

## TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n° 279/13

..... c/ .....

### QUADRO SINOTTICO

#### **LOTTO DUE:**

Diritti di piena proprietà per l'intero, della proprietà immobiliare sita in Capranica (VT), costituita da:  
Terreno parzialmente edificabile sito in Via Cavalieri di Vittorio Veneto, della superficie catastale di mq. 608. Censito al NCT al foglio 28 particelle 194 (FU D'Accert mq. 28) e 287 (Nocciolo mq. 580).  
Confinante con Via Cavalieri di Vittorio Veneto, Via Sciapparino, salvo altri. 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 (Via Cavalieri di Vittorio Veneto). Il terreno è posto a diretto contatto con la strada di accesso, che risulta in parte ricadente all'interno della proprietà in oggetto. Di forma quadrangolare, si presenta pressochè pianeggiante e non risulta completamente materializzato nei suoi confini. Non risulta recintato e risulta attualmente, in parte, adibito a viabilità ed in parte utilizzato come parcheggio essendo accessibile liberamente in quanto privo di recinzione. Pur essendo la particella 194 censita come fabbricato urbano da accertare, sul terreno in oggetto 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 in parte ricadente sul terreno stesso. E' soggetto a vari vincoli indicati nel CDU allegato alla perizia e ricade urbanisticamente in parte nella zona G1 "Servizi privati ad uso pubblico" ed in parte nella "viabilità di P.R.G.". La zona G1 di PRG 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 che: "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". Il terreno è stato oggetto di una pratica edilizia, volta all'edificazione di un fabbricato ad uso uffici, presentata in data 05.04.2007 prot. 3467 (Prot. 256/07 – Pratica 07/1/24 del 05.04.2007). la quale ha ottenuto i pareri favorevoli di commissione edilizia (07.08.2007), Astral (prot. 13063 del 04.07.2007) e Regione Lazio relativamente ai vincoli presenti (prot. B1707 del 29.05.2008). In data 29.07.2009, con provvedimento prot. 12543, 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 avverso al quale è stato proposto ricorso al TAR del Lazio 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." Il ricorso non risulta essere stato discusso nel merito, ed è stato rilevato decreto di perenzione in data 12/09/2018. La procedura non è a conoscenza di eventuali ricorsi presentati dalle parti. Tale situazione giuridica costituisce, sia all'attualità che per il futuro, incertezza relativamente alla effettiva possibilità edificatoria del terreno. Allo stato attuale, come indicato nella perizia e nelle integrazioni depositate, e come richiesto in sede di udienza, è stato determinato il valore del terreno, da porre a base d'asta, in ragione di €. 19.250,00 (eurodicinnoemiladuecentocinquanta/00), sulla base del provvedimento della Soprintendenza, (che annulla il nulla osta regionale) per la cui consultazione nel dettaglio e nel merito si rimanda alla perizia ed alle integrazioni depositate, precisando che, in assenza di pronuncia in merito al ricorso suddetto, il valore del terreno potrebbe mutare in relazione ai provvedimenti futuri in senso favorevole o sfavorevole all'acquirente aggiudicatario, per i quali sono state indicate in perizia

**Dott. Geom. Gianluca Fociani**

Via Cassia, 171 – 01019 Cura di Vetralla (VT)  
☎ 0761 483183 ✉ studiofociani@yahoo.it  
PEC: gianluca.fociani@geopec.it

Tribunale di Viterbo – Relazione di C.T.U. - Es. Imm.re n° 279/2013

le possibili ripercussioni sul valore di mercato relativamente ai casi tecnicamente ipotizzabili al momento. Si precisa che tali ripercussioni potrebbero ricadere sul terreno anche in futuro nel caso di nuova proposta progettuale presentata dall'acquirente in quanto non vi è certezza né dell'esito del ricorso, né dei provvedimenti che gli Enti deputati potrebbero assumere a riguardo sul nuovo intervento progettato. L'aggiudicatario prende atto che lo stato attuale dell'immobile 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) non vengano espresse anche a futuri interventi edificatori proposti dall'acquirente, impedendo di fatto l'edificazione.

Esito sfavorevole: Si è considerato, quale esito sfavorevole al ricorrente, quell'esito che confermasse il provvedimento della Soprintendenza e che nei contenuti definisse, direttamente o indirettamente, come totalmente non sfruttabile la capacità edificatoria del lotto per le ragioni sopra esposte. Ove l'aggiudicatario presentasse nuovo progetto, si considera quale esito sfavorevole la mancata approvazione di tutti gli enti con l'effettiva impossibilità di edificazione. L'esito sfavorevole così ipotizzato, per i contenuti delle motivazioni o per altri elementi contenuti in esse, renderebbe di fatto impossibile procedere alla costruzione di alcuna opera sul lotto in oggetto. In questo caso il valore di stima sarebbe di €. 19.250,00 (euro diciannovemiladuecentocinquanta/00).

Esito favorevole: Si è considerato, quale esito favorevole al ricorrente, quell'esito che annullasse il provvedimento della Soprintendenza e che nei contenuti definisse, direttamente o indirettamente, la capacità edificatoria del lotto. L'esito favorevole così ipotizzato, per i contenuti delle motivazioni o per altri elementi contenuti in esse, ristabilirebbe di fatto la piena fruibilità edificatoria del lotto. Ove l'aggiudicatario presentasse nuovo progetto, si considera quale esito favorevole l'approvazione di tutti gli enti con l'effettiva possibilità di edificazione. In questo caso il valore di stima sarebbe di €. 90.000,00 (euro novantamila/00).

I due valori espressi rappresentano gli estremi della forbice all'interno del quale può inserirsi, al momento della stima, il più probabile valore del terreno in oggetto, in base all'esito del giudizio o, in caso di nuovo intervento futuro, all'esito delle determinazioni degli enti preposti. Il tutto, riferito alla data di redazione della perizia, nello stato di fatto in cui si trova e come descritto nella perizia di stima e nelle successive integrazioni, con le indicazioni, note e precisazioni in esse contenute. L'immobile è libero e risulta attualmente utilizzato, in parte, come parcheggio ed in parte come strada.

Prezzo a base d'asta del lotto: €. 19.250,00 (euro diciannovemiladuecentocinquanta/00).

Il Consulente Tecnico di Ufficio  
Dott. Geom. Gianluca Fociani



## TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione immobiliare n° 279/13

..... c/ .....

### QUADRO SINOTTICO

#### **LOTTO TRE:**

Diritto di enfiteusi sulla proprietà immobiliare sita in Capranica (VT), costituita da:

- Quota pari all'intero su fabbricato unifamiliare sito in Loc. Paglianello snc, (denominata anche Via Asia) censito al NCEU al foglio 33 particella 678 (A/2 classe 3 vani 5,5) e relativa area di pertinenza censita al NCT al foglio 33 particella 678 Enti Urbani. Il terreno p.lla 678 è censito al NCT alla partita 1 "Enti urbani". L'immobile al momento del sopralluogo non è abitabile in quanto non completato come illustrato nella perizia di stima. 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). I titoli edilizi sono ad oggi scaduti ed il completamento della costruzione è soggetto alla presentazione di ulteriore pratica edilizia secondo le prescrizioni e le modalità del DPR 380/2001 e ss.mm.ii. con oneri quantificati in €. 15.000,00 detratti dal prezzo di stima. E' inoltre necessario procedere a variazione catastale e affrancazione del diritto di enfiteusi con oneri quantificati in €. 14.000,00 detratti dal prezzo di stima

- Quota pari ad ½ del terreno censito al NCT al foglio 38 particelle 626 adibita a sede stradale, di accesso comune con altre proprietà.

Diritto di piena proprietà pari a ½ del terreno censito al NCT al foglio 38 particella 633 adibita a strada, di accesso comune con altre proprietà.

Il compendio confina con le particelle 657, 676, 677, 679 e 658 del foglio 33 e su un lato con la via di lottizzazione.

Il tutto, riferito alla data di redazione della perizia, nello stato di fatto in cui i beni si trovano come descritti nella perizia di stima e nelle successive integrazioni, con le indicazioni, note e precisazioni in esse contenute. L'immobile è libero e risulta attualmente inutilizzato.

Prezzo a base d'asta del lotto: €. 72.500,00 (eurosettantaduemilacinquecento/00).

Il Consulente Tecnico di Ufficio  
Dott. Geom. Gianluca Fociani

