



Studio Tecnico e Topografico Geometra Bonomini Giuseppe

Ischia di Castro(VT), Via Roma n. 52 cap 01010 - E-mail giuseppeb84@virgilio.it, cell. 347-8084404 Progettazione, Direzione lavori, Accatastamenti, Frazionamenti, rilievi topografici, Successioni, Volture, Stime , Piani di Sicurezza e Coordinamento, Pos ,millesimi , Attestati di Prestazione Energetica (ape)
Amministratore di condominio. Pec giuseppe.bonomini@geopec.it

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 34/2022
alla quale è riunita la procedura 185/2023

PERIZIA C.T.U. integrativa - versione privacy

(vista la rinuncia da parte del creditore al terreno sito in Montefiascone foglio 76 particella 336)

1)verifichi, 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, da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;

LOTTO 1

OMISSIS

MISSIS

LOTTO 2

VITERBO TERRENI

FOGLIO 84 PARTICELLE 56-118-119-158-76-77-78-79-152
(vendute dopo il pignoramento)

P.IIa 152-158

1) Gli immobili da impianto erano di altro soggetto

2) Atto del 09/11/1979 Pubblico ufficiale ORZI L Sede VITERBO (VT) Repertorio n. 13 - UR Sede VITERBO (VT) Registrazione n. 8317 registrato in data 27/11/1979 - Voltura n. 21081 in atti dal 29/09/1981

3) Atto del 09/11/1979 Pubblico ufficiale ORZI L Sede VITERBO (VT) Repertorio n. 14 - UR Sede VITERBO (VT) Registrazione n. 8318 registrato in data 27/11/1979 - Voltura n. 21281 in atti dal 29/09/1981

4) Atto del 05/06/1990 Pubblico ufficiale MARIO SIMONI Sede VITERBO (VT) Repertorio n. 36246 Sede VITERBO (VT) Registrazione n. 3519 registrato in data 21/06/1990 - n. 3967.1/1990 in atti dal 19/02/1992

5) Atto del 05/06/1990 Pubblico ufficiale MARIO SIMONI Sede VITERBO (VT) Repertorio n. 36247 Sede VITERBO (VT) Registrazione n. 3520 registrato in data 21/06/1990 - n. 3968.1/1990 in atti dal 28/09/1995

6) Successione - VOLTURA D'UFFICIO del 24/05/2009 - UR Sede VITERBO (VT) Registrazione Volume 9990 n. 1538 registrato in data 22/06/2010

7) Atto del 13/09/2023 Pubblico ufficiale CASTALDI ADRIANO Sede MONTEFIASCONE (VT) Repertorio n. 31503 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11381.1/2023 Reparto PI di VITERBO in atti dal 14/09/2023

P.IIa 56-76-77-78-79-118-119

1) Gli immobili provengono dall'impianto

2) Atto del 09/11/1979 Pubblico ufficiale ORZI L Sede VITERBO (VT) Repertorio n. 14 - UR Sede VITERBO (VT) Registrazione n. 8318 registrato in data 27/11/1979 - Voltura n. 21281 in atti dal 29/09/1981

3) Atto del 05/06/1990 Pubblico ufficiale MARIO SIMONI Sede VITERBO (VT) Repertorio n. 36246 Sede VITERBO (VT) Registrazione n. 3519 registrato in data 21/06/1990 - n. 3967.1/1990 in atti dal 19/02/1992

4) Atto del 05/06/1990 Pubblico ufficiale MARIO SIMONI Sede VITERBO (VT) Repertorio n. 36247 Sede VITERBO (VT) Registrazione n. 3520 registrato in data 21/06/1990 - n. 3968.1/1990 in atti dal 28/09/1995

5) Successione - VOLTURA D'UFFICIO del 24/05/2009 - UR Sede VITERBO (VT) Registrazione Volume 9990 n. 1538 registrato in data 22/06/2010

6) Atto del 13/09/2023 Pubblico ufficiale CASTALDI ADRIANO Sede MONTEFIASCONE (VT) Repertorio n. 31503 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11381.1/2023 Reparto PI di VITERBO in atti dal 14/09/2023

2)effettui 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;

Ho effettuato visure storiche presso il catasto di Viterbo ed i dati del pignoramento sono corretti .
Vengono anche pignorate le particelle al foglio 84 n. 56-118-119-158-76-77-78-79-152 che appartengono ad altro soggetto diverso dagli esecutati in quanto sono state vendute dopo il pignoramento .

LOTTO 2**VITERBO TERRENI**

Viterbo terreni foglio 84 PARTICELLE 56-118-119-158-76-77-78-79-152
(vendute dopo il pignoramento)

1. TRASCRIZIONE del 11/06/1990 - Registro Particolare 5700 Registro Generale 7370
Pubblico ufficiale SIMONI MARIO Repertorio 36246 del 05/06/1990
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. TRASCRIZIONE del 11/06/1990 - Registro Particolare 5701 Registro Generale 7371
Pubblico ufficiale SIMONI MARIO Repertorio 36247 del 05/06/1990
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA
Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 1538 del 13/09/2023 (INEFFICACIA DEL PATTO DI RISERVATO DOMINIO)

3. TRASCRIZIONE del 10/03/2022 - Registro Particolare 2932 Registro Generale 3647
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 395 del 04/03/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4. TRASCRIZIONE del 16/05/2023 - Registro Particolare 6297 Registro Generale 7839
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 577 del 15/04/2023
ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'

5. TRASCRIZIONE del 14/09/2023 - Registro Particolare 11381 Registro Generale 14154
Pubblico ufficiale CASTALDI ADRIANO Repertorio 31503/21508 del 13/09/2023
ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Dai dati forniti dall'ISMEA risulta quanto segue :

gli assegnatari hanno acquisito la proprietà del bene ex art. 1523 c.c. in data 16/06/2023 con il completamento del pagamento del prezzo. Prima di quella data la proprietà del bene era in capo allo scrivente Istituto in virtù del patto di riservato dominio. Le rate precedenti risultano regolarmente pagate e, pertanto, l'Istituto ha prestato il proprio assenso alla cancellazione del patto di riservato dominio in data 07/09/2023.

OTLSSIS

OTISSIS

LOTTO 2

VITERBO TERRENI

FOGLIO 84 PARTICELLE 56-118-119-158-76-77-78-79-152

(vendute dopo il pignoramento)

P.lla 152-158

1) Gli immobili da impianto erano di altro soggetto

2) Atto del 09/11/1979 Pubblico ufficiale ORZI L Sede VITERBO (VT) Repertorio n. 13 - UR Sede VITERBO (VT) Registrazione n. 8317 registrato in data 27/11/1979 - Voltura n. 21081 in atti dal 29/09/1981

3) Atto del 09/11/1979 Pubblico ufficiale ORZI L Sede VITERBO (VT) Repertorio n. 14 - UR Sede VITERBO (VT) Registrazione n. 8318 registrato in data 27/11/1979 - Voltura n. 21281 in atti dal 29/09/1981

4) Atto del 05/06/1990 Pubblico ufficiale MARIO SIMONI Sede VITERBO (VT) Repertorio n. 36246 Sede VITERBO (VT) Registrazione n. 3519 registrato in data 21/06/1990 - n. 3967.1/1990 in atti dal 19/02/1992

5) Atto del 05/06/1990 Pubblico ufficiale MARIO SIMONI Sede VITERBO (VT) Repertorio n. 36247 Sede VITERBO (VT) Registrazione n. 3520 registrato in data 21/06/1990 - n. 3968.1/1990 in atti dal 28/09/1995

6) successione - VOLTURA D'UFFICIO del 24/05/2009 - UR Sede VITERBO (VT) Registrazione Volume 9990 n. 1538 registrato in data 22/06/2010

7) Atto del 13/09/2023 Pubblico ufficiale CASTALDI ADRIANO Sede MONTEFIASCONE (VT) Repertorio n. 31503 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11381.1/2023 Reparto PI di VITERBO in atti dal 14/09/2023

P.lla 56-76-77-78-79-118-119

1) Gli immobili provengono dall'impianto

2) Atto del 09/11/1979 Pubblico ufficiale ORZI L Sede VITERBO (VT) Repertorio n. 14 - UR Sede VITERBO (VT) Registrazione n. 8318 registrato in data 27/11/1979 - Voltura n. 21281 in atti dal 29/09/1981

3) Atto del 05/06/1990 Pubblico ufficiale MARIO SIMONI Sede VITERBO (VT) Repertorio n. 36246 Sede VITERBO (VT) Registrazione n. 3519 registrato in data 21/06/1990 - n. 3967.1/1990 in atti dal 19/02/1992

4) Atto del 05/06/1990 Pubblico ufficiale MARIO SIMONI Sede VITERBO (VT) Repertorio n. 36247 Sede VITERBO (VT) Registrazione n. 3520 registrato in data 21/06/1990 - n. 3968.1/1990 in atti dal 28/09/1995

5) Successione - VOLTURA D'UFFICIO del 24/05/2009 - UR Sede VITERBO (VT) Registrazione Volume 9990 n. 1538 registrato in data 22/06/2010

6) Atto del 13/09/2023 Pubblico ufficiale CASTALDI ADRIANO Sede MONTEFIASCONE (VT) Repertorio n. 31503 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 11381.1/2023 Reparto PI di VITERBO in atti dal 14/09/2023

OMISSIS

ASTE
GIUDIZIARIE®

VITERBO TERRENI

ASTE
GIUDIZIARIE®

FOGLIO 84 PARTICELLE 56-118-119-158-76-77-78-79-152
(vendute dopo il pignoramento)

ASTE
GIUDIZIARIE®

P.lla 56 di ettari 2 . 97 60 con FRAZIONAMENTO in atti dal 13/01/1989 (n. 3451.F01/1984) diventa di ettari 1. 78 10 – poi con FRAZIONAMENTO del 27/04/1988 in atti dal 26/06/1995 TIPO 67/88 (n. 3863.1/1988) diventa di ettari 1. 34 60

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

P.lla 118 di ettari 3. 37 10 con FRAZIONAMENTO del 09/11/1979 in atti dal 29/09/1981 (n. 21081) diventa di ettari 1. 69 60

P.lla 119 di mq 94 00 con FRAZIONAMENTO del 09/11/1979 in atti dal 29/09/1981 (n. 21081) diventa di mq 9290

P.lla 158-inizialmente p.lla 75 di ettari 1. 37 60 con FRAZIONAMENTO del 09/11/1979 in atti dal 29/09/1981 (n. 21081) diventa p.lla 158 di mq 2520

P.lla 76 di ettari 1. 13 60 con FRAZIONAMENTO del 09/11/1979 in atti dal 29/09/1981 (n. 21081) diventa di mq 9520

P.lla 77 di ettari 1. 60 90 con FRAZIONAMENTO del 09/11/1979 in atti dal 29/09/1981 (n. 21081) diventa di 1. 20 00 poi con FRAZIONAMENTO del 27/04/1988 in atti dal 26/06/1995 TIPO 67/88 (n. 3863.4/1988) diventa di ettari 1. 16 00

P.lla 78 di ettari 5. 31 40 con FRAZIONAMENTO del 27/04/1988 in atti dal 26/06/1995 TIPO 67/88 (n. 3863.3/1988) diventa di ettari 5.1770

P.lla 79 di mq 78 60 con FRAZIONAMENTO del 09/11/1979 in atti dal 29/09/1981 (n. 21081) diventa di mq 6580 , poi con FRAZIONAMENTO del 27/04/1988 in atti dal 26/06/1995 TIPO 67/88 (n. 3863.2/1988) diventa di mq 5560

P.lla 152 – inizialmente p.lla 121 di ettari 2 16 00 poi con FRAZIONAMENTO del 09/11/1979 in atti dal 29/09/1981 (n. 21081) diventa p.lla 152 di mq 500

Nota disponibile in formato elettronico

LOTTO 2

Viterbo terreni foglio 84 PARTICELLE 56-118-119-158-76-77-78-79-152
(vendute dopo il pignoramento)

1. TRASCRIZIONE del 10/03/2022 - Registro Particolare 2932 Registro Generale 3647
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 395 del 04/03/2022
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Dai dati forniti dall'ISMEA risulta quanto segue:

“gli assegnatari hanno acquisito la proprietà del bene ex art. 1523 c.c. in data 16/06/2023 con il completamento del pagamento del prezzo. Prima di quella data la proprietà del bene era in capo allo scrivente Istituito in virtù del patto di riservato dominio. Le rate precedenti risultano regolarmente pagate e, pertanto, l'Istituto ha prestato il proprio assenso alla cancellazione del patto di riservato dominio in data 07/09/2023”.

Viste le osservazioni ex art. 173 bis disp. att. cpc rese alla perizia dal Creditore procedente e fatte pervenire al sottoscritto CTU in data 09/02/2024, si relaziona quanto segue :

- 1) Il pignoramento che ha dato origine alla procedura esecutiva n. 34/2022 è stato notificato Ai due debitori per le rispettive quota di proprietà, in data 4.03.2022 e trascritto il 10.03.2022 al RP n. 2932 e RG n. 3647. In particolare, in detto atto venivano, tra l'altro, pignorati per la quota di proprietà pari a 6/9 ed 1/9 i seguenti terreni: In Viterbo censiti al CT foglio 84, part.lla 56, 76, 77, 78, 79, 118, 119, 152 e 158.
- 2) In data 13.09.2023 i quattro comproprietari vendevano questi ultimi terreni ad altro soggetto, con atto a Rogito Notaio Castaldi rep. n. 31503, trascritto in data 14.09.2023 RP n. 11381 RG n. 14154.
- 3) In detta compravendita si dava atto che i coniugi avevano acquistato detti beni (con atto Notaio Simoni del 5.06.1990 rep.n. 36247 trascritto il 11.06.1990 RP. n. 5701) dalla CASSA PER LA FORMAZIONE DELLA PICCOLA PROPRIETA' CONTADINA, con patto di riservato dominio che è stato superato, in data 15.06.2023, con il pagamento delle rate residue di € 23.489,84, effettuato in conto prezzo da altro soggetto acquirente.
- 4) A seguito di quanto rinvenuto nel sopra richiamato atto di compravendita del 13/09/23 Notaio Castaldi Rep. 31593/21508 il sottoscritto CTU ha contattato Ismea per avere chiarimenti sulla sussistenza o meno della legittima proprietà dei ridetti immobili in capo ai signori debitori al momento della notifica del pignoramento del 4.03.2022; la risposta di Ismea, del 18.01.2024, ove si dice che l'acquisto della proprietà in capo agli assegnatari è intervenuta in data il 16.06.2023 “ con il completamento del pagamento del prezzo” e che “ le rate precedenti risultano regolarmente pagate”, lascerebbe intendere che risalendo l'atto di acquisto della proprietà contadina al 1990, alla data del 4.03.2022 la proprietà di tali particelle di terreno fosse sostanzialmente già passata in capo ai pignorati, essendosi degradata la riserva di proprietà a mero onere reale degli assegnatari (art. 10 L. 386/1976).

Vedere visure ipotecarie allegate

5)acquisisca, 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. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato

ASTE
GIUDIZIARIE®

VITERBO TERRENI FOGLIO 112

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Le particelle 28-29-30-31-37-38-39-40-96-104-144-145-146-147-148-149-150-155-156-157
provengono dall'impianto e non sono state oggetto di frazionamenti ma solo di variazioni colturali .

FOGLIO 84 PARTICELLE 56-118-119-158-76-77-78-79-152

(vendute dopo il pignoramento)

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

P.lla 56 di ettari 2 . 97 60 con FRAZIONAMENTO in atti dal 13/01/1989 (n. 3451.F01/1984) diventa di ettari 1. 78 10 – poi con FRAZIONAMENTO del 27/04/1988 in atti dal 26/06/1995 TIPO 67/88 (n. 3863.1/1988) diventa di ettari 1. 34 60

P.lla 118 di ettari 3. 37 10 con FRAZIONAMENTO del 09/11/1979 in atti dal 29/09/1981 (n. 21081) diventa di ettari 1. 69 60

P.lla 119 di mq 94 00 con FRAZIONAMENTO del 09/11/1979 in atti dal 29/09/1981 (n. 21081) diventa di mq 9290

P.lla 158-inizialmente p.lla 75 di ettari 1. 37 60 con FRAZIONAMENTO del 09/11/1979 in atti dal 29/09/1981 (n. 21081) diventa p.lla 158 di mq 2520

P.lla 76 di ettari 1. 13 60 con FRAZIONAMENTO del 09/11/1979 in atti dal 29/09/1981 (n. 21081) diventa di mq 9520

P.lla 77 di ettari 1. 60 90 con FRAZIONAMENTO del 09/11/1979 in atti dal 29/09/1981 (n. 21081) diventa di 1. 20 00 poi con FRAZIONAMENTO del 27/04/1988 in atti dal 26/06/1995 TIPO 67/88 (n. 3863.4/1988) diventa di ettari 1. 16 00

P.lla 78 di ettari 5. 31 40 con FRAZIONAMENTO del 27/04/1988 in atti dal 26/06/1995 TIPO 67/88 (n. 3863.3/1988) diventa di ettari 5.1770

P.lla 79 di mq 78 60 con FRAZIONAMENTO del 09/11/1979 in atti dal 29/09/1981 (n. 21081) diventa di mq 6580 , poi con FRAZIONAMENTO del 27/04/1988 in atti dal 26/06/1995 TIPO 67/88 (n. 3863.2/1988) diventa di mq 5560

P.lla 152 – inizialmente p.lla 121 di ettari 2 16 00 poi con FRAZIONAMENTO del 09/11/1979 in atti dal 29/09/1981 (n. 21081) diventa p.lla 152 di mq 500

Vedere visure catastali allegate

ASTE
GIUDIZIARIE®

MISSIS

CIVICO SULLA PARTICELLA 550 (MA NON SULLA ...)

CDU TERRENI VITERBO

Il Comune di Viterbo CERTIFICA che l'area distinta in catasto:

[REDACTED]
al foglio n. 84 con le particelle n. [REDACTED] - 56 - 118 - 119 - 158 - 76 - 77 - 78 -

- 79 - 152;
- con riferimento agli strumenti urbanistici in premessa citati ricade:
 - in parte in Zona E "Agricola" - sottozona E2 "Bosco ceduo e aree vegetazionali";
 - in parte in Zona E "Agricola" - sottozona E4 "Agricola normale";

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

- in parte all'interno del perimetro del vincolo idrogeologico;
 - in parte nel vincolo di inedificabilità assoluta per motivi naturalistici o paesistici;
- con riferimento al vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale ricade:
- in parte all'interno del vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.134 co.1, lett. b. del D.Lgs. 42/04 (art.142 co.1, lett. c);
- con riferimento all'eventuale presenza di usi civici, sulla base delle risultanze delle relazioni in premessa citate e della documentazione in atti, si attesta che l'area sopra identificata non risulta compresa nei terreni del demanio civico nè tra i terreni privati gravati da diritti collettivi.

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

0715515

ASTE GIUDIZIARIE®

LOTTO N. 2

Foglio 84 particelle 56-118-119-158-76-77-78-79-152 N.C.T.

TOTALE SEMINATIVI (intestati ad altro soggetto per la piena proprietà) 12 ettari e 1180 metri quadrati x €/ha 10'000 = 121'180,00

Totale definitivo LOTTO 2 € 121'180,00 x 7/9 = € 94'251,00

09/15/15

Il Tecnico

Ischia di Castro ,li 04/02/2025