

**TRIBUNALE DI VITERBO**

**SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI**

**G.E. DOTT. ANTONINO GERACI**

**PROCEDURA ESECUTIVA IMMOBILIARE N. 130/2021**

**INTEGRAZIONE**

**ALLA RELAZIONE DEL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO  
(versione privacy)**

**ARCH. FRANCESCA PONTANI**



## **PREMESSA**

La sottoscritta Arch. Pontani Francesca, iscritta al n°466 dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Viterbo e Provincia, con studio professionale in Viterbo in Via Piave n°28, e iscritta al n° 511, Sezione I, all'Albo Regionale dei Periti, degli Istruttori e dei Delegati Tecnici della Regione Lazio, il giorno 07/04/2022 è stata convocata presso il Tribunale di Viterbo dall'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dr. Antonino Geraci e dopo il giuramento di rito è stata nominata in qualità di perito demaniale dell'esecuzione in oggetto.

Gli immobili oggetto dell'esecuzione sono i seguenti:

### **LOTTO N.1**

#### **Fabbricati:**

- **Foglio 15 Particella 7 sub 4** - Immobile censito al Catasto Fabbricati sito nel Comune di Bomarzo (VT), Rendita: Euro 298,25 Zona censuaria: 2, Categoria A/4, Classe 2, Consistenza 5,5 vani Indirizzo: Via Montecavallo n. 12 Piano T-1 Dati di superficie Totale: 133 mq Totale escluse aree scoperte: 133 mq  
Proprietari:  
... (C.F. ...) nata a ... (VT) il ... Diritto di: Nuda proprietà per 1/1 in regime di separazione dei beni;  
... (C.F. ...) nata a ... il ... Diritto: di usufrutto per 1000/1000.

### **LOTTO N.2**

#### **Terreni:**

- **Foglio 23 Particella 98** - Immobile censito al Catasto Terreni sito nel Comune di Bomarzo (VT), Reddito dominicale Euro 39,31 Reddito Agrario Euro 21,44 Particella con Qualità Bosco ceduo di classe 1 Superficie 69.190 mq  
Proprietario:  
... (C.F. ...) nata a ... (VT) il ... Diritto di: Proprietà per 1/1.
- **Foglio 23 Particella 104** - Immobile censito al Catasto Terreni sito nel Comune di Bomarzo (VT), Reddito dominicale Euro 8,63 Reddito Agrario Euro 4,31 Particella con Qualità Pascolo Arborato di classe 1 Superficie 16.710 mq  
Proprietario:  
... (C.F. ...) nata a ... (VT) il ... Diritto di: Proprietà per 1/1.

### **LOTTO N.3**

#### **Terreni:**

- **Foglio 23 Particella 151** - Immobile censito al Catasto Terreni sito nel Comune di Bomarzo (VT), Reddito dominicale Euro 8,63 Reddito Agrario Euro 4,31 Particella con Qualità Pascolo Arborato di classe 1 Superficie 16.710 mq  
Proprietario:  
... (C.F. ...) nata a Soriano nel Cimino (VT) il 03/12/1974 Diritto di: Proprietà per 1/1.
- **Foglio 23 Particella 152** - Immobile censito al Catasto Terreni sito nel Comune di Bomarzo (VT), Reddito dominicale Euro 0,47 Reddito Agrario Euro 0,31 Particella con Qualità Uliveto di classe 2 Superficie 240 mq  
Proprietario:  
... (C.F. ...) nata a ... (VT) il ... Diritto di: Proprietà per 1/1.

Eseguita e depositata la perizia a cura del CTU incaricato Geom. Tatjana Costantini, non essendo stata verificata l'eventuale esistenza di diritti di natura demaniale o usi civici in quanto il Comune di Bomarzo non è in possesso di una analisi del territorio ai fini del rilascio dei certificati di destinazione urbanistica completi, ai sensi dell'art. 71 della legge Regionale n. 14, della natura giuridica dei terreni, l'Ill.mo Giudice delle Esecuzioni Immobiliari Dr. Antonino Geraci, su istanza dello stesso CTU ha dato incarico alla sottoscritta di verificare l'assenza di vincoli sul bene in vista dell'udienza di vendita per il giorno 27/10/2022.



L'udienza è stata differita in data 02.03.2023.

La ricerca delle prove documentali è stata effettuata eseguendo le visure catastali aggiornate, confrontando il Catasto attuale con il Catasto pontificio e consultando le matrici catastali dei terreni e dei fabbricati presso l'Archivio di Stato di Viterbo e presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo ed esaminando il materiale depositato presso l'Area "Affari Generali Usi Civici" della Regione Lazio e presso l'Università Agraria di Mugnano in Teverina (**ALL. 1**).

## **PROVENIENZA**

### **LOTTO N.1**

Il compendio pignorato è ubicato nel centro storico di Mugnano in Teverina come risulta nella mappa del catasto attuale e nella mappa del Catasto Pontificio (**ALL. 2**).

E' stato acquisito dal CTU incaricato della stima il testamento atto Gr. Uff. Dott. Ramiro Volpe notaio in Roma in data 25/10/1938 Nota di trascrizione Registro generale n. 4614 Registro particolare n. 3690, in cui sono elencati i beni destinati alla successione (**ALL. 3**).

Nella successiva nota di trascrizione Registro generale n. 5547 Registro particolare n. 4543 del 28/11/1939 Ufficio successione e Manomorta in Roma si elencano i beni oggetto della successione (**ALL. 4**).

Confrontando l'attuale mappa catastale con il catasto pontificio e con l'elenco dei beni contenuti sia nel testamento olografo del defunto padre ... che nella successione, si evidenzia che oggetto dell'attuale pignoramento sono le particelle 1162, 1163 e la 37 della Sez. 1 della "Mappa dei fondi urbani compresi nel Comune di Mugnano" del Catasto Pontificio.

In entrambi gli atti i beni elencati risultano di proprietà del Sig. ... poi trasferiti per successione a... Consultando le matrici dei fabbricati a disposizione presso l'Archivio di Stato di Viterbo tali particelle precedentemente erano appartenute a diversi proprietari in piena proprietà e nelle stesse matrici fabbricati sono descritti come "frantoio da oliva" (particella 37), "frantoio da oliva per il pianterreno" (particella 1162 sub 2), "compresa nel numero di mappa 37" (particella 1163/2), "magazzino" in Via Ripalta e Montecavallo composti di tre vani in due piani (particella 37, 1162/2 e 1163/2), "legnaia" di un vano in via Montecavallo (particella 1162/1) e "fienile" (particella 1163/1).

Tutte le particelle sono attualmente identificabili con la particella 7 del foglio 15.

### **LOTTO N.2**

Il compendio pignorato, precisamente le Particelle 98 e 104 del Foglio 23 si trova in vocabolo Poggio Sciopero (**ALL. 5**).

Con atto del notaio Orzi del 14/03/2005 Repertorio n. 76745 Raccolta n. 28271 si stipula una affrancazione dei terreni al foglio 23 particella 98 e particella 104 a favore della Sig.ra ... con corrispettivo il trasferimento all'Università Agraria dei terreni al foglio 23 particelle 99 e 103 (**ALL. 6**).

L'affrancazione deriva da un accordo sottoscritto alla presenza del Commissariato degli Usi Civici Verbale cronologico n. 755 del 08/07/2004 tra l'Università Agraria di Mugnano in Teverina e la Sig.ra ..., in qualità di erede di ..., a seguito della deliberazione del Consiglio di Amministrazione n. 3 del 11/06/2004 dell'Università Agraria stessa (**ALL. 7**).

Si evidenzia che sulla particella 98 sussiste una servitù di metanodotto (società SNAM S.P.A.) costituita per la durata di esercizio dell'impianto Nota di Trascrizione Registro generale n.13669 Registro Particolare 10704 del 24/10/1991 (**ALL. 8**).

### **LOTTO N.3**

I terreni censiti al NCT al foglio 23 particella 151 e 152, vocabolo San Liberato, effettuando una sovrapposizione delle mappe, corrispondono al Catasto Pontificio alle particelle 502 sub 1 e sub 2, 503, 504 sub 1 e sub 2, 506, 507 sub 1 e sub 2, 885 Tav. X della Sezione I (**ALL. 9**).

Le particelle dei terreni citati sono state oggetto della divisione bonaria in data 22/10/1938 tra ... e ... con rogito del Gr. Uff. Dott. Ramiro Volpe notaio in Roma secondo le disposizioni contenute nel



testamento olografo del defunto padre ..., Nota di trascrizione Registro generale n. 4614 Registro particolare n. 3690 del 25/10/1938 (**ALL. 3**).

In questo documento non si fa menzione del regime giuridico dei beni dell'asse ereditario paterno. Nella nota di trascrizione Registro generale n. 5547 Registro particolare n. 4543 del 28/11/1939 Ufficio successione e Manomorta in Roma si elencano i beni e al n. 20 le citate particelle risultano gravate dal canone annuo di lire 9,41 a favore del Principe Borghese (**ALL. 4**).

Da atto transattivo del 27 agosto 1904 omologata dalla Giunta d'Arbitri di Viterbo con sentenza del 30 dicembre dello stesso anno "*tutte le altre terre niuna esclusa di proprietà degli stessi eredi del Principe Borghese ... erano state affrancate dai diritti civici di pascere, di fidare bestie, vendere erbe, fare strami e legnare...*".

Dalla analisi delle matrici dei terreni risulta un canone a favore del Principe Borghese.

In relazione al materiale reperito alla Regione Lazio Area "Affari generali e Usi Civici", confrontando il Catasto attuale con il Catasto pontificio e consultando le matrici catastali dei terreni all'Archivio di Stato di Viterbo si evidenzia che i beni pignorati sono gravati da canone a favore dei Principi Borghese.

Consultando gli atti cartacei presso la Conservatoria dei registri immobiliari non ci sono successivi atti di affrancazione.

Si ritiene che le due particelle siano ancora gravate da livello a favore degli eredi del Principe Don Marco Borghese fu Francesco.

Con la formula  $Ce (\text{€}) = RD (\text{€}) \times 1,80 \times \text{ISTAT}$  si ricava un valore del canone pari a € 80,92 per la particella 151 e € 1,40 per la particella 152

Il valore di affrancazione  $Vaf (\text{€}) = (Ce \times 15) + (5 \times Ce)$  è pari a € 1.618,41 per la particella 151 e € 27,99 per la particella 152 a cui vanno aggiunti i costi fissi per bolli, trascrizioni, annotazioni.

## **CONCLUSIONE**

A seguito delle ricerche effettuate si attesta:

LOTTO 1 – Beni con diritto di piena proprietà.

LOTTO 2 – Beni con diritto di piena proprietà affrancati dalla Sig.ra ... con atto del notaio Orzi Repertorio n. 76745 Raccolta n. 28271 con corrispettivo il trasferimento all'Università Agraria dei terreni di proprietà della Sig.ra ... foglio 23 particelle 99 e 103.

LOTTO 3 – Terreni gravati da livello a favore degli eredi del Principe Don Marco Borghese fu Francesco con costo di affrancazione pari a € 1.618,41 per la particella 151 e € 27,99 per la particella 152 a cui vanno aggiunti i costi fissi per bolli, trascrizioni, annotazioni.

Nella presente integrazione sono parte sostanziale i seguenti documenti:

ALLEGATO 1 - Visure storiche aggiornate

ALLEGATO 2 - Mappa catastale e Catasto pontificio Lotto n.1

ALLEGATO 3 - Testamento

ALLEGATO 4 - Successione

ALLEGATO 5 - Mappa catastale e Catasto pontificio Lotto n.2

ALLEGATO 6 - Atto n. 76745

ALLEGATO 7 - Delibera n. 3 Università Agraria

ALLEGATO 8 - Servitù

ALLEGATO 9 - Mappa catastale e Catasto pontificio Lotto n.3

La sottoscritta rimane disponibile per ogni ulteriore chiarimento.

Con osservanza.

Viterbo, lì 01 febbraio 2023

Il Perito Demaniale  
Arch. Francesca Pontani



