



TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare
R.G.E.I n. [REDACTED]

Creditore procedente : [REDACTED]

Contro: [REDACTED]



G.E.: dott. FEDERICO BONATO
(Udienza in data 19.09.2024)

C.T.U. : geom. Giuseppe DURANTI
CUSTODE : dr. Giuliano BELLACHIOMA

Supplemento di C.T.U.

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA

Incarico del G.E. del 01.02.2024



L'INCARICO

Il sottoscritto Geometra Giuseppe Duranti, iscritto all'Albo dei Geometri e dei Geometri Laureati di Viterbo al n.751, nonché all'Albo dei Consulenti Tecnici presso questo Tribunale, Consulente Tecnico, già nominato CTU nell'ambito della Procedura Esecutiva R.G. n. [REDACTED], relativa alla stima del bene pignorato sito in Comune di Capranica (VT), [REDACTED], identificato all'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati al foglio n. [REDACTED], mappale [REDACTED], di proprietà dei Sig.ri, [REDACTED] e [REDACTED], per la quota pari ad 1/2 ciascuno di piena proprietà.

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale di Viterbo, Sezione Esecuzioni Civili, l'Esecuzione Immobiliare R.G.E. n. [REDACTED], promossa da [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED];
- che il sottoscritto in seguito all'incarico di esperto stimatore con provvedimento del G.E. del 14.04.2020, depositava in data 10.07.2020 presso il portale telematico del Tribunale di Viterbo una relazione di consulenza tecnica;
- che nell'udienza del 18.11.2021 il G.E. Dott.ssa Roberta Crescentini rinviava la procedura all'udienza al 24.11.2022;
- che in data 22.11.2022, il Presidente f.f. Dott. Eugenio Maria Turco, su richiesta del GOP Dott.ssa Roberta Crescentini, autorizzava il differimento dell'udienza del 24.11.2022 al 05.01.2023;
- che nell'udienza del 05.01.2023 il G.E. Dott.ssa Roberta Crescentini richiedeva un relazione integrativa volta a chiarire il regime patrimoniale degli esecutati alla data dell'acquisto del bene pignorato e rinviava la procedura all'udienza al 13.07.2023;
- che in data 27.02.2023, depositava sul portale telematico del Tribunale di Viterbo la relazione di consulenza tecnica integrativa;
- che nell'udienza del 13.07.2023 il G.E. Dott.ssa Roberta Crescentini assegnava termine di 60 gg per il deposito di una relazione integrativa per gli eventuali vincoli di lottizzazione derivanti dalla convenzione con il Comune e rinviava la procedura all'udienza al 1.2.2024;
- che in data 11.09.2023 depositava sul portale telematico del Tribunale di Viterbo la relazione di consulenza tecnica integrativa;
- che il sottoscritto, in data 30.01.2024 depositava copia dell'atto di compravendita del Notaio [REDACTED] [REDACTED] coadiutore del Notaio [REDACTED], del 1.8.1991, rep. n. 57785, trascritto alla Conservatoria di Viterbo il 27.8.1991, R.P. 8990;
- che all'ultima udienza del 1.2.2024 l'Ill.mo G.E. Dott.ssa Roberta Crescentini, incaricava il sottoscritto Geometra Giuseppe Duranti, di integrare la relazione di consulenza già depositata, con il seguente quesito:

Il G.E. rilevato che: l'accesso al compendio pignorato avviene da area esterna recintata e delimitata da cancello, l'accesso al garage avviene da strada privata e dall'atto di acquisto dei danti causa degli esecutati si riviene menzione di servitù di passaggio sul fondo,

così provvede:

assegna all'ausiliario termine di 60 gg per il deposito e invio alle parti di una relazione integrativa volta a chiarire quanto precede e l'eventuale incidenza dei costi di costituzione di servitù di passaggio sul valore di stima.

La procedura veniva rinviata all'udienza del 19.09.2024, riservandosi ogni altro provvedimento.



CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- 01.02.2024 - Tribunale di Viterbo, udienza e accettazione quesito integrativo;
- 07.03.2024 – Archivio Notarile di Roma, richiesta consultazione atti allegati all’Atto di Compravendita del Notaio [REDACTED] coadiutore del Notaio Dott. [REDACTED], del 1.8.1991, Rep. [REDACTED];
- 14.03.2024 – Archivio Notarile di Roma, ritiro atti allegati all’Atto di Compravendita del Notaio [REDACTED] coadiutore del Notaio Dott. [REDACTED], del 1.8.1991, Rep. [REDACTED];
- 18.03.2024 – Agenzia delle Entrate di Viterbo - Catasto Terreni - Consultazione frazionamento TF 1423/91;

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA

OPERAZIONI PERITALI SVOLTE PER OTTEMPERARE AL MANDATO

Il sottoscritto CTU premette quanto segue:

Con Atto di pignoramento immobili del [REDACTED], Rep. [REDACTED], trascritto a Viterbo in data [REDACTED] ai n.ri [REDACTED] a favore della Banca [REDACTED], è stato pignorato per il diritto di proprietà per la quota di ½ della Sig.ra [REDACTED] e di diritto di proprietà per la quota di ½ del Sig. [REDACTED], il bene immobiliare, ubicato in Comune di Capranica, (VT) in [REDACTED], censito al Catasto Fabbricati, Ufficio Provinciale - Territorio di Viterbo, così identificato:

Dati Identificativi			Dati di Classamento						
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Micro Zona	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita
17	313				A/2	2	9,5 vani	171 m ²	Euro 883,14
Indirizzo		LOCALITA' [REDACTED] piano : S1-T-1							

L'immobile risulta intestato a:

DATI ANAGRAFICI		CODICE FISCALE	DIRITTI E ONERI REALI
[REDACTED]		[REDACTED]	Proprietà per 1/2
[REDACTED]		[REDACTED]	Proprietà per 1/2
Dati derivanti da	VOLTURA D'UFFICIO del 24/10/2003 protocollo n. VT0104749 Voltura in atti dal 07/07/2008 Repertorio n.62270 Registrazione: Sede: RETT. NOTA DI TRASCR. N.15295/03 (n.10137.1/2008)		

Il sottoscritto fa presente che nella depositata CTU in risposta al quesito n.7 riportava, che all'immobile oggetto di esecuzione, sito in Comune di Capranica (VT) in [REDACTED], località [REDACTED], ricompreso all'interno del "Piano di Lottizzazione "Villetta II", distinto al f. 17, part. 313, vi si accede dalla SR2, percorrendo poi Via del Vignola, Viale della Cacciatella fino a Viale dei Castagni e subito dopo [REDACTED] immettendosi direttamente, sull' accesso pedonale dell'area di corte esclusiva sulla quale si affaccia l'ingresso dell'abitazione, nonché mediante accesso carrabile elettrificato insistente nell'adiacente strada a confine con il lato ovest della proprietà. La strada risulta identificata al Catasto Terreni con le particelle n.335 e n.338 intestate ai Sig.ri [REDACTED], prop. per 1/2 e [REDACTED] prop. per 1/2.

Che in data 30.01.2024, depositava documentazione integrativa riguardante la copia dell'Atto di Compravendita del Notaio Antonio Califano, coadiutore del Notaio Dott. Pier Felice Orsini, del [REDACTED], rep. n. [REDACTED], trascritto alla Conservatoria di Viterbo il 27.8.1991, R.P. [REDACTED] (c.f.r. All. n.2), con il quale i Sig.ri coniugi in comunione dei beni, [REDACTED] e [REDACTED], acquistavano dalla Soc. [REDACTED], la porzione del villino bifamiliare distinta al Catasto Fabbricati con il foglio 17, part. 313, poi successivamente



rivenduto ai Sig.ri [REDACTED] e [REDACTED].

In detto Atto di Compravendita, all'Art. 1 viene testualmente riportato:

Per l'accesso alla residua sua proprietà la Società venditrice si riserva per se e aventi causa a qualsiasi titolo il diritto di passaggio con ogni mezzo sulla striscia di terreno destinato a strada, larga metri lineari 2.30 circa, che corre lungo il confine con la particella 316: detta striscia meglio risulta colorata in rosso nella planimetria come sopra allegata sub "A". (c.f.r. All. n.3).

Tutto ciò premesso, per rispondere all'ulteriore quesito integrativo, il sottoscritto in considerazione di quanto suindicato, procedeva a ulteriori accertamenti e verifiche e in data 07.03.2024 si recava in Roma, presso l'Archivio Notarile per visionare e richiedere la documentazione relativa degli allegati all'Atto di Compravendita del Notaio Dott. [REDACTED] del 1.8.1991, rep. n. [REDACTED], non presente nella copia dell'Atto depositato alla Conservatoria di Viterbo.

Nella suddetta documentazione notarile, ritirata in data 14.07.2024 si rileva che:

La striscia di terreno destinata a strada, così come descritta nell'Atto suindicato all'art. 1, risulta **gravata da un diritto di passaggio** per l'accesso alla residua proprietà dell'allora venditrice "[REDACTED]" (part. 315,317,322 e 323) e gli aventi causa. L'area del terreno della strada, così come meglio evidenziato con colore rosso nella planimetria allegata all'atto di compravendita, (c.f.r. All.n.2) risulta rappresentata graficamente nella mappa ubicata lungo tutto il lato ovest, all'interno della particella catastale 313 (c.f.r. All. n.3)

Da verifica metrica eseguita, si evince che tale striscia di terreno di proprietà [REDACTED] e [REDACTED], risulta parte dell'attuale strada privata adiacente all'immobile esecutato, avente larghezza complessiva di circa ml. 4,60 per una lunghezza di circa ml.25,15, ed è ricompresa nella strada stessa per circa la metà corrispondente a ml. 2,30 di larghezza per ml. 25,15 di lunghezza, per una superficie di circa mq.57,85. L'altra metà di superficie che completa la strada insiste su parte dell'area di proprietà [REDACTED] e [REDACTED], identificata con il fg.17, particelle 335 e 338.-

Immagine satellitare con sovrapposizione catastale e stralcio di mappa F.17 part. 313 con evidenziata in rosso la strada privata



La strada privata risulta interamente asfaltata e delimitata ai lati da muri in blocchetti di tufo e nel suo insieme da accesso carrabile, sia alla corte del fabbricato a livello del piano seminterrato dell'immobile



esecutato (fg. 17 part. 313) dove insistono gli accessori, garage, tettoia e deposito interrato, di proprietà [redacted] e [redacted], sia alla corte dell'immobile residenziale identificato nella mappa con il fg. 17 part. 332, di proprietà [redacted] e [redacted]. Si evidenzia che la strada risulta chiusa e delimitata in fondo alla stessa, con recinzione costituita da un muretto di blocchetti di tufo e sovrastante rete metallica realizzato lungo il confine con la particella 1065 di proprietà di terzi (c.f.r. All. n.6).

Immagini strada privata collegata a Viale delle Vigne



RISPOSTA ALLE DISPOSIZIONI DEL G.E.

Da come si evince in premessa e da quanto accertato e verificato dai documenti notarili, lo scrivente C.T.U., ritiene di aver reperito informazioni necessarie e sufficienti per rispondere ai quesiti posti dal G.E., anche a rettifica e aggiornamento della già depositata relazione -

L'accesso all'immobile pignorato avviene, direttamente dall'accesso pedonale in [redacted] che immette direttamente nell'area di corte esclusiva al piano terra sulla quale si affaccia l'ingresso della abitazione, nonché vi si accede anche dall'adiacente strada privata collegata direttamente perpendicolarmente a [redacted], che immette direttamente nell'area di corte pertinenziale del piano seminterrato, attraverso il cancello carrabile elettrificato ubicato in fondo sul lato destro della stessa strada (c.f.r. All. n.6). Detta strada privata corre lungo il confine del lato ovest dell'immobile esecutato e risulta ricavata per metà sul terreno dell'area pertinenziale dell'immobile di proprietà degli esecutati distinto al catasto terreni con il fg. 17 part. 313 (Ente Urbano) e per l'altra metà su parte del terreno di proprietà dei Sig.ri [redacted] e [redacted], identificato al catasto terreni con il fg. 17, particelle n. 335 e 338, il tutto come meglio rappresentato in linea di massima nell'elaborato grafico con stralcio di mappa allegato. (c.f.r. All. n.5).

La striscia di terreno di proprietà dei Sig.ri [redacted] e [redacted], lasciata a strada per una larghezza di circa metri lineari 2.30, che corre lungo tutto il confine con la particella [redacted], come riportato nell'Atto di Compravendita del Notaio Dott. [redacted] del [redacted], rep. n. [redacted], risulta **gravata di diritto di passaggio** con ogni mezzo a favore della [redacted] per la residua proprietà e gli aventi causa. Ad oggi sulla striscia di terreno non è esercitato alcun diritto di passaggio da parte di terzi in quanto la strada, in fondo, sul confine con la proprietà adiacente risulta chiusa con recinzione stabile in muratura e sovrastante rete metallica.

La parte di strada ricompresa nella proprietà degli esecutati non risulta espressamente individuata catastalmente e pertanto si dovrà provvedere all'aggiornamento degli atti catastali, con il frazionamento della porzione di terreno lasciata a strada, al fine di rappresentare correttamente lo stato dei luoghi.

Le spese rientrano nei costi già previsti per l'aggiornamento catastale della depositata relazione. Tali adeguamenti catastali per una più corretta rappresentazione dei luoghi, saranno predisposti su esplicito mandato del Giudice Esecutore.



In considerazione che, l'accesso alla corte del piano seminterrato dell'immobile esecutato avviene transitando la strada privata, costituita dall'unione di una striscia di terreno di proprietà degli esecutati [REDACTED] e [REDACTED], con la striscia di proprietà dei Sig.ri in [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED], per assicurare il totale transito sulla strada, si ipotizza l'istituzione di un'apposita servitù di passaggio carraio per meglio garantire l'accesso al bene esecutato, servitù gravante sulla striscia di terreno ricompresa nelle particelle, n.335/ parte e 338/parte, del foglio 17 del Catasto Terreni, di proprietà [REDACTED] [REDACTED] per 1/2 e [REDACTED] per 1/2, a favore dell' immobile pignorato oggetto di cessione di proprietà.

Tale servitù sarà estesa sulla superficie di circa mq.57,85, così come meglio evidenziato nella planimetria riportante lo stralcio di mappa catastale dove sono evidenziate con segno rosso le aree oggetto di servitù.

(c.f.r. - All.n. 5) Qualora il G.E. stabilisca la costituzione di detta servitù, si precisa che la stessa potrebbe essere trascritta esclusivamente a favore dell' immobile pignorato [REDACTED] e [REDACTED].

Il sottoscritto al fine di rispondere al quesito a lui sottoposto, ha determinato i costi e l'indennizzo presumibili per la costituzione di tale servitù, desumendoli da informazioni dirette acquisite, sentite diverse figure professionali, comprendenti l'onorario per le spese, tecnico-legali, imposte, tasse, diritti, ecc., per la registrazione e trascrizione della servitù, per un importo complessivo di circa **Euro 4.400,00 (Quattromilaquattrocento/00)**.

Per la costituzione della servitù di passaggio, al valore già stimato del compendio pignorato, dovrà essere detratto il suddetto costo,

pertanto

considerata detta incidenza sul valore di stima, il compendio pignorato, si valuta avere il seguente valore di mercato:

Valore di mercato del bene immobile come da CTU depositata il 10.07.2020.....	€ 140.400,00
A detrarre i costi presumibili di costituzione servitù.....	€ 4.400,00
VALORE DI MERCATO	€ 136.000,00

per cui

VALORE DI MERCATO STIMATO € 136.000.00 (Euro Centotrentaseimila/00)

In riferimento a quanto sopra, si determina quale valore:

**LOTTO UNICO - PREZZO A BASE D'ASTA € 136.000,00
(Euro Centotrentasemila/00)**

Alla luce di quanto suindicato, risultando variato il valore di stima il quadro sinottico viene aggiornato in sostituzione di quello già depositato.

INVIO COPIA C.T.U. AI CREDITORI, CUSTODE E DEBITORE

Il sottoscritto C.T.U. ottemperando nei modi previsti e nei termini assegnati dal G.E. alla notifica dell'elaborato peritale ha inviato a mezzo posta con raccomandata A/R o PEC copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito ed al custode nominato, assegnando loro il termine non superiore a 15 gg dal ricevimento della presente, per far pervenire note di osservazione all'elaborato peritale.

Il presente elaborato peritale è stato notificato in data 28.03.2024 a tutte le parti sotto indicate:



- al custode giudiziario, **Dott. BELLACHIOMA Giuliano**, all' indirizzo di Posta Elettronica Certificata, **giulianobellachioma@pec.it**;
- al creditore procedente [REDACTED], domiciliato presso lo studio dell'Avv. [REDACTED], all' indirizzo di Posta Elettronica Certificata, [REDACTED];
- al surrogante/sostituto [REDACTED] domiciliato presso lo studio dell'Avv. [REDACTED], all' indirizzo di Posta Elettronica Certificata, [REDACTED];
- al creditore intervenuto **AGENZIA DELLE ENTRATE RISCOSSIONI**, all' indirizzo di Posta Elettronica Certificata, [REDACTED];
- al debitore esecutato, [REDACTED], domiciliato presso lo studio dell'Avv. [REDACTED], all' indirizzo di Posta Elettronica Certificata, [REDACTED];
- alla debitrice esecutata, [REDACTED], mediante Raccomandata A.R. spedita dall' U.P. di Ronciglione;

Non ricevendo alcuna richiesta diversa o aggiornamento da parte del Custode, né rilievo dagli interessati, o istanza di chiarimenti e indicazioni in merito, il presente elaborato peritale, con allegata copia del suo estratto (sia cartaceo che elettronico) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali sarà depositato dal sottoscritto C.T.U. almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c., fissata per il giorno 19.09.2024, diversamente sarà integrato delle richieste formulate.

Alla relazione si allegano:

- 1 - Verbale di Udienza del 1.2.2024;
- 2 - Atto di Compravendita del Notaio [REDACTED] del [REDACTED], Rep. [REDACTED];
- 3 - Allegati Sub A -Atto Notaio [REDACTED] del [REDACTED], Rep. [REDACTED];
- 4 - Visure storiche terreni, fg.17, part. 335 – 338;
- 5 - Elaborato grafico-stralcio di mappa con evidenziata la servitù;
- 6 - Documentazione fotografica;
- 7 - Quadro Sinottico aggiornato.

La presente relazione si compone di n.7 pagine oltre gli allegati.

Tanto dovevasi, in evasione al mandato ricevuto.

Ronciglione lì 28.03.2024

In fede
L'esperto Stimatore
Geom. Giuseppe Duranti