

# TRIBUNALE DI VITERBO

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

Procedimento esecutivo immobiliare n. 56/2019 R.G.E.

IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI NEPI (VT)

S.P. Nepesina – 01036 Nepi (VT)

Diritti pari al 100% della piena proprietà (1/1) dei seguenti Immobili:

<b>Terreni distinti al N.C.T.</b>	Fg. 15, Part.	1424
	Fg. 15, Part.	1441
	Fg. 15, Part.	1436
	Fg. 15, Part.	1435
	Fg. 15, Part.	1356
	Fg. 15, Part.	1357
	Fg. 15, Part.	1310
	Fg. 15, Part.	1206
	Fg. 15, Part.	1207

Atto di Pignoramento del 23/02/2019\_ Rep. 210 (agli atti del fascicolo informatico), trascritto il 05/3/2019, Reg. Gen. 2829, Reg. Part. 2125

## RELAZIONE DEL C.T.U.

2 marzo 2020

Il C.T.U.  
architetto Pino Cruciani

## RELAZIONE DEL C.T.U.

1. **A) Verifica della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c.** Depositata agli atti del fascicolo informatico.

Documentazione presente:

- ✓ Nota di trascrizione del pignoramento Reg. Gen. 2829, Reg. Part. 2125 del 05.03.2019
- ✓ Certificato ipotecario n.ro VT 23629 del 02/05/2019
- ✓ n. 12 Visure storiche per immobile identificati con i seguenti numeri: VT0024221 –VT0024231 – VT0024232 – VT0024222 – VT0024223 – VT0024224 – VT0024225 – VT0024226 -VT0024227 – VT0024228 – VT0024229 (effettuate tutte nell'anno 2019)

Il fascicolo depositato, costituito dai documenti sopra riportati, risulta completo di tutta la documentazione prevista dall'art. 567, 2° comma del c.p.c. e riporta compiutamente le risultanze degli estratti catastali, dei certificati, delle iscrizioni e trascrizioni relative agli immobili pignorati, effettuate nei venti anni anteriori la data di trascrizione dell'atto di pignoramento, avvenuta il 05/03/2019. Nello specifico, il certificato ipotecario riporta tutte le trascrizioni ed iscrizioni relative ai beni pignorati, effettuate nel periodo dal 21.02.1994 al 02.05.2019 (N.B. I terreni pignorati sono pervenuti all'attuale debitore esecutato con atto di compravendita del 21.02.1994, Rep. 42537/7477 a rogito del Notaio Dott. Enzo Chialamberto, il quale è stato acquisito ed allegato alla presente relazione (**All. 1**))

2. **Verifica dei dati catastali:**

Sono state effettuate apposite visure catastali presso l'ufficio dell'Agenzia delle Entrate e si è riscontrato che i dati indicati nell'atto di pignoramento sono corretti e idonei all'identificazione del compendio pignorato. Per una migliore identificazione dei terreni pignorati, si allegano alla presente:

- ✓ n. 9 visure catastali effettuate in data 10.01.2020 (una per ogni particella di terreno pignorato): n. T249320 (p.lla 1424), T250243 (p.lla 1441), T249993 (p.lla 1436), T249686 (p.lla 1435), T247974 (p.lla 1356), T248256 (p.lla 1357), T247756 (p.lla 1310), T247165 (p.lla 1206), T247497 (p.lla 1207) (**All. 2**)
- ✓ n. 2 elaborati planimetrici relativi agli immobili distinti al catasto terreni al Fg. 15 p.lle 1424, 1441, 1436, 1435, 1356, 1357, 1310, 1206 e 1207 – prot. n. T153642/2019 e T250865/2020 (**All. 3**);

N.B. Si ritiene utile e necessario riportare di seguito i frazionamenti catastali che hanno generato le attuali particelle identificative dei terreni pignorati, precisando comunque che tutte le variazioni sono avvenute in data antecedente la notifica dell'atto di pignoramento. A tal riguardo si evidenzia che i beni sono pervenuti al debitore esecutato con atto di compravendita del 21.02.1994, Rep. 42537/7477 e che a tale data i terreni erano identificati con le originarie p.lle 526 e 528 del Fg. 15.

## **Indicazione dei frazionamenti e/o variazioni catastali.**

### **P.lla 1424**

- ✓ Frazionamento del 03.04.2009 n. VT0045071  
Part. Orig; 526 Part. derivata 914
- ✓ Frazionamento del 13.02.2012 n. VT0035692  
Part. Orig; 914 Part. derivata 1181
- ✓ Frazionamento del 02.10.2013 n. VT0089537  
Part. Orig; 1181 , Part. derivata 1424

### **P.lla 1441**

- ✓ Frazionamento del 03.04.2009 VT0045071  
Part Orig. 528; Part. derivata 917
- ✓ Frazionamento del 27/03/2012 n. VT0046586  
Part Orig. 917; Part. derivata 1218
- ✓ Frazionamento del 02/10/2013 n. VT0089866  
Part Orig. 1218; Part. derivata **1441**

### **P.lle 1436 - 1435**

- ✓ Frazionamento del 03.04.2009 VT0045071  
Part Orig. 528; Part. derivata 917
- ✓ Frazionamento del 27/03/2012 n. VT0046586  
Part Orig. 917; Part. derivata 1216
- ✓ Frazionamento del 02/10/2013 n. VT0089866  
Part Orig. 1216; Part. derivate **1435 – 1436**

### **P.lle 1356 – 1357**

- ✓ Frazionamento del 03.04.2009 VT0045071  
Part Orig. 528; Part. derivata 916
- ✓ Frazionamento del 27/03/2012 n. VT0046586  
Part Orig. 916; Part. derivata 1197
- ✓ Frazionamento del 02/05/2012 n. VT0065018  
Part Orig. 1197; Part. derivata 1309
- ✓ Frazionamento del 30/09/2013 n. VT0088725  
Part Orig. 1309; Part. derivata **1356 – 1357**

### **P.lla 1310**

- ✓ Frazionamento del 03.04.2009 VT0045071  
Part Orig. 528; Part. derivata 916
- ✓ Frazionamento del 27/03/2012 n. VT0046586  
Part Orig. 916; Part. derivata 1197
- ✓ Frazionamento del 02/05/2012 n. VT0065018  
Part Orig. 1197; Part. derivata **1310**

**P.lle 1206 – 1207**

- ✓ Frazionamento del 03.04.2009 VT0045071  
Part Orig. 528; Part. derivata 917
- ✓ Frazionamento del 27/03/2012 n. VT0046586  
Part Orig. 917; Part. derivate **1206 - 1207**

**N.B. Dalla visura catastale della p.lla 1424 è emerso che ad oggi detto terreno risulta di proprietà per 1/1 (100%) della ----- con sede in ----- (quindi non più a nome della società esecutata), a seguito di atto di scissione di società Rep. -----, Notaio -----.** Per quanto sopra è stata effettuata una visura presso l'ufficio dei registri immobiliari ed è stato acquisito tale atto di scissione societario, che si allega alla presente perizia (All. 5) Occorre significare fin d'ora che tale atto è successivo alla data di notifica del pignoramento, avvenuta in data 23.02.2019. Per quanto sopra, ai fini della procedura esecutiva, si evidenzia l'inefficacia di tale atto di scissione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2913 del codice civile (di seguito riportato).

**Art. 2913.**

***Inefficacia delle alienazioni del bene pignorato.***

*Non hanno effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori che intervengono nell'esecuzione gli atti di alienazione dei beni sottoposti a pignoramento, salvi gli effetti del possesso di buona fede per i mobili non iscritti in pubblici registri.*

**3. Consultazione registri immobiliari:**

Dalla consultazione dei registri immobiliari sono state rilevate tutte le trascrizioni relative ai passaggi di proprietà dei beni pignorati, fino al primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la trascrizione del pignoramento. All'attuale debitore esecutato, -----, i beni sono pervenuti con atto di compravendita Rep. 42537/7477 del 21.02.1994, a rogito del Notaio ----- (All. 1). A tal riguardo occorre ricordare che i terreni pervenuti alla società ----- con l'atto notarile del 21.02.1994, erano all'epoca identificati con le originarie particelle 526 e 528 del Fg. 15. A seguito dei frazionamenti riportati nel punto precedente, sono scaturite le particelle identificative dei terreni pignorati.

**Elenco trascrizioni relative ai passaggi di proprietà dei beni pignorati**

- ✓ Trascrizione del 09.03.1994 – Reg. Part. 2574 – Reg. Gen. 3362; ATTO DI COMPRAVENDITA Rep. 42537 del 21.02.1994 a rogito del Notaio -----  
A favore: -----,  
Contro: -----,  
Immobili: Comune di Nepi – Foglio 15 Part. 526 (ex 490/A) – 528 (ex 496/A).

✓ Trascrizione del 29.05.2014 – Reg. Part. 5690 – Reg. Gen. 7014; CONFERIMENTO IN CONSORZIO Rep. 26035/13732 del 18.02.2010 a rogito del Notaio -----.

A favore: -----

Contro: -----

-----

-----

-----

-----

Immobili: Comune di Nepi Foglio 15 Part. 761-860-872-878-762-765-769-762-765-769

**Foglio 15 Part. 914-915-916-917 (unità negoziale interessata dal pignoramento - P.lle poi frazionate)**

Foglio 15 Part. 893-894-895-896-447

Foglio 15 Part. 170

**Acquisizione atto di provenienza e verifica ultra-ventennale dalla data del Pignoramento.**

Gli immobili oggetto della presente relazione, sopra identificati catastalmente, sono pervenuti alla Società ----- con sede in ----- mediante ATTO DI COMPRAVENDITA a Rogito del Notaio ----- del 21.02.1994 n. Rep. 42537 e quest'ultimo risulta anche atto o di provenienza ultraventennale (All. 1).

**N.B. per la sola p.lla 1424 (atto effettuato successivamente alla data di notifica del pignoramento)**

✓ Trascrizione del 24.09.2019 – Reg. Part. 10145 – Reg. Gen. 13247; ATTO NOTARILE PUBBLICO – SCISSIONE DI SOCIETA' Rep. 20432/10663 del 04.07.2019 a rogito del Notaio -----

A favore -----

Contro: -----

Immobili: Comune di Nepi – Foglio 15 Part. **1424** + altre non oggetto di pignoramento.

Si allega alla presente perizia la succitata nota di trascrizione (**All. 4**) e l'atto notarile di scissione (**All. 5**). Per quanto riguarda il passaggio di proprietà della sola p.lla 1424, di cui all'atto notarile sopra riportato, si evidenzia che il medesimo atto è intervenuto successivamente alla data di notifica del pignoramento e pertanto non ha effetto in pregiudizio del creditore pignorante e dei creditori intervenuti nell'esecuzione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2913 del codice civile

**4. Elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli**

Di seguito si riportano le sole iscrizioni e/o trascrizioni pregiudizievoli, con esclusione degli atti di compravendita e/o di trasferimento del diritto di proprietà riportati al paragrafo precedente:

✓ Trascrizione del 18.06.2014 – Reg. Part. 6595– Reg. Gen. 8080;

ATO NOTARILE - CONVENZIONE EDILIZIA Rep. 31549/17823 del 20.05.2014 NOTAIO -----  
-----.

Convezione urbanistica stipulata tra il Comune di Nepi, Consorzio Nepi 2 e vari proprietari dei terreni ricadenti all'interno del Piano di Lottizzazione "Il Concio - comparto I", tra cui -----  
(società eseguita)

Immobili: Comune di Nepi – Foglio 15 Part. 1424-1441-1436-1435-1356-1357-1310-1206-1207 +  
altri.

- ✓ Trascrizione del 21.04.2015 – Reg. Part. 3796– Reg. Gen. 4827;

ATO NOTARILE - CONVENZIONE EDILIZIA Rep. 32462/18539 del 25.03.2015 NOTAIO -----  
-----.

Integrazione e rettifica Convezione urbanistica stipulata tra il Comune di Nepi, Consorzio Nepi 2 e vari proprietari dei terreni ricadenti all'interno del Piano di Lottizzazione "Il Concio - comparto I", tra cui -----

Immobili: Comune di Nepi – Foglio 15 Part. 1424-1441-1436-1435-1356-1357-1310-1206-1207 +  
altri.

- ✓ Iscrizione del 16.06.2017 – Reg. Part. 1191– Reg. Gen. 8223; IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO Rep. 29061 del 14.12.2016 TRIBUNALE DI ROMA.

A favore: -----

Contro: -----

Immobili: Comune di Nepi – Foglio 15 Part. 1424-1441-1436-1435-1356-1357-1310-1206-1207.

- ✓ Trascrizione del 05.03.2019 – Reg. Part. 2125– Reg. Gen. 2829; VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI, Rep. 210 del 23.02.2019 – TRIBUNALE DI VITERBO.

A favore: -----

Contro: -----

Immobili: Comune di Nepi – Foglio 15 Part. 1424-1441-1436-1435-1356-1357-1310-1206-1207.

## 5. Acquisizione mappe censuarie.

Sono stati acquisiti ed allegati alla presente n. 2 elaborati planimetrici relativi agli immobili distinti al catasto terreni al Fg. 15 p.lle 1424, 1441, 1436, 1435, 1356, 1357, 1310, 1206 e 1207 – prot. n. T153642/2019 e T250865/2020 (All. 3), al fine di una corretta individuazione dei beni pignorati, stante che tale documentazione catastale non risulta depositata dal creditore precedente.

## 6. Consultazione registri delle imprese

Dalla consultazione dei registri delle imprese della Camera di Commercio della Provincia di Roma, la Soc. -----, con sede in -----, C.F. -----, risulta iscritta

dal ----- con il numero ----- – RM. Dalla visura allegata (**All. 6**) risulta un capitale sociale di € 32.300 interamente versato, suddiviso con le seguenti quote:

- 50% € 16.150,00 -----
- 25% € 8.075,00 -----
- 25% € 8.075,00 -----

L'Amministratore Unico è il ----- nato a ----- il -----, residente in ----- (VT), -----.

Dalla Visura camerale allegata risultano inoltre 2 atti di scissione a favore delle società ----- e -----, effettuati rispettivamente in data 29.03.2019 e 11.04.2019. In merito a tali atti, come già evidenziato nei punti precedenti, occorre ricordare che gli stessi sono intervenuti successivamente alla data di notifica dell'atto pignoramento.

#### **7. Descrizione dell'immobile pignorato.**

Le unità immobiliari di cui alla presente relazione sono site nel Comune di Nepi (VT), in loc. Il Concio, e ricadono all'interno del perimetro del Piano di Lottizzazione denominato "Il Concio", Comparto I. Ai terreni oggetto di pignoramento si accede direttamente dalla S.P. Nepesina, mediante una strada di nuova realizzazione. Il compendio pignorato è costituito da n. 9 lotti di terreno edificabili, i quali sono distinti catastalmente come segue: Fg. 15, P.lle 1424, 1441, 1436, 1435, 1356, 1357, 1310, 1206, 1207.

Gli immobili di cui alla presente perizia risultano tutti inseriti in un contesto di recente urbanizzazione. A tal riguardo occorre precisare che i lavori di urbanizzazione dell'intero comparto edificatorio sono tuttora in fase di realizzazione, quindi non ancora ultimati.

#### **Normativa Urbanistica dei terreni oggetto di pignoramento**

Prima di procedere alla descrizione dello stato attuale dei terreni in questione, trattandosi di terreni edificabili, si ritiene necessario illustrare la vigente normativa urbanistica che disciplina l'edificazione degli stessi. Tutti i terreni sopra identificati catastalmente ricadono all'interno del Piano di lottizzazione convenzionato denominato "Il Concio, Comparto I - Sub comparto I". Tale strumento attuativo, conforme al vigente PRG, è stato approvato con D.G.C. 48 del 29.04.2014. Con successiva D.G.C. 9 del 09.03.2015 è stata approvata una variante al Piano di Lottizzazione suddetto. Per ultimo, con Determinazione dirigenziale 369 del 13.10.2016, è stata approvata una variante non sostanziale, ai sensi dell'art. 1 bis, comma 3 della L.R. 36/87, che prevede lo spostamento di volumetrie commerciali e residenziali all'interno dello stesso comprensorio urbanistico. I rapporti tra il Comune di Nepi ed il Consorzio Nepi 2 (soggetto attuatore del comprensorio edilizio), sono stati disciplinati con convenzione urbanistica Rep. 32462/18539 del 25.03.2015, a rogito del Notaio Dott. ----- . Tutte le opere di urbanizzazione primaria del comprensorio e la successiva edificazione dei vari lotti, dovranno essere quindi realizzate ed eseguite in conformità alla disciplina urbanistica dettata dal suddetto strumento attuativo. Occorre significare infine che il comprensorio urbanistico *de quo* è stato suddiviso in 9 stralci esecutivi, identificati

negli elaborati progettuali depositati al Comune di Nepi con le seguenti sigle: A – B – C1 – C2 – D – E – F – G1 – G2.

**Lotto di terreno identificato al Fg. 15 p.lla 1424 – Sigla Piano di Lottizzazione C-3.**

L'unità immobiliare è un lotto edificabile della superficie fondiaria di 1.412 mq., così come si evince dalle visure catastali allegate. Allo stato attuale il lotto di terreno risulta completamente urbanizzato ed è delimitato da 3 strade di lottizzazione, realizzate di recente. Il lotto di terreno non è recintato e risulta libero da qualsiasi attività edificatoria. Attualmente risulta quindi libero da persone e cose. L'unità immobiliare è raggiungibile mediante la strada principale di lottizzazione, che collega l'intero comprensorio con la Strada Provinciale Nepesina. Il lotto di terreno identificato catastalmente con la p.lla 1424 ricade all'interno dello Stralcio A del Piano di Lottizzazione Il Concio. Le opere di urbanizzazione a servizio di tale lotto edificabile sono completamente ultimate, ad eccezione del solo tappetino di usura in conglomerato bituminoso, così come risulta dal verbale del 2° collaudo parziale redatto in data 26.11.2018 (All. 7). Nello specifico, per quanto riguarda lo Stralcio A, risultano completate le seguenti opere di urbanizzazione primaria: intera viabilità (ad eccezione del solo tappetino di usura), collettore fognario di smaltimento delle acque bianche e nere, rete di adduzione ed alimentazione idrica (acquedotto), Impianto di pubblica illuminazione stradale, Impianto di distribuzione e di alimentazione dell'energia elettrica (ENEL), predisposizione impianto di distribuzione telefonia fissa.

Per quanto attiene la destinazione urbanistica del lotto in questione, lo stesso ricade all'interno della sottozona "D11 – Commerciale Direzionale", così come stabilito dal Piano di Lottizzazione di cui sopra. Il lotto è identificato con la sigla "C-3" e ha una capacità edificatoria di **4.822 mc. con destinazione Commerciale Direzionale**, ribadendo che ad oggi lo stesso è completamente urbanizzato.

P.lla 1424    LOTTO C – 3    Volume edif. 4.822 mc.
---

**Lotto di terreno identificato al Fg. 15 particella 1310 - Sigla Piano di Lottizzazione R148.**

Tale unità immobiliare consiste in un lotto di terreno edificabile della superficie fondiaria di 1.362 mq., così come si evince dalle visure catastali allegate. Allo stato attuale il lotto di terreno risulta completamente urbanizzato ed è delimitato da 2 strade di lottizzazione, realizzate di recente (la strada secondaria risulta parzialmente completata). Il lotto di terreno non è recintato e risulta libero da qualsiasi attività edificatoria. Attualmente risulta quindi libero da persone e cose. L'unità immobiliare è raggiungibile mediante la strada principale di lottizzazione, che collega l'intero comprensorio con la Strada Provinciale Nepesina. Il lotto di terreno identificato catastalmente con la p.lla 1310 ricade all'interno dello Stralcio A del Piano di Lottizzazione Il Concio. Come già precisato nel precedente paragrafo, le opere di urbanizzazione a servizio di tale lotto edificabile sono completamente ultimate, ad eccezione del solo tappetino di usura in conglomerato bituminoso, così come risulta dal verbale del 2° collaudo parziale, redatto in data 26.11.2018 (All. 7).

Per quanto attiene la destinazione urbanistica del lotto in questione, lo stesso ricade all'interno della sottozona "C15 – Espansione Residenziale Concio Nuovo", così come stabilito dal Piano di Lottizzazione



di cui sopra. Il lotto è identificato con la sigla “R148” e ha una capacità edificatoria di **690 mc. con destinazione residenziale.** ribadendo che ad oggi lo stesso è completamente urbanizzato.

P.lla 1310	Lotto R - 148	Volume edif. 690,00 mc.
------------	---------------	-------------------------

**Lotti di terreno identificati al Fg. 15 particelle 1356, 1357, 1441; 1436; 1435 - Rispettivamente denominati dal Piano di Lottizzazione con le sigle: R143, R146, R111, R113, R116.**

Gli immobili di cui al presente paragrafo consistono in n. 5 lotti edificabili, con destinazione residenziale. I lotti in questione sono confinanti tra loro e sono serviti da due strade di lottizzazione, le quali non sono ancora state completate. Le unità immobiliari di cui sopra, come per gli altri lotti, sono sempre raggiungibili mediante la strada principale di lottizzazione, che collega l'intero comprensorio con la Strada Provinciale Nepesina. Nella tabella posta alla fine del presente paragrafo, sono riportati tutti i dati urbanistici ed edilizi dei lotti di che trattasi. Le aree edificabili di cui al presente punto ricadono all'interno dello Stralcio C1 del Piano attuativo Il Concio. Le opere di urbanizzazioni a servizio di tali lotti di terreno risultano parzialmente completate, come risulta sempre dal verbale del 2° collaudo parziale, redatto in data 26.11.2018 (All. 7). Nello specifico, attualmente le opere di urbanizzazione in questione si trovano nel seguente stato di fatto:

- **Viabilità** - è stato realizzato soltanto il tracciamento di una parte della viabilità con la realizzazione del cassonetto di scavo e la posa della fondazione stradale;
- **Fognatura acque bianche** - realizzazione completa del tratto oggetto di tracciamento stradale;
- **Fognatura acque nere** - realizzazione completa del tratto oggetto di tracciamento stradale;
- **Acquedotto** - realizzazione completa del tratto oggetto di tracciamento stradale;
- **Pubblica illuminazione** – posa in opera dei cavidotti e dei plinti di fondazione dei pali nel tratto oggetto di tracciamento stradale;
- **Predisposizione impianto Enel** – posa in opera di cavidotti nel tratto oggetto di tracciamento stradale;
- **Predisposizione impianto Telecom** – posa in opera cavidotti nel tratto oggetto di tracciamento stradale;

I lotti in questione risultano quindi serviti da tutti i sottoservizi, quali fognatura, acquedotto, canalizzazioni elettriche. Le opere da ultimare consistono essenzialmente nel completamento della viabilità. I lotti di terreno non sono recintati e risultano liberi da persone e cose. Per quanto attiene la destinazione urbanistica dei lotti in questione, si precisa che gli stessi ricadono all'interno della sottozona “C15 – Espansione Residenziale Concio Nuovo”, così come stabilito dal Piano di Lottizzazione di cui sopra. I lotti sono identificati con le sigle riportate nella tabella seguente, in cui vengono indicati i parametri edificatori degli stessi:

P.lla 1356	Lotto R-143	Sup. 722,00 mq.	Volume edif. 370,00 mc.	Residenziale
P.lla 1357	Lotto R-146	Sup. 917,00 mq	Volume edif. 370,00 mc.	Residenziale
P.lla 1441	Lotto R-111	Sup. 706,00 mq.	Volume edif. 370,00 mc.	Residenziale

P.Illa 1436	Lotto R-113	Sup. 683,00 mq.	Volume edif. 370,00 mc.	Residenziale
P.Illa 1435	Lotto R-116	Sup. 727,00 mq.	Volume edif. 370,00 mc.	Residenziale

**Lotti di terreno identificati al foglio 15 particelle 1206, 1207 - Rispettivamente denominati dal Piano di Lottizzazione con le sigle: R-127, R-126**

Gli immobili di che trattasi consistono in n. 2 lotti edificabili, con destinazione residenziale. I lotti in questione sono confinanti tra loro e sono posti nella parte Sud della lottizzazione. Ad oggi vi si accede solo da Via del Concio, strada secondaria e contrapposta alla strada principale di ingresso, stante che la strade di lottizzazione previste a servizio di tali terreni non sono state ancora realizzate. Le aree edificabili di cui al presente punto ricadono all'interno dello Stralcio G1 del Piano attuativo Il Concio, il quale risulta completamente privo di qualsiasi opera di urbanizzazione.

I lotti di terreno non sono recintati e risultano liberi da persone e cose. Per quanto attiene la destinazione urbanistica dei lotti in questione, si precisa che gli stessi ricadono all'interno della sottozona "C15 – Espansione Residenziale Concio Nuovo", così come stabilito dal Piano di Lottizzazione di cui sopra. I lotti sono identificati con le sigle riportate nella tabella seguente, in cui vengono indicati tutti i parametri edificatori degli stessi:

P.Illa 1206	Lotto R-127	Sup. 1.572,00 mq.	Volume edif. 1.050,00 mc.	Residenziale
P.Illa 1207	Lotto R-126	Sup. 1.736,00 mq.	Volume edif. 1.050,00 mc.	Residenziale

**8. Accertamento di conformità tra i dati attuali del bene e quelli contenuti nel pignoramento (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini)**

I dati riportati nell'atto di pignoramento corrispondono e coincidono con i dati attuali e precisamente: Terreni distinti al N.C.T. Foglio 15, Part. 1424, Part. 1441, Part. 1436, Part. 1435, Part. 1356, Part.1357 Part. 1310, Part. 1206, Part. 1207 del Comune di Nepi.

**9. Non si rende necessario procedere ad alcuna variazione e/o aggiornamento catastale, tenuto conto che il compendio pignorato consiste in n. 9 di lotti edificabili, ognuno dei quali è identificato univocamente con una propria particella catastale. Nel corso del sopralluogo è stata riscontrata inoltre la conformità tra lo stato dei luoghi e le relative planimetrie catastali. Al contrario non è possibile riscontrare la corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile dalle attuali planimetrie catastali, stante che i terreni sono pervenuti all'attuale debitore con atto di compravendita del 1994 e che a tale data si trattava di terreni agricoli. Successivamente tali terreni sono divenuti edificabili e nel 2014 è stato approvato il relativo Piano di Lottizzazione, le cui opere di urbanizzazione primaria sono tuttora in corso. Alla data odierna i terreni sono in parte urbanizzati e hanno subito numerosi frazionamenti dal 1994 al 2013.**

**10. Segnali se l'identificativo catastale include porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.**

L'identificativo catastale non include porzioni aliene, parti comuni o comunque non pignorate. Non si rende pertanto necessario procedere ad alcuna operazione di frazionamento e/o fusione catastale.

**11. Verifica di maggiori consistenze originarie.**

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento è pervenuta al debitore esecutato in uno stato di consistenza diverso da quello attuale, ovvero prima dell'attuazione del Piano di Lottizzazione. Nello specifico, i beni sono pervenuti all'attuale debitore esecutato mediante Atto di compravendita del Notaio -----  
----- Alla data dell'atto notarile, i beni consistevano in terreni agricoli identificati dalle seguenti particelle, Foglio 15 Part. 526 (ex 490/A) e 528 (ex 496/A). Le attuali particelle catastali identificative dei terreni pignorati scaturiscono e derivano da una serie di frazionamenti delle originarie p.lle 526 e 528, effettuati fino al 2013. Si precisa comunque che tutti i frazionamenti sono stati eseguiti prima della data di notifica del pignoramento e pertanto gli attuali identificativi catastali corrispondono a quanto riportato nel medesimo atto.

**12. Variazioni catastali**

Gli immobili non necessitano di variazioni catastali, avendo riscontrato la conformità tra lo stato attuale dei terreni e le mappe catastali.

**13. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.**

Tutti i lotti di terreno pignorati ricadono all'interno del Piano di lottizzazione convenzionato denominato "Il Concio, Comparto I - Sub comparto P". Tale strumento attuativo, conforme al vigente PRG, è stato approvato con D.G.C. 48 del 29.04.2014. Con successiva D.G.C. 9 del 09.03.2015 è stata approvata una variante al Piano di Lottizzazione suddetto. Per ultimo, con Determinazione dirigenziale 369 del 13.10.2016, è stata approvata una variante non sostanziale, ai sensi dell'art. 1 bis, comma 3 della L.R. 36/87, che prevede lo spostamento di volumetrie commerciali e residenziali all'interno dello stesso comprensorio urbanistico. I rapporti tra il Comune di Nepi ed il Consorzio Nepi 2 (soggetto attuatore del comprensorio edilizio), sono stati disciplinati con convenzione urbanistica Rep. 32462/18539 del 25.03.2015, a rogito del Notaio Dott. ----- . Quanto sopra trova peraltro riscontro dal CDU rilasciato dal Comune di Nepi, con nota prot. 990 del 15.01.2020 (**All. 8**). Da quanto risulta dal certificato in questione, i terreni ricadono all'interno delle seguenti sottozone urbanistiche:

- Fg. 15 p.lla 1424 Sottozona D11 – Commerciale Direzionale
- Fg. 15 p.lle 1310, 1357, 1356, 1435, 1436, 1441, 1206 e 1207 Sottozona C15 Espansione residenziale Concio nuovo

**Si riporta di seguito una tabella riepilogativa dei terreni pignorati, completa di tutti i parametri urbanistici ed edilizi previsti dal vigente strumento urbanistico comunale**

P.lla 1424	Lotto C – 3	Sup. 1.412,00 mq.	Volume edif. 4.822 mc.	Commerciale - direzionale
P.lla 1310	Lotto R-148	Sup. 1.362,00 mq.	Volume edif. 690,00 mc.	Residenziale
P.lla 1356	Lotto R-143	Sup. 722,00 mq.	Volume edif. 370,00 mc.	Residenziale

P.lla 1357	Lotto R-146	Sup. 917,00 mq	Volume edif. 370,00 mc.	Residenziale
P.lla 1441	Lotto R-111	Sup. 706,00 mq.	Volume edif. 370,00 mc.	Residenziale
P.lla 1436	Lotto R-113	Sup. 683,00 mq.	Volume edif. 370,00 mc.	Residenziale
P.lla 1435	Lotto R-116	Sup. 727,00 mq.	Volume edif. 370,00 mc.	Residenziale
P.lla 1206	Lotto R-127	Sup. 1.572,00 mq.	Volume edif. 1.050,00 mc.	Residenziale
P.lla 1207	Lotto R-126	Sup. 1.736,00 mq.	Volume edif. 1.050,00 mc.	Residenziale

**14. Conformità alle autorizzazioni o concessioni amministrative.**

I lotti di terreno pignorati risultano conformi per forma e dimensioni agli elaborati progettuali costituenti il Piano di Lottizzazione “Il Concio – Comparto I – Sub Comparto I”, i cui estremi di approvazione sono riportati nel paragrafo precedente. Si precisa che sui terreni in questione non insiste alcun fabbricato, ma che alla data odierna risulta liberi da persone e cose.

**15. Verifica dell’esistenza di istanze di condono.**

Non sono presenti istanze di condono inerenti l’immobile oggetto di pignoramento.

**16. Verifica dell’esistenza di censo, contratti di livello e usi civici.**

I terreni oggetto di pignoramento, distinti catastalmente al Fg. 15 p.lle 1424, 1441, 1436, 1435, 1356, 1357, 1310, 1206 e 1207, **NON** risultano gravati da diritto di uso civico da parte della Collettività su terreni privati, in quanto affrancati e interamante liquidati con Decreto n. 2488 del 10.11.1961 (registrato all’Ufficio del registro di Roma, Atti Giudiziari, il 28.11.1961 n. 4257, volume 43, trascritto a Viterbo il 30.12.1963 Reg. Part. 7400. Quanto sopra risulta dall’attestazione di rettifica rilasciata dal Comune di Nepi con nota prot. PEC 4739/2020 del 27.02.2020 (**All. 9/B**). Con quest’ultima attestazione è stata rettificata la precedente nota prot. 1213/2020 (**All. 9/A**). Si precisa quindi che con il Decreto 2488/1961 **NON** è stato imposto alcun canone compensativo di natura enfiteutica.

Si significa infine che i terreni di che trattasi, con originaria destinazione agricola, sono divenuti edificabili a seguito di variante generale del PRG, approvata con D.G.R. 748 del 02.10.2009 (oggi vigente). A tal riguardo si ritiene utile evidenziare che nel caso di varianti generali agli strumenti urbanistici comunali, deve essere obbligatoriamente redatta la verifica demaniale in materia di usi civici e demanio collettivo su tutti i terreni oggetto di mutamento di destinazione d’uso, come nel nostro caso di specie. Tale perizia è stata esaminata dalla Regione Lazio, congiuntamente con tutti gli altri elaborati costituenti la variante generale al PRG. Dalla perizia demaniale depositata agli atti del Comune di Nepi, redatta dal perito agrario Alessandro Alebardi, si evince che tutti i terreni ricadenti all’interno del Foglio Catastale n. 15 **NON** sono gravati da Uso civico, tanto è vero che, per i terreni pignorati, la Regione Lazio ha approvato il mutamento di destinazione d’uso da agricolo ad edificabile senza alcuna prescrizione e/o condizione.

**17. Elenco delle spese fisse di gestione o condominiali.**

In merito ai terreni oggetto di pignoramento, si evidenzia che gli stessi sono stati conferiti all'interno del Consorzio Nepi 2, C.F. 02000510566, giusto atto notarile Rep. 26035/13732 del 18.02.2010 a rogito del Notaio -----, trascritto il 29.05.2014 – Reg. Part. 5690 – Reg. Gen. 7014. A tal riguardo, corre l'obbligo ricordare che il Consorzio Nepi 2, con atto del 22.03.2019 è intervenuto nella presente procedura esecutiva (R.G. 56/2019), stante che il medesimo Consorzio è creditore, nei confronti di ----- in liq.ne della somma di € 73.383,17 oltre interessi, spese e competenze professionali di cui al decreto provvisoriamente esecutivo n. 126/2019, reso nell'ambito del giudizio monitorio R.G. n. 294/2019 dal Tribunale di Viterbo. Per quanto sopra, il sottoscritto ha formalmente richiesto al Consorzio Nepi 2 l'importo delle spese fisse di gestione a carico della Villa srl e se le stesse risultano saldate o meno. Con la stessa PEC (**All. 10**), sono state richieste delucidazioni in merito alla natura del credito che il Consorzio vanta nei confronti della -----, ovvero se lo stesso è relativo alle sole spese di gestione oppure comprende anche la quota parte dei costi per l'urbanizzazione primaria del Piano di Lottizzazione a carico della società esecutata.

Il Consorzio Nepi ha risposto con 2 note distinte, la prima del 31 gennaio e la seconda del scorso 17 febbraio (**All. 11/A e 11/B**), precisando che trattasi di "Quote consortili ordinarie", quantificate in € 49.983,97 relative al bilancio 2017 ed € 23.399,20 relative al bilancio 2018. Si precisa inoltre che con la nota del 31 gennaio, il Consorzio ha formulato una serie di osservazione all'elaborato peritale redatto dal sottoscritto ed inviato alle parti in data 29.01.2020. Le risposte alle osservazioni sono riportate alla fine della presente relazione.

Si ribadisce comunque che i terreni pignorati rientrano all'interno di un Consorzio, il quale ha delle spese fisse di gestione che verranno deliberate annualmente dall'Assemblea del medesimo Consorzio. Tutti i consorziati sono quindi tenuti alla corresponsione dei relativi costi di gestione, nelle modalità stabilite dal regolamento consortile.

#### **18. Formazione dei lotti.**

Vista la conformazione del compendio pignorato e tenuto conto che lo stesso consiste in n. 9 lotti edificabili, ognuno distinto e con una propria capacità edificatoria, si ritiene appropriato formare n. 9 (nove) lotti così composti, i quali saranno posti in vendita separatamente:

**LOTTO n. 01**, costituito da: Lotto edificabile della superficie di 1.412 mq., distinto catastalmente al N.C.T. Foglio 15 Part. 1424 (diritto di proprietà 100% - 1/1)  
Lotto C – 3 del Piano di Lottizzazione                      Sup. 1.412,00 mq.                      Volume edif. 4.822 mc.  
Destinazione Commerciale - direzionale

**N.B. Dalla visura catastale della p.lla 1424 è emerso che ad oggi detto terreno risulta di proprietà per 1/1 alla società -----, con sede in -----, Cod. Fisc. ----- (quindi non più a nome della società esecutata), a seguito di atto di scissione di società Rep. 20432/10663 del 04.07.2019, Notaio Dott. ----- di Roma. Per quanto sopra è stata effettuata una visura presso l'ufficio dei registri immobiliari ed è stato acquisito tale atto di scissione societario, che si**

**allega alla presente perizia (All. 5) Occorre significare fin d'ora che tale atto è successivo alla data di notifica del pignoramento, avvenuta in data 23.02.2019. Per quanto sopra, ai fini della procedura esecutiva, si evidenzia l'inefficacia di tale atto di scissione, ai sensi e per gli effetti dell'art. 2913 del codice civile.**

**LOTTO n. 02**, costituito da: Lotto edificabile della superficie di 1.362 mq., distinto catastalmente al N.C.T. Foglio 15 Part. 1310 (diritto di proprietà 100% - 1/1)  
Lotto R-148 del Piano di Lottizzazione      Sup. 1.362,00 mq.      Volume edif. 690,00 mc.  
Destinazione Residenziale

**LOTTO n. 03**, costituito da: Lotto edificabile della superficie di 722,00 mq., distinto catastalmente al N.C.T. Foglio 15 Part. 1356 (diritto di proprietà 100% - 1/1)  
Lotto R-143 del Piano di Lottizzazione      Sup. 722,00 mq.      Volume edif. 370,00 mc.  
Destinazione Residenziale

**LOTTO n. 04**, costituito da: Lotto edificabile della superficie di 917,00 mq., distinto catastalmente al N.C.T. Foglio 15 Part. 1357 (diritto di proprietà 100% - 1/1)  
Lotto R-146 del Piano di Lottizzazione      Sup. 917,00 mq.      Volume edif. 370,00 mc.  
Destinazione Residenziale

**LOTTO n. 05**, costituito da: Lotto edificabile della superficie di 706,00 mq., distinto catastalmente al N.C.T. Foglio 15 Part. 1441 (diritto di proprietà 100% - 1/1)  
Lotto R-111 del Piano di Lottizzazione      Sup. 706,00 mq.      Volume edif. 370,00 mc.  
Destinazione Residenziale

**LOTTO n. 06**, costituito da: Lotto edificabile della superficie di 683,00 mq., distinto catastalmente al N.C.T. Foglio 15 Part. 1436 (diritto di proprietà 100% - 1/1)  
Lotto R-113 del Piano di Lottizzazione      Sup. 683,00 mq.      Volume edif. 370,00 mc.  
Destinazione Residenziale

**LOTTO n. 07**, costituito da: Lotto edificabile della superficie di 727,00 mq., distinto catastalmente al N.C.T. Foglio 15 Part. 1435 (diritto di proprietà 100% - 1/1)  
Lotto R-116 del Piano di Lottizzazione      Sup. 727,00 mq.      Volume edif. 370,00 mc.  
Destinazione Residenziale

**LOTTO n. 08**, costituito da: Lotto edificabile della superficie di 1.572,00 mq., distinto catastalmente al N.C.T. Foglio 15 Part. 1206 (diritto di proprietà 100% - 1/1)

Lotto R-127 del Piano di Lottizzazione	Sup. 1.572,00,00 mq.	Volume edif. 1.050,00 mc.
Destinazione Residenziale		

**LOTTO n. 09**, costituito da: Lotto edificabile della superficie di 1.736,00 mq., distinto catastalmente al N.C.T. Foglio 15 Part. 1207 (diritto di proprietà 100% - 1/1)

Lotto R-126 del Piano di Lottizzazione	Sup. 1.736,00 mq.	Volume edif. 1.050,00 mc.
Destinazione Residenziale		

**19. Dica se l'immobile è pignorato solo pro-quota, se esso sia divisibile in natura.**

Gli immobili sono pignorati per la quota del 100% e come riportato nel paragrafo precedente il compendio è stato suddiviso in n. 9 lotti distinti.

**20. Accertare se l'immobile è libero o occupato**

I terreni pignorati risultano liberi da persone e cose. Alla data odierna sono ancora in corso i lavori per completare le opere di urbanizzazione primaria a servizio dei lotti oggetto della presente relazione

**21. Indicazione Valore locativo del bene pignorato.**

Non si rende necessario indicare il valore locativo dei beni pignorati, in quanto gli stessi sono liberi e non utilizzati.

**22. L'immobile non è occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato**

**23. Indicare l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità**

**NON** risulta alcun tipo di vincolo artistico, storico, alberghiero o altro sui beni pignorati.

Gli immobili oggetto di pignoramento **NON** risultano sottoposti ad alcun vincolo paesaggistico, così come rappresentato nelle Tavole del P.T.P.R. (Piano Territoriale Paesaggistico Regionale).

Si precisa inoltre che **NON** esiste alcun vincolo di inalienabilità o di indivisibilità.

**Rilevare l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici**

Per quanto riguarda l'esistenza di diritti demaniali o usi civici si rimanda a quanto riportato nel precedente punto 16.

**24. Determinazione del valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile.**

### Criteria di stima per lotto con destinazione Commerciale - Direzionale

Nella prima stesura della relazione peritale, per stabilire il valore del **LOTTO 1** (terreno edificabile con destinazione Commerciale - Direzionale) – denominato **Lotto C-3** dal Piano di Lottizzazione, lo scrivente aveva ritenuto pertinente applicare il metodo di stima sintetico - comparativo. A seguito di approfondimento delle analisi di mercato relative alle ultime compravendite di terreni edificabili con destinazione commerciale, è stato appurato che le stesse non possono essere prese in considerazione, in quanto si tratta di lotti con caratteristiche differenti, posizionati lungo arterie principali e con cubature notevolmente maggiori rispetto a quello oggetto di pignoramento. Per le motivazioni sopra esposte, anche per la determinazione del valore di mercato del **LOTTO 1**, con destinazione commerciale – direzionale, si ritiene più appropriato applicare il metodo di stima analitico, mediante il calcolo del valore di trasformazione del bene, il quale non lascia margine di interpretazione o valutazioni soggettive.

<b>CRITERIO</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• <b><u>Valore di trasformazione</u></b></li><li>• Cioè il valore di scambio ricavato stimando il più probabile valore che verrebbe ad assumere quale fattore di produzione impiegato nel processo trasformativo edilizio</li></ul>
-----------------	---

Formula da applicare:

$$\mathbf{V_{tr} = (V_{mp} - K_{tr}) / qn}$$

Dove:

V<sub>tr</sub> valore terreno edificabile  
V<sub>mp</sub> valore di mercato post trasformazione  
K<sub>tr</sub> costi di trasformazione  
qn fattore di attualizzazione

Percorso logico per l'applicazione del Valore di trasformazione

$$\mathbf{V_{tr} = [V_{mp} - (k_c + C_c + St + Of + OUP)] / (1 + r')^n}$$

Dove:

K<sub>c</sub> costi di costruzione  
C<sub>c</sub> Oneri concessori  
St Spese tecniche  
Of Oneri finanziari  
OUP costi Opere Urbanizzazione Primaria  
r' saggio di capitalizzazione (6%)  
n anni per il completamento dell'operazione



### criterio di stima per il LOTTO 1 Commerciale - Direzionale

**LOTTO n. 01**, costituito da: Lotto edificabile della superficie di 1.412 mq., distinto catastalmente al N.C.T. Foglio 15 Part. 1424 (diritto di proprietà 100% - 1/1)

Lotto C – 3 del Piano di Lottizzazione                      Sup. 1.412,00 mq.                      Volume edif. 4.822 mc.

Destinazione Commerciale - direzionale

### Valore di mercato post trasformazione dell'edificio realizzabile sul lotto 1

Si assume come riferimento la tabella dei valori immobiliari della Provincia di Viterbo, 1° semestre 2019, redatta dalla Camera di Commercio, la quale per i nuovi locali commerciali nel Comune di Nepi stabilisce un prezzo di compravendita di 1.400 €/mq.

Superficie residenziale realizzabile lotto 1 =	4.822/3,2 =	1.506,87 mq. x 100% =	1.506,87
Volumi tecnici (10%) =		1.506,87 * 30% =	452,06
Area esterna (1/3 della superficie del lotto) =	1.412 mq. /3 =	470,67 * 10% =	<u>47,07</u>
		Sommano mq.	2.006,00

<b>Vmp = 2.006,00 mq. x 1.400 €/mq. = € 2.808.400</b>
---

### Determinazione Ktr = Costi di trasformazione

Kc	costi di costruzione	1.150 €/mq. x 1.506,87 mq. =	1.732.900,50
	Volumi tecnici	600 €/mq. x 452,06 =	271.236,00
Cc	Oneri concessori		55.000,00
St	Spese tecniche		40.000,00
Of	Oneri finanziari		25.000,00
OUP	Opere Urbanizzazione Primaria		<u>146.781,68</u>
		Sommano	<b>2.270.918,18 €</b>

N.B. l'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione primaria

è di 30,44 €/mc. di volume edificabile e scaturisce come segue:

Costo totale Urbanizzazione Comparto Il Concio = € 2.826.596,37

Cubatura complessiva prevista dal Piano di Lottizz. = 92.853,00 mc. (esclusa quella già esistente)

Incidenza al mc. = 2.826.596,37/92.853 mc. = 30,44 €/mq.

Lotto 1 = 30,44 x 4.822 mc. = € 146.781,68

r'      saggio di capitalizzazione (6%)

n      anni per il completamento dell'operazione 2

### Determinazione valore terreno

$$Va = [Vmp - (kc + Cc + St + Of + OUP)] / (1 + r')^n =$$

$$Va = [2.808.400 - 2.270.918,18 / (1 + 0,06)^2$$

$$= 537.481,82 / 1,1236 = 478.356,90$$

<b>Valore terreno edificabile = 478.356,90 - approssimato a 480.000,00 €</b>
--

### Criteri di stima per i lotti edificabili con destinazione residenziale

Anche per stabilire il valore dei terreni edificabili con destinazione residenziale, dal **LOTTO 2 al 9**, si ritiene più appropriato e pertinente applicare il metodo di stima analitico, mediante il calcolo del valore di trasformazione del bene.

Formula da applicare:  $V_{tr} = (V_{mp} - K_{tr}) / qn$

Dove:

$V_{tr}$  valore terreno edificabile  
 $V_{mp}$  valore di mercato post trasformazione  
 $K_{tr}$  costi di trasformazione  
 $qn$  fattore di attualizzazione

Percorso logico per l'applicazione del Valore di trasformazione

$$V_{tr} = [V_{mp} - (k_c + C_c + S_t + O_f + OUP)] / (1 + r')^n$$

Dove:

$K_c$  costi di costruzione  
 $C_c$  Oneri concessori  
 $S_t$  Spese tecniche  
 $O_f$  Oneri finanziari  
 $OUP$  costi Opere Urbanizzazione Primaria  
 $r'$  saggio di capitalizzazione (6%)  
 $n$  anni per il completamento dell'operazione

N.B. Per il calcolo del valore di trasformazione si è preso in esame il LOTTO 2, della superficie di 1.362 mq., distinto catastalmente al N.C.T. Foglio 15 Part. 1310 - Lotto R-148 del Piano di Lottizzazione, Sup. 1.362,00 mq. – Volume edif. 690,00 mc. – Destinazione Residenziale.

#### Valore di mercato dell'edificio realizzabile sul lotto 2

Si assume come riferimento la tabella dei valori immobiliari della Provincia di Viterbo, 1° semestre 2019, redatta dalla Camera di Commercio, la quale per le nuove abitazioni residenziali nel Comune di Nepi stabilisce un prezzo di compravendita di 1.700 €/mq.

Superficie residenziale realizzabile lotto 2 =	690,00/3,2 =	230,00 mq. x 100% =	215,62
Porticati (25%) =	215,62*0.25 =	53,90 mq. x 30% =	16,18
Sottotetto		150,00 mq. x 60% =	90,00
Giardino		1.150,00 mq. x 1% =	<u>11,50</u>
		Sommano	333,30 mq.

$$V_{mp} = 333,30 \text{ mq.} \times 1.700,00 \text{ €/mq.} = \text{€ } 566.610,00$$

### Determinazione Ktr = Costi di trasformazione

Kc	costi di costruzione	1.150 €/mq. x 333,30 mq. =	383.295,00
Cc	Oneri concessori		13.000,00
St	Spese tecniche		22.000,00
Of	Oneri finanziari		10.000,00
OUP	Opere Urbanizzazione Primaria		<u>21.003,60</u>
		Sommano	<b>449.298,60 €</b>

N.B. l'incidenza del costo delle opere di urbanizzazione primaria è di 30,44 €/mc. di volume edificabile e scaturisce come segue:  
Costo totale Urbanizzazione Comparto Il Concio = € 2.826.596,37  
Cubatura complessiva prevista dal Piano di Lottizz. = 92.853,00 mc. (esclusa quella già esistente)  
Incidenza al mc. = 2.826.596,37/92.853 mc. = 30,44 €/mq.  
Lotto 2 = 30,44 x 690,00 mc. = € 21.003,60

r' saggio di capitalizzazione (6%)  
n anni per il completamento dell'operazione 2

### Determinazione valore terreno

$$Va = [Vmp - (kc + Cc + St + Of + OUP)] / (1 + r')^n =$$

$$Va = (566.610,00 - 449.298,60) / (1 + 0,06)^2$$

$$= (566.610,00 - 449.298,60) / 1,1236 = 117.311,40 / 1,1236 = 104.406,72$$

Valore al mc. = 104.406,72/690 mc. = 151,31 €/mc. - approssimato a **150 €/mc.**

### Valutazione

**LOTTO n. 01**, costituito da: Lotto edificabile della superficie di 1.412 mq., distinto catastalmente al N.C.T. Foglio 15 Part. 1424 (diritto di proprietà 100% - 1/1)

Lotto C - 3 del Piano di Lottizzazione      Sup. 1.412,00 mq.      Volume edif. 4.822 mc.

Destinazione Commerciale - direzionale

**VALORE € 480.000,00**

**LOTTO n. 02**, costituito da: Lotto edificabile della superficie di 1.362 mq., distinto catastalmente al N.C.T. Foglio 15 Part. 1310 (diritto di proprietà 100% - 1/1)

Lotto R-148 del Piano di Lottizzazione      Sup. 1.362,00 mq.      Volume edif. 690,00 mc.

Destinazione Residenziale

**VALORE 690,00 mc x 150,00 €/mc. = € 103.500,00**

**LOTTO n. 03**, costituito da: Lotto edificabile della superficie di 722,00 mq., distinto catastalmente al N.C.T. Foglio 15 Part. 1356 (diritto di proprietà 100% - 1/1)

Lotto R-143 del Piano di Lottizzazione          Sup. 722,00 mq.          Volume edif. 370,00 mc.  
Destinazione Residenziale  
**VALORE 370,00 mc x 150,00 €/mc. = € 55.500,00**

**LOTTO n. 04**, costituito da: Lotto edificabile della superficie di 917,00 mq., distinto catastalmente al N.C.T. Foglio 15 Part. 1357 (diritto di proprietà 100% - 1/1)  
Lotto R-146 del Piano di Lottizzazione          Sup. 917,00 mq.          Volume edif. 370,00 mc.  
Destinazione Residenziale  
**VALORE 370,00 mc x 150,00 €/mc. = € 55.500,00**

**LOTTO n. 05**, costituito da: Lotto edificabile della superficie di 706,00 mq., distinto catastalmente al N.C.T. Foglio 15 Part. 1441 (diritto di proprietà 100% - 1/1)  
Lotto R-111 del Piano di Lottizzazione          Sup. 706,00 mq.          Volume edif. 370,00 mc.  
Destinazione Residenziale  
**VALORE 370,00 mc x 150,00 €/mc. = € 55.500,00**

**LOTTO n. 06**, costituito da: Lotto edificabile della superficie di 683,00 mq., distinto catastalmente al N.C.T. Foglio 15 Part. 1436 (diritto di proprietà 100% - 1/1)  
Lotto R-113 del Piano di Lottizzazione          Sup. 683,00 mq.          Volume edif. 370,00 mc.  
Destinazione Residenziale  
**VALORE 370,00 mc x 150,00 €/mc. = € 55.500,00**

**LOTTO n. 07**, costituito da: Lotto edificabile della superficie di 727,00 mq., distinto catastalmente al N.C.T. Foglio 15 Part. 1435 (diritto di proprietà 100% - 1/1)  
Lotto R-116 del Piano di Lottizzazione          Sup. 727,00 mq.          Volume edif. 370,00 mc.  
Destinazione Residenziale  
**VALORE 370,00 mc x 150,00 €/mc. = € 55.500,00**

**LOTTO n. 08**, costituito da: Lotto edificabile della superficie di 1.572,00 mq., distinto catastalmente al N.C.T. Foglio 15 Part. 1206 (diritto di proprietà 100% - 1/1)  
Lotto R-127 del Piano di Lottizzazione          Sup. 1.572,00 mq.          Volume edif. 1.050,00 mc.  
Destinazione Residenziale  
**VALORE 1.050 mc x 150,00 €/mc. = € 157.500,00**

**LOTTO n. 09**, costituito da: Lotto edificabile della superficie di 1.736,00 mq., distinto catastalmente al N.C.T. Foglio 15 Part. 1207 (diritto di proprietà 100% - 1/1)  
Lotto R-126 del Piano di Lottizzazione          Sup. 1.736,00 mq.          Volume edif. 1.050,00 mc.

Destinazione Residenziale

**VALORE 1.050 mc x 150,00 €/mc. = € 157.500,00**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE SINGOLI LOTTI:**

<b>Lotto</b>	<b>p.lla</b>	<b>sigla PdL</b>	<b>Volume mc.</b>	<b>Valore €</b>
1	P.lla 1424	Lotto C - 3	4.822,00 mc.	480.000,00
2	P.lla 1310	Lotto R-148	690,00 mc.	103.500,00
3	P.lla 1356	Lotto R-143	370,00 mc.	55.500,00
4	P.lla 1357	Lotto R-146	370,00 mc.	55.500,00
5	P.lla 1441	Lotto R-111	370,00 mc.	55.500,00
6	P.lla 1436	Lotto R-113	370,00 mc.	55.500,00
7	P.lla 1435	Lotto R-116	370,00 mc.	55.500,00
8	P.lla 1206	Lotto R-127	1.050,00 mc.	157.500,00
9	P.lla 1207	Lotto R-126	1.050,00 mc.	157.500,00
<b>TOTALE</b>				<b>1.176.000,00 €</b>

La presente relazione è stata inviata, a mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, ai creditori procedenti o intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode giudiziario, 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 lo studio professionale del sottoscritto consulente, note di osservazione all'elaborato peritale.

In merito alla perizia sono pervenute Osservazione da parte del ----- (intervenuto) e chiarimenti da parte del debitore esecutato. Le risposte alle osservazioni del ----- sono riportate alla fine della presente relazione.

Eventuali chiarimenti in ordine all'incarico ricevuto saranno resi all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita, fissata per il prossimo 12.03.2020, alla quale il sottoscritto interverrà.

Il presente elaborato sarà inoltre depositato, almeno dieci giorni prima dell'udienza di cui sopra, integralmente rilegato e completo di tutti gli allegati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT, all'interno della cd "busta telematica".

**Allegati:**

1. atto di compravendita del 21.02.1994, Rep. 42537/7477 a rogito del Notaio Dott. -----;
2. n. 9 visure catastali effettuate in data 10.01.2020 (una per ogni particella di terreno pignorato)

3. n. 2 elaborati planimetrici relativi agli immobili distinti al catasto terreni al Fg. 15 p.lle 1424, 1441, 1436, 1435, 1356, 1357, 1310, 1206 e 1207 – prot. n. T153642/2019 e T250865/2020
4. nota di trascrizione del 24.09.2019 – Reg. gen. 13247 – Reg. part. 10145 (trascrizione atto di scissione di società rep. 20432/10663 del 04.07.2019
5. atto di scissione di società Rep. 20432/10663 del 04.07.2019, Notaio Dott. -----.
6. Visura camerale del 10.01.2020 documento n. T 340747248
7. Verbale di 2° collaudo parziale opere di urbanizzazione primaria comparto I – lottizzazione il Concio
8. Certificato destinazione urbanistica prot. 990 del 15.01.2020 Comune di Nepi
9. Certificazione Usi Civici prot. PEC 1213/2020 del 16.01.2020 – Rettifica certificazione usi civici Comune di Nepi, prot. PEC 4739/2020 del 27.02.2020
10. Richiesta ----- spese fisse di gestione e debiti soc. -----
11. Risposte e Osservazione ----- (note del 31.01.2020 e 17.02.2020)
12. Documentazione fotografica
13. Verbale n. 27 del 27.10.2016 Assemblea -----
14. Attestazione del Comune di Nepi 04.12.2018

Viterbo, 2 marzo 2020

Il C.T.U.  
architetto Pino Cruciani

Di seguito vengo riportate le risposte e le controdeduzioni alle osservazione formulate dal Consorzio Nepi 2 con nota del 31.01.2020 (vedi allegato 11).

**RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI 1 – 2 – 3 e 4** \_ con la nota dello scorso 31 gennaio, il -----  
---asserisce che -----, per allacciarsi alle opere di urbanizzazione del Consorzio deve versare delle somme al medesimo Consorzio. Si contesta quanto affermato per i seguenti motivi.

Ai sensi del punto 6.3 del regolamento del Consorzio che testualmente recita *“Il Consiglio di Amministrazione potrà peraltro, nei limiti di quanto consentito dalla vigente normativa in merito alla esecuzione di opere aventi destinazione pubblica, autorizzare Consorziati ad eseguire, direttamente ed a proprie spese, in tutto o in parte, singole opere urbanizzative od impianti di rilevanza consortile, scomputandone il relativo costo, nella misura e nei modi che il Consiglio di Amministrazione stesso riterrà di determinare a suo insindacabile giudizio, dai contributi altrimenti dovuti dal Consorzio interessato. Quanto precede, con i controlli e le verifiche che il Consorzio riterrà necessari al fine di garantire il rispetto degli impegni assunti con l’Amministrazione Comunale in sede di stipula della Convenzione Urbanistica e, al contempo, gli interessi degli altri consorziati”*

In esecuzione ed in conformità a quanto sopra, il -----, con verbale di assemblea n. 27 del 27.10.2016 (**all. 13**), ha formalmente autorizzato la Villa s.r.l. ad eseguire direttamente le opere di urbanizzazione a scomputo di quanto dovuto dalla stessa al medesimo Consorzio. Le opere realizzate fin

d'ora sono state realizzate a cura e spese della Villa srl e l'importo di quanto eseguito fino ad oggi risulta dall'attestazione del 04.12.2018 rilasciata dal Comune di Nepi, dalla quale si evince che l'importo dei lavori regolarmente eseguiti ammonta a € 1.151.636,06 (**All. 14**). A tal riguardo si precisa che il relativo contratto di appalto con la ditta appaltatrice "-----" è stato stipulato e sottoscritto direttamente dalla ----- Quanto sopra risulta evidente anche dal 2° collaudo parziale dei lavori (**all. 7**)

Alla luce di quanto sopra, si può affermare che le opere di urbanizzazione realizzate fino ad oggi sono state eseguite direttamente dalla -----, a totale cura e spese, e che pertanto nulla deve al ----- per allacciarsi alle stesse opere.

**RISPOSTA ALLA OSSERVAZIONE 5** \_ La determinazione del valore di mercato del LOTTO 1, denominato dal Piano di Lottizzazione C3 - Commerciale Direzione D11, è stata effettuata con il metodo analitico, mediante l'applicazione della formula del Valore di Trasformazione, quindi non con il criterio comparativo. Si respinge quindi anche l'osservazione n. 5

**RISPOSTA ALLA OSSERVAZIONE 6** \_

**6.A** nei calcoli riportati nelle pagine precedenti è stato riportata l'altezza di 3,20 – così come osservato dal Consorzio;

**6.B** l'importo delle opere di urbanizzazione riportato nei calcoli precedenti è di € 2.826.596,37 – così come precisato dal Consorzio;

**6.C** la cubatura su cui è stata calcolata l'incidenza al metro cubo dei costi di urbanizzazione è di 92.853,00 mc., così come risultante da tutti i lotti residenziali, commerciali – direzionali e dal lotto D8 (si veda la tavola di progetto del Piano di Lottizzazione. Ne scaturisce che l'incidenza dei costi di urbanizzazione è di 30,44 €/mc.;

**6.D** La determinazione del valore di mercato dei Lotti residenziale, è stata effettuata con il metodo analitico, mediante l'applicazione della formula del Valore di Trasformazione, quindi non con il criterio comparativo. Si respinge quindi anche l'osservazione n. 6.D

Viterbo 2 marzo 2020

Il CTU  
architetto Pino Cruciani