

# TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 279/2013

## RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

### SESTA INTEGRAZIONE

Creditore procedente:	B.C.C. RONCIGLIONE
Contro:	
Giudice dell'esecuzione:	Dott. Antonino Geraci
Custode:	Dott.ssa Paola Lanzillo
Udienza di incarico:	12.06.2014
Udienza:	<b>15.12.2022</b>

*Il C.T.U.*

*Dott. Geom. Gianluca Fociani*



## TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n° 279/13

B.C.C. RONCIGLIONE c/ [REDAZIONE]

### RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

#### Sesta Integrazione

#### **PREMESSA:**

Con verbale di pignoramento immobili del 27.02.2020 è stata promossa la procedura esecutiva n. 36/2020 R.G.E. nella quale sono stati inseriti ulteriori immobili e tale procedura è stata riunita alla presente procedura n. 279/2013 R.G.E. con disposizione del Signor Giudice del 22.07.2020.

Il nuovo pignoramento, in favore di SIENA NPL 2018 SRL, la quale agisce tramite la mandataria Credito Fondiario spa, trascritto in data 28.2.2020 al n. 2741 R.G. e 2152 R.P., ha colpito i seguenti immobili siti nel Comune di Capranica:

- a) Terreno censito al Foglio 33 particelle 678 per il diritto di piena proprietà per 1/1
- b) Terreno censito al Foglio 33 particelle 626 e 633 per il diritto di piena proprietà per 1/2
- c) Fabbricato censito al Foglio 33 particella 678 per il diritto di piena proprietà per 1/1
- d) Terreno censito al Foglio 28 particelle 194 e 287 per il diritto di piena proprietà per 1/1

Si procede alla redazione della perizia relativa agli immobili sopra indicati precisando che le particelle di cui al punto d) sono già state oggetto di precedenti relazioni mentre le particelle di cui ai punti a), b) e c) sono quelle relative al nuovo pignoramento.

#### **1. ELENCO IMMOBILI SOTTOPOSTI A PIGNORAMENTO**

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio ed in particolare dall'atto di pignoramento, risulta sottoposto a pignoramento immobiliare il seguente compendio:

- [REDAZIONE]
- 1) Piena proprietà per la quota dell'intero. Terreno sito in Capranica (VT), Via Cavalieri di Vittorio Veneto – S.S. Cassia, (Vicolo Sciapparino) censito al NCT al foglio 28 particelle 194 e 287 della superficie complessiva di mq. 608 catastali.
  - 2) Piena proprietà per la quota di ½ . Terreno sito in Capranica (VT), Via Asia, Località Paglianello, censito al NCT al foglio 33 particelle 626 e 633 della superficie complessiva di mq. 223 catastali.
  - 3) Piena proprietà per la quota dell'intero. Fabbricato sito in Capranica (VT), Via Asia, Località Paglianello, censito al NCEU al foglio 33 particelle 678 (terreno F. 33 P.IIa 678 riportato a partita 1 Ente Urbano).

#### **2. VERIFICA DELL'ATTUALE IDENTIFICAZIONE CATASTALE**

I dati catastali delle unità oggetto della presente relazione sono corrispondenti a quelli oggetto di pignoramento.



**DATI CATASTALI:****CATASTO TERRENI:**

Intestazione catastale: [REDACTED]

Oggetto	Fg.	Particella	Qualità	Superficie	Mq	RD	RA	Diritto	Quota
Terreno	28	194	Fu d'accert	00.00.28	28	--	--	Proprietà	1/1
Terreno	28	287	Noccioleto	00.05.80	580	5,39	1,50	Proprietà	1/1
Terreno	33	626	Noccioleto	00.02.09	209	4,48	1,40	Proprietà	1/2
Terreno	33	633	Noccioleto	00.00.14	14	0,30	0,09	Proprietà	1/2

Destinazione	Fg.	Particella	Qualità	Superficie	Mq	RD	RA
(*)	33	678	ENTE URBANO	00.02.09	209	--	--

(\*) Area pertinenziale esclusiva dell'abitazione censita al NCEU Fg. 33 P.IIa 678

**CATASTO FABBRICATI:**

Intestazione catastale: [REDACTED]

Oggetto	Fg.	Particella	Indirizzo catastale	Catg.	Cl	Vani	RC	Diritto	Quota
Fabbricato	33	678	Loc. Paglianello, snc	A/2	3	5,5	596,51	Proprietà	1/1

**3. RISPOSTA AI SINGOLI QUESITI**

3.1) *Verifichi 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.*

Nel fascicolo di procedura è presente la certificazione notarile redatta in ultima versione in data 07.10.2020.

**NOTA SUL TITOLO PIGNORATO:**

Dall'analisi della documentazione e dalle ricerche esperite è emerso che le unità immobiliari censite al F. 33 particelle 678 e 626 (ex. Particella 62) derivano da originaria particella 62 la quale risultava intestata alla Confraternita del SS Salvatore in Capranica con il diritto del Concedente sin dall'impianto cartaceo catastale (cfr: visure catastali). Nell'atto Notaio D'Alessandro del 19.06.2003 rep. 413009, con il quale si procede alla riassegnazione di proprietà immobiliari nell'ambito della Lottizzazione Paglianello, a pagina 9 il viene indicato come "utile dominio" il diritto posseduto ... sulla particella 378 (ex 62), ora 626 e 678 (titolo confermato anche nell'atto Notaio Fea del 03.07.1986). Il sottoscritto ha proceduto a contattare la Diocesi di Civita Castellana, ed in particolare l'Istituto Diocesano per il sostentamento del Clero, per avere conferma circa la presenza di tale diritto ancora in capo alla Confraternita. L'Istituto ha risposto informando il CTU che la Confraternita del SS Salvatore di Capranica è stata sciolta negli anni 50 del secolo scorso e non è chiaro se sia stata poi assorbita dalla Confraternita del SS Sacramento di Capranica. **L'Istituto ha dichiarato, altresì, di non essere a conoscenza se lo stesso abbia titolo legale per affrancare il bene.**



La problematica si verifica sulle particelle 678 e 626 (*ex 628 ex 378 ex 62*) mentre non si è rilevato il medesimo diritto sulla particella 633 (*ex 411 ex 66*).

L'Istituto ha indicato con mail del 11.10.2022 un importo di affrancazione del diritto pari a €. 8.300,00 (Euroottomilatrecento/00) riferito a tale data, al quale si aggiungono gli oneri conseguenti alla stipula del relativo atto per un importo complessivo stimabile in €. 12.000,00 (eurododicimila/00).

-----oOo-----

*3.2) 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.*

Si rimanda alle visure aggiornate allegate alla presente relazione.

-----oOo-----

*3.3) Consulti 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.*

Il sottoscritto ha effettuato ricerca relativamente ai titoli di proprietà, procedendo a ritroso sino al ventennio antecedente il pignoramento. La ricerca, seppur complessa ed articolata, ha consentito di rilevare quanto segue:

Quanto al terreno F. 28 p.lla 194:

- Compravendita Atto Notaio Giorgio Imparato rep. 54324 del 25.07.2008 trascritto in data 30.07.2008 al n° 9767 RP – 13641 RG.
- Compravendita Atto Notaio Dominici rep. 74777 del 18.05.2007 trascritto in data 25.05.2007 al n° 9379 RG – 6551 RP;
- Successione di Lazzè Augusto deceduto in data 23.11.2000 con denuncia di successione n. 4 volume 1313 del 28.03.2007 trascritta in data 20.11.2007 al n. 22202 RG e 15414 RP. Accettazione tacita trascritta Notaio Dominici del 18.05.2007 rep. 74777;
- Consolidamento usufrutto di Lazzè Pietro a mezzo atto Notaio Cavallaro in data 23.04.1966 registrato a Roma il 26.04.1966 al n. 7551 Vol. 1238/B (cfr. atto Baroni rep. 17732/5415);
- Successione di Nicolini Livia fu Vincenzo maritata Pietro Lazzè nata il 18.07.1888 e deceduta in data 27.08.1961 con denuncia di successione n. 50 volume 6507 del trascritta il 17.11.1973 al n. 11839 RG e 10174 RP.;
- Rispetto alla provenienza del 1961 (Successione di Nicolini Livia) è stata effettuata ulteriore ricerca dei titoli risalendo sino all'anno 1919 e non rilevando altri atti precedenti.

NOTA: ESISTE PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 25 MARZO 2015.



Da ulteriori accessi agli archivi pubblici è emersa la presenza di trascrizione del 26.03.2015, 3668 RG – 2939 RP, relativa a contratto preliminare di compravendita stipulato presso il Notaio Giorgio Imparato Rep. 61757/27742 del 25.03.2015 con il quale [redacted] si obbliga a vendere al [redacted] il terreno esteso mq. 608 catastali, censito al NCT del Comune di Capranica al foglio 28 particelle 194 e 287, per la somma di €. 90.000,00 (novantamila/00) di cui €. 45.000,00 (quarantacinquemila/00) versati in data 05.03.2015.

Quanto al terreno F. 28 p.lla 287 (ex 230);

- Compravendita Atto Notaio Giorgio Imparato rep. 54324 del 25.07.2008 trascritto in data 30.07.2008 al n° 9767 RP – 13641 RG.;
- Compravendita Atto Notaio Giorgio Imparato rep. 38081 del 09.01.2004 trascritto in data 15.11.2004 al n° 541/441;
- Compravendita Atto Notaio Baroni rep. 17732/5415 del 20.12.1972 registrato il 09.01.1973 al n. 628 e trascritto in data 10.01.1973 al n° 657/577;

NOTA: ESISTE PRELIMINARE DI COMPRAVENDITA DEL 25 MARZO 2015.

Da ulteriori accessi agli archivi pubblici è emersa la presenza di trascrizione del 26.03.2015, 3668 RG – 2939 RP, analogamente alla particella 194.

Quanto al terreno F. 33 p.lla 678 (ex 628 ex 378 ex 62) sul quale è stato poi edificato l'immobile abitativo oggetto di perizia:

- a) Compravendita Atto Notaio Imparato 16.05.2006 rep. 49930/18066, trascritto il 30.05.2006 al n. 10332/6607 [redacted]
- b) Atto di redistribuzione immobiliare Atto Notaio D'Alessandro rep. 413009/26646 del 19.06.2003 trascritto in data 21.07.2003 al n. 12689/9971, con il quale viene assegnato il bene ai Sigg.ri [redacted] F. 33 p.lla 378 (ex 62/f);
- c) Accettazione di eredità Atto Notaio Fea del 03.07.1986 rep. 3661/886 registrato in Civitavecchia in data 21.07.1986 al n. 1706/133 con il quale il Sig. De Pasquale Tommaso accetta l'eredità della Sig.ra Speranza Marisa;
- d) Successione di [redacted] , apertasi in data 21.03.1962 den. 91 vol. 188 con la quale ereditano [redacted]
- e) Riunione di usufrutto di [redacted]
- f) A [redacted] 26.11.1924 e n. 184 vol. 284 del 16.04.1925 – Terreno Paglianello Sez. 1 – n. 679-680-682-1033-718B-719B-720-718A;
- g) Si segnala che l'originaria particella 62 era intestata alla Confraternita del SS Salvatore in Capranica con il diritto del Concedente sin dall'impianto catastale.

Quanto al terreno F. 33 p.lla 633 (ex 411 ex 66) attualmente adibito a strada comune:

- a) Compravendita Atto Notaio Imparato 16.05.2006 rep. 49930/18066, trascritto il 30.05.2006 al n. 10332/6607 da [redacted] a [redacted]



- b) Atto di redistribuzione immobiliare Atto Notaio D'Alessandro rep. 413009/26646 del 19.06.2003 trascritto in data 21.07.2003 al n. 12689/9971, con il quale viene assegnato il bene .....
- c) Nell'atto di assegnazione per redistribuzione la particella era originariamente di .....
- d) A ..... usufruttuaria, pervenuto per successione di ..... apertasi in data 08.02.1969 den. 67 vol. 204 Ufficio del Registro di Ronciglione. Successiva riunione di usufrutto in data 14.04.1972 n. 40 vol. 95 – F. 33 p.lla 66-67; Accettazione tacita eredità Notaio D'Alessandro del 19.06.2003 rep- 413009 trascritta in data 20.08.2020 al n. 10590/8358;
- e) A ..... pervenuto per successione di ..... aperta in data 16.05.1997 den. N. 62 vol. 1034 Ufficio del Registro di Viterbo. Accettazione tacita eredità Atto Notaio Imperato del 30.03.2012 trascritta in data 13.04.2014 al n. 4829/3725;
- f) A ..... pervenuto per successione di ..... 06.05.1956 n. 68 vol. 174 registrata in Ronciglione il 02.11.1956 al n. 1457;
- g) Non sono stati reperiti altri titoli prevedenti.

Quanto al terreno F. 33 p.lla 626 (ex 378 ex 62) attualmente adibito a strada comune:

- a) Compravendita Atto Notaio Imperato 16.05.2006 rep. 49930/18066, trascritto il 30.05.2006 al n. 10332/6607 da .....
- b) Atto di redistribuzione immobiliare Atto Notaio D'Alessandro rep. 413009/26646 del 19.06.2003 trascritto in data 21.07.2003 al n. 12689/9971, con il quale viene assegnato il bene ai Sigg.ri ..... F. 33 p.lla 378 (ex 62/f);
- c) Vendita Atto Notaio Fea del 03.07.1986 rep. 3661/886 registrato in Civitavecchia in data 21.07.1986 al n. 1706/133 trascritto in data 02.08.1986 n. 8746/7291, con il quale il Sig. .... accetta l'eredità ..... Successione di ..... Accettazione tacita eredità Notaio D'Alessandro del 19.06.2003 rep. 413009 trascritta in data 20.08.2020 al n. 10590/8358 e accettazione tacita eredità Notaio Fea del 03.07.1986 rep. 3661;
- d) Riunione di usufrutto di ..... del 05.06.1978 Vol. 100 n. 1;
- e) A ..... per successione di ..... n. 1 vol. 1468 del 26.11.1924 e n. 184 vol. 284 del 16.04.1925 – Terreno Paglianello Sez. 1 – n. 679-680-682-1033-718B-719B-720-718A;
- f) Si segnala che l'originaria particella 62 era intestata alla Confraternita del SS Salvatore in Capranica con il diritto del Concedente sin dall'impianto catastale.

-----oOo-----



*3.4) Predisponga sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento).*

Nel fascicolo in atti sono indicate le seguenti trascrizioni e iscrizioni (cfr: relazione notarile depositata):

1. Ipoteca iscritta a Viterbo con formalità n. 3668 del 01.12.2006 a rogito Notaio Imprato del 28.11.2006 rep. 18815, per l'importo di Euro 840.000,00, su mutuo di Euro 420.000,00, durata 30 anni, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena spa, contro [redacted] 1/1 della proprietà su NCT F. 33 p.lla 628 e per ½ della proprietà su NCT F. 33 p.lla 626-633;
2. Ipoteca iscritta a Viterbo con formalità n. 1326 del 24.04.2009 a rogito Notaio Imparato del 23.04.2009 rep. 55289, per l'importo di Euro 1.010.000,00, su mutuo di Euro 505.000,00, durata 25 anni, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Ronciglione Società Cooperativa, contro [redacted] per 1/1 della proprietà e contro altri soggetti per altri immobili. NCT F. 28 p.lla 194 e 287 ;
3. Ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, iscritta a Viterbo con formalità n. 439 del 29.03.2012, Tribunale di Viterbo del 12.03.2012 rep. 175/12, per l'importo di €. 73.767,99, capitale €. 58.746,99 a favore di Cassa di Risparmio di Viterbo contro [redacted] per 1/1 della proprietà e contro altri soggetti per altri immobili. NCT F. 28 p.lla 194 e 287 ;
4. Pignoramento trascritto a Viterbo con formalità n. 9705 del 17.10.2013, Ufficiale Giudiziario di Viterbo rep. 743 del 01.07.2013, a favore di Banca di Credito Cooperativo di Ronciglione Società Cooperativa, contro [redacted] per 1/1 della proprietà e contro altri soggetti per altri immobili. NCT F. 28 p.lla 194 e 287 ;
5. Ipoteca iscritta a Viterbo con formalità n. 673 del 27.04.2015 derivante da ipoteca legale rep.332/12515 del 27.04.2015 a favore di Equitalia Sud spa contro [redacted] per 1/1 della proprietà su NCEU F. 33 p.lla 678;
6. Pignoramento trascritto a Viterbo con formalità n. 2152 del 28.02.2020, Ufficiale Giudiziario di Viterbo rep. 236 del 27.02.2020, a favore di SIENA NPL 2016 SRL contro [redacted] per 1/1 della proprietà su NCEU F. 33 p.lla 678 e su NCT F. 33 p.lla 678-194-287 e per ½ su NCT F. 33 p.lla 626 e 633;
7. Trascrizione del 26.03.2015, 3668 RG – 2939 RP, relativa a contratto preliminare di compravendita stipulato presso il Notaio Giorgio Imparato Rep. 61757/27742 del 25.03.2015 con il quale [redacted] in liquidazione, si obbliga a vendere al Sig. [redacted] nato a [redacted] il terreno esteso mq. 608 catastali, censito al NCT del Comune di Capranica al foglio 28 particelle 194 e 287, per la somma di €. 90.000,00 (novantamila/00) di cui €. 45.000,00 (quarantacinquemila/00) versati in data 05.03.2015.

-----oOo-----

*3.5)Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o 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).*



La certificazione camerale relativa alla società debitrice è stata precedentemente depositata in atti.

-----oOo-----

3.6) *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 consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso la storia catastale del compendio pignorato.*

I dati catastali attuali corrispondono a quelli riportati nel pignoramento per quanto concerne l'identificativo catastale.

-----oOo-----

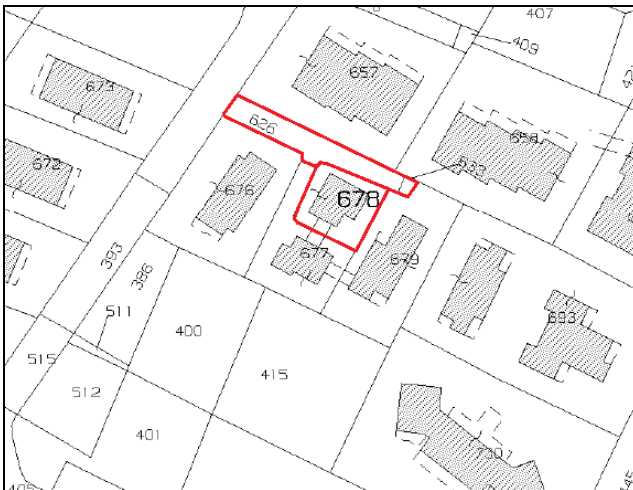
3.7) *Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; 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 ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo.*

Si rileva la corrispondenza della descrizione e degli identificativi catastali contenuti nei titoli di provenienza.

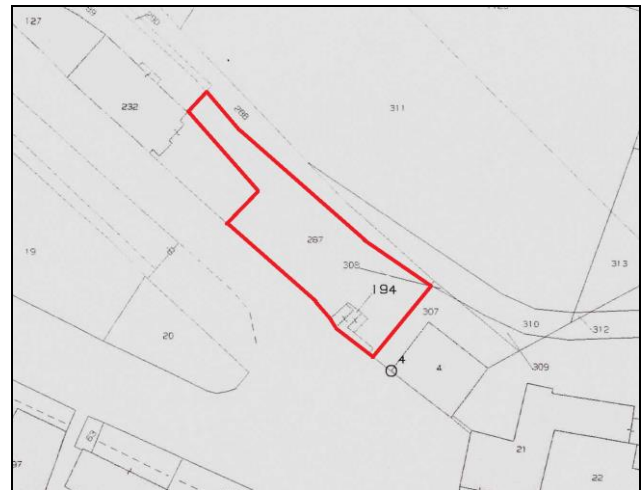
-----oOo-----

3.8) *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.*

In allegato si riportano gli estratti di mappa attuali (fuori scala grafica) relativi ai beni oggetto di relazione.



Stralcio Fg. 33 Capranica  
Particelle 626-633-678



Stralcio Fg. 28 Capranica  
Particelle 194-287

-----oOo-----

3.9 ) *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;*

La problematica non ricorre.

-----oOo-----

3.10) *Precisi anche, nel caso in cui l'immobile 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;*

La problematica non ricorre.

-----oOo-----

3.11) *Descriva, previo necessario accesso, l'immobile pignorato, indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestable in mq.), confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria e riscaldamento ecc.).*

## **Lotto 2: Terreno Fg. 28 P.lle 194 - 287:**

In terreno in oggetto è stato oggetto anche delle precedenti relazioni depositate in atti. Trattasi di terreno, in parte edificabile, sito in Capranica (VT), Via Cavalieri di Vittorio Veneto – S.S. Cassia, (Vicolo Sciapparino), della superficie di mq. 608 catastali.

E' sito in aderenza a muro di contenimento della S.S. Cassia e vi si accede attraverso strada secondaria posta a valle del suddetto muro Vicolo Sciapparino.

Il terreno è posto a diretto contatto con la strada di accesso, (Vicolo Sciapparino) che risulta in parte ricadente all'interno della proprietà in oggetto. Posizionato in pieno centro abitato, praticamente adiacente al centro storico, risulta di forma quadrangolare e si presenta pressochè pianeggiante ed utilizzato.

Non risulta recintato e, al momento del sopralluogo, è utilizzato come parcheggio per autovetture.

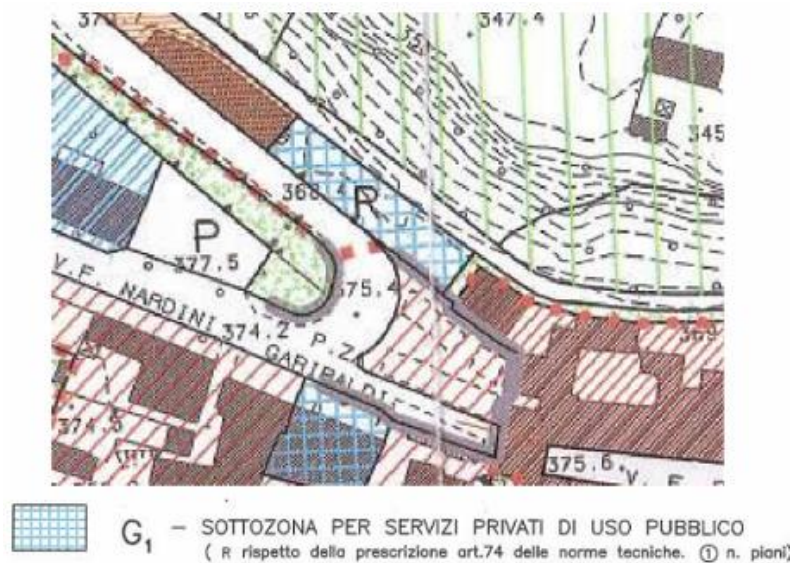
Parte dei confini del terreno non sono materializzati e non è stata esperita una azione di riconfinazione.

Sul terreno non sono presenti fabbricati. Sul lato sud è presente una muratura in materiale tufaceo a contenimento di un'area a quota superiore. Il terreno è accessibile da strada asfaltata a senso unico di marcia.

Il terreno, è soggetto a vari vincoli indicati nel Certificato di destinazione urbanistica aggiornato in data 02.02.2022, ricade urbanisticamente in parte nella zona G1 "Servizi privati ad uso pubblico" ed in parte nella "viabilità di P.R.G.". (cfr: Certificato di destinazione urbanistica). Dal certificato di destinazione urbanistica particelle in oggetto non risultano gravate da uso civico.

Per i dati urbanistici, norme tecniche di attuazione e vincoli esistenti, per maggiore chiarezza e comprensione, si rimanda al certificato di destinazione urbanistica allegato alla perizia ed a quanto riportato nelle precedenti perizie rigiardanti il bene in oggetto.





*Stralcio Tavola P.R.G.*

Stante le numerose integrazioni richieste in merito al lotto in oggetto, (sei con la presente) il sottoscritto ritiene opportuno riportare, per completezza e chiarezza di informazione, alcuni dati riferiti alle precedenti relazioni depositate, pur richiamandone i rispettivi contenuti nella presente relazione.

Rispetto alla valutazione della quarta integrazione alla CTU, il nuovo pignoramento della particella 194 consente di riunire nuovamente il terreno in un unico corpo così come descritto e valutato nella seconda e terza integrazione alla CTU.

Il sottoscritto rimanda a quanto già espresso nelle precedenti relazioni depositate per quanto concerne l'iter amministrativo che il terreno ha seguito ai fini edificatori. Durante le scorse udienze il sottoscritto ha avuto modo di rappresentare il particolare stato del terreno in oggetto derivante da:

- la destinazione urbanistica di PRG vigente (in parte nella zona G1 “Servizi privati ad uso pubblico” ed in parte nella “viabilità di P.R.G.”). Questa zona comprende quelle aree destinate a servizi e attrezzature di carattere privato anche se di uso pubblico e le destinazioni d’uso consentite sono riferite ad attrezzature di servizio scolastico, culturale, sociali, amministrative, sanitarie, ricreative, sportive, coabitative (alberghi, pensioni, ostelli, case per ferie, convivenza religiosa, di enti pubblici e morali), parcheggi. Per questo lotto, indicato con la lettera “R” sulla planimetria del PRG, è previsto, in particolare: *“L’edificio dovrà avere copertura a terrazzo impostata a quota non superiore al piano della S.S. Cassia (quota +368). Per questa area l’indice fondiario è elevato a 3 mc/mq ed è consentita la costruzione in aderenza con gli edifici adiacenti, fatti salvi i diritti di terzi. L’area di copertura del fabbricato a quota Cassia dovrà essere ceduta all’Amministrazione comunale e adibita a parcheggio pubblico, mentre i parcheggi, privati ma di uso pubblico, da prevedere a piano terra, dovranno essere estesi per tutta l’area di sedime del fabbricato”* (cfr: CDU allegato alla perizia);
- la presentazione di progetto edilizio in data 05.04.2007 con prot. 3467 (Prot. 256/07 – Pratica 07/1/24 del 05.04.2007), approvato dal Comune di Capranica;



- la determinazione n. B1707 del 29.05.2008 con la quale la Regione Lazio, Dipartimento Territorio e urbanistica, ha emesso parere favorevole sul progetto;
- il provvedimento prot. 0012543 del 29.07.2009 con il quale il Ministero dei Beni e delle Attività Culturali, Soprintendenza per i beni architettonici e paesaggistici per le province di Roma, Rieti e Viterbo, ha annullato il nulla osta regionale;
- la presentazione di ricorso al TAR del Lazio con n. 10642/2009 per il quale è stata emessa ordinanza in data 07.01.2010, nella quale è riportato che *“Considerato che nel contemperamento degli interessi, allo stato appare prevalente quello teso alla preservazione dello stato dei luoghi, mentre i complessi profili di fumus potranno essere meglio valutati mediante sollecita fissazione del merito a contraddittorio completo, P.Q.M., ....omissis.... Respinge la suindicata domanda incidentale di sospensione.”*
- In merito al ricorso è stato reperito sul sito [www.giustiziaamministrativa.it](http://www.giustiziaamministrativa.it) (Ricorso n. 10642/2009 Sezione Secoda Quater), decreto n. 05544/2018 rep. Prov. Pres. del 12.09.2018 con il quale viene dichiarato perento il ricorso. A richiesta effettuata in udienza l'esecutato non ha dato informazioni utili a riguardo. Il sottoscritto nulla può ulteriormente riferire a riguardo.

In corso di consulenza sono stati rilevati ulteriori dati circa:

- a) Nota assunta al protocollo del Comune di Capranica con n. 11352 del 23.10.2012. L'esecutato propone la cessione del terreno al Comune al prezzo di € 120.000,00;
- b) Nota assunta al protocollo del Comune di Capranica con n. 3287 del 09.04.2014. L'esecutato propone la cessione del terreno al Comune al prezzo di € 90.000,00 più IVA. Nella nota non sono indicati estremi catastali del terreno in parola;
- c) Nota assunta al protocollo del Comune di Capranica con n. 9500 del 20.10.2014. L'esecutato, a seguito di colloqui intercorsi, autorizza l'uso del suddetto terreno a parcheggio pubblico per un periodo di mesi sei, in attesa della manifestazione di interesse all'acquisto;
- d) Verbale di deliberazione della giunta comunale di Capranica n. 178 del 30.10.2014 inerente “comodato d'uso gratuito terreno da adibire a parcheggio pubblico”. La deliberazione segue la nota del 20.10.2014 prot. 9500 indicata al precedente punto c).
- e) Determinazione del Settore III – Area Tecnica - del Comune di Capranica n. 884 del 14.12.2015, con la quale vengono affidati i lavori di bonifica dalle vegetazioni infestanti nonché livellamento dell'area con ricarico di materiale arido per l'importo di € 5.500,00 Iva inclusa. Nella determina si fa espresso riferimento alla nota prot. 9500 del 20.10.2014 ed alla delibera n. 178 del 30.10.2014. Si tratta di lavori effettuati quale contropartita all'uso in comodato gratuito previsto della delibera n. 178/2014;
- f) Verbale di deliberazione della giunta comunale di Capranica n. 69 del 07.06.2017 inerente “atto di indirizzo in merito all'acquisizione della disponibilità dell'area a parcheggio di proprietà del Sig. [REDACTED] con il quale l'amministrazione comunale fornisce direttiva al responsabile del Settore III di operare per le opzioni di acquisto dell'area suddetta.

Il sottoscritto ha effettuato, nel tempo, in merito, ulteriori accessi nonché inviato specifica richiesta al Comune di Capranica in data 27/03/2019 prot. n. 0004069/2019, per ottenere chiarimenti sull'eventuale



occupazione, o meno, da parte dello stesso alla quale non è pervenuta alcuna risposta scritta da parte dell'Ente Pubblico. Vista la documentazione prodotta e sopra elencata, si rileva che gli atti emessi dal Comune di Capranica sono tutti successivi al pignoramento.

Inoltre l'Agenzia delle Entrate di Viterbo, su richiesta del CTU, con nota del 18.04.2019, ha indicato come non risultino atti registrati sul terreno in oggetto. Il Comune non occupa pertanto il terreno in parola per espressa assenza di titolo (l'occupazione asserita dall'esecutato si baserebbe su delibera assunta dopo il pignoramento).

Inoltre si conferma, anche vista la mancata risposta del Comune, quanto riportato nelle precedenti relazione e cioè che il terreno pignorato è attualmente destinato ed utilizzato in parte come strada pubblica ed in parte come area di parcheggio disponibile a chiunque non essendo delimitato da recinzione.

Il terreno in oggetto, secondo le previsioni urbanistiche di PRG, è dotato di una sua specifica potenzialità edificatoria che deve essere espressa prevedendo interventi conformi sia alle discipline urbanistiche che a quelle poste a tutela dei vincoli esistenti.

Ai fini della valutazione del bene, stante la mancata decisione in merito alle ragioni del contenzioso avanzato, che incidono direttamente sul valore del bene, si ritiene confermare i valori espressi in precedenza in quanto essi scaturiscono comunque da fattori che il potenziale acquirente dovrà necessariamente valutare in sede di formulazione dell'offerta essendo tali fattori ancora privi di una definitiva chiarificazione.

Tale valutazione, ove sia ulteriormente necessario chiarire, rappresenta il più probabile valore di mercato ove il terreno possa esprimere compiutamente la propria potenzialità edificatoria, potenzialità che è stata posta in discussione dal provvedimento della Soprintendenza.

A tale proposito è bene precisare che il terreno in oggetto non muta la sua destinazione urbanistica e mantiene comunque una vocazione "nominale", come definita dalle norme di PRG, la cui fruizione è comunque subordinata alla redazione di un progetto redatto in modo tale da dimostrare la piena osservanza di tutte le norme poste a tutela dei vincoli, incluse quelle tutelate dalla Soprintendenza. Parte delle censure della Soprintendenza, ampiamente illustrate nelle precedenti relazioni depositate, si riferiscono alla tutela del rispetto delle visuali.

Si conferma quanto riportato nelle precedenti relazioni e cioè che il terreno pignorato è destinato ed utilizzato in parte come strada pubblica ed in parte come area di parcheggio disponibile a chiunque non essendo delimitato da recinzione.

Per quanto concerne la rappresentazione catastale del terreno in oggetto si conferma quanto indicato a pagina 26 della prima relazione depositata ove si indica *"La particella 194, censita come fabbricato urbano da accertare, in realtà, da quanto emerso in sede di accesso, non presenta manufatti esistenti su di essa"* anche come si evince dal rilievo fotografico già depositato in atti. Tale indicazione ha anche lo scopo di informare l'acquirente sulla circostanza dell'assenza di fabbricati sul terreno quale stato di fatto del bene.

Si conferma che parte del terreno continua ad essere:

- In parte libero ed utilizzato anche come parcheggio sul quale, in quanto privo di delimitazione, al momento, possono accedere, sostare e parcheggiare anche automezzi, ma comunque privi di titolo.

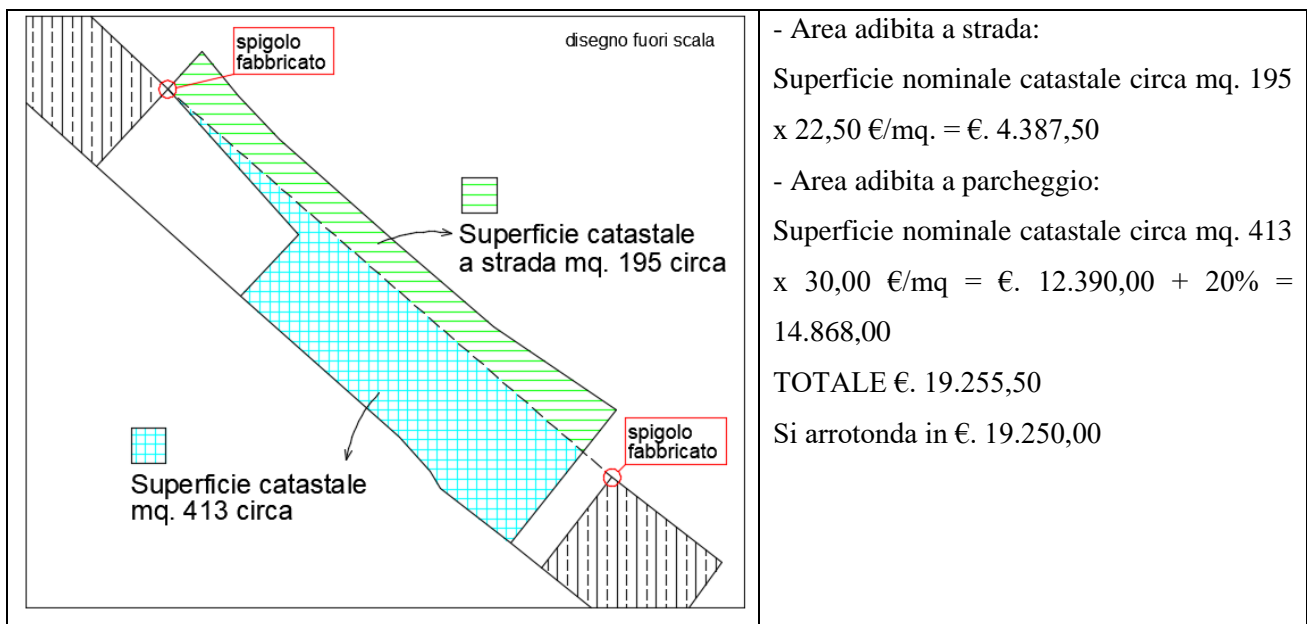


L'indicazione di parcheggio viene effettuata sulla base dell'uso che è stato rilevato nei sopralluoghi quale indicazione dello stato di fatto dell'area;

- In parte adibito a strada asfaltata utilizzata dall'utenza stradale. Tale area è ancora intestata all'esecutato e pertanto non risulta essere stata acquisita al patrimonio pubblico;

L'area adibita a strada ha una superficie, desunta catastalmente, di circa 195 mq. mentre l'area residua del terreno è stata ottenuta sottraendo la superficie della strada dalla superficie nominale totale del terreno. Confermando il criterio utilizzato nella relazione precedente del 15.10.2018, a pagina 8-9, e confermando i valori unitari espressi in precedenza, si ottiene un valore di €. 19.255,50 che si arrotonda in €. 19.250,00 (eurodiciannovemiladuecentocinquanta,00).

Si riporta planimetria esplicativa delle porzioni a diversa destinazione anche a beneficio del potenziale acquirente:



Ai fini della stima si confermano, pertanto, i seguenti valori:

- €. 19.250,00 (eurodiciannovemiladuecentocinquanta/00) nel caso di esito sfavorevole e/o non fruibilità della capacità edificatoria del lotto per le ragioni indicate in perizia o per ulteriori provvedimenti futuri. Per esito sfavorevole si intendono tutte le condizioni, anche future, che possano rendere di fatto impossibile procedere alla costruzione di alcuna opera sul lotto in oggetto;
- €. 90.000,00 (euronovantamila/00) nel caso di esito favorevole e/o ove la vocazione edificatoria del terreno venga sfruttata giungendo alla cantierabilità di un intervento edilizio autorizzato.

Per esito favorevole si intendono tutte le condizioni, anche future, che possano ristabilire e confermare di fatto la piena fruibilità edificatoria del lotto.

Ai fini della valutazione, stante la mancata decisione in merito alle ragioni del contenzioso avanzato, che incidono direttamente sul valore del bene, si ritiene confermare i valori sopra espressi in quanto essi scaturiscono comunque da fattori che l'acquirente dovrà valutare in sede di formulazione dell'offerta essendo tali fattori ancora privi di una definitiva chiarificazione.

Si è determinato il più probabile valore del terreno in oggetto, sia nel caso questi non possa vedere attuata la sua capacità edificatoria prevista dal PRG, sia nel caso contrario e cioè che la cubatura possa essere effettivamente utilizzata (si vedano in proposito le precedenti relazioni depositate).

Si porta a conoscenza del potenziale aggiudicatario che allo stato attuale, il terreno in oggetto vede ancora incerta la fruibilità dello stesso ai fini edificatori, anche nel caso di presentazione di nuova proposta progettuale, in quanto non vi è certezza alcuna che le censure espresse in precedenza (ad indicare la non fruibilità della cubatura nominale) non vengano espresse anche a futuri interventi edificatori proposti dall'acquirente, impedendo di fatto l'edificazione.

### **Lotto 3: Abitazione Fg. 33 p.lla 678 e terreno p.lle 626-633 adibito a strada:**

Il compendio in oggetto è costituito da una villetta unifamiliare situata in Capranica (VT), Località Paglianello (anche denominata Via Asia) e disposta su due livelli (piano seminterrato e piano terra), unitamente ad una strada di accesso in comune con altre proprietà.

Il fabbricato è censito alla particella 678 del foglio 33 mentre la strada comune è censita alle particelle 626 e 633. L'immobile al momento del sopralluogo si presenta in corso di costruzione completo di struttura e parzialmente rifinito al suo interno. L'esterno è parzialmente completato con intonacatura delle facciate mentre il piano seminterrato risulta da completare. La struttura portante è mista in cemento armato e muratura portante. Il piano interrato, come detto, è allo stato "grezzo" e vi si accede da rampa esterna di collegamento con la strada di accesso. Tale rampa non risulta eseguita e pavimentata.

Al piano terra, esternamente, devono essere realizzate due scale di accesso ed il marciapiede previsti in progetto così come deve essere sistemata l'area pertinenziale nella quale sono presenti anche materiali e detriti derivanti presumibilmente dalle attività di cantiere. La scala di collegamento tra piano terra e seminterrato è assente. L'interno del piano terra è in avanzato stato di completamento con l'impianto elettrico infilato, è presente il portone di ingresso e le persiane delle finestre mancando parte degli infissi esterni.

Il bagno è maiolicato e privo di sanitari e rubinetterie. Mancano le porte interne. Le pareti ed i soffitti al piano terra sono intonacati ma da rasare e tinteggiare. Si segnala che una delle camere presenta una superficie inferiore al minimo di mq. 9,00 previsti dal DM 05/07/1975 ai fini igienico sanitari e pertanto non è fruibile come camera da letto. Il piano seminterrato presenta gli impianti parzialmente realizzati e da completare così come sono assenti le finiture interne. Il lotto è delimitato da un muretto basso in tufo facilmente superabile sul lato strada mentre sui restanti lati, in corrispondenza delle altre proprietà, è recintato con paletti e rete metallica. Nel progetto è presente un portico sul retro dell'abitazione che non risulta eseguito materialmente. Lo stato interno dell'abitazione è desumibile dal rilievo fotografico che si allega alla presente relazione ad illustrazione le finiture presenti e, conseguentemente, i lavori necessari al completamento. In generale l'immobile necessita di lavori edili finalizzati al completamento dello stesso.

Per tale completamento l'acquirente dovrà provvedere, a proprie cura e spese, all'inoltro di nuova pratica edilizia al Comune di Capranica secondo la normativa vigente al momento di tale presentazione.

Stante lo stato dell'edificio non è stato possibile reperire informazioni sullo stato delle utenze e degli scarichi (idriche, fognarie, ecc.). Il lotto confina con proprietà De Luca – Tanturli su tre lati e strada comune su un lato. Alla strada comune (p.lla 626-633), si accede dalla via di lottizzazione.





Immagine 1 – Vista esterna piano terra



Immagine 2 – Vista retro dell'edificio e zona portico mancante



Immagine 3 – Scala interna assente



Immagine 4 – Vista rampa accesso all'interrato da eseguire



Immagine 5 – Vista piano seminterrato



Immagine 6 – Vista piano seminterrato



Immagine 7 – Vista piano seminterrato



Immagine 8 – Vista esterno fabbricato





Immagine 9 – Vista piano terra

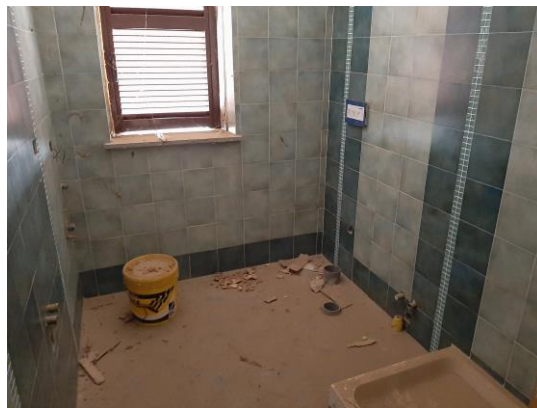


Immagine 10 – Vista bagno piano terra



Immagine 11 – Strada comune esterna p.lle 626-633



Immagine 12 – Vista esterna del fabbricato lato strada

L'immobile è stato autorizzato con Permesso di Costruire n. 2688 del 11.12.2006 (P.E. n. 20/05) e successiva variante in corso d'opera con Permesso di Costruire n. 2759 del 28.06.2008 (P.E. n. 262/07).

E' stato effettuato il rilievo allo stato attuale dell'abitazione che viene riportato a seguire.



(Immagine fuori scala)

Il locale denominato “pluriuso” si riferisce alla camera da letto riportata in progetto ma avente una superficie utile inferiore a mq. 9,00 e pertanto non fruibile con tale destinazione.



Le superfici utili calpestabili dei singoli ambienti ed accessori, allo stato rilevato nel sopralluogo, sono le seguenti:

<b>PIANO TERRA</b>		<b>PIANO SEMINTERRATO</b>	
<i>Destinazione</i>	<i>Sup. netta mq.</i>	<i>Destinazione</i>	<i>Sup. netta mq.</i>
Cucina	19,58	Bagno	4,49
Letto	14,28	Vano scala	3,89
Bagno	4,13	Magazzino	28,55
Pluriuso (*)	8,62	Garage	23,77
Disimpegno	4,84	Ingresso	4,13
Letto	9,11		

(\*) Camera con superficie inferiore ai mq. 9,00 previsti ai fini igienico-sanitari e pertanto non fruibile come camera da letto.

(Le superfici sopra indicate possono differire dei normali scarti, tolleranze e arrotondamenti in fase di misurazione).

-----oOo-----

3.12) *Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità 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;*

La planimetria catastale dell'abitazione non risulta conforme allo stato attuale come si evince dal confronto tra rilievo allo stato di fatto e planimetria catastale in atti.

-----oOo-----

3.13) *Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale.....) prevista dallo strumento urbanistico comunale;*

La destinazione dell'immobile è abitativa coerentemente con le previsioni del Piano di Lottizzazione.

-----oOo-----

3.14) *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, l'esperto dovrà descrivere dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dire se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile in base combinato disposto artt.46 comma 5 del D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 e 40 comma 6 della Legge 28 febbraio 1985 n.47, specificando i relativi costi ed oneri, ovvero, in mancanza, i costi e gli oneri per l'eliminazione degli abusi;*

L'abitazione risulta attualmente in corso di costruzione con i relativi titoli abilitativi scaduti per decorrenza dei termini di Legge. Occorre pertanto presentare nuova pratica edilizia per il completamento dell'edificio facendo riferimento anche ai vincoli presenti per i quali si fa espresso riferimento al certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Capranica in data 02.02.2022 con prot. n. 1559. Non è stata reperita in atti la documentazione relativa alla pratica strutturale ed al collaudo statico della struttura.

-----oOo-----

3.15) *Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza del 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 – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della Legge 28 febbraio 1985 n. 47 ovvero dall'art. 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;*

Lotto 2: Non sono presenti fabbricati.

Lotto 3: L'immobile è stato autorizzato in data 11.12.2006 ed è in corso di costruzione. L'accesso agli atti non ha evidenziato domande di condono.

-----oOo-----

*3.16) 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 del debitore pignorato sia di proprietà ovvero dichiarante da alcuni dei suddetti titoli;*

Dal certificato di destinazione urbanistica i beni in oggetto non risultano gravati da uso civico.

Lotto 3: I terreni censiti al foglio 33 particelle 678 e 626 (derivanti dalla ex particella 62) risultano attualmente di piena proprietà dell'esecutato ma dalla consultazione degli atti e dalle ricerche esperite è emerso che queste erano gravate da livello a favore dei precedenti proprietari con la Confraternita del SS Salvatore in Capranica quale concedente. Come indicato in precedenza a pagina 3-4 della presente relazione, la Diocesi di Civita Castellana ha confermato l'esistenza del diritto e l'assenza di atti di affrancazione quantificandone i costi.

-----oOo-----

*3.17) 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;*

Lotto 3: Non esiste condominio. Il Consorzio Paglianello 2 è intervenuto nella presente procedura per un credito di €. 1.748,50 risalente però ad epoca anteriore ai due anni. Non sono stati segnalati ulteriori importi.

-----oOo-----

*3.18) 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 allegando in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale.*

Il compendio viene suddiviso in lotti anche sulla scorta di quanto espertito nelle precedenti relazioni depositate.

-----oOo-----

*3.19) Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e proceda in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini e alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale), indicando il valore di ciascuno di essi e tendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, 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;*

Lotto 3: I terreni pignorati pro quota sono riferiti a strada comune di accesso e pertanto non sono divisibili.

-----oOo-----

*3.20) Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando 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 (registrati con cata antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;*

Lotto 2: Il terreno Fg. 26 p.lle 194-287 risulta al momento del sopralluogo libero e utilizzato in parte come strada ed in parte come parcheggio. Lotto 3: Il fabbricato allo stato appare abbandonato, è in corso di costruzione, non completato, non abitabile nello stato in cui si trova e non risulta occupato da alcuno. Il terreno Fg. 33 p.lle 626 e 633 risulta adibito a strada comune con abitazioni adiacenti.

-----oOo-----

*3.21) Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (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 superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;*

Non sono stati rilevati vincoli artistici, storici o alberghieri. Non sono gravati da uso civico.

-----oOo-----

*3.22) Determini il valore dell'immobile nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadrato e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di 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 mantenimento, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;*

### **Lotto 2: Terreno Fg. 28 P.lle 194-287:**

Il giudizio di stima è espresso a pagina 13 della presente relazione anche richiamando le integrazioni precedentemente redatte e depositate.

### **Lotto 3: Abitazione Fg. 33 p.la 678 e terreno p.lle 626-633 adibito a strada:**

La valutazione dell'immobile viene effettuata attraverso un "giudizio di stima" utilizzando il criterio della stima comparativa che si basa essenzialmente sulle seguenti fasi: rilevazione dei valori di mercato di beni simili al bene oggetto di valutazione; individuazione delle variabili che influenzano il valore di mercato (es.:



tipologia, destinazione d'uso, localizzazione, ecc.); stima dell'influenza delle variabili sul valore di mercato; determinazione del valore di stima.

Il mercato immobiliare di Capranica riferito alla nuova edificazione risulta di difficoltosa lettura stante il ridotto livello di edificazione e, conseguentemente, di immissione sul mercato di nuove costruzioni. Tuttavia è stato possibile, a parere dello scrivente, individuare il possibile prezzo di riferimento confrontandolo con i prezzi delle abitazioni più vetuste.

Ai fini del reperimento di dati utili alla definizione del valore del bene oggetto di stima, il sottoscritto ha avuto modo di consultare ed attingere dati anche dalle seguenti fonti:

a) Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.)

Riferimento: 1° semestre 2022

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	800	1100	L	3,4	4,3	N
Abitazioni civili	Ottimo	1100	1600	L	4,9	5,7	N
Box	NORMALE	600	800	L	3,4	4,5	N
Ville e Villini	NORMALE	1100	1400	L			
Ville e Villini	Ottimo	1400	1600	L			

b) Indagine esperita presso operatori del settore (Agenzie Immobiliari e professionisti tecnici locali)

Valore medio delle nuove costruzioni pari ad €. 1.500,00 al metro quadrato.

Si è optato per la valutazione ragguagliando la superficie dell'immobile secondo la rispettiva destinazione d'uso ottenendo:

Destinazione	Superficie netta calpestabile		Coefficiente di destinazione	Superficie ragguagliata	
Piano terra	Mq	60,56	100%	Mq	60,56
Piano seminterrato	Mq	64,83	50%	Mq	32,41
Area esterna	Mq	125,00 circa	5%	Mq	6,25
	<b>Superficie ragguagliata</b>			<b>Mq</b>	<b>99,22</b>

Ai fini della valutazione del bene si adotta il valore di €. 1.500,00 (euomillecinquecento/00) al metro quadrato netto.

**GIUDIZIO DI STIMA DELL'IMMOBILE:**

La stima del fabbricato viene effettuata sul diritto pignorato della piena proprietà (come indicato nel verbale di udienza del 23.06.2022).

$Mq. 99,22 \times \text{€./mq. } 1.500,00 = \text{€. } 148.830,00 \rightarrow \text{€. } 149.000,00$  (eurocentoquarantanovemila/00)

Nota: A questo valore vanno detratti i costi e gli oneri per l'affrancazione del diritto in capo alla Confraternita del SS Salvatore di Capranica (cfr. pagina 3-4 della presente relazione) quantificati in €. 12.000,00 (eurododicimila/00).

La stima dei terreni viene effettuata sul diritto pignorato della piena proprietà.



a) Foglio 33 particella 626 adibita a strada: mq. 209 x €/mq. 22,50 = €. 4.702,50

b) Foglio 33 particella 633 adibita a strada: mq. 14 x 22,50 €/mq. = €. 315,00

Valore totale €. 5.017,50. Quota pignorata 1/2: €. 5.017,50/2 = €. 2.508,75 che si arrotonda in €. 2.500,00 (euroduemilacinquecento/00).

Costi da sostenere e da detrarre dal valore:

- Aggiornamento catastale: €. 2.000,00 (euroduemila/00)
- Affrancazione del diritto enfiteutico: €. 12.000,00 (dodicimila/00)
- Spese tecniche e oneri per completamento edilizio: €. 15.000,00 (euroquindicimila/00)

Riduzione del valore per costruzione parziale:

Lo stato incompleto dell'edificio rende necessaria, ai fini della valutazione del bene, una decurtazione del valore delle opere ancora da eseguire che si stimano, all'attualità, in ragione di €. 50.000,00 (eurocinquantamila/00) con grado di finitura ordinario. Si segnala tuttavia l'andamento del mercato edilizio attuale che vede un progressivo e pressochè continuo aumento dei costi soprattutto per quanto riguarda i materiali da costruzione che potrà comportare in futuro un prevedibile aumento dell'importo dei lavori.

Conseguentemente a quanto sopra riportato, il valore dell'abitazione, unitamente alle aree adibite a strada, allo stato attuale è rideterminata come segue:

€. 149.000,00 + €. 2.500,00 - €. 2.000,00 - €. 50.000,00 - €. 12.000,00 - €. 15.000,00 = €. 72.500,00 (eurosettantaduemilacinquecento/00).

-----oOo-----

La valutazione dei beni oggetto di stima è stata effettuata considerando le informazioni e la documentazione assunti in corso di consulenza, e pertanto riferiti alla data di redazione della perizia (ottobre 2022). Considerando l'eventualità che la vendita possa essere esperita anche a distanza di tempo, rispetto alla data della presente relazione, l'acquirente dovrà verificare che nel frattempo non siano mutate le condizioni e le normative di riferimento considerate nel presente documento.

-----oOo-----

Il sottoscritto avendo relazionato sulla scorta delle informazioni assunte e su quanto rilevato in ordine ai quesiti posti rimane a disposizione del Sig. Giudice per ogni chiarimento che si renda necessario ai fini dell'espletamento dell'incarico affidatogli, riservandosi ulteriori integrazioni all'esito di nuove informazioni sui beni oggetto di consulenza.

Vetralla, lì 30 Ottobre 2022

Il C.T.U.

Dott. Geom. Gianluca Fociani

