

E.I. n. 151/2022 R.G. – Tribunale di Viterbo

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Civile

Giudice Esecutore dott. Federico Bonato

Custode Giudiziario dott. Sante Bini

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 151/2022 R.G.

AD ISTANZA DI

Maior SPV Srl

(Avv. Mario Loy)

CONTRO

████████████████████

████████████████████

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

Integrativa

Udienza del giorno 11.09.2025

PREMESSO

che, è in corso, presso la sezione civile del Tribunale di Viterbo, l'Esecuzione Immobiliare N. 151/2022 R.G. ad istanza della MAIOR SPV Srl, con sede in Conegliano (TV), in via Vittorio Alfieri n. 1, cod. fisc e p.iva 04951650268, elettivamente domiciliata in Roma alla Via Bruno Buozzi n. 53, presso lo studio dall'Avv. Mario Loy, nei confronti del Signor ██████████ nato a ██████████ C.F. ██████████ e residente in Comune di ██████████ (VT), in via ██████████ rappresentato e difeso dall'Avv. ██████████ del foro ██████████;

che, espletate tutti gli accertamenti e verifiche del caso in data 17.08.2023, trasmetteva a tutte le parti e depositava in cancelleria la CTU redatta in prima stesura e in data 30.09.2023, non essendo pervenute osservazioni dalle parti, depositava la copia definitiva;

C.T.U. – Geom. Tommaso Vigarelli

- che, a scioglimento della riserva assunta nell'udienza del 23.05.2024 il G.E. dott.^{ssa} Roberta Crescentini, dichiarava *“la nullità del pignoramento e l'estinzione della procedura esecutiva limitatamente agli immobili indicati ai punti a) e b) in parte motiva;”* e mandava *“all'esperto il deposito e invio alle parti di una relazione di stima aggiornata entro 90 gg”*
- che, lo scrivente in data 07.08.2024 procedeva al deposito e all'invio alle parti della relazione di stima aggiornata limitatamente agli immobili correttamente colpiti;
- che, nell'udienza del 09.01.2025 il G.E. dott.^{ssa} Roberta Crescentini *“rilevato, tuttavia, che l'area esterna pignorata (in catasto qualificata come bene comune non censibile) appare oggetto di servitù a favore di terzi e ritenuta l'esigenza che l'esperto chiarisca tale aspetto e l'eventuale incidenza sul valore di stima, anche per debita informativa ai potenziali acquirenti;”* assegnava all'esperto l'incarico *“per il deposito e l'invio alle parti di una relazione integrativa con quadro sinottico aggiornato, volta a chiarire quanto sopra”;*
- che, dall'esame del fascicolo e dei documenti in atti, dei registri catastali e dei fogli di mappa presso l'U.T.E. di Viterbo, degli accertamenti presso gli Uffici competenti del Comune di Vasanello (VT), dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo, della Conservatoria dei RR.II di Viterbo, da quanto già relazionato, lo scrivente CTU è in grado di riferire quanto segue.

L'immobile esattamente colpito dalle esecuzione immobiliare in argomento e riconducibile per la piena proprietà di 1/1, al debitore esecutato, come indicato nella nota di trascrizione del titolo di pignoramento con tutte le problematiche riportate nella relazione aggiornata in atti del 07.08.2025 è precisamente classificato nel Comune di Vasanello:

al Catasto Fabbricati nel foglio 20:

- Strada del Poggio snc, piano T, particella 348 sub. 4, cat. C/6, cl. 4^a, consistenza mq. 18, superficie catastale mq 20, rendita €. 22,31;

al Catasto Terreni sono sempre nel foglio 20:

- part.IIa 348 Ente Urbano di ha 0.20.50;
- part.IIa 254 sem.vo arborato di cl 2^a ha 0.26.80 RD € 17,30 RA € 9,69;
- part.IIa 349 sem.vo arborato di cl 2^a ha 0.31.70 RD € 20,46 RA € 11,46;

Gli immobili in questione confinano per due lati con strada, con le proprietà

particelle 136, 228, 117, 350 salvo altri.

Quanto sopra descritto, risulta meglio visibile sia dal rilievo fotografico effettuato ([all. 11 della ctu](#)), che dalle planimetrie catastali e dagli elaborati grafici prodotti in atti ([all.ti 7, 8 e 10 della ctu](#)).

Per una migliore individuazione viene rielaborata una nuova planimetria catastale in cui vengono meglio individuate le aree agricole e la particella 348 Ente Urbano del foglio 20, che come relazionato nella ctu del 07.08.2024, rimarrà bene comune non censibile, asservita sia ai beni oggetto del lotto di vendita, costituiti dal locale magazzino ex vasca e dal magazzino /forno distinto al C.F. nel foglio 20 con la particella 348 sub. 4, che per l'accesso ai fondi agricoli classificati al foglio 20 con le particelle 254 e 349; sia al fabbricato ad uso abitativo oggi classificato nel C.F. nel foglio 20 con la particella 348 sub. 5, quest'ultimo benché appartenente al debitore esecutato è stato erroneamente colpito e quindi dal G.E. escluso dalla stima e dalla vendita ([all. 27](#)).

L'incidenza economica della servitù a favore di terzi, gravante sulla particella 348 del foglio 20 Ente Urbano di mq. 2050, è stata opportunamente già valutata nella determinazione del valore di vendita dell'unico lotto costituito come descritto nella relazione del 07.08.2024 e analiticamente determinato nel foglio di calcolo ([all. 25 della ctu aggiornata](#))

A completamento dell'incarico affidato viene rielaborato un nuovo quadro sinottico aggiornato a chiarimento delle specifiche richieste.

Come disposto dal G.E. dott.^{ssa} Roberta Crescentini del Tribunale di Viterbo la presente relazione viene inviata a tutte le parti e depositata in Cancelleria.

Canino lì, 27.06.2025

IL C.T.U.

Geom. Tommaso Vigarelli

Allegati:

27) planimetria dei luoghi con individuato gli immobili esclusi dalla vendita e

di quelli gravati da servitù a favore di terzi;

28) Ricevute PEC di avvenuta consegna alle parti della C.T.U. integrativa;

Quadro sinottico aggiornato.