

**TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO**

**Esecuzione immobiliare n°190/2012**

Promossa da  
Cancellieri Carburanti SRL

Contro  
.....

**Consulenza Tecnica d'Ufficio**

Per l'udienza del 28 Novembre 2013  
Del G.E. Dr.ssa Clelia Testa Piccolomini

Il C.T.U.  
Geometra Giuseppe Fabretti

## Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, l'esecuzione immobiliare n°190/2012 promossa dalla Cancellieri Carburanti S.R.L. ( Avv. Marco Polidori e Avv. Savina Forgiottini ) contro il Sig. .... ;
- che il Giudice dell'Esecuzione nell'udienza del 14 Marzo 2013 ha nominato, il sottoscritto Fabretti Giuseppe **Geometra con studio tecnico in Bassano Romano –Viterbo- in Via San. Vincenzo n. 63**, Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura predetta affidandogli i seguenti quesiti (stralciati dai compiti esperto ex art.569 c.p.c.):
  - 1) *“Verificare, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all’art. 567, 2° comma c.p.c segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei; predisporre, sulla base dei documenti in atti, l’elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli; acquisire, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica; acquisire l’atto di provenienza ultraventennale”;*
  - 2) *“Descrivere, previo necessario accesso, l’immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni”;*
  - 3) *“Accertare la conformità tra la descrizione attuale del bene 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 consentano la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentano 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”;*
  - 4) *“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”;*
  - 5) *“Indicare l’utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico”;*
  - 6) *“Indicare la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l’esistenza o meno di dichiarazioni di agibilità”;*
  - 7) *“Dire se è possibile vendere i beni pignorato in uno o più lotti; provvedendo, in quest’ultimo caso, alla loro formazione”;*

- 8) *“Dire, se l’immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti”;*
- 9) *“Accertare se l’immobile è libero o occupato; acquisire il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l’ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione”;*
- 10) *“Ove l’immobile sia occupato dal coniuge separato o dall’ex coniuge del debitore esecutato, acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale”;*
- 11) *“Indicare l’esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; accertare l’esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale; rilevare l’esistenza di diritti demaniali”;*
- 12) *“Determinare il valore dell’immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell’immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione i provvedimenti di assegnazione al coniuge”;*
- 13) *Indicazioni sulla tipologia di relazione redatta, modalità e tempi di invio, intervento, deposito, allegati e segnalazioni.*

### **Operazioni preliminari**

Previo esame dei fascicoli, dei documenti in atti e dei registri catastali presso i competenti Uffici Finanziari, il C.T.U. Di concerto con il Custode Dr. Maurizio Rubini, predisponavano l’invio dei relativi avvisi di convocazione delle parti per il giorno 24/04/2013, in prima convocazione e successivamente per il giorno 06/05/2013 alle ore 15.30, in seconda convocazione presso gli immobili sottoposti a pignoramento siti in Orte, Strada Provinciale Canepinese snc.

Pertanto, nel giorno e orario sopra indicato, in presenza del custode Dott. Maurizio Rubini e del Sig. ...., proprietario, si procedeva all’inizio delle operazioni di sopralluogo.

In merito alle convocazioni, si ribadisce che:

- al sig. ...., è stata recapitata a mezzo raccomandata, dal custode in accordo con il CTU, la convocazione sopra menzionata.

Pertanto, in base alle rilevazioni svolte ed alle informazioni acquisite si fornisce distinta risposta ai singoli quesiti dal punto 1 al punto 12 dei “compiti dell’esperto ex art. 569 c.p.c.”;

## **P.to 1 Verifiche Tecniche – iscrizioni e trascrizioni nel ventennio –**

*Verificata la completezza degli atti, ritenendoli, tutti conformi.*

Relativamente all'immobile in questione, nel ventennio (riferito agli anni precedenti fino alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 12/04/2012, Reg. Part. 3663, Reg. Gen. 4756, Repertorio 345 del 11/04/2012, la proprietà è risultata così intestata:

### **1) part. 163,163,63,166;**

a) Dall'impianto meccanografico, fino al 03/06/1974;

Cecconi Raffaella, nata a Chianciano Terme il 02/08/1933, C.F. CCCRFL33M42C608W

b) Dal 03/03/1974 ad oggi;

....., nato a ..... C.F. .... Proprietà 1/1.

### **2) Part. 225, 380, 381, 382 29, 30, 228;**

a) Dal 18/04/1983 al 23/07/1997;

Nesbitt Giuliano, nato a Orte il 10/04/1957, C.F. NSBGLN57D10G135I, Proprietà ½

Nesbitt Paolo, nato a Orte il 30/12/1959, C.F. NSBPLA59T30G135P, Proprietà ½

b) Dal 23/07/1997 al 29/01/2003;

Salati Benito, nato a Crognaleto il 13/08/1936, C.F. SLTBNT36M13D179R, Proprietà 1000/1000.

c) Dal 29/01/2003 ad oggi;

....., nato a ..... C.F. .... Proprietà 1/1.

Alla data del 20 Settembre 2012 a seguito di ispezione ipotecaria degli immobili siti nel Comune di Orte, Strada Prv.le Canepinese snc, censiti al N.C.T. al fg. 48 part. lle 29, 30, 63, 162, 163, 166, 225, 228, 380 e 382. Mentre la part. 381, essendo censita al catasto Urbano, con partita provvisoria 1, non risulta essere inserita nell'atto di Pignoramento, secondo me per una impossibilità della conservatoria dei registri immobiliari, di iscrivere formalità ad immobili appartenenti alla partita provvisoria 1.

Pertanto presso l'Agenzia del Territorio Ufficio Provinciale di Viterbo, risultano le seguenti formalità "iscrizioni/trascrizioni contro" per le particelle del catasto terreni sopra menzionate esclusa la particella 381 del N.C.E.U., della superficie di mq 2177:

### **Trascrizioni ed iscrizioni a favore del soggetto .....**

a) Iscrizione contro del 25/10/2003, Reg. Partic.re 2558, Reg. Gen.le 18814, pubblico ufficiale Serv. Riscoss. Tributi SPA Rep. 1741 del 13/10/2003.

Annotazione n. 1937 del 23/12/2003 ( Cancellazione Totale)

b) Trascrizione contro del 08/08/2007 Reg. Particolare 10624, reg. generale 15237, Pubblico Ufficiale Dott. Dominici Giuseppe rep. 75146/20518 del 03/08/2007. Atto tra vivi- Locazione Ultrannovennale.

c) Iscrizione Contro del 14/03/2012 Reg. Part. 355 Reg. Gen.3322, pubblico ufficiale Tribunale di

Viterbo rep. 182/2012 del 29/02/2012, ipoteca giudiziale derivante da sentenza di condanna.

d) Trascrizione Contro del 12/04/2012, Registri particolare 3663 registro generale 4756, pubblico ufficiale, pubblico ufficiale Giudiziario Rep. 345 del 11/04/2012, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili.

## **P.to 2 Descrizione del bene pignorato**

Dalla documentazione contenuta nel carteggio d'Ufficio ed in particolare dall'atto di pignoramento è emerso che sono stati sottoposti ad esecuzione forzata i seguenti immobili di proprietà del Sig. ...., nato a ..... C.F. .... proprietà 1/1.

Terreni agricoli, siti nel Comune di Orte, sulla strada Prov.le Canepinese, snc, comprendenti le particelle 29, 30, 63, 162, 163, 166, 225, 228, 380 e 382 del foglio 48, mentre sulla particella 381, iscritta al N.C.E.U. dello stesso foglio, è stato realizzato un impianto di distribuzione carburanti, ancora non attivo, per presenta dei cedimenti di alcune strutture e specialmente è sprofondata la parte posteriore del piazzale e la cisterna della raccolta delle acque a servizio dei vigili del fuoco.

- Gli immobili oggetto di pignoramento, si trovano nella zona agricola del comune di Orte, a circa 2.5 Km dal centro storico dello stesso Comune. Gli immobili in questione, sono prospicienti alla strada Provinciale n. 30, sia sul lato destro che sul lato sinistro, direzione da Orte per Canepina.
- L'impianto di distribuzione carburanti, è stato realizzato in forza del permesso di costruire n. 46/06 rilasciato dal Comune di Orte in data 05/05/2006 prot. 4853
- Le particelle n. 225, 380, sono costituite prevalentemente da pascolo, le particelle 29, 30, 228, 166, 63, 163, 162 e 382, sono a prevalenza bosco o cespuglioso, sulla particella 381, come indicato in precedenza è stato realizzato un impianto di distribuzione carburanti non ancora in funzione, per le problematiche sopra descritte.

## **P.to 3 Accertamento di conformità del bene all'atto di pignoramento**

Non è emersa alcuna difformità tra quanto accertato e l'atto di pignoramento relativamente alla corretta identificazione del bene pignorato, tranne per la particella 381, la quale per difficoltà oggettive di iscrizione del pignoramento in quanto tale particella è passata dal catasto terreni al catasto urbano, con Tipo Mappale n. 148881 del 11/07/2007, iscrivendo tale particella alla partita speciale 1.

:

#### **P.to 4 Aggiornamento catastale**

Per quanto attiene i controlli eseguiti presso l'Ufficio del Territorio di Viterbo, lo scrivente C.T.U. riporta qui di seguito gli attuali identificativi catastali :

- Gli immobili, sono ubicati nel Comune di Orte sulla strada Provinciale Canepinese n°30 censiti al Catasto Urbano dello stesso Comune al foglio n°. 48, particella n°381 Ente Urbano sup. are 21 ca 77, alla partita speciale 1.
- Al Catasto Terreni dello stesso Comune al F. 48;  
part.162, seminativo cl. 3 are 00 ca 95 rd 0,42 ra 0,22;  
part. 163 porz. AA Bosco misto cl. U are 07 ca 00 rd 0,90 ra 0,22;  
porz. AB Pascolo Cespuglioso cl U ca 73 rd 0,04 ra 0,02;  
Part. 166 porz. AA seminativo cl 3 are 09 ca 43 rd 4,14 ra 2,19;  
porz. AB pascolo arb. Cl 1 are 48 ca 57 rd 4,52 ra 1,25;  
Part. 63 seminativo cl 4 are 09 ca 50 rd 2,70 ra 1,96;  
Part. 225 seminativ. Arborato cl 3 are 75 ca 20 rd 38,84 ra 21,36;  
Part. 228 seminativo cl 3 are 47 ca 25 rd 20,74 ra 10,98;  
Part. 29 seminativo cl 4 ha 1 are 29 ca 30 rd 36,73 ra 26,71;  
Part. 30 Bosco ceduo cl 2 ha 1 are 19 ca 80 rd 9,28 ra 3,71;  
Part. 380 seminativo cl 4 ha 4 are 05 ca 50 rd 115,18 ra 83,77;  
part. 382 seminativo cl 4 are 01 ca 33 rd 0,38 ra 0,27.

#### **P.to 5 Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico**

Immobili a destinazione prevalentemente agricola, ad esclusione della particella 381, ove insiste un'autorizzazione per impianto di distribuzione carburanti, come indicato nei certificati di destinazione urbanistica rilasciati dal Comune di Orte in data 16/05/2013, coi numeri consecutivi, 31/2013, 32/2013 e 33/2013.

#### **P.to 6 Conformità urbanistica -autorizzazioni/concessioni amministrative-**

- In relazione agli accertamenti di carattere edilizio, la conformità urbanistica è relativa alla costruzione dell'impianto di distribuzione carburanti, il quale è stato realizzato in conformità del Permesso di costruire n. 42/06 prot. 4853 del 05/05/2006, rilasciato dal Comune di Orte ed autorizzato dalla Regione Lazio Dipartimento del Territorio, Direzione Regionale Territorio e Urbanistica, con determina n. B5071 del 01/12/2005

#### **P.to 7 Possibilità di vendita in lotti**

I metodi basilari per la ripartizione in lotti della proprietà sottoposta a pignoramento, sono fondati sulla possibilità di dividere gli immobili tenendo conto principalmente delle loro singole caratteristiche, cercando nel contempo di configurarli come entità economiche a se stanti capaci di

produrre un proprio reddito.

Per gli immobili in questione è possibile in questo caso stimare separatamente le singole entità in quanto i terreni indicati con le particelle n. 63, 162, 163 e 166, formano una unica entità essendo separati dalla restante proprietà, dalla strada Provinciale n. 30 Canepinese.

La particella 381, può essere stimata e venduta separatamente in quanto costituiscono l'area di pertinenza del su indicato impianto di distribuzione.

Mentre le particelle 225, 380, 29, 30 e 228 e 382, potrebbero costituire un ulteriore lotto.

### **P.to 8 Quota dell'immobile pignorato**

Gli immobili pignorati, sono di proprietà del sig. ...., nato a Terni il 07/08/1968 C.F. .... proprietà 1/1.

### **P.to 9 Occupazione immobile**

Si da atto che l'immobile in argomento è attualmente occupato dal proprietario sig. ....

### **P.to 10 Eventuale provvedimento assegnazione casa coniugale**

Si da atto che l'immobile in argomento è un terreno agricolo.

### **P.to 11 Individuazioni vincoli di inalienabilità o indivisibilità**

Non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, ne esistono vincoli di natura condominiale, ne esistono altresì diritti demaniali.

### **P.to 12 Criterio e giudizio di stima**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili pignorati riferito all'attualità, lo scrivente ritiene pertinente per la loro valutazione applicare il metodo di stima sintetica che deriva dalla comparazione dei valori unitari risultanti dalle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per beni simili. Vista e considerata l'attuale instabilità dei prezzi nel commercio immobiliare locale, si ritiene opportuno escludere le valutazioni analitiche.

Il metodo di stima così adottato consiste nell'applicare il parametro METRO QUADRATO un valore unitario empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi base noti. Più esattamente si tratta di un tipo di quotazione "colloquiale" attraverso la quale si stabilisce e determina il più probabile valore di mercato di un bene, mediante una similitudine più o meno diretta e complessa che prescinde dall'elemento base reddito, dettata anche dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate, che stabilisce un prezzo che va da €. 1.000,00 a €. 1.250,00. Questa valutazione è anche basata su una comparazione mentale con una serie di immobili dei quali si hanno ben presenti sia le condizioni intrinseche ed estrinseche (contratti d'affitto ultranovennali), e sia il loro valore.

Per tutto quanto sopra esposto si ritiene equo fissare il seguente prezzo d'applicazione:

**Lotto 1:**

Part. 63 seminativo cl 4 are 09 ca 50 rd 2,70 ra 1,96;  
 part. 163 porz. AA Bosco misto cl. U are 07 ca 00 rd 0,90 ra 0,22;  
     porz. AB Pascolo Cespuglioso cl U ca 73 rd 0,04 ra 0,02;  
 part.162, seminativo cl. 3 are 00 ca 95 rd 0,42 ra 0,22;  
 Part. 166 porz. AA seminativo cl 3 are 09 ca 43 rd 4,14 ra 2,19;  
     porz. AB pascolo arb. Cl 1 are 48 ca 57 rd 4,52 ra 1,25;

**Valori:**

part. 63: mq 950x€0,94/mq=	€ 893,00
part. 163: porz AA: mq 700x€ 0,98/mq=	€ 476,00
porz. AB: mq 73x€ 0,51/mq=	€ 37,59
part. 162: mq 95x€ 0,94/mq=	€ 89,00
part. 166 porz. AA mq 943x€ 0,94/mq=	€ 886,00
porz. AB mq 4857x€ 0,56/mq=	<u>€ 2.744,00</u>
<b>TOTALE LOTTO 1</b>	<b>€ 5.125,59</b>

**Lotto 2:**

Part. 225 seminat. Arborato cl 3 are 75 ca 20 rd 38,84 ra 21,36;  
 Part. 380 seminativo cl 4 ha 4 are 05 ca 50 rd 115,18 ra 83,77;  
 Part. 29 seminativo cl 4 ha 1 are 29 ca 30 rd 36,73 ra 26,71;  
 Part. 30 Bosco ceduo cl 2 ha 1 are 19 ca 80 rd 9,28 ra 3,71;  
 Part. 228 seminativo cl 3 are 47 ca 25 rd 20,74 ra 10,98;  
 Part. 382 seminativo cl 4 are 01 ca 33 rd 0,38 ra 0,27.

**Valori:**

Part. 225: mq 7.520x€ 0,95/mq=	€ 7.182,00
Part. 380: mq 40.550x€ 0,94/mq=	€ 38.177,00
Part. 29: mq 12.930x€ 0,94/mq =	€ 12.154,20
Part. 30: mq 11.980x€ 0,69/mq=	€ 8.266,50
Part. 228: mq 4.725x€ 0,94/mq=	€ 4.441,50
Part.382: mq 133x€ 0,94/mq=	<u>€ 125,02</u>
<b>TOTALE LOTTO 2</b>	<b>€ 70.346,22</b>

**Lotto 3:**

Part. 381 Ente Urbano sup. are 21 ca 77, alla partita speciale 1.

**Valori:**

part. 381 mq 2177x€ 40,00/mq=	€ 87.080,00
valore del soprassuolo =	<u>€ 50.000,00</u>
<b>TOTALE LOTTO 3</b>	<b>€ 137.080,00</b>

“N.B. la stima del soprassuolo, è riferita la valore del fabbricato, alle cisterne e parte del piazzale, salvo danni al momento non computabili all’impianto di alimentazione fra le cisterne e il punto ove insistono le colonnine e se vi è la volontà di ripristinare l’impianto.

Al valore del soprassuolo, sono stati decurtati gli oneri occorrenti al ripristino e funzionamento dell’impianto, che si aggira circa in €. 350.000,00.”

**Lotto 1+ Lotto 2 + Lotto 3=**

**€ 212.551,81**

### **P.to 13-14-15-16-17-18-19-20 Modalità procedurali**

In riferimento alla tipologia di relazione redatta, modalità e tempi di invio, intervento, deposito, allegati e segnalazioni, si informa che sono state tutte rispettate le indicazioni espresse dai quesiti posti dal punto 13 al punto 20 dei “compiti dell’esperto”.

Tanto doveva il sottoscritto per evasione dell’incarico ricevuto.

Allegati:

- 1) Planimetria catastale;
- 2) Mappa catastale;
- 3) Verbale di Sopralluogo
- 4) Visura Storica catastale
- 5) Visura Ipotecaria
- 6) Concessione edilizia;
- 7) Atto Notarile.
- 8) Documentazione fotografica
- 9) Ricevuta Raccomandata

***Il C.T.U.***

Geom. Giuseppe Fabretti

Bassano Romano, lì 21/10/2013