



## TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare  
R.G.E.I n.1/2020

Creditore procedente : **BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA**  
Contro: XXXXXXXXXX



G.E.: dott. FEDERICO BONATO  
(Udienza in data 01.02.2024)

\*\*\*\*\*

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

**RELAZIONE INTEGRATIVA**

*Incarico del G.E. del 13.07.2023*



## 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. 1/2020, relativa alla stima del bene pignorato sito in Comune di Capranica (VT), [REDACTED], loc. [REDACTED], identificato all'Agenzia delle Entrate - Catasto Fabbricati al foglio n.17, mappale 313, 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. 1/2020, promossa da MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA 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 successivamente in seguito all'incarico nell'udienza del 05.01.2023, depositava in data 27.02.2023, presso il portale telematico del Tribunale di Viterbo una relazione di consulenza tecnica integrativa volta a chiarire il regime patrimoniale degli esecutati alla data di acquisto del diritto del bene pignorato;
- che all'udienza del 13.07.2023 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. preso atto che il compendio pignorato risulta realizzato nell'ambito di una lottizzazione e dalla relazione di stima non risultano esaminati gli eventuali vincoli derivanti dalla convenzione con il Comune; assegna all'ausiliario termine di 60 giorni per il deposito e invio alle parti di una relazione integrativa volta a chiarire quanto precede e l'eventuale incidenza sul valore di stima.*

La procedura veniva rinviata all'udienza del 01.02.2024, riservandosi ogni altro provvedimento.

### CRONOLOGIA PRINCIPALI OPERAZIONI PERITALI

- 13.07.2023 - Tribunale di Viterbo, udienza e accettazione quesito integrativo;
- 27.07.2023 - Comune di Capranica, richiesta via Pec esistenza vincoli convenzione Pdl "Villetta II";
- 02.08.2023 - Comune di Capranica, riscontro via Pec nota prot. 10704 del 27.7.2023 Pdl "Villetta II";

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA INTEGRATIVA

### OPERAZIONI PERITALI SVOLTE PER OTTEMPERARE AL MANDATO

#### Premessa

Nella depositata CTU il sottoscritto in risposta ai quesiti n.7 e 14 riportava, che l'immobile oggetto di esecuzione, sito in Comune di Capranica (VT) in [REDACTED], n. 7, località [REDACTED], distinto al f. 17, part. 133, insiste in un villino bifamiliare ricompreso all'interno del "Piano di Lottizzazione " Villetta II",



costruito in forza della Concessione Edilizia n. [REDACTED] del [REDACTED] (pratica n. [REDACTED]) e che in base al vigente P.R.G. ricade in zona C/a – già sottoposta a pianificazione attuativa “Lottizzazione Villetta II” approvata con Delibera Consiliare n. [REDACTED] del [REDACTED] e Variante al P.L. approvato dal Consiglio Comunale con Atto n. [REDACTED] del [REDACTED], per adeguamento al P.R.G. approvato dalla Giunta Regionale con delibera n. [REDACTED] del [REDACTED].

Tutto ciò premesso, per rispondere all’ulteriore quesito integrativo il sottoscritto procedeva all’aggiornamento delle indagini e in data 27.07.2023 inoltrava via Pec richiesta per la conoscenza dell’esistenza di eventuali vincoli derivanti dalla convenzione del Piano di Lottizzazione “Villetta II” presso il Comune di Capranica (c.f.r. All. n.2.1).

A tale richiesta tramite Pec in data 02.08.2023 con prot. n. [REDACTED], il Responsabile dell’Area Tecnica, Arch. Jr. [REDACTED] rispondeva inviando una nota di riscontro con comunicazioni in merito (c.f.r. All. n.2.2).

In seguito alla nota ricevuta, si riscontra che:

- il Piano di Lottizzazione denominato “Villetta II” è stato convenzionato con il Comune di Capranica in data [REDACTED] con atto nn. [REDACTED] a rogito del Notaio Dott. [REDACTED];
- il collaudo delle opere di urbanizzazione a servizio del citato Piano di Lottizzazione è stato approvato con D.C.C. n. [REDACTED] del [REDACTED];
- con D.C.C. n. [REDACTED] del [REDACTED], è stata approvata una variante non sostanziale al Piano di Lottizzazione e, con lo stesso atto, è stata deliberata la presa in carico delle opere di urbanizzazione di cui al punto precedente;
- con atto in data [REDACTED] nn. [REDACTED] a rogito del Notaio Dott. [REDACTED], le opere di urbanizzazione sono state cedute al Comune di Capranica.

Pertanto la convenzione tra il Comune ed i lottizzanti non è più in essere.

### Risposta alla disposizione del G.E.

Da come si evince in premessa e da quanto accertato e verificato dalla risposta del Comune di Capranica suindicata, il sottoscritto CTU, è giunto alle seguenti

### Conclusioni

Non risultano vincoli sul compendio pignorato derivanti dalla convenzione tra il Comune ed i lottizzanti in quanto la stessa non è più in essere, perché le opere di urbanizzazione a servizio del citato Piano di Lottizzazione sono state collaudate, prese in carico e cedute al Comune di Capranica con atto del 11.07.2014, n. 83658/26419 a rogito del Notaio Dott. Giuseppe Dominici.

Alla luce di quanto suindicato, non risultando alcun vincolo che possa incidere sul valore di stima il quadro sinottico aggiornato già depositato resta inalterato e confermato.

### **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 11.09.2023 a tutte le parti sotto indicate:

- 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, alberigopanini@ordineavvocatiroma.org;
- al creditore intervenuto [REDACTED], all' indirizzo di Posta Elettronica Certificata, [REDACTED];
- al custode giudiziario, Dott. [REDACTED], 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 01.02.2024, diversamente sarà integrato delle richieste formulate.

Sono stati predisposti in allegato, tutti i documenti facenti parte della presente relazione di stima, dell'intero compendio pignorato, da cui dedurre tutti quegli elementi essenziali all'ordinanza di vendita e al decreto di trasferimento, planimetrie, visure, copia degli atti rintracciati, verbali e quant'altro reperito, ritenuto di necessario supporto agli eventuali interessati all'acquisto.

Alla relazione si allegano:

- 1 - Verbale di Udienza del 13.07.2023;
- 2 - Comune di Capranica:
  - 2.1 - Richiesta eventuali vincoli convenzione Piano di Lottizzazione "Villetta II";
  - 2.2 - Nota di riscontro – Comunicazioni;

La presente relazione si compone di n.4 pagine oltre gli allegati.

Tanto dovevasi, in evasione al mandato ricevuto.

Ronciglione lì 11.09.2023

In fede  
L'esperto Stimatore  
Geom. Giuseppe Duranti