

ALBERTO CASCIARO ARCHITETTO

Roma 11 luglio 2016

Oggetto: Perizia di Stima di un terreno sito in Via dei Pini, Sutri (Vt)

Fallimento [REDACTED] (n. 577/2014)

Il sottoscritto Architetto Alberto Casciaro, nato a [REDACTED] ed ivi residente per la carica in [REDACTED] [REDACTED] regolarmente iscritto all'Ordine Professionale degli Architetti di Roma e Provincia di Roma al [REDACTED] a seguito dell'incarico conferitomi e dopo il sopralluogo effettuato relaziona sullo stato della proprietà, e sul suo più probabile valore attuale di mercato.

UBICAZIONE DEL TERRENO

Comune di Sutri, Provincia di Viterbo
Comprensorio residenziale "Fontevivola"
Via dei Pini snc

RIFERIMENTI CATASTALI

Attuali Intestati:

[REDACTED] [REDACTED]

Dati Identificativi:

Foglio **5** Particella **31** Qualità **Seminativo** Classe **4** Superficie are **14 ca 85 (1.485,00 mq)**
Reddito Dominicale **Euro 4,22** Reddito Agrario Euro **2,68**
(NB la visura completa è presente in allegato)

RIFERIMENTI URBANISTICI

Dati derivanti dal Piano Regolatore Generale vigente
(Delib. Giunta Regionale del Lazio n. 2596 del 3/05/1983)

Zona omogenea: C - Espansione

Sottozona: C 2/3 – Insediamenti turistici

Densità territoriale: 25 ab/Ha

Indice di Fabbricabilità Territoriale: 0,25 mc/mq

Indice di Fabbricabilità Fondiaria: 0,625 mc/mq

Altezza massima delle costruzioni: 6,50 mt.

I parametri di utilizzazione devono essere contenuti entro i limiti stabiliti dall'art. 8 della legge regionale 12 giugno 1975 n. 72, per gli insediamenti turistici, che di seguito si cita:

"Fermo restando quanto stabilito dall'ultimo comma del precedente art. 4, gli insediamenti turistici eventualmente previsti negli strumenti urbanistici dovranno rispettare le seguenti norme:

- a) l'indice di fabbricabilità territoriale non deve essere superiore a 0,25 mc/mq;
- b) l'indice di fabbricabilità per l'edilizia alberghiera non deve essere superiore a 0,50 mc/mq; detto limite non si applica per le zone di cui alle lettere A e B dell'art. 2 del D.I. 2 aprile 1968, n. 1444;
- c) il 50% della superficie territoriale va destinato a spazi pubblici per attrezzature di interesse comune per verde attrezzato a parco, per il gioco e lo sport, per parcheggi;
- d) l'indice di copertura (rapporto tra superficie costruita e superficie territoriale) non può essere superiore al 30%;
- e) le costruzioni unifamiliari e bifamiliari isolate non possono superare il 30% della cubatura totale edificabile. La restante cubatura va utilizzata per la realizzazione di complessi unitari per i quali deve essere redatto apposito progetto planovolumetrico.
- Restano esclusi dalle disposizioni del presente articolo i complessi ricettivi complementari a carattere turistico - sociale previsti dalla legge 21 marzo 1958, n. 326."

NOTE CARATTERISTICHE.

Il terreno in oggetto è sito nel comune di Sutri, in una località posta a circa 5 km dal centro città in direzione Nord-Est.

Situato nella zona di espansione denominata "Fontevivola" in via dei Pini snc, l'appezzamento risulta recintato.

Il lotto, di forma trapezoidale, si presenta in acclivio al di sotto del piano stradale di riferimento, la pendenza segue un orientamento nord-sud.

E' presente su strada un cancello di accesso ed una recinzione con rete metallica e basamento in blocchetti di tufo, in diversi punti questa risulta notevolmente deteriorata, sono presenti dei piccoli muri di contenimento in tufo nel lato ovest del lotto.

Il terreno risulta ingombro di vegetazione di vario genere compresi alcuni alberi di alto fusto.

Intorno al suddetto lotto sono presenti altri terreni che risultano per la maggioranza edificati.

La tipologia di edificio presente nella zona di espansione, a bassa densità abitativa, è la villetta isolata unifamiliare, posta al centro del lotto di pertinenza e completa di locali accessori; il terreno di risulta è generalmente destinato a giardino.

E' evidente la mancanza di servizi di vendita al dettaglio e di attività commerciali raggiungibili a piedi, con l'ausilio di un qualsiasi mezzo di locomozione si può invece usufruire dei servizi presenti nel centro storico di Sutri dove sono collocati i servizi pubblici di base.

Il lato corto su strada, di andamento leggermente ondulato, risulta lungo circa 38 metri, il lato ovest ha una profondità di circa 34 metri mentre ad est la lunghezza è pari a 36 metri, completa la perimetrazione il lato sud che risulta di circa 52 metri; la superficie lorda è di circa 1.485 metri quadrati come confermato dalla visura catastale.

In base alle norme di PRG vigente, pur risultando il terreno a destinazione agricola, essendo lo stesso compreso in una zona omogenea di espansione edilizia destinata ad insediamento turistici, è lecito considerare fattibile la possibilità di edificare secondo i parametri precedentemente elencati.



CRITERI DI VALUTAZIONE

Dopo aver assunto informazioni circa il più probabile prezzo di mercato mediante ricerche nel Comune di Sutri, sulle base di offerte immobiliari per terreni aventi caratteristiche analoghe a quello in esame, risulta che il valore attualmente corrente si attesta fra Euro 9,75/mq ed Euro 11,42/mq (1).

Tenendo presente la collocazione del lotto rispetto al comprensorio "Fontevivola" e la posizione defilata e lontana dal centro storico, si può prendere in considerazione un valore massimo come valore più attinente all'attuale realtà.

Quindi si avrà:

€ 11,42 x 1485 mq = € 16.958,70

(Euro sedicimila novecento cinquantotto/70)

Nota (1): Poiché il mercato nazionale e quello della zona in particolare risente della grossa crisi che ha investito tutto il settore edilizio, è fondamentale puntualizzare che i terreni, purtroppo in numero esiguo, presi in considerazione per determinare i valori di riferimento sono tutti edificabili.

Certo di aver espletato al meglio l'incarico affidatomi, colgo l'occasione per porgere distinti saluti.

Roma 11 luglio 2016

IL TECNICO
(Arch. Alberto Casciaro)

In allegato: Visura catastale
 Estratto di mappa

2. Documentazione Reperita

L'attività istruttoria è stata condotta presso l'Agenzia delle Entrate (Territorio), il Comune di Sutri, i Registri Immobiliari e il Consorzio "Fontevivola 1/a". Sono stati acquisiti:

- **Frazionamenti catastali:** Date 28.12.1964; 09.02.1965; 10.12.1968; 20.05.1980 (Allegati 1-4).
- **Documentazione Consorziale:** Planimetria generale del piano di lottizzazione allegato all'atto di costituzione del consorzio di Fontevivola 1/a e stralcio aggiornato al 30.10.2025 con indicazione dei proprietari (Allegati 5-6).
- **Documentazione Comunale:** Delibera CC n° 47 del 27.04.1968 " Esame ed approvazione della convenzione tra il comune di Sutri ed il ██████████ – proprietario del terreno per la lottizzazione del centro residenziale denominato "Fontevivola" (Allegato 7)
- **Certificazione Notarile:** A firma del Notaio ██████████ attestante le risultanze delle visure e dei registri immobiliari (Allegato 8).

3. Svolgimento e Analisi Tecnica

Dall'esame critico degli atti e della certificazione notarile, emerge la coesistenza di due diverse linee di continuità nelle compravendite relative alla medesima particella 31. Tale anomalia è riconducibile a un errore causato dalla prassi catastale degli anni '70 e '80, periodo in cui, a seguito di frazionamento, una delle derivate manteneva il numero originario mentre le altre mantenevano per un breve periodo il numero originario accompagnato da una lettera, ingenerando un'inevitabile confusione che in questo particolare caso è stata ingigantita nel riportare negli atti di compravendita anche la numerazione dei lotti del piano di lottizzazione comunale e/o confondendola con la numerazione interna del Consorzio Fontevivola 1/a, o addirittura sbagliando la numerazione dei lotti con la numerazione delle particelle catastali.

Le difficoltà ricostruttive inoltre sono state accentuate dal mancato reperimento di documenti chiave che avrebbero potuto eliminare definitivamente senza ulteriori ricerche una delle due linee di compravendita, quali l'elaborato grafico del piano di lottizzazione comunale (risultato smarrito) e alcuni atti intermedi (Frazionamento n. 3558 del 1973 e note di voltura del 1976). (Allegato 9)

Non potendo quindi procedere esclusivamente per via documentale, il sottoscritto ha effettuato una ricostruzione grafica vettoriale basata sui frazionamenti reperiti. Tale analisi ha permesso di isolare e identificare l'effettiva evoluzione del sedime originario, in particolare è stato possibile collocare le part. 7/d e 8/b (oggi part. 31) riportate nell'atto di compravendita del 18.02.1965 tra ■■■■■■■■■■ e ■■■■■■■■■■. E' inoltre emerso che, all'interno del foglio catastale n° 5, il numero di part. 31 ha identificato, in due periodi distinti (dal 1965 al 1980 e dal 1980 ad oggi), due distinte e diverse porzioni di terreno generando l'errore della doppia linea di proprietà. (Allegato 10)

Pertanto la seconda linea di compravendita della certificazione notarile relativamente alla sola part. 31 è priva di fondamento giuridico. Infatti, il ■■■■■■■■■■ avendo già alienato il bene nel 1965, non era più proprietario di tali porzioni di terreno nel 1973. Di conseguenza:

1. L'acquisto effettuato dalla ■■■■■■■■■■ in data 19.12.1973 è nullo sotto il profilo della titolarità, poiché il venditore non disponeva più del bene.
2. Parimenti, decade la legittimità del successivo acquisto effettuato dalla ■■■■■■■■■■ nei confronti della suddetta società.

In conclusione, la ricostruzione tecnica operata dimostra che la "seconda linea" è frutto di un errore materiale di identificazione catastale e che l'unica catena di trasferimenti legittima è quella derivante dal primo atto del 1965, risolvendo definitivamente ogni dubbio sulla continuità delle trascrizioni per la particella 31.

4. Conclusioni

All'esito della ricostruzione grafica e del confronto con la linea storica dei passaggi di proprietà, si è accertato che la particella 31 attualmente in essere è riconducibile alla prima linea di successione identificata dal Notaio [REDACTED]

La cronologia dei passaggi di proprietà risulta quindi la seguente:

1. [REDACTED] (fino al 18.02.1965)
2. [REDACTED] (fino al 16.04.1970)
3. [REDACTED] (fino al 03.05.1974)
4. [REDACTED] (fino al 23.06.2008)
5. [REDACTED] (fino al 01.07.2008)
6. [REDACTED] (fino al 16.07.2008)
7. [REDACTED] (fino al 28.07.2008)
8. [REDACTED] (fino al 29.10.2009)
9. [REDACTED] (Attuale proprietaria)

In virtù di quanto sopra, si conclude che la proprietà del terreno identificato dalla particella 31 è riconducibile alla società [REDACTED]

In ultimo preme precisare e chiarire che il lotto, come indicato nel Certificato di Destinazione Urbanistica (CDU) del 08.07.2025, è classificato come edificabile. Tuttavia, l'effettiva attività edilizia è subordinata alla riattivazione e alla stipula di una nuova convenzione con il Comune di Sutri da parte di tutti i lottisti del consorzio, tale passaggio è propedeutico alla redazione di un piano attuativo, necessario per poter richiedere, infine, il rilascio del permesso di costruire.

Si precisa, inoltre, che il ritardo nel deposito della presente perizia è scaturito dalle oggettive difficoltà nel reperire la documentazione superstite presso gli archivi degli enti preposti. Tale criticità è stata aggravata

dalla ripetuta irreperibilità dei tecnici, sia del Comune di Sutri che del Catasto di Viterbo, che ha ulteriormente dilatato i tempi di acquisizione dei dati necessari.

Allegati :

- 1) Frazionamento del 28.12.1964
- 2) Frazionamento del 09.02.1965
- 3) Frazionamento del 10.12.1968
- 4) Frazionamento e riallineamento del 20.05.1980
- 5) Planimetria generale del piano di lottizzazione allegato all'atto di costituzione del consorzio di Fontevivola 1/a
- 6) Stralcio del consorzio di Fontevivola 1/a aggiornato al 30.10.2025 con indicazione dei proprietari
- 7) Delibera CC n° 47 del 27.04.1968 lottizzazione fontevivola
- 8) Certificato notarile
- 9) Dichiarazione di irreperibilità doc. catastali
- 10) Ricostruzione grafica dei frazionamenti su estratto di mappa catastale attuale
- 11) Visura catastale storica della part. 31

Civitavecchia, lì 04.02.2026

Il Tecnico
Arch. Marco Gagliardi

