

**TRIBUNALE DI VITERBO**

Sezione Fallimentare

Concordato Preventivo: “██████████” N. 9/2015 R.C.P.”

G.D. dott. Federico Bonato

Commissario Giudiziale : Dott.ssa Alessandra Basile

Liquidatore Giudiziale: Dott. Pietro Benucci

\*

**CONSULENZA TECNICA D’UFFICIO**

**Aggiornamento stima lotto n. 9**

**PREMESSO**

- che, è in corso, presso la sezione fallimentare del Tribunale di Viterbo, il Concordato Preventivo “██████████” n. 9/2015 R.C.P.;
- che, il G.D. dott. Federico Bonato, con provvedimento del 29.04.2026, autorizzava il dott. Pietro Benucci, liquidatore giudiziale del concordato, alla nomina quale esperto stimatore nella presente procedura, il sottoscritto Geometra Tommaso Vigarelli, con studio in Canino (VT) via Udine 3, gli affidava l’incarico di “*aggiornare la stima del lotto 9*”;
- che, Il compendio immobiliare che costituisce il “lotto 9” è distinto all'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Viterbo — Territorio Servizi Catastali al Comune Censuario di Vetralla, sezione terreni con i seguenti dati catastali:  
**Foglio 53 particella 42**, qualità pascolo, classe 2°, superficie mq. 3.055, reddito dominicale euro 1,42 e reddito agrario euro 0,63.  
**Foglio 53 particella 44**, qualità seminativo, classe 3°, superficie mq. 46.945, reddito dominicale euro 278,82 e reddito agrario euro 96,98.  
il tutto intestato a ██████████ con sede in ██████ p.iva ██████████ proprietà per 1/1 come esattamente riportato nelle visure catastali e meglio rappresentato nell’estratto di mappa catastale del terreno in argomento ([all. 2](#));
- che, in data 15.06.2026, previo preventivo avviso per le vie brevi, lo scrivente CTU, unitamente al Liquidatore Giudiziale dott. Pietro Benucci, si recava presso l’immobile colpito dalla presente procedura esecutiva, ubicato nel Comune di Vetralla (VT), in località “Grotta Renuria” e costituito da un appezzamento di terreno agricolo censito al C.T. del detto

Comune al foglio 53, part.lle 42 e 44;

- che, in tale data e all’ora stabilita, procedeva ad effettuare un primo accesso presso l’immobile oggetto di stima, effettuando un rilievo fotografico ([all. 3](#)), nonché a rilevare tutte le caratteristiche necessarie per dare una completa risposta al quesito posto dal Liquidatore Giudiziale; le operazioni peritali si chiudevano con la redazione del relativo verbale di sopralluogo ([all. 1](#));
- che, dall’esame del fascicolo e dei documenti e relazione in atti, dei registri catastali e dei fogli di mappa presso l’U.T.E. di Viterbo, degli accertamenti presso gli Uffici competenti del Comune di Vetralla, dell’Agenzia delle Entrate di Viterbo, della Conservatoria dei RR.II. di Viterbo, dell’Archivio Notarile di Viterbo, elaborato tutti i dati e notizie acquisite, lo scrivente CTU è in grado di riferire quanto segue.

### **DESCRIZIONE**

Il compendio immobiliare è costituito da un terreno con destinazione urbanistica “Impianti industriali, artigianali e assimilati” ubicato in Vetralla (VT), Località “Grotta Renuria” della superficie catastale pari a mq. 50.000. Dista circa 14,10 Km. dal Paese di Vetralla, la zona è prettamente a destinazione agricola. Il fondo è raggiungibile dopo aver percorso un tratto di circa m. 600 della Strada Vicinale Torrara a fondo sterrato, che si diparte dalla Strada Statale n. 1 Bis Via Aurelia, attraversando un tratto di circa 200 metri della particella 78 appartenente alla “Popolazione di Vetralla Amministrata dal Comune”, oppure ripercorrendo un vecchio relitto stradale che comunque cartograficamente solo in un punto collega direttamente il fondo, però non transitabile con automezzi, il tutto come meglio riscontrabile dalla planimetria catastale dei luoghi ([all. 2](#)).

Tale particolare circostanza verrà adeguatamente valutata nel valore di stima finale, considerando un eventuale costo per una imposizione di servitù di transito.

Alla data di sopralluogo il terreno risulta libero e nella disponibilità della proprietà. Ha un andamento pressoché pianeggiante leggermente clivie in alcune limitate zone. Il soprassuolo è incolto. In parte è recintato con rete posticcia.

Il terreno non è gravato da uso civico come risulta dal relativo atto di provenienza ([all. 4](#)).

**PROPRIETA' E TITOLO DI PROVENIENZA**

Atto di compravendita a rogito Notaio Giuseppe Dominici del 30.10.2009 repertorio 78265, raccolta 22725 registrato a Viterbo il 09.11.2009 mod. 1T allegato n. 9175 e trascritto a Viterbo il 12.11.2009 al n. 18544/12985, dove il Comune di Vetralla con sede in Vetralla c.f. 00188530562 vende a [REDACTED] con sede in [REDACTED] che accetta il seguente bene immobile e precisamente: terreno destinato a impianti industriali atipici della superficie catastale complessiva di mq. 50.000. Prezzo dichiarato Euro 102.965,00 ([all. 4](#));

Precedentemente il bene in esame era compreso nell'inventario dei beni comunali.

Inoltre risulta che in data 19.12.2012, con l'atto a rogito notaio Massimiliano Pensato — Verbale di assemblea straordinaria, repertorio 1966, raccolta 1578 registrato a Viterbo il 21.12.2012 al n. 11913/1T e trascritto ai registri immobiliari di Viterbo in data 21.12.2012 form. 13964, che ha per oggetto di “trasformare la Società dall'attuale sua forma di Società per Azioni in società e responsabilità limitata”, sotto la denominazione di [REDACTED] mantiene immutato l'oggetto sociale, la durata e la sede ([all. 5](#));

**CONFINI**

Confini: residua proprietà del Comune di Vetralla da più lati, salvo altri.

**DESTINAZIONE URBANISTICA**

Il terreno in oggetto, dalla lettura del certificato di destinazione urbanistica rilasciato al Liquidatore Giudiziale dott. Pietro Benucci dal Comune di Vetralla in data 10.12.2025 prot. n. 32594 ([all. 6](#)), risulta :

a) Nel Piano Regolatore Generale, approvato con Delibera Giunta Regionale Lazio n° 436 del 16/05/2003, pubblicato sul S. O. n° 1 al B.U.R.L. n° 19 del 10/07/2003 successivamente variato a seguito di verbale conclusivo della conferenza di servizi del 16/04/2012 relativa alla variante allo strumento urbanistico per il “trasferimento di un impianto produttivo di frantumazione e selezione di inerti e di produzione di conglomerato bituminoso” di cui alla delibera di Consiglio comunale n° 16 del 21/04/2012 nel rispetto di quanto stabilito nella Conferenza di Servizi del 16/04/2012 ai sensi dell’art. 5 del D.P.R. 20 Ottobre 1198 n° 447 e art. 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater e 14-quinquies della Legge 7 agosto 1190 n°241 e s.m.i., il terreno ricade tra le zone

destinate ad IMPIANTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E ASSIMILATI - SOTTOZONA D3 “Impianti industriali atipici”;

b) L’edificabilità è assoggettata alle misure di salvaguardia ai sensi dell’art. 12, comma 3 del DPR 380/2001 in quanto il Consiglio comunale con deliberazione n° 2 del 09/01/2020 ha adottato la “Revisione del P.R.G. con adeguamento delle N.T.A. e Rapporto Preliminare Ambientale relativo al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS)”, dove il terreno RICADEVA tra le ZONE D – PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI PER IMPIANTI INDUSTRIALI O AD ESSI ASSIMILATI D.M. 1444/68 – IMPIANTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E ASSIMILATI - SOTTOZONA D3 “Impianti industriali atipici”

c) Con delibera di Consiglio comunale n° 13 del 06/06/2020 è stata ritenuta accoglibile l’osservazione d’ufficio, prot. n° 14391 del 04/06/2020 di rettifica della zonizzazione, in seguito alla quale il terreno ricade tra le ZONE D – PARTI DEL TERRITORIO DESTINATE A NUOVI INSEDIAMENTI PER IMPIANTI INDUSTRIALI O AD ESSI ASSIMILATI D.M. 1444/68 – SOTTOZONA D1 attività industriali e artigianali.

d) Sulla Tavola V1/A V1/B del P.R.G. vigente, il terreno ricade IN PARTE nelle “Zone a stabilità morfologica moderata” a causa della loro acclività e/o del tipo di terreno. Sono da preventivare accorgimenti tecnici mediamente più impegnativi, al fine di preservare la stabilità del singolo lotto e della zona circostante. La progettazione in queste aree deve essere preceduta da dettagliate indagini geologiche e geotecniche pur ricadendo in “Zona agricola”.

2) Le prescrizioni sono inoltre contenute nel Regolamento Edilizio di cui alla Delibera del Consiglio Comunale n° 17 del 28/06/2002.

3) Sulle tavole del P.T.P.R. è soggetto alla tutela di cui all’art. 142, comma 1 del D.Lgs. 42/2004.

Nel dettaglio e completezza si rimanda al certificato di destinazione urbanistica [\*\(all. 6\)\*](#).

### **CONFORMITA' URBANISTICA**

Da quanto accertato nella precedente relazione peritale, presso il Comune di Vetralla risultano presentate le seguenti pratiche edilizie:

DIA n. 2529 del 23.12.2009 prot.n. 2535 per sistemazione dei lotti di terreno — preparazione cantiere movimento terra;

DIA n. 3204 del 17.08.2002 prot. n. 1541 per sistemazione dei lotti di terreno di proprietà della ditta [REDACTED] siti in Vetralla Località Grotta Renuria fg. 53 particelle 42 e 44.

Da quanto emergente dal sopralluogo effettuato si prende atto che i lavori non sono stati realizzati ed i tempi di validità delle relative pratiche sono ampiamente scaduti, difatti l’atto d’obbligo correlato alle sopra patiche è stato revocato con atto di “Revoca di Atto d’Obbligo Edilizio Unilaterale” a rogito notaio Massimiliano Pensato del 10.09.2025, rep. 17421 raccolta n. 13413, registrato a Viterbo in data 11.09.2025 al n. 9423 serie T, regolarmente annotato alla Conservatoria dei RR II di Viterbo al reg. part. 1165 del 12.09.2025, previa preventiva autorizzazione con Delibera della Giunta Comunale n. 149 del 08.07.2025 ([all. 10](#)).

### VALUTAZIONE

#### *“Criteri di stima”*

Per la valutazione del compendio immobiliare di cui al Lotto n. 9 oggetto della presente perizia, è stata considerata la sua ubicazione nel contesto territoriale nell’estremo Sud del territorio del Comune di Vetralla, in prossimità del confine con il territorio del Comune di Monteromano, la sua fruibilità, le sue caratteristiche intrinseche ed estrinseche, il suo stato di conservazione.

Il tutto è stato rapportato e confrontato poi con l’attuale richiesta di mercato di immobili simili e, a tal proposito si è proceduto quindi ad una approfondita indagine di mercato condotta presso professionisti ed agenzie immobiliari del luogo, come riportato nell’allegato foglio di calcolo indicante la esatta elencazione delle stesse agenzie e fonti di riferimento ([all. 11](#)). .

Sono stati presi a riferimento i valori dell’Osservatorio Immobiliare della camera di Commercio pubblicati nel secondo semestre 2025 del Territorio del Comune di Vetralla specifici dei terreni edificabili, poi adeguatamente rapportati sia alla apparente ipotetica potenzialità edilizia attestata dal CDU, che allo stato di inesistente urbanizzazione ([all. 11](#)). Così pure sono stati inclusi nel calcolo i valori applicati dal Comune di Vetralla per la determinazione dell’imposta Comunale sugli immobili, anch’essa mediata tra le zone urbanistiche note e rapportata a quella in esame oltre al prezzo di acquisto originario.

Dopodiché sono state prese come indicazione i prezzi dell’Osservatorio

Immobiliare della Camera di Commercio di Viterbo per il territorio del comune di Vetralla ultimi pubblicati e riferiti al secondo semestre del 2025 applicando il valore minimo per l’appezzamento destinato a pascolo ed invece il valore massimo per la destinazione a seminativo ([all. 11](#)).

Inoltre sono stati presi in considerazione anche le quotazioni immobiliari ultime pubblicate dell’Agenzia del Territorio dall'Osservatorio Immobiliare e dai Valori Agricoli Medi della Provincia di Viterbo e riferite alla specifica zona di ricadenza ed alla destinazione agraria dei terreni in trattazione ultime pubblicate in data 29.05.2024([all. 11](#)).

Il prezzo finale del lotto in argomento è stato quindi determinato sulla base media di detti valori, adeguatamente compensati con opportuni coefficienti di ragguaglio a seconda dei casi, in rapporto allo stato di fatto, nonché dello stato di conservazione e di ogni altro elemento economicamente ed estimativamente influente ai fini della determinazione del più probabile valore venale del compendio immobiliare espropriato ([all. 12](#)). Al valore scaturito dalla media ponderata è stata apportata una ulteriore detrazione, che fatte le dovute valutazioni del caso è ritenuta congrua del 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto che ricomprende anche l'azione di riconfinamento ed l’azione legale per una eventuale imposizione di servitù di accesso.

*“Conteggi di Stima”*

Al fine di redigere la presente stima nel modo più congruo e attinente alla realtà del mercato attuale e della specifica zona in cui ricade l’immobile in esame ed alla particolare natura e situazione di fatto del bene si è proceduto come sopra riportato a reperire presso le banche dati disponibili i relativi valori immobiliari.

Pertanto è stato determinato il prezzo di mercato medio attuale per i terreni il tutto come riportato nel foglio di calcolo riepilogativo della stima ([all. 12](#)).

Per una migliore visione analitica dei coefficienti applicati, si rimanda alla lettura delle varie tabelle allegate di riferimento ([all. 12](#)).

Dopodiché si è proceduto a riepilogare i risultati così ottenuti, sia per quanto concerne i valori riferiti alle tre fonti di dati applicati ottenendo così la media dei suddetti valori che determina puntualmente il probabile valore di mercato come di seguito riassunto nell’apposita tabella della media ponderata dei calcoli effettuati:

| <b>TRIBUNALE DI VITERBO</b><br><b>(sezione fallimentare)</b><br><b>Concordato preventivo: [REDACTED] n. 9/2015 R.C.P.</b><br><b>STIMA LOTTO n. 9</b><br><b>STIMA MEDIA PONDERATA</b> |              |             |               |              |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|---------------|--------------|
| LOTTO                                                                                                                                                                                | STIMA CCIAA  | STIMA VAM   | STIMA MERCATO | VALORE MEDIO |
| N. 9 terreno                                                                                                                                                                         | € 108.167,00 | € 56.682,28 | € 142.887,00  | € 102.578,76 |

Ai valori sopra determinati vanno applicati le opportune detrazioni in rapporto ai casi specifici del lotto in questione come di seguito riportato:

**LOTTO N.9 – Terreno in Vetralla loc. Grotta Renuria distinto in Catasto Terreni al Foglio 53 particelle 42 e 44.**

- Superficie catastale del terreno Ha 5,00
  - Valore del terreno 102.578,76 euro
  - a detrarre il 10% per l'assenza di garanzia per vizi del bene venduto che ricomprende anche l'azione di riconfinamento ed azione legale per una eventuale imposizione di servitù di accesso pari ad - 10.257,87 euro
- VALORE DEL TERRENO LOTTO N. 9 92.320,89 euro**

(diconsi euro novantaduemilatrecentoventi/89)

\*\*\*

### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI

Dai riscontri eseguiti presso i registri immobiliari a carico della società [REDACTED] proprietaria dal 30.10.2009 per il compendio in esame non risultano trascrizioni e/o iscrizioni pregiudizievoli, precedentemente quanto in esame era intestato alla amministrazione Comunale di Vetralla ([all. 8](#)).

Mentre alla data del 16.07.2026, si riscontra:

- Trascrizione del concordato preventivo sia in Conservatoria dei RR II di Viterbo ([all. 8](#)), che presso la CC.IAA. di Viterbo ([all. 9](#)).
- Trascrizione Form. 5917 de/ 06.05.2009 - atto tra vivi "Atto Unilaterale d'Obbligo" a rogito notaio Luciano D'Alessandro del 21.04.2009 rep. 481371, a favore del Comune di Vetralla (VT) c.f. 00188530562 per il diritto di 1/1 della piena proprietà e contro [REDACTED] con sede [REDACTED] per il diritto di 1/1 della piena proprietà, grava su immobili siti in Vetralla, censito al catasto terreni foglio 46

particella 20 — 21 — 22 (e costituite 807 — 873 — 876 — 877 del foglio 45) a condizione che avvenga la bonifica e il recupero a verde e servizi sociali, secondo quanto indicato nella delibera di giunta comunale n. 11 dell'11.02.2009 per il trasferimento dell'impianto produttivo attualmente posto in Via Madonna del Lauro [\(all. 7\)](#);

- Trascrizione “Revoca di Atto D’obbligo Edilizio Unilaterale” sopra citato a rogito notaio Luciano D’Alessandro del 21.04.2009 rep. 481371, previo preventiva autorizzazione con Delibera della Giunta Comunale n. 149 del 08.07.2025 e successivo atto notaio Massimiliano Pensato del 10.09.2025, rep. 17421 raccolta n. 13413, registrato a Viterbo in data 11.09.2025 al n. 9423 serie T, regolarmente annotato alla Conservatoria dei RR II di Viterbo al reg. part. 1165 del 12.09.2025 [\(all. 10\)](#).

Canino lì, 27.07.2026

IL C.T.U.

Geom. Tommaso Vigarelli

**Allegati:**

1. verbale d’accesso;
2. Lotto n. 9 planimetria dei luoghi e visure storiche catastali;
3. Rilievo fotografico del lotto n. 9;
4. Atto di acquisto notaio Dominici del 30.04.2009 rep. 78265;
5. Atto di trasformazione societaria Notaio Massimiliano Pensato del 19.12.2012 rep.1966;
6. C.D.U. rilasciato dal Comune di Vetralla 10.12.2025 prot.llo 32594;
7. Atto Unilaterale d’Obbligo” a rogito notaio Luciano D’Alessandro del 21.04.2009 rep. 481371;
8. Aggiornamento visure conservatoria dei RR.II.;
9. Visura storica C.C.I.A.A di Viterbo;
10. revoca atto d’obbligo edilizio unilaterale notaio Massimiliano Pensato del 10.09.2025, rep. 17421 annotato al reg. part. 1165 del 12.09.2025
11. quotazioni immobiliari pubblicate e ricerche di mercato Vetralla;
12. foglio di calcolo quotazioni immobiliari e Stima Media Ponderata;