

TRIBUNALE DI VITERBO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Procedura Esecutiva n. 128/2020 r.g.e.

Giudice Esecutore : Dott. Antonino Geraci
Custode Giudiziario : Dott. Cristiana Maurizi
C.T.U. : Arch. Ugo Pacifici

Facendo seguito alla richiesta del G.E. del 15/10/2021 di una relazione integrativa all'elaborato peritale precedentemente consegnato – *Testualmente dalla disposizione del G.E.: “.....relazione integrativa volta a chiarire le caratteristiche ed eventuale vocazione edificatoria (se del caso di concerto con soggetti terzi) del lotto 4 prospettando in alternativa la possibilità di suddividerlo in più lotti coincidenti con i correlati lotti urbanistici, specificando in tal caso, l'incidenza sul valore stimato (qualora tale soluzione risulti percorribile).....”*, si viene a descrivere quanto di seguito.

Premesse

Il lotto di vendita identificato nella Perizia con il n. 4 è costituito da un appezzamento di terreno nastriforme che occupa parzialmente quattro lotti della Lottizzazione in questione, senza generare in nessun caso un lotto edificabile intero, ma soltanto quattro porzioni di lotti interi.

I lotti edificabili interessati sono quelli identificati nella lottizzazione con i numeri 7-8-9-10 (Vedere planimetria allegata), contigui e confinanti fra loro, tutti hanno la classica forma planimetrica rettangolare e tutti sono confinanti per un lato con un tratto rettilineo della Strada Provinciale.

La porzione di terreno pignorato occupa una “fascia” approssimativamente parallela alla Strada, ma sul lato opposto a questa, identificata nella mappa catastale da quattro particelle numericamente distinte (vedere planimetria catastale allegata) con i numeri 309-310-311-313, tutte sul foglio 7; ognuna occupa distintamente e parzialmente i quattro lotti edificabili. In sostanza, ogni particella impegna soltanto una porzione di lotto edificabile e non un lotto intero.

E' importante precisare che due di questi lotti, il n. 7 ed il n. 8, sono al momento attuale già edificati da anni or sono, già da prima della stesura del Piano di lottizzazione. Mentre gli altri lotti, il 9 ed il 10 non sono edificati.

Elaborato peritale

Dalla perizia risulta evidente che il lotto di vendita n.4) era quello più complicato da porre sul mercato immobiliare, rispetto agli altri tre lotti, costituiti da lotti interi dove è



sicuramente più facile una “immediata” edificazione. Mentre il lotto di vendita n. 5) era ed è costituito da un insieme di residui minimi di superficie della lottizzazione.

I principi che hanno indotto lo scrivente tecnico era quello di accorpate in un unico lotto di vendita, identificato appunto con il n. 4), che comprendesse l'intero appezzamento costituito dalle quattro particelle catastali, perché si riteneva che in una unica sessione di vendita si sarebbe alienato questo problematico immobile.

Si è ipotizzato che forse poteva interessare gli altri proprietari limitrofi, consorziati nella lottizzazione, (vedi pag. 12 e 13 dell'elaborato peritale) in un unico acquisto comune in modo da acquisire l'appezzamento, per poi ricompensare la suddivisione delle aree in un successivo accordo fra i singoli proprietari.

Tuttavia la richiesta del G.E. è stata l'occasione per un momento di riflessione sulle reali vendibilità del bene, così da valutare più attentamente la possibilità di ampliare la commerciabilità di questa parte del compendio pignorato.

Ricomposizione dei lotti

Sulla base di quanto premesso si ritiene ragionevole dividere i lotti di vendita in ulteriori quattro unità, una per ciascuna particella catastale che occupa la porzione limitata di ogni singolo lotto edificabile.

Quindi la nuova composizione dei lotti di vendita verrà ricombinata frazionando l'originario lotto n. 4) della Perizia in ulteriori altri quattro lotti di vendita distinti e separati.

Giova ricordare quanto già elencato nell'elaborato peritale a pagina 16, cioè che le particelle hanno le seguenti caratteristiche:

Foglio 7 particella 313 – parte lotto edificabile n. 7 – superficie 51 mq

Foglio 7 particella 311 – parte lotto edificabile n. 8 - superficie 290 mq

Foglio 7 particella 309 – parte lotto edificabile n. 9 - superficie 405 mq

Foglio 7 particella 310 – parte lotto edificabile n. 10 - superficie 430 mq

Seguendo la successione numerica della perizia stabiliremo la nuova numerazione, da ritenere sostitutiva nella forma e nella sostanza di quella precedente; lasciando inalterati i lotti di vendita già identificati, descritti e numerati con i numeri 1); 2 e 3), per i quali si rimanda all'Elaborato Peritale e disporre con la presente la nuova definizione dei lotti di vendita al posto dell'originario lotto n. 4).



Lotto di vendita 4) = Foglio 7 part. 313 – parte lotto edificabile n. 7 – superficie 51 mq

Lotto di vendita 5) = Foglio 7 part. 311 – parte lotto edificabile n. 8 - superficie 290 mq

Lotto di vendita 6) = Foglio 7 part. 309 – parte lotto edificabile n. 9 - superficie 405 mq

Lotto di vendita 7) = Foglio 7 part. 310 – parte lotto edificabile n. 10 - superficie 430 mq

L'originario lotto di vendita rappresentato in Perizia con il n. 5) costituito da un insieme di minime aree marginali della Lottizzazione destinate a servizi, marciapiedi ecc., rimarrà tale e quale nella consistenza e nel valore di mercato come descritto in Perizia, ma assumerà il numero progressivo naturale, ossia il numero 8) al posto del numero 5).

Chiarimenti sulla vocazione edificatoria

Essendo i terreni in questione inseriti all'interno dei confini di un Piano di Lottizzazione approvato, per definizione sono senz'altro caratterizzati da una vocazione edificatoria.

Del resto anche il Certificato di Destinazione Urbanistica, quale documento ufficiale rilasciato dal Comune di Capranica allegato alla Perizia, li definisce con questa previsione urbanistica.

Ora, in risposta all'osservazione posta nella disposizione del G.E. soprarichiamata, - *...volta a chiarire le caratteristiche ed eventuale vocazione edificatoria,*- si viene a precisare che, nonostante la riconosciuta natura edificatoria degli appezzamenti che da ora in poi definiremo nei lotti di vendita con i numeri 4), 5), 6), 7), essendo gli stessi soltanto parte di un lotto intero e non lotti integrali, così isolati nelle singole particelle catastali, non possono essere attuate materialmente le previste condizioni edificatorie perché da sole non possono supportare le condizioni prescrittive (indici, distanze, volumetrie, ecc.) previste nel Piano di Lottizzazione.

Per questo risulta necessario accorpare la rimanente parte di terreno per inserire il progetto del futuro fabbricato all'intero singolo lotto poter effettivamente costruirci sopra.

In sostanza chi acquisterà i lotti di vendita identificati nella presente con i numeri 6), 7) non potrà costruirci autonomamente, se prima non riunisce in un progetto edilizio unitario l'intero lotto, per cui dovrà: o acquistare la rimanente porzione oppure presentare un progetto unico congiuntamente con gli altri proprietari.



Per quanto riguarda invece i lotti di vendita identificati con i numeri 4) e 5), come sopra accennato risultano porzioni di lotti già edificati da illo-tempore, quindi nonostante siano inseriti inadeguatamente dentro i confini del comparto, oltre che impegnare una minima superficie rispetto al lotto intero, pur tenendo conto di queste limitazioni, è indubbio che hanno esaurito il loro potere edificatorio avendo già sfruttato la originaria volumetria disponibile.

Quindi l'interesse di questi due beni in una trattativa aperta si ritiene molto limitato, forse circoscritta ai soli proprietari delle abitazioni attualmente esistenti, i quali si ritrovano attualmente all'interno dei confini del proprio lotto una "indesiderata" proprietà altrui.

Valori di mercato

Nella Perizia si sono stimati, secondo una procedura dettagliatamente descritta i terreni effettivamente edificabili in 62 € al metro cubo; mentre per i due appezzamenti interni ai lotti già edificati è stato assegnato un valore forfettario perchè non valutabili secondo criteri di stima ordinarie.

In risposta al quesito proposto, si ritiene giusto mantenere le stesse valutazioni unitarie riportate nell'Elaborato Peritale, per inteso, la valutazione dell'appezzamento dipenderà dal prezzo unitario al metro cubo per la relativa superficie vendibile, tenuto conto delle relative spese di urbanizzazione, a prescindere che questa corrisponda oppure meno al lotto intero.

Del resto, le stime dei terreni che i proprietari consorziati adottano di consuetudine fra loro, al fine di ripartire una equa distribuzione di cessione o acquisizione delle aree, vengono considerate in termini unitari indipendentemente dal considerare l'intero lotto.

Pertanto, in considerazione di quanto sopra, nello schema seguente vengono riportate le formazioni dei nuovi lotti di vendita, riprendendo i lotti già elencati in perizia (n. 1,2,3,8), insieme ai nuovi lotti generati nella presente relazione (n. 4,5,6,7), da ritenere sostituivi rispetto all'Elaborato Perimetrale originario di pagina n. 25.



Lotto n.	Particella n.	Numero lotto di lottizzazione (Vedere Elabor. Peritale)	Area m²	Valore di mercato
LOTTO DI VENDITA 1	289/301/306	11	981	31.413 €
LOTTO DI VENDITA 2	291/302/307	12	954	30.996 €
LOTTO DI VENDITA 3	288/300/295	16	1743	37.821 €
LOTTO DI VENDITA 4	313	7p	51	239 €
LOTTO DI VENDITA 5	311	8p	290	515 €
LOTTO DI VENDITA 6	309	9p	405	8798 €
LOTTO DI VENDITA 7	310	10p	430	1699 €
LOTTO DI VENDITA 8	303/304/312	Parcheggio e marciapiede	161	2113 €
Totale compendio pignorato			5015	128.887 €

La lettera "p" sta a significare "parte".

Quanto sopra in ottemperanza alla disposizione del G.E. del 15/10/2021.

Acquapendente lì 11/12/2021



 L'Esperto Estimatore

 Arch. Ugo Pacifici

Arch. Ugo Pacifici

Ordine Architetti Pianificatori
Paesaggisti e Conservatori di Viterbo n. 244

