato G).

D- La Sig.ra xxxxxx xxxxxx xxxxxxxx nata a Viterbo il xx .xx .xxxx C.F. xxxxxxxxxxxxxxxx ha ricevuto la piena proprietà dell'unità in oggetto (ct Fg 32 p.lla 411 ex 189/b, ex 55) con Denuncia ( con passaggi per causa di morte) del xx.xx.xxxx in atti dal xx.xx.xxxx

registrato presso US Sede Viterbo al Volume xxx n. xx. La suddetta Successione non risulta trascritta.

STORICO PARTICELLE CATASTALI:

I terreni della presente esecuzione immobiliare, censiti al catasto Terreni del Comune di Nepi (VT) al fg 32 alle p.lle 262 e 411, sono stati soggetti a vari frazionamenti:

TERRENO Fg 32 P.lla 262 (ex 190/A, ex 55/c):

- il frazionamento del 27.07.1995 protocollo n. 2123.1/1995 in atti dal 31.07.1995 è stata soppressa la p.lla 190 e sono state generate le p.lle 262 di ha 00.52.93, 263, 264, 265, 266, 267;
- il frazionamento del 11.10.1989 protocollo n. 73411.1/1989 in atti dal 04.05.1991 FRZ602/89 è stata frazionata la p.lla 55 e sono state generate le p.lle 189, 190, 191, 192 e 193;
- con frazionamento n. 10244.1/1991 del 27.11.1987 prot. n. FRZ.36/87 in atti dal 04.05.1991 la particella 55 si è frazionata generando la p.lla 187 riducendo la propria consistenza a ha 19.23.50;
- con frazionamento n. 13485 del 13.04.1984 in atti dal 02.07.1985, la particella 55 si è frazionata generando le p.lle 169 e 170 riducendo la propria consistenza a ha 19.96.80;
- con frazionamento n. 40776 del 20.03.1976 in atti dal 17.01.1977, la particella 55 si è frazionata generando la p.lla 150 riducendo la propria consistenza originaria da ha 22.69.80 a ha 21.61.20.

6

TERRENO FG 32 P.LLA 411 (ex 189/b, ex 55):

- il frazionamento del 23.03.2005 protocollo n. VT0000532 in atti dal 23.03.2005 (registrazione n.532.1/2005) ha soppresso la p.lla 189 generando le p.lle 410, 412 e 411 di ha 01.33.00;
- il frazionamento del 11.10.1989 in atti dal 04.05.1991 protocollo n. FRZ.602/89 ( N. 73411.1/1989) ha ridotto la consistenza della p.lla 55 e generato le p.lle 190, 191, 192, 193 e 189 di ha 06.39.00;
- con frazionamento n. 10244.1/1991 del 27.11.1987 prot. n. FRZ.36/87 in atti dal 04.05.1991 la particella 55 si è frazionata generando la p.lla 187 riducendo la propria consistenza a ha 19.23.50;
- con frazionamento n. 13485 del 13.04.1984 in atti dal 02.07.1985, la particella 55 si è frazionata generando le p.lle 169 e 170 riducendo la propria consistenza a ha 19.96.80;

- con frazionamento n. 40776 del 20.03.1976 in atti dal 17.01.1977, la particella 55 si è frazionata generando la p.lla 150 riducendo la propria consistenza originaria da ha 22.69.80 a ha 21.61.20.

#### STORICO DEGLI INTESTATATI:

TERRENO Fg 32 P.lla 262 (ex 190/A, ex 55/c):

- xxxxx xxxxxxxx – proprietà 1/1 - per voltura in atti dal xx.xx.xxxx Istrumento (ATTO PUBBLICO). Nota presentata con Modello Unico in atti dal xx.xx.xxxx Rep. N. xxxxx - Rogante xxxxxxxxxxxxv xxxxxx, (xxxx.x/xxxx);
- xxxxxx xx xxxxxx – proprietà 1000/1000 - per voltura in atti dal xx.xx.xxxx Istrumento (ATTO PUBBLICO). Voltura in atti dal xx.xx.xxxx – Rogante xxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxx, registrazione : UR di Viterbo n. xxxx del xx.xx.xxxx (n. xxxx.x/xxxx);
- xxxxxxx xxx xxxxx – proprietà 1000/1000 - voltura in atti dal xx.xx.xxxx per Denunzia ( nei passaggi per causa di morte) del xx.xx.xxxx. Registrazione US sede Viterbo Volume :xxxx n. xx del xx.xx.xxxx ( n. xxxxxx). La successione non risulta trascritta.

TERRENO FG 32 P.LLA 411( ex 189/b, ex 55):

- xxxxx xxxxxxxx – proprietà 1/1 - per voltura in atti dal xx.xx.xxxx Istrumento (ATTO PUBBLICO). Nota presentata con Modello Unico in atti dal xx.xx.xxxx Rep. N. xxxxx - Rogante xxxxx xxxxxxxxxxxx, (xxxx.x/xxxx);
- xxxxxxx xxx xxxxx – proprietà 1000/1000 - voltura in atti dal xx.xx.xxxx per Denunzia ( nei passaggi per causa di morte) del xx.xx.xxxx. Registrazione US sede Viterbo Volume :xxxx n. xx del xx.xx.xxxx ( n. xxxxxx). La successione non risulta trascritta.

#### **Quesito 4**

***Predisporre, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle Iscrizioni e delle Trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento):***

*Elenco sintetico formalità [Allegato H]*

TERRENO Fg 32 P.lla 262 (ex 190/A, ex 55/c):

1. TRASCRIZIONE del xx/xx/xxxx- Registro Particolare xxxx Registro Generale xxxx Pubblico ufficiale xxxxxxxx xxxxxxxx Repertorio xxxx del xx/xx/xxxx - ATTO TRA VIVI – CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO GRATUITO

2. TRASCRIZIONE del xx/xx/xxxx - Registro Particolare xxxxx Registro Generale xxxx Pubblico ufficiale xxxxxxxx xxxxxxxx Repertorio xxxxxx/xxxx del xx/xx/xxxx - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
3. ISCRIZIONE del xx/xx/xxxx - Registro Particolare xxxx Registro Generale xxxxxx Pubblico ufficiale xxxxxx xxxxxxxx Repertorio xxxxxx/xxxx del xx/xx/xxxx IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA A FAVORE DELLA Sig.ra xxxxx xxxxxx xxxxx di € 760.000 – durata di 4 anni e 6 mesi con iscrizione di ipoteca di € 1.000.000. La condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca :” *Il Sig.xxxxxx xxxxxxxx, a garanzia del puntuale pagamento di n. 19 cambiali non ipotecarie rilasciate alla Sig.ra xxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx, per la somma complessiva di € 760.000, consente che venga iscritta, in favore della Sig.ra xxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx,, ipoteca si primo grado per un importo complessivo d € 1.000.000 sulle porzioni immobiliari descritte nel relativo quadro della presente nota. I signori xxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx, pattuiscono inoltre che la suddetta garanzia ipotecaria si estende a tutti gli accessori, accessioni, pertinenze, parti comune anche future attinenti ai beni sottoposti alla garanzia ipotecaria così come da parte del costituente si possiede e si ha il diritto di possedere.”*
4. TRASCRIZIONE del xx/xx/xxxx - Registro Particolare xxxRegistro Generale xxxx Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio xx/xxxx del xx/xx/xxxx DOMANDA GIUDIZIALE xxx- ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA a favore di xxxxx xxxxxxxx. “ *Con la domanda giudiziale che si trascrive, si richiede il trasferimento ai sensi dell'art. 2932 Cod. Civ., con sentenza sostitutiva di rogito ed avente efficacia traslativa tra le parti, la proprietà degli immobili descritti nel quadro “B”, giusta contratto preliminare stipulato in data 28.02.2006.*
5. TRASCRIZIONE del xx/xx/xxxx - Registro Particolare xxxx Registro Generale xxxx Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio xxxx del xx/xx/xxxx ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di xxxxxxxx xxxxx - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

TERRENO FG 32 P.LLA 411 ( ex 189/b, ex 55):

1. TRASCRIZIONE del xx/xx/xxxx - Registro Particolare xxxx Registro Generale xxxxxx Pubblico ufficiale xxxxxxxx xxxxxxxx Repertorio xxxxxxxx/xxxxxxxxxxxx del xx/xx/xxxx - ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
2. ISCRIZIONE del xx/xx/xxxx - Registro Particolare xxxx Registro Generale xxxxxx Pubblico ufficiale xxxxxx xxxxxxxx Repertorio xxxxxx/xxxx del xx/xx/xxxx IPOTECA VOLONTARIA derivante da COSTITUZIONE DI IPOTECA VOLONTARIA A FAVORE DELLA Sig.ra xxxxx xxxxxx xxxxx di € 760.000 – durata di 4 anni e 6 mesi con iscrizione di ipoteca di €

1.000.000. La condizione risolutiva cui è sottoposta l'ipoteca :” Il Sig.xxxxxx xxxxxxxx, a garanzia del puntuale pagamento di n. 19 cambiali non ipotecarie rilasciate alla Sig.ra xxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx, per la somma complessiva di € 760.000, consente che venga iscritta, in favore della Sig.ra xxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx,, ipoteca si primo grado per un importo complessivo d € 1.000.000 sulle porzioni immobiliari descritte nel relativo quadro della presente nota. I signori xxxxxxxx xxxxxxxx e xxxxx xxxxxxxx xxxxxxxx, pattuiscono inoltre che la suddetta garanzia ipotecaria si estende a tutti gli accessori, accessioni, pertinenze, parti comune anche future attinenti ai beni sottoposti alla garanzia ipotecaria così come da parte del costituente si possiede e si ha il diritto di possedere.”

3. TRASCRIZIONE del xx/xx/xxxx - Registro Particolare xxxRegistro Generale xxxx Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI ROMA Repertorio xx/xxxx del xx/xx/xxxx DOMANDA GIUDIZIALE xxxx- ESECUZIONE IN FORMA SPECIFICA a favore di xxxxx xxxxxxxx. “ Con la domanda giudiziale che si trascrive, si richiede il trasferimento ai sensi dell'art. 2932 Cod. Civ., con sentenza sostitutiva di rogito ed avente efficacia traslativa tra le parti, la proprietà degli immobili descritti nel quadro “B”, giusta contratto preliminare stipulato in data 28.02.2006.
4. TRASCRIZIONE del xx/xx/xxxx - Registro Particolare xxxx Registro Generale xxxxxx Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio xxx del xx/xx/xxxx ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE a favore di xxxxxxxxxxxx xxxxxxx - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

#### **Quesito 5**

**Acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 380/2001, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta:**

Si allega alla presente CTU l'estratto di mappa del foglio catastale 32 [Allegato C] che, a giudizio del sottoscritto, consente l'identificazione corretta del bene.

#### **Quesito 6**

**Consultare i registri dello stato civile del comune di nascita e/o residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisire, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore):**

Dal Certificato di Residenza [Allegato I] estratto dall'Ufficio Anagrafe del Comune di xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx (xx) risulta che il sig. xxxxxxxxxxxxxxxxxx è nato a Roma il xx.xx.xxxx ed è residente a xxxxxxxxxxxxxxxx xxxxxxxxxxxxxxxx (xx) in Via xxxxx xxxxxxxx n. x.

Dalla consultazione dello Stato di Famiglia [Allegato I] risulta che il sig. xxxxxxxx xxxxxx è celibe.

Dalla consultazione del registro delle imprese (Allegato L) risulta che il Sig. xxxxxxxx xxxxxxx ha ricoperto la carica di consigliere e amministratore delegato dal xx.xx.xxxx al xx.xx.xxxx della soc xxxxxx s.r.l. iscritta al registro delle società dal xx.xx.xxxx .

## **Quesito 7**

**Descrivere, previo necessario accesso, l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie calpestabile in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombro, portineria, riscaldamento ecc) e corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita:**

TERRENO Fg 32 P.IIa 262 (ex 190/A, ex 55/c):

Il terreno sopra descritto è sito nel Comune di Nepi (VT) località Settevene, nella zona industriale ubicata a ridosso dell'arteria viaria principale SS2 Cassia; uscendo dalla stessa in direzione "Area Industriale" e percorrendo Via dell'Industria si trova a destra, alla fine della strada, il terreno in questione.

Arrivati alla rotatoria e percorrendo pochi metri della strada sterrata chiusa (p.IIa 191) utilizzata a parcheggio, si trova, a destra, il terreno delimitato da una recinzione in pali di legno e filo spinato accessibile da un cancello anch'esso realizzato in legno e filo spinato.

Il lato a nord a confine con la p.IIa 264 è realizzato con muretto in c.a. e rete metallica. (Doc. Fotografica allegato O)

Il terreno, contraddistinto come Lotto 13, ha forma rettangolare con il lato ad Ovest curvilineo e non recintato, di andamento pressoché pianeggiante, attualmente risulta incolto; sul lato lungo posto ad est si trova una colonna dell'Enel a 11,00 ml dal confine con la p.IIa 191.

Il fondo da P.R.G. approvato con D.R.G. n. 748 del 02.10.2009 risulta ricadere nella Sottozona D1 – Industriale Settevene Esistente, come risulta da C.D.U. (allegato M).

Dati catastali: Comune di Nepi (VT) , Fg 32 p.IIa 262 Qualità Seminativo - Classe 3 Superficie ha 00.52.93, Reddito Domenicale € 24,60- Reddito Agrario € 10,93.

Confini: P.IIa 411, p.IIa 263, p.IIa 191, p.IIa 264.

TERRENO FG 32 P.LLA 411 ( ex 189/b, ex 55):

Il terreno sopra descritto è sito nel Comune di Nepi (VT) località Settevene, nella zona industriale ubicata a ridosso dell'arteria viaria principale SS2 Cassia; uscendo dalla stessa in

direzione "Area Industriale" e percorrendo Via dell'Industria si trova a destra, alla fine della strada, il terreno in questione.

Il lotto è intercluso ed accessibile solo dalla p.lla 262; proseguendo infatti dal lato ad Ovest di quest'ultima e scendendo un dislivello di circa 4 mt, si giunge al terreno in oggetto.

L'area risulta recintata a confine con la p.lla 412 con pali di legno e filo spinato, con muretto in c.a. e rete metallica a nord ed è delimitato da vegetazione ripariale ad Ovest. (Doc. Fotografica allegato O)

Il terreno ha forma rettangolare, di andamento semi-scoscioso, con il lato ad Ovest curvilineo. Allo stato attuale risulta incolto; sul terreno gravano due servitù amovibili di elettrodotto a favore dell' Enel come riportato nell'atto di compravendita del 16 Maggio 2005 del notaio xxxxxxxx xxxxxx repertorio n. xxxxxxx, raccolta xxxxxx trascritto il 26 Maggio 2005 al Registro Particolare n.xxxx e n. xxx del Registro Generale (Allegato G).

Il fondo da P.R.G. approvato con D.R.G. n. 748 del 02.10.2009 risulta ricadere nella Sottozona D3 – Industriale- Commerciale Settevene/Comprensorio D3-a (produttivo-industriale), come risulta da C.D.U. allegato. (allegato M).

Con Delibera del Consiglio Comunale n. x del xx.xx.xxxx è stato adottato il piano di Lottizzazione – Comparto D 3° -sub Comparto C-D in loc. Settevene- Zona Produttivo-Industriale, presentato in data 16 Agosto 2010 prot. n. xxxxx dall'esecutato Sig. xxxxx xxxxxx, e la Sig.ra xxxxxx xxxxxxxx, in qualità di Amministratore Unico della soc. xxxxx xxxxxxxxx s.r.l con sede a Roma Piazza xxxxxxxxx xxxxx n. 3, che prevede la suddivisione della p.lla 411 ( ex 189/b, ex 55) in 3 lotti con realizzazione di una cubatura di 26.600 mc. (allegato N).

11

Dati catastali: Comune di Nepi (VT) , Fg 32 p.lla 411 Qualità Seminativo - Classe 3 Superficie ha 01.33.00, Reddito Domenicale € 61,82 – Reddito Agrario € 27,48;

Confini: P.lla 104, p.lla 262, p.lla 412, p.lla 597.

### **Quesito 8**

**Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione, b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene, c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato:**

E' accertata la conformità tra la descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento, l'immobile risulta pertanto correttamente identificato.

### **Quesito 9**

**Verificare se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole,**

**su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se de caso con lucidi o sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello stato quo ante (tampognatura o altro) all'uopo:**

La descrizione del cespite contenuta nei titoli di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati catastali risulta conforme.

#### **Quesito 10**

**Segnalare se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnalare, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio immobili adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali:**

Il sottoscritto, alla luce dell'accesso, dei controlli e delle indagini svolte, non ha riscontrato inclusioni nell'immobile pignorato di unità aliene alla presente procedura ad eccezione dei diritti reali sopra descritti.

#### **Quesito 11**

**Precisare anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento:**

12

Come evidenziato nel Quesito E, i terreni della presente esecuzione immobiliare, censiti al catasto Terreni del Comune di Nepi (VT) al fg 32 alle p.lle 262 e 411, derivano dalla particella originaria n. 55 poi soggetta a vari frazionamenti. Nello specifico:

TERRENO Fg 32 P.lla 262 (ex 190/A, ex 55/c):

- il frazionamento del 27.07.1995 protocollo n. 2123.1/1995 in atti dal 31.07.1995 è stata soppressa la p.lla 190 e sono state generate le p.lle 262 di ha 00.52.93, 263, 264, 265, 266, 267;
- il frazionamento del 11.10.1989 protocollo n. 73411.1/1989 in atti dal 04.05.1991 FRZ602/89 è stata frazionata la p.lla 55 e sono state generate le p.lle 189, 190, 191, 192 e 193;
- con frazionamento n. 10244.1/1991 del 27.11.1987 prot. n. FRZ.36/87 in atti dal 04.05.1991 la particella 55 si è frazionata generando la p.lla 187 riducendo la propria consistenza a ha 19.23.50;
- con frazionamento n. 13485 del 13.04.1984 in atti dal 02.07.1985, la particella 55 si è frazionata generando le p.lle 169 e 170 riducendo la propria consistenza a ha 19.96.80;

- con frazionamento n. 40776 del 20.03.1976 in atti dal 17.01.1977, la particella 55 si è frazionata generando la p.lla 150 riducendo la propria consistenza originaria da ha 22.69.80 a ha 21.61.20.

TERRENO FG 32 P.LLA 411 ( ex 189/b, ex 55):

- il frazionamento del 23.03.2005 protocollo n. VT0000532 in atti dal 23.03.2005 ( registrazione n.532.1/2005) ha soppresso la p.lla 189 generando le p.lle 410, 412 e 411 di ha 01.33.00;

- il frazionamento del 11.10.1989 in atti dal 04.05.1991 protocollo n. FRZ.602/89 ( N. 73411.1/1989) ha ridotto la consistenza della p.lla 55 e generato le p.lle 190, 191,192, 193 e 189 di ha 06.39.00;

- con frazionamento n. 10244.1/1991 del 27.11.1987 prot. n. FRZ.36/87 in atti dal 04.05.1991 la particella 55 si è frazionata generando la p.lla 187 riducendo la propria consistenza a ha 19.23.50;

- con frazionamento n. 13485 del 13.04.1984 in atti dal 02.07.1985, la particella 55 si è frazionata generando le p.lle 169 e 170 riducendo la propria consistenza a ha 19.96.80;

- con frazionamento n. 40776 del 20.03.1976 in atti dal 17.01.1977, la particella 55 si è frazionata generando la p.lla 150 riducendo la propria consistenza originaria da ha 22.69.80 a ha 21.61.20.

13

### **Quesito 12**

***Procedere, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi:***

Non ci sono variazioni catastali da eseguire.

### **Quesito 13**

***Indicare l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale:***

TERRENO Fg 32 P.lla 262 (ex 190/A, ex 55/c) contraddistinto come Lotto 13:

Il fondo da P.R.G. approvato con D.R.G. n. 748 del 02.10.2009 risulta ricadere nella Sottozona D1 – Industriale Settevene Esistente, come risulta da C.D.U. (allegato M)

Dati e parametri urbanistico-edilizi principali:









**2° Lotto:** TERRENO FG 32 P.LLA 411 ( ex 189/b, ex 55):

It: 2,00 mc/mq

Sup. Territoriale : 13.300,00 mq

mq 13.300,00 x 2,00 = 26.600,00 mc x 45 €/mc = **€ 1.197.000,00**

**Valore Lotto € 1.197.000,00**

### **Quesito 25**

**Indicare espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti utilizzate, ovvero: 25.1 i dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito [astegiudiziarie.it](http://astegiudiziarie.it); 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento:**

La sottoscritta ha adottato come metodo di stima quello Sintetico-Comparativo confrontando direttamente quotazioni di immobili ritenuti simili per tipo, posizione e conservazione generale prese dai portali internet di "[Immobiliare.it](http://Immobiliare.it)" specializzato in compravendite immobiliari e dalla consultazione diretta delle Banche dati del sito della Camera di Commercio di Viterbo.

18

### **Quesito 26**

**Segnalare, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex articolo 2923 comma 3 c.p.c. e, in siffatta ipotesi, tenere conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo:**

Come anticipato nella risposta al precedente Quesito 20, l'immobile non risulta locato.

**ALLEGATI:**

- A. Decreto di fissazione Udienza e Nomina Custode e C.T.U.
- B. Verbali di sopralluogo del 05.10.2018 e 15.10.2018
- C. Estratto di Mappa foglio 32
- D. Visure storiche
- E. Atto di provenienza rep. 59402/16276
- F. Atto di provenienza rep. 2672/977
- G. Atto di provenienza rep. 59311/31930/16276
- H. Elenco sintetico formalità
- I. Certificato Residenza e Stato di Famiglia
- L. Visura Camerale
- M. Certificato di Destinazione Urbanistica
- N. Piano di Lottizzazione e Delibera di adozione n. 46 del 13.09.2010
- O. Documentazione fotografica
- P. Analisi di mercato

19

La presente Consulenza Tecnica d'Ufficio è composta di complessive diciotto pagine e tredici allegati.

Viterbo, 19 Gennaio 2019

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Elisa Bonarelli architetto