



**Tribunale di Viterbo**

***Ufficio Esecuzioni Immobiliari***

**Esecuzione Immobiliare n° 179/2020 R.G.E.I.**

**Giudice: Dott. BONATO FEDERICO**

**Ctu: Arch. CISBANI ENEA**

**RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA versione privacy**

---Premessa---

È in corso presso il **Tribunale di Viterbo**, Cancelleria Esecuzioni Immobiliari, la procedura esecutiva immobiliare n. **179/2020 R.G.E.I.** .

Nell'Udienza di Vendita del **12/12/2024** il Giudice Dott.ssa Crescentini Roberta, disponeva quanto segue:

*Tribunale Ordinario di Viterbo*

*Esecuzioni immobiliari*

**R.G.E. 179/2020**

*All'udienza del 12/12/2024, il g.e.:*

*Rilevato che non risulta acquisita prova idonea del regime patrimoniale dell'esecutato alla data (2000) dell'acquisto del diritto pignorato, essendo già coniugato a tale epoca;*

*preso atto altresì delle criticità segnalate dall'esperto in ordine alle carenze nelle pratiche catastali che hanno interessato, nel tempo, il compendio e che a quest'ultimo (pignorato solo al catasto fabbricati) si accede da area esterna non attinta dal vincolo pignoratizio, oltre che recintata da muro e cancello;*

*così provvede:*

*assegna all'esperto termine di 60 gg. per il deposito e invio alle parti di una relazione integrativa volta a chiarire quanto precede, se sia possibile regolarizzare le summenzionate criticità catastali e quali siano i presumibili costi di costituzione di servitù di passaggio incidenti sul valore di stima;*

*manda al custode di riferire al g.e. medio tempore per gli eventuali provvedimenti ritenuti del caso;*

*rinvia la procedura all'udienza del **5.6.2025** ore 10,15 stante il carico del ruolo, riservando ogni altro provvedimento.*

*Il*  
*g.e. Roberta*  
*Crescentini*

Il sottoscritto CTU espletate le dovute ispezioni tecniche presso l’Agenzia del Territorio di Viterbo relative al bene in atti, il **27/12/2024** presentava apposita Istanza al Giudice dell’Esecuzione Dott. Bonato Federico, per la regolarizzazione catastale del compendio esecutato nei termini stabiliti dalla Dott.ssa Crescentini nell’Udienza di Vendita del 12/12/2024:

*Sottoposto al Signor Giudice dell’Esecuzione*

***Dott. BONATO FEDERICO***

*sua Sede*

*Nell’Udienza di Vendita del 12/12/2024 il giudice Dott.ssa Roberta Crescentini disponeva quanto segue: “...preso atto altresì delle criticità segnalate dall’esperto in ordine alle carenze nelle pratiche catastali che hanno interessato nel tempo il compendio e che a quest’ultimo (pignorato solo al Catasto Fabbricati) si accede da area esterna non attinta dal vincolo pignoratizio, oltre che recintata da muro e cancello....assegna all’esperto termine di 60 gg. per il deposito e invio alle parti di una relazione integrativa volta a chiarire se sia possibile regolarizzare le summenzionate criticità catastali e quali siano i presumibili costi di costituzione servitù di passaggio incidenti sul valore di stima...”.*

*Il sottoscritto CTU in relazione alle accertate difformità catastali e compiuti i dovuti presso l’Agenzia del Territorio di Viterbo, dichiara che si può procedere alla regolarizzazione catastale al Catasto Terreni del bene in atti, mediante la presentazione all’Agenzia del Territorio di Viterbo di un Tipo Mappale relativo al fabbricato residenziale pignorato, comprensivo dell’area esterna adibita a giardino.*

*Il CTU doverosamente segnala quanto segue:*

- *Dal momento che sulla particella 576 oggetto di aggiornamento al catasto Terreni insiste altro fabbricato non censito, potrebbe verificarsi la possibilità - per quanto remota - che il Tipo Mappale necessario per riportare in mappa quello di proprietà dell'esecutato venga eventualmente sospeso per accertamenti da parte dell'Ufficio; Certamente il CTU potrà sempre opporre il fatto che trattasi di proprietà estranea all'oggetto di causa (si confronti l'allegata immagine aerea con sovrapposto reticolo catastale in cui sono evidenti i due fabbricati non riportati in mappa);*
- *L'Elaborato Planimetrico relativo alla medesima particella 576 non risulta aggiornato in quanto la particella è stata ulteriormente frazionata a costituire la n. 933 ed è stato pertanto soppressa l'unità immobiliare già censita al subalterno 3; E' assolutamente indispensabile, pertanto, effettuare una Dichiarazione di Aggiornamento (modello Do.C.Fa.) affinché si ripristini la corrispondenza tra la rappresentazione grafica del Catasto Terreni con quella del Catasto Fabbricati.*

*Il CTU presenta la seguente procedura: documentazione tecnica di supporto alla valutazione della situazione catastale; redazione del Tipo mappale, compreso il rilievo strumentale dell'area di sedime ove ricade il bene in esecuzione da affidarsi a topografo specializzato dotato di idonea strumentazione elettronica; aggiornamento del modello Do.C.Fa; Il CTU sottopone al Signor Giudice la presente Istanza al fine di ottenere il necessario incarico per la regolarizzazione catastale del compendio esecutato nei termini stabiliti dal Giudice Roberta Crescentini nell'udienza del 12/12/2024.*

*Distinti Saluti*

*CTU arch. Enea Cisbani*

L'**autorizzazione** veniva concessa in pari data dal Signor Giudice dell'Esecuzione Dott. Bonato Federico nei seguenti termini:

*TRIBUNALE DI VITERBO*

*Esecuzioni immobiliari*

**DECRETO**

*Procedura Rg n. 179/2020*

*Il Giudice, dott. Federico Bonato, dato atto della istanza 27.12.24 del ctu, affida allo stesso l'incarico di cui al verbale 12.12.24 concedendo termini di 90 giorni per deposito relazione e acconto come richiesto a carico del creditore procedente.*

*Manda alla Cancelleria per gli adempimenti di competenza.*

*Si comunichi.*

*Viterbo, 27/12/2024*

*Il Giudice dell'Esecuzione*

*dott. Federico Bonato*

Verificato lo stato e la condizione del luogo ove risulta ubicato il bene pignorato mediante rilievo elettronico di tipo *Pregeo*; redatti e depositati gli elaborati tecnici presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo ai fini della regolarizzazione catastale, il sottoscritto C.T.U., è in grado di sottoporre al Signor Giudice dell'Esecuzione **Dott. Bonato Federico**, i risultati contenuti nella presente relazione tecnica integrativa composta da **n. 11** pagine, numerate dal **n. 01** al **n. 11**.

^^^^^^^^^^^^^^

## RISPOSTE AI QUESITI

***Quesito n.1:** Rilevato che non risulta acquisita prova idonea del regime patrimoniale dell'esecutato alla data (2000) dell'acquisto del diritto pignorato, essendo già coniugato a tale epoca;*

Il CTU con formale istanza procedeva ad ulteriori accertamenti dello stato civile del debitore in atti rilevando che il debitore e il coniuge hanno scelto il regime della separazione dei beni; completate le ricerche anagrafiche presso i comuni competenti dichiara **completa ed esaustiva** la documentazione circa lo stato patrimoniale del debitore esecutato in regime della **separazione dei beni** al momento dell'acquisto del diritto pignorato relativo all'atto di Compravendita stipulato in Roma il **21/11/2000** Repertorio n. **61509** - Raccolta n. **22043**.

***Quesito n.2:** preso atto altresì delle criticità segnalate dall'esperto in ordine alle carenze nelle pratiche catastali che hanno interessato, nel tempo, il compendio e che a quest'ultimo (pignorato solo al catasto fabbricati) si accede da area esterna non attinta dal vincolo pignoratizio, oltre che recintata da muro e cancello;*

Il CTU accertava con l'Estratto di Mappa Catastale del 29/09/2024, protocollo/pratica **T22996/2024**, che il bene esecutato - *fabbricato residenziale*

*con area esterna adibita a giardino - non risultava individuato e identificato nel comune di Nepi (VT), Foglio n. 17 Particella 576.*

In relazione alle criticità rilevate ed ottenuta la dovuta autorizzazione dal Giudice dell'Esecuzione il 27/12/2024, l'esperto incaricato avviava la procedura di regolarizzazione catastale del bene esecutato, così attuata:

1. **RILIEVO ELETTRONICO** dello stato di fatto del lotto di terreno su cui insiste il **fabbricato abitativo** pignorato; comprendente, inoltre, il locale **magazzino** posto nell'area esterna adibita a **giardino** adeguatamente recintata e il **posto-auto** con accesso diretto da via Poggio Fiorito;

2. **FRAZIONAMENTO**

*Atto di aggiornamento*

*Ufficio Provinciale di Viterbo*

*Comune di Nepi (VT)*

*Foglio 17 Particella 576*

***Estremi di Approvazione:***

*Protocollo n. 2025/VT0025025 del 21/03/2025*

*La particella originaria 576 diventa la 943 del Foglio 17.*

3. **TIPO MAPPALE**

*Atto di aggiornamento*

*Ufficio Provinciale di Viterbo*

*Comune di Nepi (VT)*

*Foglio 17 Particella 943*

***Estremi di Approvazione:***

*Protocollo n. 2025/VT0030909 del 03/04/2025*

*La particella 943 diventa la 944 del Foglio 17 (definitiva)*

4. **Modello DOCFA**

*Relativo al **fabbricato abitativo** pignorato comprendente il **giardino** (area di corte) e il locale **magazzino**.*

***Estremi identificativi definitivi:***

*Comune di Nepi (VT)*

***Catasto Fabbricati***

*Foglio 17 Particella 944 Sub 1*

*Zona Censuaria U – Categoria A7 – Classe 1 – Rendita euro 867,65*

*Via Poggio Fiorito snc.*

***Estremi di Approvazione:***

*Protocollo n. VT0037220/2025 del 05/05/2025*

**5. Modello DOCFA**

*Relativo al **posto auto**.*

***Estremi identificativi definitivi:***

*Comune di Nepi (VT)*

***Catasto Fabbricati***

*Foglio 17 Particella 944 Sub 2*

*Zona Censuaria U – Categoria C6 – Classe 1 – Rendita euro 17,56*

*Via Poggio Fiorito snc.*

***Estremi di Approvazione:***

*Protocollo n. VT0037221/2025 del 05/05/2025*

**Il CTU dichiara il bene esecutato costituito dall'abitazione posta su due livelli, dal giardino (corte esterna) con locale magazzino e dal posto-auto, correttamente identificato catastalmente presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo.**



***Quesito n.3*** assegna all'esperto termine di 60 gg. per il deposito e invio alle parti di una relazione integrativa volta a chiarire quanto precede, se sia possibile regolarizzare le summenzionate criticità catastali e quali siano i presumibili costi di costituzione di servitù di passaggio incidenti sul valore di stima;

L'**indennità di Passaggio** sulla particella **944** del foglio **17** del Comune di Nepi, relativo al sedime costituito dal fabbricato e dalla corte esterna con magazzino e posto auto, è stato calcolato come la differenza tra il valore di mercato di un fondo accessibile ai mezzi ed uno inaccessibile:  **$V_c = V_{m1} - V_{m2}$** .

Da indagini svolte dal CTU sui prezzi di mercato pagati in compravendite di fondi agricoli simili nel Comune di Nepi e quelli ricavati dalle agenzie immobiliari, il valore unitario dei terreni accessibili ai mezzi agricoli si aggira intorno ai **12,00 euro/mq**; mentre per i terreni che non hanno il requisito dell'accessibilità ai mezzi agricoli il prezzo unitario si aggira intorno agli **8,00 €/mq**.

Il valore complementare, pertanto, risulta  **$V_c = 12 \text{ €/mq} - 8 \text{ €/mq} = 4 \text{ €/mq}$** , conseguenti all'aumento di valore del fondo.

Pertanto in risposta al quesito posto, il CTU ritiene di poter quantificare il valore complementare di mercato della **servitù** oggetto della presente relazione di stima, così suddiviso:

**Foglio 17 particella 944: mq. 447,00 x 4,00 €/mq = € 1.788,00**

^^^^^^^^^^^^^^^^

***Conclusioni***

Il CTU in relazione a quanto esposto nella presente relazione integrativa, ritiene doveroso evidenziare che il bene pignorato costituito da fabbricato ad uso abitativo in Catasto Fabbricati originariamente identificato nel comune di Nepi (VT) Foglio 17 - mappale 576 sub 2 - A/7 via Poggio Fiorito al piano S1/T; a seguito della **regolarizzazione catastale** agli atti dell'Agenzia del Territorio di Viterbo, risulta così censito in forma definitiva:

**fabbricato abitativo con giardino (area di corte) e locale magazzino.**

*Comune di Nepi (VT)*

***Catasto Fabbricati***

***Foglio 17 Particella 944 Sub 1***

***Zona Censuaria U – Categoria A7 – Classe 1 – Rendita euro 867,65***

***Via Poggio Fiorito snc.***

**posto auto.**

*Comune di Nepi (VT)*

***Catasto Fabbricati***

***Foglio 17 Particella 944 Sub 2***

***Zona Censuaria U – Categoria C6 – Classe 1 – Rendita euro 17,56***

***Via Poggio Fiorito snc.***

***catasto terreni*** sono così censiti:

*Comune di Nepi (VT)*

***Foglio 17 Particella 944***

**Costo di costituzione della servitù di passaggio: € 1.788,00**

***Il presente Elaborato Peritale è stato redatto conformemente ai quesiti dal:***

**C.T.U. Architetto Enea CISBANI**

*Sottoposto, infine,  
al Signor Giudice dell'Esecuzione  
**Dott. FEDERICO BONATO**  
sua Sede*

**Relazione Tecnica Integrativa versione privacy del 26/11/2025 composta da n.11 pagine**

^^^^^^^^^^^^^^