

TRIBUNALE DI VITERBO
CANCELLERIA DELLE ESECUZIONI IMMOBILIARI

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 84/2021 Rev.1/2020

PROMOSSA DA:

PENELOPE SPV SRL
C/

UDIENZA DEL 17 11 2022

RELAZIONE INTEGRATIVA

GIUDICE DELL'ESECUZIONE

Dott. Antonino Geraci

CUSTODE GIUDIZIARIO

Avv. Elisa Antonelli

RELAZIONE DI CONSULENZA

C.T.U. Dott. Massimo Moretti

Architetto

SETTEMBRE 2022



TRIBUNALE DI VITERBO
Cancelleria delle Esecuzioni Immobiliari

RELAZIONE INTEGRATIVA DI CONSULENZA

Con Verbale di prima udienza in data 19 maggio 2022, il Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Roberta Crescentini, ha richiesto al creditore procedente un'integrazione documentale comprovante la continuità delle trascrizioni sul compendio pignorato, assegnando un termine di 60 giorni ed al sottoscritto, approfondimenti volti a chiarire le risposte ai quesiti n.16 e n.23 in ordine alla presenza o meno di usi civici, assegnando un termine successivo di 60 giorni per il deposito e l'invio alle parti della relazione integrativa che tenga conto anche delle produzioni del precedente (*Cfr. All. 1*).

PREMESSA

Nella stesura della relazione peritale il sottoscritto, nelle risposte ai quesiti n. 16 e n. 23 se il bene fosse gravato o meno da Usi Civici, ha fatto riferimento a quanto riportato nella copia della Delibera di Giunta del Comune di Bomarzo allegata all'Atto di Trasferimento tra il Comune di Bomarzo e Lamoratta Olivia (*Cfr. All. 2*). In detta delibera per l'alienazione del bene, il Comune si avvale della determinazione della D.G.R. n. 7159 del 21/11/1997.

Per rispondere compiutamente ai quesiti posti G.E. nell'udienza del 19 maggio 2022, il sottoscritto ha fatto richiesta presso la Regione Lazio della copia della delibera n. 7159 del 21/11/1997 (*Cfr. All. 3*).

ANALISI DOCUMENTALE

La delibera regionale in parola si propone di sanare atti stipulati negli anni '60-'70 del secolo scorso, tra il Comune di Bomarzo e privati cittadini, per i quali il Comune cedeva - a chi ne faceva richiesta- lotti di terreno edificabili che ad una successiva verifica risultavano appartenere al demanio collettivo, annullando di fatto la validità della stipula e le relative concessioni edilizie rilasciate su detti terreni.

Per risolvere il contenzioso che si andava delineando tra il Comune e gli acquirenti di tali terreni, l'Assessore agli Usi Civici propone atti conciliativi (approvati con Delibera n.



4512 del 05.08.1987) per un certo numero di soggetti, tralasciando altri che presentavano i medesimi requisiti.

La Regione Lazio per equità di trattamento, acquisito il parere favorevole da parte dell'Assessore agli Usi Civici, con Delibera n. 7159 del 21/11/1997 concede la propria autorizzazione al Comune di Bomarzo all'alienazione dei relitti di demanio collettivo [...] alle ditte qui di seguito elencate [...] nata a il C.F. l; FG.26 part. 315 – sup. mq 520; valore dell'area £. 5.382.000; frutti non percetti £. 1.794.000; prezzo di alienazione £. 7.176.000; somma versata £. 5.511.800; differenza da versare al Comune £. 1.644.200; [...](Cfr. All. 3).

RISPOSTA IN ORDINE ALLA PRESENZA O MENO DI USI CIVICI

Con riferimento alla Legge n. 1766 del 16.06.1927 relativa al riordinamento degli Usi Civici, la legittimazione, avvenuta per mezzo della Delibera di Giunta Regionale n. 7159 del 21/11/1997 che fissa un valore di alienazione dell'area in questione pari a £. 7.176.000 da corrispondere al Comune, comporta la trasformazione del demanio in allodio.

Il C.T.U.
Dott. Massimo Moretti
ARCHITETTO

¹ Si evidenzia che nella delibera viene erroneamente indicato il cognome "Lamarotta" in luogo di "Lamoratta"; Allo stesso modo risulta inesatto il codice fiscale perché compare una "C" in luogo di una "L". Comparando i dati riportati in delibera con quelli indicati nella Visura storica nonché nell'atto di compravendita è evidente che si tratti della stessa persona in quanto coincidono luogo e data di nascita, ma soprattutto la titolarità sulla particella 315 del Fg 26 sita nel Comune di Bomarzo.

