

**AREA PROGETTO Studio
di
Arch. Ugo PACIFICI**

**Via Cantorrivo n. 23
01021 Acquapendente (VT)
Tel 0763 -733711**

**TRIBUNALE DI VITERBO
CANCELLERIA ESECUZIONI IMMOBILIARI**

PROCEDURA ESECUTIVA n. 128/2020 r.g.e.

Promossa da : Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop.

A carico di : 

Data : 07/10/2021

**IL CONSULENTE
TECNICO D'UFFICIO**

Arch. Ugo Pacifici

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione Immobiliare n. 128/2020 r.g.e.

– Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. *contro*

- Giudice dell'Esecuzione : Dott. Antonino Geraci
- Custode Giudiziario : Dott.ssa Cristiana Maurizi
- Esperto Estimatore : Arch. Ugo Pacifici

RELAZIONE DEL C.T.U.

GENERALITA'

Il sottoscritto **Dott. Arch. Ugo Pacifici**, regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori della Provincia di Viterbo al n. 244, libero professionista, iscritto all'Albo dei C.T.U. del Tribunale di Viterbo, a seguito della nomina per la consulenza tecnica d'ufficio nella esecuzione immobiliare in epigrafe, viene con la presente a relazionare come di seguito.

L'esecuzione immobiliare è stata promossa da :

- **Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop.** in virtù di atto di fusione per incorporazione della Banca di Capranica Credito Coopertaivo Soc. Cop. a rogito notarile del 21/06/2016 (rep. N. 19008/ racc. 12769), Notaio Stefano Bompadre con sede legale in Roma, Via Sardegna n. 129, codice fiscale 01275240586, in persona del Presidente e legale rappresentante p.t. Dott. Francesco Liberati rappresentata e difesa, giusta delega in calce al presente atto dall'Avv. Marco Fedele codice fiscale FDLMRC74T04D024X, elettivamente domiciliata presso lo studio in Viterbo Via Sant'Egidio n. 2.

- *Creditrice Pignorante* -

Nella procedura intrapresa contro:

- C/ : [REDACTED], nella persona dei legali rappresentanti p.t. [REDACTED], con sede legale in [REDACTED] in Via [REDACTED], partita Iva [REDACTED], numero [REDACTED];

-*Debitore Esecutato* -

PREMESSA

In data 22/07/2020 veniva notificato al legale rappresentante della [REDACTED] di [REDACTED], **Atto di Pignoramento Immobiliare** tramite Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo, sui beni immobili di seguito descritti (con tutte le adiacenze, pertinenze, accessori, frutti), di cui la Società debitrice è piena proprietaria.

Beni pignorati, testualmente dall'Atto di Pignoramento:

Appezamenti di terreno censiti al Catasto Terreni del Comune di Capranica (VT),
come di seguito rappresentati:

Foglio 7 particelle n.ri :

288, seminativo, classe 2 consistenza 6 are 90 centiare

289, seminativo classe 2 consistenza 6 are 84 centiare

291, seminativo classe 2 consistenza 6 are 80 centiare

295, seminativo classe 2 consistenza 10 are, 5 centiare

300, seminativo classe 2 consistenza 45 centiare

301, seminativo classe 2 consistenza 37 centiare

302, seminativo classe 2 consistenza 38 centiare

303*, seminativo classe 2 consistenza 11 centiare

304* , seminativo classe 2 consistenza 3 centiare

306, seminativo classe 2 consistenza 2 are 60 centiare

307, seminativo classe 2 consistenza 2 are 36 centiare

309, seminativo classe 2 consistenza 4 are 5 centiare

310, seminativo classe 2 consistenza 4 are 30 centiare

311, seminativo classe 2 consistenza 2 are 90 centiare

312, seminativo classe 2 consistenza 1 are 50 centiare

313, seminativo classe 2 consistenza 51 centiare.

Si tratta di terreni quasi del tutto ineditati, inclusi in un Piano di Lottizzazione privato.

INCARICO-QUESITI

Il Giudice dell'Esecuzione, alla convocazione del 14/10/2020 ha nominato il sottoscritto Architetto Ugo Pacifici, che si è dichiarato disposto ad assumere l'incarico ai sensi dell'ex art. 569 c.p.c., prestando il giuramento di rito.

All'uopo è stata fornita in via informatizzata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c., la quale, dopo attenta analisi viene ritenuta completa ed esaustiva.

L'incarico conferito prevedeva di rispondere ai seguenti quesiti:

- 1) Verifici**, 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;
- 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;
- 3) Consulto i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità Immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati.
- 4) Predisponga** sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 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'art. 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 dando prova in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) Consulto** i registri dello stato civile di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia

un imprenditore); acquisisca ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore).

- 7) **Descriva previo necessario accesso l'immobile pignorato indicando dettagliatamente** : comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
- 8) **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentendo la sua univoca identificazione; **b)** se i dati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato.
- 9) **Verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite ottenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e l'ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo.
- 10) **Segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente) procedendo ai frazionamenti del caso, oppure ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.
- 11) **Precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.
- 12) **Proceda**, ove necessario, ad eseguire variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difficoltà o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

- 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale....) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico –edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) **verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi- ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare- che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47 ovvero dall'art. n.46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 16) **verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
- 17) **indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**
- 18) **dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) **dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura, procedendo, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; l'esperto dovrà procedere, in caso contrario, alla stima dell'intero, esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n.1078;
- 20) **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisire** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; **verificare** se risultano registrati presso l'Ufficio del Registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva l'esperto

dovrà indicare la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

- 21) Ove il bene non sia occupato da debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia ubicato dal debitore, laddove questo lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca una seconda casa.
- 22) Ove sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà).
- 23) **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici storici e alberghieri di alienabilità o indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiali segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo; **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superfici o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazioni o riscatto.
- 24) **Determini il valore degli immobili; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore del metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.**
- 25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero; 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

- 26) **Indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- 27) **Segnali in caso di contratto di locazione** l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- 28) **Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine dei giorni 90 di giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art.52 del Testo Unico Spese Giustizia) ;**
- 29) **Invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al proprio elaborato**;
- 30) Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il proprio elaborato peritale, **integralmente rilegato** (fatta eccezione del quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito elencati, sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno del cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;
- 31) **Intervenga in ogni caso, all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;**
- 32) **Predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti internet, **un estratto del proprio elaborato**, (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

- 33) Alleghi alla documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, parti comuni ed eventuali pertinenze comprese) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione- integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet;
- 34) Provvedere a redigere**, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui al precedente punto 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.
- 35) Alleghi alla relazione:**
- a) la planimetria del bene
 - b) la visura catastale attuale
 - c) copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria
 - d) copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dell'occupante visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
 - e) Visura ipotecaria aggiornata
 - f) copia atto di provenienza
 - g) quadro sinottico triplice copia
 - h) tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita.

In ottemperanza al suggerimento del G.E. viene di seguito data risposta ai quesiti seguendo la stessa successione soprariportata.

Per quanto al quesito **1)**:- Dall'esame della documentazione in atti, costituita dall'estratto del Catasto e dai certificati delle iscrizioni e trascrizioni, relative all'immobile pignorato, nonché dal relativo certificato notarile del Notaio Rocco Mancuso di Lecce, è emerso che la documentazione è da ritenere completa.

Va rilevato tuttavia che dal confronto fra le particelle pignorate riprese nell'atto di pignoramento e lo stesso elenco della certificazione notarile, si è evidenziata una mera difformità dovuta alla ripetizione di una particella per due volte, ossia la particella n. 303 è riportata due volte in luogo della particella n. 304 mancante dall'elenco. Queste particelle sono contrassegnate con l'asterisco nell'elenco del paragrafo "Premesse".

Per quanto al quesito **2**):- La visura catastale estratta dall'Ufficio del Catasto, aggiornata al 21/12/2020, attesta la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento, per i quali esiste perfetta corrispondenza. (all. n. 3)

Per quanto al quesito **3**):- Nella consultazione degli atti iscritti e trascritti dai Registri Immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Viterbo, in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento, emerge che i terreni oggetto della procedura appartenevano fino all'anno 2009 in piena proprietà a Profeta Adele nata a Palermo il 26/11/1932, pervenuti alla stessa per atto di donazione del 12/03/1980 Notaio Pietro Lelio Giuliani, da Caltagirone Emanuela nata a Bagheria (PA) il 22/08/1896. Con tale atto venivano trasferiti i terreni, che riuniti in un unico appezzamento, oggi pignorati, identificati all'ora al Catasto con i seguenti identificativi: Foglio 7 particelle n. 86; 87; e 8.

Successivamente, in virtù del frazionamento del 15/05/2009 protocollo n. VT0077309 presentato all'Agenzia del Territorio, lo stesso appezzamento di terreno è stato suddiviso sistematicamente in altre porzioni di terreno che attualmente configurano il compendio pignorato.

Più precisamente. Dalla particella 8, poi soppressa, sono state generate le particelle 309; 310; 311; 312; 313. Dalla particella 86, poi soppressa, sono state generate le particelle 288; 289; 291. Dalla particella 87, poi soppressa, sono state generate le particelle 295; 300; 301; 302; 303; 304; 306; 307.

Successivamente a tale operazione, tali terreni sono stati trasferiti alla Società eseguita per mezzo di un atto di compravendita Notaio Giuseppe Dominici del 16/09/2009 trascritto a Viterbo il 01/07/2009 al n. 8292, con il quale i terreni distinti al foglio 7 particelle 289; 291; 301; 302; 309; 310; 311; 313; 303; 304; 288; 300; 295; 306; 307; 312, sono stati venduti da Profeta Adele, come sopra rappresentata alla società eseguita: [REDACTED]. (all. n. 2).

Per quanto al quesito **4**):- Di seguito si relaziona circa le note di iscrizione e trascrizione pregiudizievoli presenti in atti riferiti ai terreni elencati e descritti al paragrafo "Premesse". Per cui:

- a) Ipoteca volontaria registro generale n. 15562 registro particolare 2980 del 24/09/2009 a favore di Banca di Capranica Credito Cooperativo con sede in Capranica (VT), contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] per la piena proprietà – Atto Dominici Giuseppe del 22/09/2009 per euro 440.000, di cui 220.000 per sorte capitale. Durata 1 anno e 6 mesi.
- b) Pignoramento immobiliare registro generale n. 9629, registro particolare 7546 del 04/08/2020 a favore di Banca di Credito Cooperativo di Roma Soc. Coop. con sede in Roma domicilio ipotecario eletto in Viterbo in Via Sant'Egidio n. 2, presso lo studio dell'Avv. Marco Fedele e contro [REDACTED] con sede in [REDACTED] per la piena proprietà.

Per quanto al quesito **5**):- Si rimette nel fascicolo “Allegati” la mappa censuaria (all. n. 4) dei terreni esegutati e il certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Capranica in data 14/12/2020 prot. n. 139090. (all. n. 5).

Per quanto al quesito **6**):- Si rimette la visura camerale rilasciata dalla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Viterbo, riguardante la Società esegutata [REDACTED] datata 08/01/2021. (all. n. 6).

Per quanto al quesito **7**):- A seguito dell'accesso operato ai beni pignorati congiuntamente al Custode Giudiziario: Dott.ssa Cristiana Maurizi in data 11/11/2020, condotti dal titolare della [REDACTED]: sig. [REDACTED], si è constatato che gli stessi sono costituiti da un appezzamento di terreno sito in una zona a vocazione agricola denominata Vico Matrino, una frazione di Capranica (VT), proprio adiacente alla strada Provinciale Oriolese, distante circa cinque chilometri dal paese.

Il terreno in esame, nonostante l'apparente carattere rurale della zona circostante, gode di previsioni urbanistiche residenziali, che ne incrementano l'attuale valore di mercato. La superficie dei terreni esegutati, frazionati in più appezzamenti limitrofi fra loro, misura complessivamente 5015 mq, la maggior parte dei quali sono destinati dal vigente strumento urbanistico comunale ad

“Espansione” per nuova edificazione; una minima parte è invece destinata a zona agricola.

Nell’anno 2007 il Comune di Capranica ha approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 60 del 15/10/2007 un Piano di Lottizzazione, presentato dal *Consorzio Vico Matrino* da parte di singoli proprietari riuniti, fra i quali anche la sig.ra Profeta Adele sopramenzionata al punto n.3), venditrice nell’anno 2009 dei terreni oggi eseguiti, alla [REDACTED], società successivamente subentrata negli orientamenti edificatori del Consorzio.

Al momento attuale, dopo l’approvazione del Piano e del progetto relativo alle opere di urbanizzazione, nessun lotto o porzione di questo è al momento edificato con nuove costruzioni, in un solo lotto limitrofo al 12), appunto il lotto 13), non riguardante la presente esecuzione immobiliare, insiste un cantiere semi abbandonato con fondazioni e pilastri in c.a., dove i lavori sono palesemente sospesi da illo-tempore.

Dalla presa visione degli elaborati progettuali del Piano di Lottizzazione, si evince che l’area del comparto edificatorio misura circa ventimila metri quadrati, suddivisa in sedici lotti edificabili, oltre ad altre aree destinate ai servizi complementari all’edificazione, quali: parcheggi, verde pubblico, verde privato e viabilità. Uno stralcio planimetrico è rappresentato all’allegato n. 10.

I terreni pignorati, oggetto della presente relazione di proprietà della società eseguita riguardano, soltanto una parte dell’intera area del comprensorio edificabile, riguardano tre lotti interi: il lotto n. 11) - part.lla 289 e 301-, il lotto n. 12) - part.lla 291 e 302 – ed infine il lotto n. 16) - part.lla 288 e 300 -.

Dei lotti identificati ai numeri: 7), 8) entrambi già edificati e i lotti n. 9) e 10), la Società eseguita è proprietaria soltanto di una porzione di terreno compresa dentro i confini di ogni singolo lotto, la rimanente parte risulta appartenere ad altri proprietari del Consorzio.

Ulteriori minime porzioni di terreno (part.lla 303/304/312), sono invece destinate dal Piano, interamente a parcheggio ed a piccole parti di marciapiede. (all. n. 8).

Altri appezzamenti residui (Part. 295;306;307) sono destinati dal vigente Piano Regolatore Generale a terreni con destinazione “Agricola”, sono posti al di fuori dei confini del Piano di Lottizzazione. Va tuttavia precisato che si tratta prolungamenti

naturali dei tre lotti “interi”, che potrebbero ampliare il “giardino” del lotto stesso, pertinente al futuro edificio. Questa circostanza stabilisce un’estensione alle possibilità di vendita dei singoli lotti, in particolar modo per i futuri acquirenti dei lotti stessi.

E’ importante citare la presenza nel comparto edificatorio delle opere di urbanizzazione appositamente e congiuntamente realizzate dalle [REDACTED] e insieme alla [REDACTED], società entrambe appartenenti agli stessi soggetti eseguiti.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione è avvenuta negli anni compresi fra il 2009 ed il 2012, come sopra accennato non sono completate, in quanto realizzate per circa il 75 %. Si tratta di condutture fognanti, linee di adduzione dell’acqua potabile, di canalizzazioni per le linee elettriche e telefoniche, uno spazio pavimentato ad asfaltato per il parcheggio, un marciapiede lungo il fronte ovest della strada, in sostanza tutta una serie di opere previste nel Piano di Lottizzazione e predisposte per rendere effettivamente abitabili le future costruzioni della lottizzazione.

Va rilevato che nei terreni interessati dal pignoramento della presente esecuzione immobiliare, sia nei lotti interi che nelle parti residue, non insistono opere di urbanizzazione di nuova realizzazione, ossia nessuna canalizzazione passa nel sottosuolo dei nostri lotti e nessuna area a “servizi” occupa i terreni pignorati, tranne che un’intera particella, precisamente la n. 312, di 150 mq destinata completamente a parcheggio.

In ogni caso i lotti della [REDACTED] sono serviti, - per quanto realizzato – dalle predisposizioni dei servizi canalizzati, predisposti al confine di ogni lotto.

Come si può notare dalla visione della mappa catastale (all. n. 4) gli appezzamenti pignorati sono frammentati in più porzioni e disposti planimetricamente in modo apparentemente sparso e disordinato; tuttavia questa apparente confusione catastale va rapportata all’ordine geometrico dei lotti e delle aree a servizi del Piano di Lottizzazione (all. n. 7). Tutto il fronte ovest è di proprietà di due Società, appunto la [REDACTED] come sopra rappresentata e la [REDACTED], materialmente entrambe le Società di proprietà dei due soggetti

proprietari, mentre la parte ad est rispetto alla strada Oriolese, che divide in due l'area di lottizzazione, appartiene ad altri proprietari.

Per quanto al quesito **8)**: - I dati indicati nel pignoramento, consistenti in una elencazione di particelle catastali corrispondenti a *terreni inclusi in un Piano di Lottizzazione autorizzato*, quindi trasformati in lotti edificabili e parti di questi, quasi del tutto urbanizzati, corrispondono ai beni indicati nell'atto di pignoramento.

Pertanto non si riscontrano difformità fra la descrizione dei beni e i dati del pignoramento.

Per quanto al quesito **9)**:- Dalla verifica fra i dati del titolo di provenienza e i dati desumibili dalla planimetria catastale, nonché fra questa e lo stato attuale dei luoghi, si attesta una completa corrispondenza, nonostante i confini non siano fisicamente materializzati sul terreno.

Al momento attuale, nè i lotti così come rappresentati nella lottizzazione, né le particelle catastali come rappresentate nella relativa planimetria, sono fisicamente visibili nello stato dei luoghi, in quanto non dispongono di recinzione materiale con la quale si possa identificare la loro completa entità sul territorio (vedi all. n. 1). E' in ogni caso palese la presenza delle opere di urbanizzazione non completate.

Attualmente i terreni sono inclusi in una più vasta area a vocazione agricola con giacitura pianeggiante situata lungo il bordo strada. Gli appezzamenti sono confusi fra campi incolti dove si intravedono piante di nocchie da tempo abbandonate. Si è rilevata una fitta vegetazione spontanea che ricopre la maggior parte della superficie dovuta all'incuria manutentiva. Per tali circostanze non si sono notate difformità o debordamenti dei confini.

Per quanto al quesito **10)**:- Si ribadisce che i terreni in questione non sono edificati, non esiste sopra di essi nessun tipo di costruzione o manufatto, si tratta di terreni liberi da qualsiasi edificazione. Per cui l'identificativo catastale non include nessun "infra". Si segnala nei lotti 11) e 12) la presenza di mucchi di terra ammassati sul piano di campagna, derivanti dallo scavo delle fondazioni nel

limitrofo cantiere del lotto 13). Terreno sciolto, ora consolidato e ricoperto di vegetazione spontanea, eventualmente da rimuovere o utilizzare nella modellazione del terreno nei futuri lavori per terminare le opere di urbanizzazione.

Per quanto al quesito **11**):- Come descritto al precedente punto 3) gli appezzamenti in questione derivano da un frazionamento eseguito nell'anno 2009, successivamente all'approvazione da parte del Comune di Capranica del Piano di Lottizzazione "Vico Matrino".

Tale frazionamento ha riportato nella mappa catastale le stesse suddivisioni riprese dal Piano di Lottizzazione, definendo entro i confini perimetrali della lottizzazione, la forma dei singoli lotti e delle aree a servizio, composti da una o più particella catastale unite insieme. (vedere dettaglio costruttivo al punto 3).

Per quanto al quesito **12**):- Allo stato attuale si ritiene di non dover apportare nessuna variazione catastale, la situazione planimetrica è attualmente idonea alla vendita degli stessi ed eventualmente all'attuazione delle previsioni urbanistiche del Piano di Lottizzazione.

Per quanto al quesito **13**):- La destinazione urbanistica dei terreni eseguiti prevista dai Piani del Comune di Capranica, secondo il relativo Certificato di Destinazione Urbanistica (all. n. 5) rilasciato dallo stesso Comune, prevede, per quanto riguarda il Piano Regolatore Generale approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 732 del 06/08/2004, che le particelle catastali elencate nella presente relazione al paragrafo "Premesse", e rappresentate nella planimetria catastale allegata (all. n. 4), sono tutte contenute in un comprensorio edificabile in zona "C", sottozona "C2", destinata a nuova edificazione; tranne le particelle contraddistinte con i numeri 295; 306; 307, destinate dal suddetto P.R.G. in Zona Agricola Ordinaria "E".

In attuazione alle previsioni del Piano Regolatore Generale che individuava nelle proprie direttive pianificatorie a livello comunale il comprensorio suddetto, in data 15/10/2007 con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 60 veniva approvato il

Piano di Lottizzazione convenzionato in questione, che dettagliava graficamente e descrittivamente il Comprensorio sopradefinito, secondo una zonizzazione come rappresentata (all. n. 7), dove le particelle catastali assumevano la seguente identificazione:

Foglio 7 particelle 288 e 300 – Lotto n. 16

Foglio 7 particelle 289 e 301 – Lotto n. 11

Foglio 7 particella 303-304 – Porzioni di marciapiede

Foglio 7 particelle 291 e 302 – Lotto n. 12

Foglio 7 particella 310 – parte lotto n. 10

Foglio 7 particella 309 – parte lotto n. 9

Foglio 7 particella 312 – Parcheggio

Foglio 7 particella 311 – parte lotto n. 8

Foglio 7 particella 313 – parte del lotto n. 7.

Ai fini della definizione urbanistica secondo il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) tutte le aree suddette oggetto di pignoramento sono vincolate, in quanto sottoposte a "*Zona di interesse archeologico*", inoltre secondo la Tav. A14 le stesse particelle sono ricomprese nella tutela del "*Paesaggio agrario di valore*", oltre ad essere comprese in altre tutele minori nelle particelle ai nri. 311 e 313 da visionare sul relativo Certificato di Destinazione Urbanistica.

Per quanto al quesito n. **14**):- Il quesito richiede la conformità edilizio-urbanistica su eventuali costruzioni presenti sui terreni pignorati.

Come già soprariportato, negli appezzamenti di terreno oggetto della presente relazione non esistono fabbricati, di conseguenza non sussiste nessun tipo di abuso edilizio. Si tratta soltanto di terreni edificabili e marginalmente agricoli, i cui confini non sono materializzati nello stato di fatto, tuttavia il compendio pignorato è da ritenere conforme alle previsioni progettuali e quindi ai titoli autorizzativi.

Il Piano di lottizzazione è dotato di approvazione da parte del Consiglio Comunale del Comune di Capranica, con Delibera n. 60 del 15/10/2007, quindi da ritenere regolare.

E' importante precisare che con la Convenzione del 25/03/2009 n. rep. 638 a rogito Segretario Comunale Dott. De Silva Fulvio, sono stati disciplinati i rapporti fra lo stesso Comune e i lottizzanti e che tale atto risulta al momento attuale scaduto, in quanto secondo l'art. 3) dello stesso atto, risultano trascorsi 10 anni stabiliti per ultimare le opere di urbanizzazione. (all. n. 8)

La stessa convenzione potrà essere rinnovata dal futuro acquirente del bene pignorato.

Per quanto al quesito **15**):- In virtù di quanto affermato al quesito precedente, ovviamente non risultano presentate istanze di condono edilizio, la cui legislazione in materia è rivolta soltanto a fabbricati.

Per quanto al punto **16**):- I terreni pignorati non sono gravati da usi civici, secondo quanto espressamente riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica rilasciato dal Comune di Capranica, per analogia non sono gravati nemmeno da censi o da livelli.

Per quanto al quesito **17**):- Secondo quanto affermato in sede di sopralluogo dal titolare della Country Life sig. Tonetti Mario, alla stessa società eseguita non sono imputabili debiti nei confronti del *Consorzio Vico Matrino*.

Non esistendo una contabilità formale che attesti l'ufficialità di quanto affermato, lo scrivente non può che riportare tali affermazioni verbali, per la valenza che ciò può avere. Di fatto rimangono la effettiva realizzazione delle opere di urbanizzazione realizzate fino al 75 % del loro intero completamento. Secondo il Tonetti l'importo impegnato dalla Società eseguita ammonta a circa 240.000 euro, inoltre, sempre da dichiarazioni verbali assunte, la stessa Società ha liquidato i vari proprietari consorziati nelle compensazioni del "dare" e "avere" riguardo le aree a servizi e nelle porzioni di lotti non interi e secondo le quote di proprietà interne al Consorzio. Di tali transazioni non esistono atti ufficiali.

Si stima che per completare definitivamente le opere di urbanizzazione siano necessari all'incirca ulteriori 100.000 euro, dei quali 18.000 euro spettanti a carico

della ██████████, in quanto proprietaria del 18% dei terreni del comprensorio edificabile. A tale proposito vedere il criterio di calcolo riportato al punto 24)-25).

Per quanto al quesito **18)**:- Nonostante la maggior parte dei terreni pignorati facciano parte di un unico comprensorio edificabile, questi non si presentano in forma accorpata, bensì risultano sparsi all'interno dei confini della lottizzazione, disseminati in più particelle disomogenee per ubicazione e per tipologia urbanistica. Al fine di facilitare la futura l'alienazione dei beni esecutati, si ritiene conveniente suddividere gli stessi in cinque lotti di vendita, dettagliati come di seguito:

LOTTO DI VENDITA 1) = *Lotto edificabile* n. 11 - Foglio 7 particelle 289 e 301, oltre la particella 306.

LOTTO DI VENDITA 2) = *Lotto edificabile* n. 12 -Foglio 7 particelle 291 e 302, oltre la particella 307.

LOTTO DI VENDITA 3) = *Lotto edificabile* n. 16 - Foglio 7 particelle 288 e 300, oltre la particella 295.

LOTTO DI VENDITA 4) = *Porzioni di singolo lotto edificabile*. Foglio 7 particella 309, 310, 311, 313.

LOTTO DI VENDITA 5) = *Porzioni di marciapiede* - Foglio 7 particella 303 –304 – *Parcheggio* - Foglio 7 particella 312 -.

(Vedere tabella di pag. 24 e planimetria all. n. 9)

I lotti di vendita identificati ai numeri 1);2);3), riguardano tre lotti di terreno edificabili, interi e dotati dei requisiti urbanistici per costruirci al disopra di ognuno di essi un'unica costruzione singola, residenziale o non residenziale come nel caso del lotto di vendita 3) destinato ad una costruzione a carattere commerciale; si tratta cioè di appezzamenti di forma regolare di superficie sufficientemente grande, preventivamente pianificata ed approvata dal relativo piano attuativo, (Piano di Lottizzazione), dove è possibile in forma diretta conseguire gli attinenti titoli autorizzativi dagli Enti preposti. Nella sostanza su questi tre lotti è possibile, una volta ottenute le autorizzazioni di rito, iniziare i lavori di costruzione.

Va precisato che ad ognuno di questi lotti edificabili è aggiunto un prolungamento naturale di terreno confinante, diverso dal lotto vero e proprio, perché identificato con un altro numero di particella, e con un'altra destinazione urbanistica, precisamente è identificato urbanisticamente come terreno "Agricolo", un ampliamento di area del futuro giardino esclusivo una volta costruito il fabbricato.

Questi lotti edificabili insieme alle porzioni agricole, possono essere venduti in modo autonomo, singolarmente uno ad uno.

Il lotto di vendita identificato al n. 4) comprende parti di area di lotto edificabile, precisamente si tratta di quattro particelle catastali intere ed autonome che rappresentano delle porzione suolo di quattro lotti edificabili, distinti e separati fra loro riconosciuti nella Lottizzazione ai n.ri 7 – 8 – 9 - 10. Ogni particella incide nella superficie del singolo lotto edificabile in percentuale diversa una dall'altra. I lotti 7 e 8 sono al momento attuale edificati, già da prima della stesura del Piano di Lottizzazione.

Per quanto al lotto di vendita al n. 5). Si tratta di tre particelle di superficie minima, che vanno ad occupare delle aree destinate a servizi, precisamente un parcheggio di 150 mq ed due porzioni di marciapiede di 11 mq e 3 mq. L'entità urbanistica e l'ubicazione sono stabilite dalle scelte progettuali del Piano di Lottizzazione.

Per quanto al quesito **19)**:- I terreni in questione non sono pignorati pro-quota, perché appartengono per la piena proprietà alla società esecutata, sono naturalmente divisi fra loro come descritto nel punto precedente, e come rappresentati graficamente all'allegato n. 7).

Per quanto al quesito **20)**:- I terreni oggetto di pignoramento non risultano occupati. Come sopra descritto si tratta di terreni attualmente incolti, con potenzialità edificatorie, la cui somma complessiva dei vari appezzamenti misura circa cinquemila metri quadrati, frazionati in sedici particelle catastali, la più

grande di circa settecento metri quadrati, la più piccola di tre metri quadrati. Data la capillare parcellizzazione possono difficilmente essere affittate come terreni agricoli e tanto meno come terreni edificabili.

Per quanto al quesito **21**):- Il quesito richiede di indicare il valore locativo nel caso che il bene sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie dello stesso ed anche da soggetti diversi dal debitore, nonché per altre esigenze di prima necessità. Ovviamente, la tipologia del bene oggetto della presente procedura immobiliare non riguarda questi aspetti, bensì rivolta a beni di carattere residenziale.

Per quanto al quesito **22**):- Il quesito, collegato a quello precedente, richiede di acquisire il provvedimento di assegnazione della casa coniugale qualora questa sia occupata dal coniuge separato. Anche il questo è un caso che non riguarda la presente procedura immobiliare in quanto trattasi di esclusivamente di appezzamenti di terreno.

Per quanto al quesito **23**):- Come attestato nel certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Capranica, i terreni in questione secondo il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) sono vincolate, in quanto sottoposte a "*Zona di interesse archeologico*", inoltre secondo la Tav. A14 le stesse particelle sono ricomprese nella tutela del "*Paesaggio agrario di valore*", oltre ad altre tutele minori limitate alle particelle 311 e 313 da visionare sul relativo Certificato di Destinazione Urbanistica.

Per quanto ai quesiti **24-25**):- Considerato che la maggior parte dei terreni pignorati - oltre il 70%- sono terreni con previsioni di edificabilità, in ottemperanza ai principi generali dell'estimo, si ritiene che il giusto criterio analitico per calcolare il valore di mercato sia il metodo valutativo del *valore di trasformazione*, che si basa sulla detrazione del valore del bene trasformato dai costi totali per attuare la trasformazione stessa.

In sostanza, il valore di mercato dell'area edificabile è dato dalla differenza tra valore dell'immobile edificato sul lotto, collocato in un ipotetico mercato immobiliare, detratto i costi per realizzare l'edificio nella medesima area. Ossia :

$$\text{Valore area} = \text{Valore immobile edificato} - \text{Costi di costruzione}$$

$$V_t = V_i - C_i$$

Dove :

V_t = Valore di mercato del terreno edificabile

V_i = Valore di mercato del bene trasformato

C_i = Costo necessario alla trasformazione

Dall'elaborato "Norme Tecniche" del Piano di Lottizzazione si ricava il volume edificabile dei tre lotti interi. Si ricorda che i lotti interi corrispondono ai n.ri 11); 12 e 16, specificando che il lotto n. 16) è utilizzabile per scopi non residenziali (commerciali), per il quale si applicheranno gli stessi criteri estimativi dei lotti "Residenziali".

Per cui:

Lotto 11)..... 531 mc

Lotto 12).....529 mc

Lotto 16).....541 mc

=====

Totale1601 / 3 = 533 mc (volumetria media)

Da indagini di mercato relative al Comune di Capranica, riprese dall'Osservatorio Camera di Commercio di Viterbo - Abitazioni nuove, 1° semestre 2019 = 1200/1300 €/mq- e dalle Valutazioni Agenzia delle Entrate (O.M.I.) 1° semestre 2020, si ricava l'attuale valore di mercato delle *abitazioni nuove* pari a 1100-1400 €/mq, quindi in base a tali dati si può stimare un valore di mercato medio di questa tipologia di beni nel Comune di Capranica, in 1250 €/mq.

Inoltre, secondo la legislazione in materia i costi di costruzione medi nella zona interessata si valutano complessivamente fra i 300 e i 500 euro al metro cubo, pertanto nel nostro calcolo adotteremo 400 €/mc.

Quindi al fine di valutare la superficie del lotto medio, considerando un'altezza media di interpiano di 2,70 ml, avremo:

$$\text{Superficie lotto medio} = 533/2,70 = 197 \text{ mq}$$

$$\text{Per cui dalla formula: } V_t = V_i - C_i$$

$$V_i = 197 \times 1250 = 246250 \text{ €}$$

$$C_i = 533 \times 400 = 213200 \text{ €}$$

$$\text{Per cui : } V_t = 246250 - 213200 = 33050 \text{ €}$$

Arrotondando avremo un **valore di trasformazione riferito ad un lotto medio pari a 33000 €, un valore unitario al mq pari a (33.000/1601= 20,61) €/mq in termini di superficie e 33.000 / 533 = 62 €/mc in termini di volume.**

A riprova di quanto calcolato si può comparare questo importo con il valore ripreso dalle valutazioni dell'Osservatorio della Camera di Commercio di Viterbo, che quantifica in 60/70 €/mc il valore delle aree edificabili nel Comune di Capranica, per cui: $533 \times 65 = 34645 \text{ €}$, quindi un valore che si discosta di poco dalla stima ricavata analiticamente dal sottoscritto, che in ogni caso si ritiene più obiettiva.

Per cui tenendo conto della quantificazione analitica soprariportata per mezzo della quale si sono ricavati i prezzi unitari dei terreni edificabili, possiamo riassumere nella seguente tabella i valori del compendio pignorato, ricordando le varie tipologie di terreni in esame, che hanno dato luogo ai cinque lotti di vendita descritti al punto 18):

-terreno edificabile - lotti da edificare interi-

-terreno edificabile - parte di lotti da edificare e/o già edificati -

-terreno edificabile a servizi -marciapiede e parcheggio-

-terreni agricoli-.

Descritta l'esposizione analitica dei prezzi di mercato dei lotti interi edificabili, si ritiene opportuno precisare il criterio delle valutazioni riportate nella tabella.

Dei quattro appezzamenti che interessano i lotti "non interi" indicati con i numeri: 7p;8p;9p,10p; di questi, due (7p e 8p) sono al momento attuale già edificati ed altri due (9p e 10p) sono ancora da edificare. Ovviamente questa peculiarità incide nella valutazione di mercato, in quanto i lotti già edificati non avranno più un potere edificatorio avendo esaurito l'intera cubatura disponibile, quindi in una trattativa di mercato hanno delle potenzialità di vendita molto limitate. Potrebbero interessare, forse esclusivamente, i proprietari delle abitazioni attualmente in essere. Per tali ragioni si è assegnato a questi beni, per altro di dimensioni piuttosto ridotte, un valore forfettario, determinato in un confronto con gli altri valori stimati nella presente relazione.

Gli altri due invece, insieme alle altrettante particelle catastali di altra proprietà, compongono nella lottizzazione altrettanti lotti edificabili, precisamente i lotti n. 9 e n. 10.

Questi dispongono della possibilità di essere edificati, seppur unitamente alle restanti porzioni per formare insieme i due lotti interi. Da ciò si ritiene equo valutare lo stesso prezzo unitario dei terreni edificabili (interi) calcolati con il sistema soprariportato.

Le aree destinate dal Piano di Lottizzazione a Servizi, quali: un parcheggio di 150 mq ed due piccoli settori di marciapiede di 11 mq da una parte e 3 m2 da un'altra, sono state valutate 18 €/mq, tenendo conto della ridotta incidenza percentuale nell'importo complessivo del compendio pignorato e della origine edificatoria degli stessi nelle compensazioni interne al Consorzio.

I terreni agricoli sono stimati dagli enti valutatori presi in considerazione genericamente in 4-4,5 €/m2. Nel nostro caso, come più dettagliatamente descritto al punto 18), questi terreni sono considerati come estensione naturale dei lotti edificabili, vendibili quindi con altri criteri di mercato, diversi dai terreni agricoli veri e propri, come tali pertanto si ritiene di valutare gli stessi unitariamente in 8 €/m2.

Per cui avremo:

Lotto n.	Particella n.	Area m ²	Volume mc	Indice fabbricabil. mc/m ² Volume edificab. mc	Prezzo Unitario €/mc €/m ²	Valore di mercato <u>Non definitivo</u> €	Detrazioni spese urbaniz. ni €	Valore di mercato definitivo €
7p	313	51	/	edificato	forfait	500	261	239
8p	311	290	/	edificato	forfait	2000	1485	515
9p	309	405	175	0,433 mc/m ²	62 €/m ³	10872	2074	8798
10p	310	430	310	0,720 mc/m ²	62 €/m ³	19195	2203	16992
11	289/301	721	531	532,68 mc	62 €/m ³	33026	3693	29333
12	291/302	718	529	528,81 mc	62 €/m ³	32786	3678	29108
16	288/300	735	541	541,07 mc	62 €/m ³	33546	3765	29781
/	295	1005	/	Zona agricola	8 €/m ²	8040	/	8040
/	303	11	/	Marciapiede	18 €/m ²	198	57	142
/	312	150	/	Parcheggio	18 €/m ²	2700	768	1932
/	304	3	/	Marciapiede	18 €/m ²	54	16	39
/	306	260	/	Zona agricola	8 €/m ²	2080	/	2080
/	307	236	/	Zona agricola	8 €/m ²	1888	/	1888
						146.885	18.000	128.887

Al fine di ottenere il valore di mercato definitivo delle aree incluse nel piano di Lottizzazione va tenuto conto anche delle detrazioni per le spese per completare le opere di urbanizzazione.

Occorre quindi stabilire l'importo unitario (al m²) da pagare in funzione dell'area edificabile posseduta, cioè:

Area lottizzazione 19368 m²

di cui di proprietà della ██████████ 5015

a detrarre "zona agricola"1501

=====

Area inclusa nel Piano3514 m²

Incidenza percentuale $\frac{3514}{19368} = 0,18 = 18 \%$

Spesa per ultimare le opere di urbanizzazione 100.000 €

a carico della ██████████ - 100.000 x 18 % = 18.000 €

Costo unitario spese urbanizzazioni $\frac{18.000}{3514} = 5,1223 \text{ €/m}^2$

Riassumendo la composizione dei lotti

LOTTO DI VENDITA 1) = *Lotto edificabile* n. 11 - Foglio 7 particelle 289 e 301, oltre la particella 306.

LOTTO DI VENDITA 2) = *Lotto edificabile* n. 12 -Foglio 7 particelle 291 e 302, oltre la particella 307.

LOTTO DI VENDITA 3) = *Lotto edificabile* n. 16 - Foglio 7 particelle 288 e 300, oltre la particella 295.

LOTTO DI VENDITA 4) = *Porzioni di singolo lotto edificabile.* Foglio 7 particella 309, 310, 311, 313.

LOTTO DI VENDITA 5) = *Porzioni di marciapiede* - Foglio 7 particella 303 –304 – *Parcheggio* - foglio 7 particella 312 –

In definitiva avremo i seguenti valori di mercato:

Lotto n.	Particella n.	Area m ²	Valore di mercato
LOTTO DI VENDITA 1	289/301/306	981	31.413 €
LOTTO DI VENDITA 2	291/302/307	954	30.996 €
LOTTO DI VENDITA 3	288/300/295	1743	37.821 €
LOTTO DI VENDITA 4	309/310/311/313	1176	26.544 €
LOTTO DI VENDITA 5	303/304/312	161	2.113 €
Totale compendio pignorato		5015	128.887 €

Per quanto a quesito **26**):- Considerato l'attuale andamento di mercato regressivo della zona, riferito ad immobili residenziali e di conseguenza anche a terreni edificabili, è possibile che in una prima fase, la collocazione dei beni pignorati possa presentare delle difficoltà.

Tuttavia vengono riconosciute delle peculiarità positive, soprattutto nei tre lotti interi, visto l'ottima collegabilità al Paese e soprattutto a Roma distante appena 60 chilometri. I lotti si trovano frontali alla strada.

La presente relazione sarà inviata a mezzo pec o a mezzo raccomandata A.R., ai creditori precedenti, al debitore, anche se non costituito ed al custode giudiziario, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, assegnando alle parti un termine non superiore a quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire, presso lo studio del sottoscritto consulente, note di osservazione all'elaborato peritale.

Il presente elaborato sarà inoltre depositato al Tribunale di Viterbo, almeno dieci giorni prima dell'udienza di cui sopra, integralmente rilegato e completo di tutti gli allegati in forma cartacea.

Acquapendente lì 07/01/2021

IL CONSULENTE TECNICO D'UFFICIO

Dott. Arch. Ugo Pacifici

ALLEGATI

- 1) Documentazione fotografica**
- 2) Copia Atto di acquisto**
- 3) Visure catastali**
- 4) Mappa catastale**
- 5) Certificato di destinazione urbanistica**
- 6) Visura Camerale**
- 7) Planimetria generale lottizzazione**
- 8) Convenzione lottizzanti – Comune di Capranica**
- 9) Planimetria lotti di vendita**
- 10) Zonizzazione**