

TRIBUNALE DI ROMA
SEZIONE FALLIMENTARE

RUOLO GENERALE: N. 47/2023
FALLIMENTO: --- OMISSIS ---
GIUDICE: DOTT. BARBARA PERNA

CONSULENZA TECNICA ESTIMATIVA



Premesso:

- che nel corso della procedura fallimentare n. 47/2023 il Giudice Delegato Dott. Barbara Perna in data 26/06/2023 accordava l'incarico alla sottoscritta Architetto Alessandra Bianchi con studio in Viterbo, Corso Italia n. 71, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo ed all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Viterbo con il n° 487, di espletare una consulenza tecnica e di stima in riferimento alla procedura indicata in epigrafe su proposta del curatore fallimentare Avv. Maria Virginia Perazzoli;
 - che la Sentenza di Liquidazione Giudiziale n. 128/2023 del 10/02/2023, Ricorso n. 373 -1/2022, emessa dal Tribunale Ordinario di Roma colpiva i beni di proprietà del --- OMISSIS ---;
 - che il --- OMISSIS --- è intestatario di due terreni che si trovano nel comune di Faleria (VT), censiti al Foglio 1, particelle 39 e 43;
 - che la scrivente ha reperito tutta la documentazione necessaria per lo svolgimento dell'incarico ed il giorno 18/09/2023 alle ore 10:00 ha effettuato il sopralluogo presso i beni immobili siti a Faleria, in Strada vicinale di Paterno snc, ha preso visione dei beni e delle loro caratteristiche, ha effettuato le misurazioni necessarie allo svolgimento dell'incarico assegnatole, scattato alcune fotografie e reperito tutte le informazioni aggiuntive utili per la redazione dell'elaborato;
- in adempimento all'incarico ricevuto la sottoscritta, in base agli accertamenti compiuti, ha redatto la presente relazione.

INTRODUZIONE

Lo scopo della presente relazione è la valutazione dei beni immobili acquisiti all'attivo della Liquidazione Giudiziale del --- OMISSIS ---, nella persona del legale rappresentante pro-tempore Sig. --- OMISSIS ---, con sede in Roma, Via Costanzo Casana n. 104, C.F. --- OMISSIS ---, di cui il Curatore nominato è l'Avv. Maria Virginia Perazzoli.

Nel dettaglio la sottoscritta arch. Alessandra Bianchi con studio in Viterbo, in Corso Italia n.71, iscritta all'Albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo ed all'Ordine degli Architetti Pianificatori Paesaggisti Conservatori della Provincia di Viterbo con il n.° 487 sez. "A" è chiamata a svolgere le seguenti attività professionali: descrizione sintetica, corredata con rilievi fotografici e planimetrici, indicazione dell'ubicazione, caratteri generali e tipologici, estensione, vincoli locativi (precisando la data del contratto e della registrazione) oltre alla situazione di possesso in capo al debitore, identificazione catastale ed infine situazione urbanistica dei beni acquisiti alla massa del fallimento. La scrivente provvederà inoltre ad accertare se il compendio sia soggetto a limitazioni legali, enfiteusi, contratti, ipoteche, privilegi, servitù o vincoli reali di ogni genere, oltre ad eventuali somme non corrisposte di carattere consortile (spese di gestione, manutenzione, spese straordinarie già deliberate anche se non scadute), a determinare il valore di mercato dei beni di proprietà della società fallita e nell'ipotesi di beni indivisi, a precisare se gli immobili siano divisibili e, in caso contrario, a determinare il valore della quota appartenente alla società fallita suggerendo l'opportunità di provvedere alla vendita in lotti separati o in un lotto unico, indicandone i motivi ed infine redigere un prospetto riassuntivo.

La scrivente, dopo aver effettuato il sopralluogo, gli opportuni accertamenti e le misurazioni, aver acquisito e preso visione dei documenti catastali ed ipotecari, dopo aver avuto i necessari contatti con l'Agenzia delle Entrate, la Camera di Commercio e con l'Ufficio Tecnico-Settore Urbanistica del Comune di Faleria (VT) in cui sono ubicati i beni oggetto di stima ed aver ritirato la documentazione necessaria

all'espletamento dell'incarico, espone le proprie conclusioni articolate secondo i seguenti paragrafi:

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI
2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI
3. PROVENIENZA
4. SITUAZIONE IPOTECARIA
5. VERIFICA STATO PATRIMONIALE
6. VARIAZIONI CATASTALI
7. DESTINAZIONE URBANISTICA
8. VERIFICA GRAVAMI E VINCOLI
9. REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE
10. DIVISIONE IN LOTTI SEPARATI
11. CRITERIO DI STIMA
12. VALUTAZIONE.

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI

Nella massa fallimentare della procedura in epigrafe sono presenti i beni immobili costituiti da due terreni ubicati nel Comune di Faleria.

I beni sono censiti al N.C.T. come segue:

- immobile ubicato nel Comune di Faleria (VT) identificato al catasto al foglio 1, particella 39, porzione AA, qualità noccioleto, classe 2, superficie 43 are 25 ca, Reddito Dominicale 40,21 euro, Reddito Agrario 21,22 euro e porzione AB, qualità uliveto, classe 2, superficie 15 are e 45 ca, Reddito Dominicale 4,79 euro, Reddito Agrario 2,39 euro;

- immobile ubicato nel Comune di Faleria (VT) identificato al catasto al foglio 1, particella 43, qualità nocchioleto, classe 3, superficie 61 are 10 ca, Reddito Dominicale 52,07 euro, Reddito Agrario 26,82 euro.

A scopo di completezza per la corretta identificazione e definizione dei beni sono stati acquisiti dalla sottoscritta presso i competenti uffici gli estratti di mappa depositati in Catasto con l'individuazione dei beni (All. 2).

2. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

La massa fallimentare è costituita da due terreni con destinazione nocchioleto e uliveto situati a Faleria raggiungibili percorrendo tutta la strada vicinale di Paterno, che si diparte verso est dalla S.P. 78 in direzione delle rovine di Castel Paterno, una importante fortezza medievale dell'Agro Falisco, che si trova sopra un colle tufaceo posto in posizione dominante sulla valle del Treia alla confluenza dei fossi Mola e Stabia a circa 5 km dal centro del borgo medievale di Faleria, oggi nota soprattutto agli appassionati di escursionismo, archeologia e natura.

I beni, censiti al N.C.T. al Foglio 1, Particelle 39 e 43, sono dislocati sullo stesso fronte stradale separati da due particelle di terreno di altra proprietà aventi le medesime peculiarità, sono caratterizzati da una forma piuttosto regolare tendente al rettangolo e si presentano in lieve declivio scendendo dolcemente verso sud-ovest dalla quota altimetrica di circa 190 m s.l.m. registrata in prossimità della strada di accesso a una quota altimetrica che si attesta intorno ai 160 m s.l.m. in direzione del letto del fosso della Mola. Entrambe le particelle di terreno sono prive di recinzioni che delimitano i confini, ma la regolarità con cui sono disposte le piantumazioni consente di identificarle piuttosto chiaramente i due fondi (All. 6 foto n. 1).

La consistenza catastale dei due appezzamenti è rispettivamente di 5870 mq e 6110 mq, con destinazione a nocchioleto per totali 10.435,00 mq di cui 4325 mq in classe 2

(part. 39) e 6110 mq in classe 3 (part. 43) e con destinazione a uliveto di classe 2 per totali 1545 mq (part. 39).

Le attuali condizioni di conservazione dei due fondi mostrano uno stato generale di abbandono e trascuratezza.

3. PROVENIENZA

Il sottoscritto estimatore attraverso la consultazione dei registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di Pubblicità Immobiliare, ha verificato gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di provenienza trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione della Sentenza di Liquidazione Giudiziale n. 128/2023, riscontrando quanto segue per entrambi gli immobili censiti al Foglio 1, Particelle 39 e 43:

- **Il primo titolo di provenienza** anteriore al ventennio che precede la trascrizione della Sentenza di Liquidazione Giudiziale (28/03/2003) dovrebbe riguardare la trascrizione dell'Atto con cui i coniugi --- OMISSIS --- nata a Faleria il --- OMISSIS --- e --- OMISSIS --- nato a Mazzano Romano il --- OMISSIS --- entrano in possesso del diritto di enfiteusi dei due terreni della massa fallimentare, ciascuno per una quota di proprietà pari a 1/2 e insieme dell'intero. La scrivente ha effettuato l'ispezione cartacea presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate di Viterbo consultando e verificando tutti gli atti trascritti in favore della sig.ra --- OMISSIS --- e del Sig. --- OMISSIS --- e poi a ritroso tutti gli atti trascritti in favore dei loro rispettivi genitori. In particolare sono stati consultati i seguenti atti: Atto di Compravendita, Reg. Part. n. 6893/69 avente ad oggetto i beni censiti al Foglio 10, con le particelle 48-49 di totali 5010 mq, Atto di Donazione Reg. Part. n. 2525/71 avente ad oggetto i beni censiti al Foglio 9 con le particelle 60-61-62-63 di complessivi 7650 mq, Atto di Compravendita Reg. Part. n. 928/76 avente ad oggetto il bene censito al Foglio 6 con la particella 45 di 1100

mq, Atto di Compravendita Reg. Part. n. 1752/76 avente ad oggetto il bene censito al Foglio 14 con la particella 546 (ex 105/b) di 1160 mq, Atto di Successione Reg. Part. n. 3094/81 avente ad oggetto un fabbricato, Atto di Successione Reg. Part. n. 184/79 avente ad oggetto cinque immobili che ricomprendono una grotta, un fabbricato e i terreni rispettivamente censiti al Foglio 8 con le particelle 56 e 65 di totali 4960 mq, il terreno censito al Foglio 8 con la particella 120 di 4100 mq e il terreno censito al Foglio 3 con le particelle 24 e 361 di totali 499 mq per una quota di proprietà pari a $1/6$, ma come si evince dalla descrizione nessuno dei documenti visionati ha per oggetto i due terreni colpiti dal fallimento oggetto della presente perizia di stima. Ulteriori indagini sono state svolte sui medesimi soggetti a livello storico catastale anche attraverso la consultazione dei film digitali disponibili presso l'archivio della banca dati catastale, ma le ricerche non hanno condotto ad alcun risultato inerente l'obiettivo prefissato.

Al fine di reperire il titolo che legittima il trasferimento di questi beni per Atto di Successione da parte dei due coniugi --- OMISSIS --- e --- OMISSIS --- ai Sig.ri --- OMISSIS ---, --- OMISSIS --- e --- OMISSIS --- ed il successivo Atto di Affrancazione stipulato dal Notaio Federico Tedeschi Porceddu in data 28/04/2017, Rep. n. 34834, Racc. n. 20354 (All. 7), a favore dei soggetti detentori del diritto di enfiteusi sopra indicati contro il concedente Comune di Faleria rappresentato al momento del rogito dalla Sig.ra --- OMISSIS --- quale responsabile del servizio tributi, è stato chiesto un incontro al Notaio, che tuttavia ad oggi non è ancora avvenuto.

Inoltre va precisato che al fine di reperire una documentazione quanto più completa dei beni, la scrivente si è rivolta al Comune di Faleria ed in particolare alla Sig.ra --- OMISSIS ---, chiedendo di poter avere una copia della Determinazione della Regione Lazio n. 0709 del 19/06/2000 citata nell'Atto di Affrancazione di canone enfiteutico stipulato dal Notaio Federico Tedeschi Porceddu in data 28/04/2017, Rep. n. 34834, Racc. n. 20354. Questa Determinazione, Prot. n. 2156 del 20/06/2000, che viene allegata in copia

alla presente relazione (All. 5), ha per oggetto gli usi civici del Comune di Faleria ed in particolare la "Legittimazione di occupazione di terreni di demanio collettivo in favore delle ditte Broccolini Angelo ed altri – X Stralcio", e nella stessa il Direttore del Dipartimento Sviluppo Agricolo e Mondo Rurale determina di "legittimare le occupazioni **abusive** di terreno di demanio collettivo censito al Catasto del Comune di Faleria relativo al progetto redatto dal perito demaniale Luigi Ranucci a favore delle ditte qui di seguito elencate con accanto a ciascuna di esse, il numero di quota, dati anagrafici, fiscali, catastali, canone annuo e capitale di affrancazione". Si fa presente che la quota n. 427 e la quota n. 424 di questo elenco riguardano i coniugi --- OMISSIS --- e --- OMISSIS --- e si riferiscono rispettivamente alla particella 49 e alla particella 39 del foglio 1;

- **I passaggi di proprietà** relativi ai beni intervenuti tra la trascrizione Sentenza di Liquidazione Giudiziale e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del fallimento, vengono di seguito elencati:

- Atto di Denuncia di Successione registrato all'Ufficio del Registro di Viterbo in data 30/05/2011, al n. 2312, Vol. n. 9990, trascritto presso l'Ufficio del Registro di Viterbo in data 23/01/2012 al n. 1082 Reg. Gen. e n. 844 Reg. Part. di formalità, per causa di morte della Sig.ra --- OMISSIS --- in qualità di titolare del diritto di enfiteusi per la quota di 1/2, in favore del fratello --- OMISSIS --- e dei nipoti --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---, ciascuno per la quota di enfiteusi di 1/6.

La titolarità della rimanente quota del diritto di enfiteusi risulta appartenere per una quota di 1/2 (divenuta 3/6), al Sig. --- OMISSIS ---.

L'eredità acquisita in forza dell'Atto di Denuncia di Successione è stata tacitamente accettata con l'Atto rogato in data 05/05/2017 dal notaio Federico Tedeschi Porceddu, Rep. n. 34855 e Racc. n. 20364, trascritto a Viterbo il 18/05/2017 al n. 6629 Reg. Gen. e n. 4992 Reg. Part. di formalità (All. 4).

- Atto di Denuncia di Successione registrato all'Ufficio del Registro di Viterbo in data 14/03/2012, al n. 9990, Vol. n. 727, trascritto presso l'Ufficio del Registro di

Viterbo in data 13/08/2012 al n. 11615 Reg. Gen. e n. 9216 Reg. Part. di formalità, per causa di morte e successione testamentaria del Sig. --- OMISSIS --- in qualità di titolare della quota di 3/6 del diritto di enfiteusi, in favore dei Sig.ri --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---, ciascuno già titolare della quota di enfiteusi di 1/6 a cui si aggiunge per ognuno la quota di 3/12. In forza di questo Atto le quote di titolarità dell'enfiteusi risultano appartenere per una quota ciascuno di 5/12 ai Sig.ri --- OMISSIS --- e --- OMISSIS --- e per una quota di 2/12 alla Sig.ra --- OMISSIS ---.

La titolarità del diritto di enfiteusi acquisita per Atto di Successione Testamentare è stata tacitamente accettata in forza dell'Atto rogato in data 05/05/2017 dal notaio Federico Tedeschi Porceddu, Rep. n. 34855 e Racc. n. 20364, trascritto a Viterbo il 18/05/2017 al n. 6629 Reg. Gen. e n. 4992 Reg. Part. di formalità (All. 4).

- Atto di Affrancazione del 28/04/2017 rogato dal notaio Federico Tedeschi Porceddu, Rep. n. 34834 e Racc. n. 20354, trascritto presso l'Ufficio del Registro di Viterbo in data 11/05/2017 al n. 6325 Reg. Gen. e n. 4762 Reg. Part. di formalità, in favore dei Sig.ri --- OMISSIS --- e --- OMISSIS ---, ciascuno per la quota di proprietà di 5/12 e della Sig.ra --- OMISSIS --- per la quota di proprietà di 2/12, contro il concedente Comune di Faleria proprietario della quota di 1/1 dei beni. Con questo atto di affrancazione viene estinto il diritto di enfiteusi a favore del diritto di proprietà dei precedenti detentori dell'enfiteusi; (All. 7)
- Atto di Compravendita del 05/05/2017 rogato dal notaio Federico Tedeschi Porceddu, Rep. n. 34855 e Racc. n. 20364, trascritto presso l'Ufficio del Registro di Viterbo in data 18/05/2017 al n. 6628 Reg. Gen. e n. 4991 Reg. Part. di formalità, in favore del --- OMISSIS --- per l'intera quota di proprietà, contro i Sig.ri --- OMISSIS ---, --- OMISSIS ---, --- OMISSIS --- (All. 7)

4. SITUAZIONE IPOTECARIA

Sulla base delle visure ipotecarie eseguite presso la conservatoria dei registri di Viterbo (All. 4) è possibile predisporre l'elenco delle iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento) dei beni:

- **Immobili censiti al Foglio 1, Particelle 39-43**

Trascrizione del 28/03/2023 Reg. Part. 3984 Reg. Gen. 4920 – Pubblico ufficiale Tribunale Ordinario di Roma Sezione Fallimentare – **Atto giudiziario - Sentenza Liquidazione Giudiziale** – Tributi a debito per l'iscrizione – Prenotazione n. 4063/2023 del 12/04/2023.

5. VERIFICA STATO PATRIMONIALE

La Curatrice fallimentare dopo la consultazione effettuata presso il registro delle imprese della Camera di Commercio di Viterbo in data 27/02/2023 ha acquisito la visura camerale della società colpita dal fallimento che si allega alla presente relazione (All. 8).

6. VARIAZIONI CATASTALI

Al fine di una corretta identificazione e definizione dei beni necessaria per l'espletamento dell'incarico assegnato è stato acquisito dalla sottoscritta presso i competenti uffici l'estratto di mappa catastale attuale (All. 2).

La descrizione della massa fallimentare contenuta nei titoli di provenienza degli immobili identificati risulta pienamente corrispondente a quella desumibile dalla rappresentazione grafica descritta nell'estratto di mappa depositato in catasto.

Le variazioni catastali e i frazionamenti avvenuti nel corso del tempo aventi ad oggetto i beni immobili descritti nella presente relazione vengono individuati con l'esame delle risultanze delle visure storiche catastali aggiornate che sono state richieste dalla scrivente e allegate alla relazione peritale (All. 2):

NUOVO CATASTO TERRENI

▪ **Immobile censito al Foglio 1, Particella 39**

- a) Variazione tabella del 21/12/2009, Prot. n. VT0191386, in atti dal 21/12/2009 – TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL 03/10/2006 n. 262 (n. 3293.1/2009). Con questa variazione la qualità nocchioleto del terreno viene modificata e suddivisa in due porzioni: una denominata AA rimane nocchioleto (4325 mq), l'altra denominata AB diventa uliveto (1545 mq);
- b) Inserimento della particella nell'Impianto meccanografico del 01/12/1969 - Il bene viene individuato con la particella 39 con destinazione a nocchioleto di classe 2, superficie 5870 mq, reddito agrario 28,80 euro e reddito dominicale 54,57 euro.

▪ **Immobile censito al Foglio 1, Particella 43**

- a) Inserimento della particella nell'Impianto meccanografico del 01/12/1969 - Il bene viene individuato con la particella 43 con destinazione a nocchioleto di classe 3, superficie 6110 mq, reddito agrario 26,82 euro e reddito dominicale 52,07 euro.

7. DESTINAZIONE URBANISTICA

Le particelle di terreno oggetto della relazione di stima sono individuate nella tavola P-1, *Pianificazione Attuativa*, Scala 1:10000, aggiornata a novembre 2000, adottata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 46 del 24/11/2000, della Variante

Generale al Piano Regolatore del Comune di Faleria (All. 9) approvato con Deliberazione n. 841 della Giunta Regionale in data 02/12/2014 e ricadono all'interno della zona E – *Agricola*, Sottozona E/2, *Zona Agricola Boschiva*.

Le prescrizioni da adottarsi in questa zona vengono specificate nell'articolo 28 delle Norme Tecniche di Attuazione del PRG, il cui contenuto tuttavia è stato sostituito con quanto stabilito dal Titolo IV della Legge Regionale n. 38/99, come si legge nel corpo del testo delle NTA che vengono allegate alla Relazione (All. 9). Il certificato di destinazione urbanistica della particella di terreno è stato richiesto al Comune di Faleria e viene allegato alla presente relazione (All. 10).

8. VERIFICA GRAVAMI E VINCOLI

Dall'analisi della documentazione raccolta risulta che sui beni pignorati non gravano vincoli storici, artistici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità né diritti demaniali di superficie. Dalla documentazione reperita (atti di trasferimento del bene, documentazione catastale, ispezioni ipotecarie) non risultano annotazioni facenti riferimento all'istituzione di censi e/o livelli, ma sui beni gravava il diritto di enfiteusi fino al 28/04/2017, quando con la Determinazione della Regione Lazio n. 0709 del 19/06/2000 e l'Atto di Affrancazione Rep. n. 34834 a rogito del notaio Federico Tedeschi Porceddu, l'enfiteusi è stata estinta. I fondi terreni sono stati successivamente venduti all'attuale intestatario --- OMISSIS --- liberi dall'enfiteusi.

Dalle indagini svolte presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Faleria è emerso che gli immobili non risultano gravati da usi civici. La certificazione degli usi civici è stata rilasciata e viene allegata alla Relazione (All. 11).

Dall'analisi dei vincoli emersa del P.T.P.R. si evince che i beni si trovano all'interno dell'ambito classificato Paesaggio Naturale di Continuità indicato nella tavola 15, foglio 356 A, del P.T.P.R. (All. 9), *Sistemi ed Ambiti del Paesaggio*, che è disciplinato dall'art. 24 delle N.T.A. e ricadono inoltre all'interno dei vincoli dichiarativi degli

immobili e delle aree di notevole interesse pubblico L.R. 37/87 art. 14 L.R. 24/98 - art. 134 co. 1 lett. a) D.lvo 42/04 e art. 136 D.lgs. 42/04, individuati nella tavola 15, foglio 356 B del medesimo Piano (All. 9), *Beni Paesaggistici*, classificati dall'art. 136 D.lgs. 42/04, lett. c) e d) come beni d'insieme, vale a dire *vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche*, con codice cd058_001, (art. 7 L.R. 24/98).

Entrambi i terreni sono inoltre sottoposti a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. L. 3267/23 e R.D. 1126/26 (All. 10).

09. REGISTRAZIONE CONTRATTI DI LOCAZIONE

Da una ricerca effettuata presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che non risultano contratti di locazione in corso di validità intestati al --- OMISSIS --- relativi agli immobili oggetto del procedimento (All. 12).

10. DIVISIONE IN LOTTI SEPARATI

I diritti di proprietà degli immobili oggetto del procedimento di proprietà del --- OMISSIS --- sono stati colpiti per l'intera quota.

Si ritiene che i beni della massa fallimentare oggetto della presente stima siano divisibili in natura senza necessità di identificare nuovi confini e redigere un frazionamento per la formazione dei singoli lotti separati. Considerata la conformazione dei beni e soprattutto il fatto che i due fondi non sono tra loro confinanti, si ritiene che ci siano le condizioni utili per procedere alla formazione di lotti separati e pertanto vengono costituiti i seguenti due lotti di vendita:

- LOTTO 1: terreno con destinazione in parte a nocciolato e in parte a uliveto, situato a Faleria in Località Castel Paterno, strada vicinale Paterno snc, censito al N.C.T. al Fg. 1 P.IIa 39 di superficie totale pari a 5870 mq;
- LOTTO 2: terreno posto nelle immediate vicinanze con destinazione catastale a nocciolato di complessivi 6110 mq censito al N.C.T. al foglio 1, particella 43.

11. CRITERIO DI STIMA

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili, la sottoscritta ritiene pertinente, tenuto conto di tutte le peculiarità dei beni in oggetto, compreso lo stato di manutenzione e conservazione, applicare il metodo di stima derivante dalla **comparazione dei valori unitari** risultanti dalle vendite forzate effettuate nel Comune di Faleria per la stessa tipologia di beni ricavati dalla consultazione del sito internet *astegiudiziarie.it* e della pagina web relativa alle vendite giudiziarie del sito internet del Tribunale di Viterbo, dalle pubblicazioni ufficiali delle banche dati nazionali riguardanti i beni immobili che si trovano nel Comune di Faleria riguardanti i terreni (Banca dati quotazioni immobiliari OMI Agenzia del Territorio, valori dell'Osservatorio Valori Immobiliari CCIAA, Valori Agricoli Medi della Provincia di Viterbo, etc), con quelli delle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per immobili simili.

Tale metodo di stima, per la valutazione dei beni, consiste nell'applicare al parametro *metro quadro commerciale*, un valore unitario empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi base noti.

12. VALUTAZIONE

Dall'analisi ponderata delle caratteristiche specifiche dei beni oggetto della stima e tenuto presente, altresì, ogni altro fattore influente sul giudizio di stima, la sottoscritta può affermare che un prezzo unitario equo per gli immobili debba essere valutato in funzione della specifica destinazione agricola (nocchioleto e uliveto) e tenendo in considerazione il loro stato di conservazione, la posizione, la difficoltà/comodità di raggiungimento, l'appetibilità data dalla prossimità di terreni vicini coltivati similmente e l'eventuale disponibilità di legname per la presenza di alberature. Dal conteggio basato sulla media ponderata di questi parametri si ritiene che un prezzo unitario equo dei terreni oggetto di stima possa essere fissato

complessivamente in 2,00 €/mq per i terreni con destinazione a nocciolo e in 1,30 €/mq per la porzione di terreno coltivata ad uliveto.

Sulla base di queste indicazioni la superficie commerciale dei beni è data dal valore calcolato come segue:

LOTTO 1

Valutata la consistenza del terreno desunta dalla visura catastale (All. 2) ed il prezzo unitario fissato, il più probabile valore di mercato può essere ricavato con il seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq

$$4.325 \text{ mq} \times 2,00 \text{ €/mq} = 8.650,00 \text{ €}$$

$$1.545 \text{ mq} \times 1,30 \text{ €/mq} = 2.008,50 \text{ €}$$

Tenuto in considerazione che i diritti del --- OMISSIS --- sull'immobile sono stati acquisiti per una quota di proprietà pari a 1/1, il valore finale stimato per il bene sarà determinato con il seguente calcolo:

$$8.650,00 \text{ €} + 2.008,50 \text{ €} = 10.658,50 \text{ €} \sim \mathbf{10.658,00 \text{ €}}$$
 (valore del bene a base vendita)

LOTTO 2

Valutata la consistenza del terreno desunta dalla visura catastale (All. 2) ed il prezzo unitario fissato, il più probabile valore di mercato può essere ricavato con il seguente calcolo:

Tot. Mq x €/Mq

$$6.110 \text{ mq} \times 2,00 \text{ €/mq} = 12.220,00 \text{ €}$$

Tenuto in considerazione che i diritti del --- OMISSIS --- sull'immobile sono stati acquisiti per una quota di proprietà pari a 1/1, il valore finale stimato per il bene risulta determinato dal precedente calcolo:

$$\mathbf{12.220,00 \text{ €}}$$
 (valore del bene a base vendita)

Per garantire la completezza del lavoro svolto e la correttezza delle dichiarazioni in esso contenute si ritiene necessario allegare a supporto della presente relazione peritale la seguente documentazione:

All.1: Verbale di sopralluogo;

All.2: Estratto di mappa catastale e visure aggiornate;

All.3: Nota di trascrizione della Sentenza di Liquidazione Giudiziaria;

All.4: Ispezioni ipotecarie;

All. 5: Determinazione Regione Lazio n. 0709 del 19/06/2000;

All. 6: Rilievo fotografico;

All. 7: Atti notarili e note di trascrizione;

All. 8: Visura camerale --- OMISSIS ---;

All. 9: Stralcio P.R.G. - N.T.A. - P.T.P.R.;

All. 10: Certificato di Destinazione Urbanistica;

All. 11: Attestazione usi civici;

All. 12: Risultanze registrazione atti privati Agenzia delle Entrate;

All. 13: Quadro sinottico.

La sottoscritta ritiene con la presente relazione che si compone di n. 16 pagine scritte e n. 13 allegati, di aver assolto l'incarico conferitogli e rimane a disposizione per ogni eventuale ulteriore chiarimento.

Viterbo, 29/11/2023

Esperto estimatore
Arch. Alessandra Bianchi