

**TRIBUNALE DI VITERBO**

**GIUDIZIO DI DIVISIONE - N.R.G.2652/2019**

**Giudice : Dott. Bonato Federico**

promossa da:

**SIRIO NPL parte attrice**

**Intrum Italy mandataria**

contro

\*\*\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**

**per l'Udienza del giorno 07/02/2024**

**Ctu: arch. Barbara Latilla**

\*\*\*\*\*

**PREMESSO**

Che la sottoscritta, Barbara Latilla, architetto, iscritta all'Ordine degli Architetti della provincia di Viterbo al nr. 477 è stata nominata Consulente Tecnico d'Ufficio nel Giudizio di Divisione N.R.G. 2652/2019 pendente avanti il Tribunale di Viterbo promossa da SIRIO NPL E INTRUM ITALY contro: [REDACTED] che la suddetta procedura avviene in seguito all'esecuzione immobiliare n° 269/216 promossa da BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA contro: [REDACTED]

Che in data 14/09/2023 la sottoscritta si recava presso il Tribunale di Viterbo, per ricevere l'incarico dal Giudice Federico Bonato di redigere l'aggiornamento della stima relativa alla procedura esecutiva immobiliare n.269/2016, che dopo giuramento secondo formula di rito, ha posto il seguente quesito :

## 1. Incarico per la stima e l'aggiornamento dati del lotto 1 (Unico)

### INIZIO OPERAZIONI PERITALI :

Il presente elaborato risulta un aggiornamento della perizia di stima depositata il 26/01/2018 nell'esecuzione immobiliare RGE 269/216 promossa da BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA contro [redacted] depositata anche nel presente fascicolo inclusi allegati.

In data 23/10/2023, il Ctu, effettuava il sopralluogo di accesso all'immobile alla presenza della [redacted]

Tutto ciò premesso la sottoscritta è in grado di riferire quanto segue:

#### Lotto Unico intestato:

[redacted] nato a [redacted] C.F. [redacted] proprietario per un 1/2.

[redacted] nata ad [redacted] C.F.: [redacted] proprietaria per un 1/2.

#### IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

L'unità immobiliare oggetto di pignoramento risulta identificata catastalmente all'Agenzia del Territorio di Viterbo:

PROPRIETA' per 1/2 [redacted] PROPRIETA' per 1/2 [redacted]

##### 1) Catasto fabbricati

- Proprietà pari a 1/2 ciascuno dell'immobile ubicato nel Comune di Acquapendente, via Oriolo, n. 1 censito al NCEU ( Nuovo Catasto Edilizio Urbano) Fg 55 p.IIa 600 vani 5,5 cat. A/3 – PT-1-2.

Il C.T.U. a seguito di richiesta presso l'ufficio dello Stato Civile di Acquapendente ha acquisito l'Estratto di matrimonio dai registri degli atti di Matrimonio dal quale si evince che il sig. [redacted] ha contratto [redacted] con la [redacted] [redacted] con dichiarazione resa nell'atto originale, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni e successivamente in data 21/12/2017 il Tribunale di Viterbo con sentenza n. [redacted] ha omologato il verbale di [redacted] sottoscritto il 06/12/2017 dai coniugi [redacted] [redacted] data 01/06/2020

██████████ ██████████ hanno presentato ricorso al Tribunale di Viterbo per ottenere la cessazione degli effetti civili del matrimonio. Con sentenza del Tribunale di Viterbo n. ██████████ data 30/07/2020 è stata dichiarata la cessazione degli effetti civili del matrimonio. (all.)

### **DESCRIZIONE IMMOBILE**

Il C.T.U. dopo aver effettuato il sopralluogo in data 23/10/2023 presso la proprietà del debitore sita nel Comune di Acquapendente Via Oriolo n. 1 riferisce quanto segue:

- **Immobile censito al NCEU Fg 55 p.IIa 600**  
**sito in Acquapendente via Oriolo, 1**

L'immobile risulta censito all'Agenzia del Territorio di Viterbo al NCEU Fg 55 p.IIa 600 cat. A/3 sito nel Comune di Acquapendente in via Oriolo,1 all'interno del centro storico in zona A. L'immobile è stato realizzato attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia ed urbanistica secondo un piano di Recupero d'iniziativa privata come previsto dall'art. 30 della legge 457/78 e attenendosi allo **Schema Patto D'Obbligo tra il comune di Acquapendente e ██████████** edatto in data 09/09/2003, e al **Permesso di Costruire n. 53/2003 rilasciato il 14 Ottobre 2003, pratica n° 7/2003.**

Realizzato dopo la demolizione parziale di strutture esistenti quasi certamente ante 1967, si sviluppa su due livelli, al piano terra si trovano in un unico spazio sia la cucina che il soggiorno/pranzo, con un bagno ricavato nel sottoscala dove sono presenti generalizzate tracce d'umidità, causate probabilmente da infiltrazioni provenienti dal piano stradale sovrastante. Un'ampia vetrata si affaccia sul giardino dove si sviluppa anche un porticato pavimentato in gres porcellanato sovrastato da un piccolo terrazzo posto al piano superiore. Al primo piano sono presenti due camere da letto, una singola ed una matrimoniale con un piccolo vano adibito a cabina armadio ed un bagno. La camera matrimoniale possiede un accesso ad un piccolo terrazzo.

La struttura è realizzata in muratura, le facciate risultano in pietra di tufo a faccia vista e si presentano in un discreto stato di manutenzione, gli infissi esterni sono in legno di colore marrone scuro, la copertura è a falde, le finiture interne presenti si presentano in buono stato, la pavimentazione dell'appartamento è in grès- porcellanato come i rivestimenti dei

bagni, le pareti intonacate e tinteggiate, presente impianto elettrico, idrico e riscaldamento autonomo a metano.

L'immobile in oggetto ha una superficie calpestabile di mq. 48.26 al piano terra, mq. 27.40 al piano primo con mq. 6.60 di terrazzo regolarmente assentiti, e mq. 16.74 di ampliamento abusivo privo di titolo abilitativo. Al piano terra è presente un giardino trattato a tappeto erboso di superficie pari a mq. 58 con un portico pavimentato di mq. 14. L'ingresso all'immobile è posto al piano terra sotto al livello stradale, raggiungibile da una scalinata esterna che occupa una superficie scoperta di mq. 8.83.

Il piano di recupero approvato dal Comune, prevedeva la realizzazione di un piccolo parcheggio privato di mq. 17.50 distanziando di tre metri la costruzione dalla via, in conformità a quanto richiesto dall'art. 41 della legge n. 1150 del 17/08/1942 che impone la realizzazione di appositi spazi per parcheggi privati in misura non inferiore ad 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione, ma quest'opera non è stata realizzata e al suo posto è stata edificata una camera da letto e un vano cabina armadio al piano primo. Inoltre è stato realizzato un ampliamento di mq. 3.40 del bagno posto al piano primo, procedendo alla chiusura parziale del terrazzo antistante la camera matrimoniale. Pertanto questa porzione dell'immobile risulta priva del titolo abilitativo e quindi abusiva. Non risulta presentata alcuna domanda di sanatoria. Per quanto riguarda i prospetti, la facciata Sud-Ovest presenta delle irregolarità nelle dimensioni delle finestre sia al piano terra che al primo piano, risultano infatti più ampie rispetto al progetto presentato. Infine risultano delle difformità riguardo alcune porzioni di muratura portante rispetto al progetto assentito ( vedi allegato "H")

Il C.T.U. dopo controlli e verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Acquapendente ha appurato che l'immobile individuato al Fg 55 p.IIa 600 cat. A/3 , descritto al quesito N°7 costruito con Permesso di Costruire n. 53/2003 rilasciato il 14 Ottobre 2003, pratica n° 7/2003, non risulta conforme al Permesso di Costruire in quanto l'immobile in oggetto presenta degli abusi edilizi relativamente alla realizzazione di una camera da letto singola, un vano cabina armadio e un ampliamento del bagno assentito al piano primo ( vedi schema grafico allegato).

L'immobile risulta privo del certificato di Agibilità

**Il Ctu ha verificato presso il Comune di Acquapendente che non sono state mai presentate istanze di sanatoria pertanto l'illecito non è stato sanato,**

Da verifiche effettuate presso il Comune di Acquapendente, è emerso che **non** sono state presentate istanze di condono.

In virtù di quanto prescritto dal **Regolamento Edilizio del Comune di Acquapendente** gli abusi in questione si configurano come di seguito indicato (estratto degli articoli):

- Art. 22 variazioni essenziali al progetto approvato.  
*b) mutamento delle destinazioni d'uso, con o senza opere a ciò preordinate, quando per lo stesso è richiesto, ai sensi dell'articolo 7, terzo comma, della L.R. n. 36/1987, il permesso di costruire.*

**E' stato realizzato un ampliamento non previsto nel Permesso di Costruire con relativo mutamento delle destinazioni d'uso in quanto il piano di recupero approvato prevedeva la realizzazione di un parcheggio in ottemperanza all' 2° comma delle legge n.122 del 24/03/1989 (articolo 41-sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, è sostituito dal seguente: «Art. 41-sexies. - Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione»..).**

**In base a quanto sopra descritto, si evince che oltre alla realizzazione di un abuso edilizio in assenza di titolo abilitativo, si è prodotto anche un utilizzo improprio e non consentito dei locali realizzati abusivamente.**

**Per quanto prescritto nelle Norme tecniche d'attuazione della Variante generale al PRG all'art. 7, .....Non è ammesso aumento di volumi entro e fuori terra del numero di piani e delle superfici lorde dei perimetri esistenti.**

**Riguardo il costo del conseguimento del titolo abilitativo in sanatoria, si fa riferimento alla normativa del Testo Unico dell'Edilizia D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001 di seguito riportata:**

**art. 33 (L).** — *Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità (legge 28 febbraio 1985, n. 47 art. 9; decreto legislativo 18 agosto 2000, n. 267, articoli 107 e 109). — 1 Gli interventi e le opere di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 10, comma 1, eseguiti in assenza di permesso o in totale difformità da esso, sono rimossi ovvero demoliti e gli edifici sono resi conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistico-edilizi entro il congruo termine stabilito dal dirigente o del responsabile del competente ufficio comunale con propria ordinanza, decorso il quale l'ordinanza stessa è eseguita a cura del comune e a spese dei responsabili dell'abuso.*

2. Qualora, sulla base di motivato accertamento dell'ufficio tecnico comunale, il ripristino dello stato dei luoghi non sia possibile, il dirigente o il responsabile dell'ufficio irroga una sanzione pecuniaria pari al doppio dell'aumento di valore dell'immobile, conseguente alla realizzazione delle opere, determinato, con riferimento alla data di ultimazione dei lavori, in base ai criteri previsti dalla legge 27 luglio 1978, n. 392, e con riferimento all'ultimo costo di produzione determinato con decreto ministeriale, aggiornato alla data di esecuzione dell'abuso, sulla base dell'indice ISTAT del costo di costruzione, con la esclusione, per i comuni non tenuti all'applicazione della legge medesima, del parametro relativo all'ubicazione e con l'equiparazione alla categoria A/1 delle categorie non comprese nell'articolo 16 della medesima legge. Per gli edifici adibiti ad uso diverso da quello di abitazione la sanzione è pari al doppio dell'aumento del valore venale dell'immobile, determinato a cura dell'agenzia del territorio.

3. Qualora le opere siano state eseguite su immobili vincolati ai sensi del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, l'amministrazione competente a vigilare sull'osservanza del vincolo, salva l'applicazione di altre misure e sanzioni previste da norme vigenti, ordina la restituzione in pristino a cura e spese del responsabile dell'abuso, indicando criteri e modalità diretti a ricostituire l'originario organismo edilizio, ed irroga una sanzione pecuniaria da 516 a 5164 euro.

4. **Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche se non vincolati, compresi nelle zone omogenee A, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro novanta giorni dalla richiesta il dirigente o il responsabile provvede autonomamente.**

5. In caso di inerzia, si applica la disposizione di cui all'articolo 31, comma 8.

6. È comunque dovuto il contributo di costruzione di cui agli articoli 16 e 19.

6-bis. Le disposizioni del presente articolo si applicano anche agli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 22, comma 3, eseguiti in assenza di denuncia di inizio attività o in totale difformità dalla stessa. [comma aggiunto ex art.1, c.1, lett. h), D.Lgs.27-12-2002,n. 301 (G.U.21-1-2003 n.16 ]

**In conclusione trovandoci nel caso in esame in presenza di un abuso relativo alla realizzazione di un ampliamento a fine residenziali in zona A ( Centro storico), sarà il dirigente dell'ufficio tecnico a chiedere il parere all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria.**

Il bene oggetto di pignoramento non è gravato da censo, livello o uso civico .

**L'immobile risulta occupato dalla [redacted] esigenze primarie della famiglia.**

Il sig. [REDACTED] risulta in Stato civile libero e residente [REDACTED]

## VALUTAZIONE IMMOBILE

Premessa

Il C.T.U. per eseguire l'aggiornamento della stima del compendio pignorato, ha constatato lo stato attuale del bene, basando le proprie verifiche sullo stato di conservazione:

Il C.T.U. ha eseguito l'aggiornamento della stima del bene, valutando tutte le variazioni subite nell'arco degli anni del bene, basandosi su un'indagine di mercato nella zona al fine di ottenere il prezzo medio di mercato odierno da adottare, comparandolo con altri beni simili poste nelle vicinanze aventi caratteristiche analoghe al bene oggetto di valutazione, tutte queste analisi sono svolte per individuare il segmento di mercato cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione, e ne consegue che :

Lotto n° UNICO proprietà per ½ ciascuno [REDACTED]

- Valore Appartamento NCEU Fq 55 p.Ila 600 Via Oriolo,1 - Acquapendente :

Dati forniti Agenzie Immobiliari :

Prezzo di mercato €/mq per immobili in buono stato abitabili €/mq 900,00;

Dati forniti dall'Osservatorio Immobiliare – Camera di Commercio di Viterbo:

Prezzo di mercato €/mq per immobili ristrutturati €/mq 400,00 - 800,00;

Il C.T.U. ha ritenuto adottare il prezzo di €/mq 700,00.

€/mq. 700,00 x 75.66 mq= € 52.962,00

Dal computo delle superfici è stata detratta la parte abusiva non sanabile.

Dal valore dell'immobile si devono detrarre i costi di demolizione che potrebbero essere attribuiti dal dirigente del Comune , se lo stesso dichiarasse non sanabile l'opera abusiva.

Costi di demolizione:

Prezzario Regione Lazio 2023

- Codice voce Prezzario A.3.01.3.c

Taglio a forza di muratura per limitate quantità.....

Descrizione

Taglio a forza di muratura per limitate quantità, anche voltata, di spessore superiore ad una testa, eseguito a mano con l'ausilio di martello demolitore, per ripresa in breccia, a piccoli tratti, apertura, apertura di vani ed eliminazione di riseghe, l'adozione di tutti gli accorgimenti atti a tutelare l'incolumità degli operai e del pubblico, riparazioni per danni arrecati a terzi, e a conduttore pubbliche e private, compreso il tiro in discesa dei materiali, il trasporto all'interno del cantiere, la cernita e l'accatastamento nei siti che verranno indicati dalla Direzione Lavori nell'ambito del cantiere dei materiali riutilizzabili, che rimarranno di proprietà dell'Amministrazione, escluso il trasporto a rifiuto in discarica autorizzata del materiale inutilizzabile:

- muratura in scaglioni di pietrame locale con ricorsi a mattoni..... mc  
€ 364,23

Camera da letto mc. 12 (muratura)+ 5 ( solaio pavimento)+ 6 (solaio copertura)= 23

Bagno mc. 5 ( muratura)+3 ( copertura)

**Tot. mc. 31x €364.23= € 11.291,13**

- Codice voce Prezzario A.3.03.2

**Trasporto a spalla d'uomo.....**

**Descrizione**

Trasporto a spalla d'uomo o insacchettatura di materiali di qualsiasi natura e consistenza, purchè il peso di ogni singolo trasporto non sia superiore a 30 kg, se preventivamente autorizzato dalla D.L. su percorsi non carrierabili, fino al luogo di deposito, in attesa del, trasporto allo scarico, compresi oneri di superamento dislivelli

€/mc 68.05

**Tot. mc. 31x 68.05= € 2.109,55**

- Codice voce Prezzario A.3.03.5a

**Carico e trasporto a discarica e/o impianti autorizzati .....**

**Descrizione**

....che dovranno vidimare copia del formulario d' identificazione del rifiuto trasportato secondo le norme vigenti, con qualunque mezzo, di materiale proveniente da demolizioni e scavi, anche se bagnato compreso il carico eseguito con mezzi meccanici o a mano e il successivo scarico. Esclusi gli oneri di discarica.

Compreso il carico a mano

€/t 36.66

**Peso della muratura 1500Kg/mc**



Applicando un peso della muratura pari a 1500 Kg/mc , come da letteratura, il materiale proveniente dalla demolizione sarà pari a

**mc 17 (muratura) x 1500kg/mc = Kg 25500= T 25,5**

**€36.66 x 25,5 t = € 934.83**

**Peso del solaio 200 kg/mq**

Applicando un peso del solaio pari a 200 Kg/mq , come da letteratura, il materiale proveniente dalla demolizione sarà pari a

**Mq 51 (solai) x200 Kg/mq= Kg 10.200= T 10,20**

**€36.66 x t10,20 t= € 373.93**

- Codice voce Prezzario A.3.03.7.a

**- Compenso alle discariche autorizzate o impianto di riciclaggio.....**

**Descrizione**

comprensivo tutti gli oneri, tasse e contributi, per conferimento di materiale di risulta proveniente da demolizioni per rifiuti speciali inerti. L'attestazione dello smaltimento dovrà essere attestato a mezzo dell'apposito formulario di identificazione rifiuti debitamente compilato e firmato in ogni sua parte. La consegna del modulo del formulario alla D.L. autorizzerà la corresponsione degli oneri

€/t 11,00

Tot. materiale proveniente dalla demolizione **25,5t+10,20t=t.35,70**

**€/t 11,00x 35,70t = € 392.70**

**Costo Totale demolizione € 15.102,14 arrotondato a € 15.100,00**

**Conclusione:**

**Lotto Unico posto in vendita per l'intero (quota 1/1) ;**

**proprietà [redacted] proprietà [redacted]**

**Valore Appartamento NCEU Fg 55 p.IIa 600 Via Oriolo,1 - Acquapendente :**

**€/mq. 700,00 x 75.66 mq= € 52.962,00**

**Costi di demolizione opere abusive**

**€ 15.102,14 arrotondato a € 15.100,00**

**€ 52.962,00 – 15.100,00= € 37.862,00 arrotondato € 37.860,00**

**di cui ½ proprietà [redacted] euro 18.930,00**

di cui ½ proprietà [redacted] euro 18.930,00

Valore Totale Lotto UNICO

**€ 37.860,00**

Il Ctu ha ritenuto utile e necessario indicare i costi di demolizione in quanto una delle ipotesi che potrebbero verificarsi è la richiesta da parte dell'Amministrazione comunale di ripristino dello stato Ante opera.

Tuttavia il Testo Unico dell'edilizia all'art. 34 comma 2 stabilisce che qualora l'intervento di demolizione possa compromettere la stabilità della parte conforme al Permesso di Costruire, il dirigente dell'ufficio tecnico può applicare una sanzione pecuniaria pari al doppio del costo di costruzione

**Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R 6 giugno 2001 n. 380**

**Art. 33 (L). Interventi di ristrutturazione edilizia in assenza di permesso di costruire o in totale difformità**

**Comma 4.** Qualora le opere siano state eseguite su immobili, anche se non vincolati, compresi nelle zone omogenee A, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, il dirigente o il responsabile dell'ufficio richiede all'amministrazione competente alla tutela dei beni culturali ed ambientali apposito parere vincolante circa la restituzione in pristino o la irrogazione della sanzione pecuniaria di cui al precedente comma. Qualora il parere non venga reso entro novanta giorni dalla richiesta il dirigente o il responsabile provvede autonomamente.)

**Art. 34 (L) - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire**

**Comma 2.** Quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale.

Il C.T.U. dopo aver reperito tutte le informazioni necessarie alla stima, per scaturire il più probabile valore di mercato, ha effettuato delle ricerche presso delle Agenzie Immobiliari che operano sulla zona di Acquapendente e precisamente è stata consultata l'agenzia **IDEALISTA**, che ha fornito delle indicazioni sul mercato immobiliare di Acquapendente e in particolare del centro storico inoltre il C.T.U. oltre alle informazioni prese dall'agenzia sopra citata, ha consultato il sito della **Camera di Commercio – Osservatorio Immobiliare 1° semestre 2023** dal quale si possono reperire i valori €/mq riferiti alla zona di stima e la tipologia degli immobili del Comune di Acquapendente.

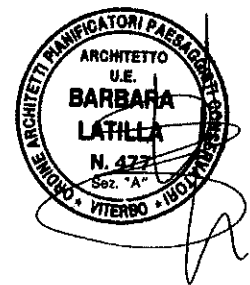
A giudizio del CTU, le reali prospettive di collocamento del bene sul mercato per quanto riguarda l'immobile, sono al quanto difficili considerando che la stessa è gravata dall'esistenza di parti abusive non autorizzate.

**Allegati:**

- Allegato "A" Planimetria dell'immobile;
- Allegato "B" Visura Catastale;
- Allegato "D" Verbale di Sopralluogo;
- 
- Allegato "G" Quadro sinottico triplice opera;
  - Elaborato Fotografico;
  - Elaborato grafico delle parti abusive;

Il C.T.U. ritiene, con la presente relazione composta di n°11 pagine dattiloscritte e dei relativi allegati, di aver svolto l'incarico ricevuto rimanendo a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti in proposito.

Viterbo li 04-03-2024



Il C.T. U.

Arch. Barbara Latilla