

TRIBUNALE DI VITERBO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Civile n°269/16
Giudice : Dott. Geraci Antonino
promossa da:

BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA

contro

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO
per l'Udienza del giorno 05/04/2018
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 dell'esecuzione immobiliare n° 269/65 promossa da BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAB SPA contro il [REDACTED]

Che in data 30/03/2017 la sottoscritta si recava presso il Tribunale di Viterbo, per ricevere l'incarico dal Giudice dell'Esecuzione dott.ssa Magarò Maria Camela, che dopo giuramento secondo formula di rito, ha posto i seguenti quesiti:

1. **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto dal catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari)-, mediante l'esame della documentazione in atti, da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex. art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;
2. **Effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
3. **Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
4. **Predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
5. **Acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui l'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001 n 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministratore competente, della relativa richiesta.

6. **Consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca,ove non depositati,l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);
7. **Descriva, previo necessario accesso,** l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente:** comune, località via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni(lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero,portineria, riscaldamento ecc.);
8. **Accerti,** la conformità tra la descrizione attuale del bene(indirizzo,numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando,in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono errati ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
9. **Verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente), il tipo e le ubicazioni delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri(se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello status quo ante (tompagnatura o altro)all'uopo;
10. **Segnali** se l'identificato catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente),

*procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;*

- 11. Precisi** anche nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi prevenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

- 12. Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate, tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

- 13. Indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

- 14. Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato.

- 15. Verifichi** l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovi nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della Legge 28 Febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del Decreto del Presidente della Repubblica del 6

Giugno 2001, n. 380, specificando il costo del per il conseguimento del titolo in sanatoria;

16. **verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**

17. **indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;**

18. **dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;**

19. *Dica, se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di invisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art.577 c.p.c. dall'art.846 c.c. e dalla L.3 giugno 1940, n.1078;*

20. **Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alle**

locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978,n59, convertito in L.18 maggio 1978,n191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

- 21.**ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato;** si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato da debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22.**Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 23.****Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24.****Determini il valore dell'immobile;** nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni di stima, ivi compresa la riduzione del

valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

- 25.** *Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazioni dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.1 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento.*
- 26.** *Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile*
- 27. Segnali, in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art.2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;**
- 28. Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 120 dal giuramento;**
- 29. Invii, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per**

*l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far prevenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;*

30. *Depositati, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art.569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd, "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;***

31. *Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art.569 c.p.c per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. **La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;***

32. ***Predisponga, la fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rilevare l'indennità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;*

33. ***Allegghi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti(terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi***

documenti in doppia versione-integrale e privacy-laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinati, essendo tale documentazione distinta alla pubblicazione su internet);

34.*provveda a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento.*

30. Alleghi alla relazione:

a) la planimetria dei beni ;

b) la visura catastale attuale;

c) copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria;

d) copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale d'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;

e) visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni);

f) copia atto di provenienza;

g) quadro sinottico triplice opera;

h) tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;

INIZIO OPERAZIONI PERITALI :

Premesso che:

- **Che in data 30/03/2017** il G.E. nella convocazione del C.T.U. arch. Barbara Latilla nominava Custode dell'immobile il dott. Giovanni Arriga;
- **Che in data 19/05/2017** effettuava il primo sopralluogo di accesso all'immobile alla presenza del Custode il dott. Giovanni Arriga.
- Che a seguito di sopralluogo proseguiva le operazioni effettuando le relative ispezioni presso l'Agenzia delle Entrate e del Territorio presso l'ufficio Tecnico del Comune con particolare riferimento la provenienza di tutti gli immobili, delle trascrizioni e dei relativi titoli abilitativi relativi agli immobili oggetto di pignoramento;

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

CHIARIMENTI PRELIMINARI

Per il Banco di Brescia San Paolo CAB S.p.A, con sede in Brescia, Corso Martiri della Libertà 13, Codice Fiscale 03480180177, iscritta al n. 405664 del Registro delle imprese di Brescia, in persona del procuratore, Dott. Adriano Mombelli, giusti i poteri allo stesso conferiti dalla delibera consigliere del 13 Settembre 2012 con procura speciale del Dott. Giovanni Battista Calini del 27 Settembre 2012 n. 94940 di rep. Gen. E n. 31250 di raccolta, rappresentato e difeso dall'avv. Guglielmo Ascenzi C.F.: SCNGLL72R10H501A del foro di Viterbo, per delega a margine dell'atto di precetto notificato come di seguito riportato.

PREMESSO CHE

1. Il Banco di Brescia S.Paolo Cab. S.p.a. vanta nei confronti de [REDACTED] credito di € [REDACTED] fondato su sentenza n. 1249/2014 emessa dal Tribunale di Viterbo, notificata al medesimo debitore in via esecutiva unitamente ad atto di precetto, per l'importo di cui sopra, in data 30/05/2016.

2. Sono decorsi inutilmente i 10 giorni per il pagamento della somma di cui all'intimazione.

Tutto ciò premesso il Banco di Brescia intende sottoporre ad esecuzione forzata per espropriazione la proprietà per $\frac{1}{2}$ del sig. [redacted] [redacted] sui seguenti immobili:

Ditta intestata:

[redacted] nato a [redacted] proprietario per un $\frac{1}{2}$.

- Diritti della piena proprietà sui seguenti beni siti nel Comune di Acquapendente distinti al Catasto:
- N.C.T. al F. 57 part. 94 (9 are 10 centiare)
- N.C.T. al F. 57 part. 96 (22 are 80 centiare)
- N.C.T. al F. 57 part. 425 (18 are 29 centiare)
- N.C.T. al F. 55 part. 600 (cat. A3 5,5 vani)
- N.C.T. al F. 57 part. 426 (cat. C2, 69 mq. loc. Cerreto)

RISPOSTE AI QUESITI:

PREMESSA:

Il C.T.U. da un accurato controllo della documentazione in possesso (titolo di provenienza, documentazione catastale, documentazione urbanistica e relativo atto di pignoramento) ha verificato quanto segue:

QUESITO NR° 1:

Il C.T.U. prima di iniziare le operazioni peritali *ha accertato la completezza* della documentazione in possesso (estratto del catasto, certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato) verificando che la documentazione ipotecaria fornita al sottoscritto copre i vent'anni antecedenti il pignoramento.

QUESITO NR° 2

IDENTIFICAZIONE CATASTALE:

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

PROPRIETA' per ½

1) Catasto fabbricati

- Proprietà pari a 1/2 dell'immobile ubicato nel Comune di Acquapendente, via Oriolo, n. 1 censito al Fg 55 p.IIa 600 vani 5,5 cat. A/3 – PT-1-2.
- Proprietà pari a 1/2 dell'immobile ubicato nel Comune di Acquapendente, Loc. Cerreto censito al Fg 57 p.IIa 426 vani 5,5 cat. C/2 – PT.
- Proprietà pari a 1/2 Fg. 57 p.IIe 94-96-425 (terreni)

QUESITO NR° 3 :

**Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio
Servizi Ipotecari**

Provenienze e provenienze ante ventennio la trascrizione del pignoramento:

Agenzia Entrate Viterbo - Direzione Provinciale di VITERBO Ufficio provinciale - Territorio
Servizio di Pubblicità Immobiliare dati aggiornati dal 01/04/1987 a tutto il 04/05/2017

IMMOBILI :

Comune di Acquapendente



Immobile: Acquapendente –
cat.A/3 di vani 5,5;

NCEU Via Oriolo 1 Fg.55 particella 600 (ex p.IIa 204 terreni)

NCEU Loc. Cerreto Fg.57 p.IIa 426 (ex p.IIa 95 terreni)
cat.C/2 di mq.69

NCT Fg.57 p.IIe 94 96 425;(ex p.IIa 95)

- Atto notaio Magnanini del 24/02/1995, rep. 42880, trascritto a Viterbo con form.tà 2536 del 13-03-1995, [redacted] per 1/2 € [redacted] per 1/2 €, (non sono [redacted] al momento dell' acquisto) comprano immobile in Acquapendente distinto con Foglio 57 p.lla 94 di are 09,10; p.lla 95 di are 19,30 e p.lla 96 di are 22,80;

• [redacted]

- Atto notaio Magnanini del 07/10/2003, rep. 65150, trascritto a Viterbo il 28/10/2003 al n°14914, [redacted] per 1/2 € [redacted] per 1/2 €, (regime patrimoniale non indicato), acquistano terreno in Acquapendente distinto al Foglio 55 p.lla 204 di mq.140;

• [redacted]

QUESITO NR° 4 :

Formalità pregiudizievoli dalla trascrizione del pignoramento al ventennio precedente

N°537 del 09-03-2004 Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo a favore della Cassa di Risparmio di Viterbo per Euro 45.000,00, atto notaio Magnanini del 27/02/2004 rep.66952, per Euro 30.000,00, in 10 anni, grava su Acquapendente Fg.55 p.lla 204 di mq.140;

Contro [redacted]

Ann.to di Erogazione a Saldo del 23-10-2007 n°2365

N°538 del 09-03-2004 – Ipoteca Volontaria a garanzia di mutuo a favore della Cassa di Risparmio di Viterbo per Euro 52.500,00, atto Magnanini del 27/02/2004 per Euro 35.000,00 in 15 anni, grava su Acquapendente, Fg.55 p.lla 204 di mq.140;

Contro [redacted]

Ann.to di Erogazione a saldo n°2366 del 9-3-2004

N°1580 del 12-12-2012 IPOTECA GIUDIZIALE a favore del Banco di Brescia san Paolo Cab, per Euro 35.000,00, capitale Euro 36.878,16, grava su Acquapendente NCT Fg. 57 p.lle 94 96 425 ; NCEU Fg.55 p.lla 600 e Fg.57 p.lla 426;

Contro [REDACTED]

N°10144 del 05/10/2016 – Verbale di Pignoramento immobili a favore del Banco di Brescia san Paolo Cab, Ufficiale Giudiziario del 25/08/2016, rep.1512, grava su Acquapendente NCT Fg. 57 p.lle 94 96 425 ; NCEU Fg.55 p.lla 600 e Fg.57 p.lla 426;

Contro [REDACTED] piena proprietà.

N° 1313 del 31/08/2017- Riduzione di Pignoramento, a favore del Banco di Brescia san Paolo Cab, Tribunale del 16/05/2017 rep. 134 grava su Acquapendente NCT Fg. 57 p.lle 94 96 425 ; NCEU Fg.55 p.lla 600 e Fg.57 p.lla 426;

Contro [REDACTED]

(Domanda di annotazione)

SEZIONE D – Ulteriori informazioni

IL GIUDICE DELL'ESECUZIONE, LETTA LA RICHIESTA DI RIDUZIONE DEL PIGNORAMENTO AVANZATA DAL CREDITORE; VISTI GLI ARTICOLI 558 C.P.C. E 496 C.P. C.; CONSIDERATO CHE DALLA DOCUMENTAZIONE IN ATTI EMERGE LA TITOLARITA' IN CAPO AL SIG. [REDACTED] DELLA SOLA QUOTA DI 1/2 DELLA PROPRIETA' DEI COMPENDI PIGNORATI; RITENUTO, PERTANTO, DI NON DOVER FISSARE UNA NUOVA UDIENZA DI COMPARIZIONE DELLE PARTI ESSENDO L'ISTANZA AVANZATA DAL CREDITORE STESSO; PQM DISPONE LA RIDUZIONE DEL PIGNORAMENTO TRASCRITTO IN DATA 5.10.2016 (RG N. 13476 RP N. 10144) LIMITATAMENTE ALLA QUOTA DI 1/2 DEL DIRITTO DI PROPRIETA' SPETTANTE AL SOLO [REDACTED]. ORDINA AL CONSERVATORE DI VITERBO, CON ESONERO DI RESPONSABILITA', DI RIDURRE IL PIGNORAMENTO TRASCRITTO IN DATA 5.10.2016 LIMITATAMENTE ALLA QUOTA DI 1/2 DEL DIRITTO DI PROPRIETA' COSI' COME INDICATO.

QUESITO NR° 5:

Il C.T.U. ha effettuato la richiesta dei Certificati di Destinazione Urbanistica in quanto trattasi di n° 3 terreni (vedi allegato);

Presso l'Agenzia del Territorio sono state acquisite le planimetrie e gli estratti di mappa inseriti negli allegati lettera "A-B";

QUESITO NR° 6:

Il C.T.U. a seguito di richiesta presso l'ufficio dello Stato Civile di Roma ha acquisito l'Estratto di matrimonio dai registri degli atti di Matrimonio inserito negli allegati alla lettera "H"; dal quale si evince che il sig. [REDACTED] ha contratto matrimonio con la sig.ra [REDACTED] in data [REDACTED] come resa nell'atto originale, gli sposi hanno scelto il regime di separazione dei beni.

QUESITO NR° 7:

DESCRIZIONE IMMOBILI E TERRENI

Il C.T.U. dopo aver effettuato il sopralluogo presso le proprietà del debitore site nel Comune di Acquapendente Via Oriolo n. 1 e loc. Cerreto riferisce quanto segue:

- **"Immobile Fg 55 p.Ila 600 " sito in Acquapendente via Oriolo, 1**

L'immobile risulta censito all'Agenzia del Territorio di Viterbo al Fg 55 p.Ila 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 il sig. [REDACTED]** redatto in data 09/09/2003, e al **Permesso di Costruire n. 53/2003 rilasciato il 14 Ottobre 2003, pratica n° 7/2003.**

L'immobile 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. Un'ampia vetrata si affaccia sul giardino dove è presente 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'impianto fognario al momento del sopralluogo non era funzionante a causa della rottura della pompa di sollevamento, il bagno al piano terra presentava varie tracce di umidità causate probabilmente da infiltrazioni provenienti dal piano stradale sovrastante.

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 (vedi allegato "H"). 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")

- Immobile al F. 57 part. 426 (cat. C2, 69 mq. loc. Cerreto)
- N.C.T. al F. 57 part. 94 (9 are 10 centiare)
- N.C.T. al F. 57 part. 96 (22 are 80 centiare)
- N.C.T. al F. 57 part. 425 (ex p.lla 95) (18 are 29 centiare)

L'immobile al F. 57 part. 426 (cat. C2, 69 mq. loc. Cerreto), trattasi di un magazzino con tettoia e pollaio accatastato con dichiarazione ante 1967, ma privo di titolo abilitativo, infatti l'atto n°42880 del 24 febbraio 1995 con il quale il sig. Medici acquistava i terreni proprietà pari a 1/2 Fg. 57 p.lle 94-96-425 (ex p.lla 95) (terreni) non prevedeva la presenza di alcun tipo di fabbricato. Da verifiche effettuate presso l'ufficio tecnico comunale, non è stata presentata alcuna richiesta di sanatoria pertanto il manufatto risulta privo del titolo abilitativo.

Il magazzino è realizzato con una struttura mista in blocchetti di cemento e tufo non intonacata con copertura a falde. La tettoia antistante è precaria realizzata con materiale di risulta, non idonea e priva di qualsiasi conformità.

I terreni hanno una superficie complessiva di mq. 5019 con destinazione urbanistica Zona E " Aree Produttive Agricole" Sottozona E2 " Agricole di valore paesistico e ambientale", si trovano in località Cerreto. Sono presenti alberi da frutto, porzioni trattate con piante orticole e bosco.

QUESITO NR° 8:

Il C.T.U. ha verificato la conformità del bene precedentemente descritto e quello descritto nell'atto di pignoramento, verificando i dati catastali, il numero civico, e confini.

QUESITO NR° 9:

Il C.T.U. ha verificato la corrispondenza tra la descrizione del bene contenuta nel titolo di provenienza e la planimetria catastale. (vedi elaborati grafici allegati alla lettera "C").

QUESITO NR° 10:

Gli immobili pignorati non includono porzioni di altri immobili, comuni o comunque non pignorati.

QUESITO NR° 11:

Gli immobili non risultano frazionati rispetto alla consistenza originaria.

QUESITO NR° 12:

Il C.T.U. non ha proceduto con l'aggiornamento catastale in quanto gli abusi edilizi realizzati necessitano di un titolo abilitativo in sanatoria.

QUESITO NR° 13:

L'utilizzazione dell'immobile è conforme alla categoria catastale cui appartiene, precisamente abitativa per la particella 600 cat. A/3 **(escludendo la parte abusiva)**.

QUESITO NR° 14:

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.IIIa 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,

QUESITO NR° 15:

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 della 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.

QUESITO NR° 16:

I beni oggetto di pignoramento non sono gravati da censo, livello o uso civico .

QUESITO NR° 17:

L'immobile in questione trattandosi di una casa unifamiliare non ha vincoli condominiali e i terreni non sono gravati da contratti di affitto.

QUESITO NR° 18:

I beni pignorati fanno parte di due lotti: lotto 1 riferito all'immobile sito in via Oriolo 1 e lotto 2 riferito ai terreni siti in località Cerreto.

QUESITO NR° 19:

L'immobile è pignorato per un ½.

QUESITO NR° 20:

L'immobile risulta occupato dal debitore per esigenze primarie e della famiglia.

QUESITO NR° 21:

L'immobile risulta occupato dal debitore per esigenze primarie e della famiglia.

QUESITO NR° 22:

I coniugi Medici Fulvio e Carissimi Elena risultano regolarmente sposati dal 19/07/2009 in regime di separazione dei beni.

QUESITO NR° 23:

Gli immobili in oggetto non risultano essere gravati da nessun tipo di vincolo artistico, storico, alberghiero di inalienabilità o di indivisibilità.

QUESITO NR° 24:

VALUTAZIONE IMMOBILE

Premessa

Il C.T.U. per eseguire una migliore ed accurata stima sul compendio pignorato durante il sopralluogo, ha constatato lo stato attuale dei beni pignorati, basando le proprie verifiche sulle seguenti caratteristiche come :

- **Caratteristiche posizionali** : Valutazione dell'immobile rispetto alla posizione, all'esposizione, alla panoramicità, al contesto edilizio limitrofo;
- **Caratteristiche tipologiche**: Valutazione sulla superficie , stato di manutenzione e di conservazione interna ed esterna , valutazione impianti presenti;

Il C.T.U. ha eseguito la stima sui beni oggetto di pignoramento, valutando tutte le informazioni prese dalle varie consultazioni effettuate precedentemente descritte, la stima

si è basata su un'indagine di mercato nella zona al fine di ottenere il prezzo medio di mercato 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° 1 proprietà per 1/2

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

Dati forniti Agenzie Immobiliari :

Prezzo di mercato €/mq per immobili in buono stato abitabili €/mq 1.200,00;

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

Prezzo di mercato €/mq per immobili ristrutturati €/mq 800,00 - 1.400,00;

Il C.T.U. ha ritenuto adottare il prezzo di €/mq 1.200,00.

€/mq. 1200,00 x 75.66 mq= € 90.792,00

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 2012

- 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

€ 234,99, applicando la rivalutazione del prezzo secondo l'indice Istat coeff. 1,034 al mese di Novembre 2017

€ 242,98

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

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

Tot. mc. 31x €242,98= € 7.532,38

- 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 carriorabili, fino al luogo di deposito, in attesa del trasporto allo scarico, compresi oneri di superamento dislivelli

€/mc 43.90 applicando la rivalutazione del prezzo secondo l'indice Istat coeff. 1,034 al mese di Novembre 2017

€ 45,39

Tot. mc. 31x 45,39= € 1.407,09

- Codice voce Prezzario A.3.03.5

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 23.65 applicando la rivalutazione del prezzo secondo l'indice Istat coeff. 1,034 al mese di Novembre 2017

€/t 24,65

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

€24,65 x 25,5 t = € 628,57

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) x 200 Kg/mq = Kg 10.200= T 10,20

€24,65 x 10,20 t = € 251.43

- 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 applicando la rivalutazione del prezzo secondo l'indice Istat coeff. 1,034 al mese di Novembre 2017

€/t 11,37

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

€/t 11,37x 35,70t = € 405,90

Costo Totale demolizione € 10.225,37 arrotondato a € 10.225,00

Lotto n° 2 proprietà per ½

- Immobile al F. 57 part. 426 (cat. C2, 69 mq. loc. Cerreto)
- N.C.T. al F. 57 part. 94 (9 are 10 centiare)
- N.C.T. al F. 57 part. 96 (22 are 80 centiare)
- N.C.T. al F. 57 part. 425 (ex p.lla 95) (18 are 29 centiare)

Valore terreni Fq 57 p.lle 94-96-425 loc. Cerreto - Acquapendente :

Dati forniti Agenzie Immobiliari :

Prezzo di mercato €/mq per terreni agricoli €/mq 2,00/ 2,50:

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

Prezzo di mercato €/mq per terreni agricoli €/mq 0,50 / 2,00:

Il C.T.U. ha ritenuto adottare il prezzo di €/mq 2,00.

€/mq. 2,00 x 5019 mq= € 10.038,00

Il magazzino presente individuato al F. 57 part. 426, benché sia accatastato come antecedente agli anni '60, non è menzionato nell'atto di compravendita repertorio 42880 del 24/02/1995, dove anzi la parte venditrice allegando il CDU del terreno dichiara che sullo stesso non esiste alcun tipo di fabbricato (vedi allegato "F"), nelle cartografie catastali storiche il manufatto non è presente e da una verifica presso gli uffici comunali non è emerso alcun titolo abilitativo, pertanto il Ctu ha ritenuto di non inserirlo nel computo delle superfici e di indicare i costi di demolizione.

Costi di demolizione

Prezzario Regione Lazio 2012

A.3.01.1.a €/mc 11.05

- Demolizione totale di fabbricato.....

Descrizione

Sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza, comprese tutte le opere provvisorie, con esclusione dei ponteggi esterni, nonché gli oneri d'adempimento alle vigenti disposizioni per assicurare l'incolumità a persone e cose e ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti, eseguita con mezzi meccanici e con l'intervento manuale ove occorrente. I materiali della demolizione restano di proprietà dell'Amministrazione a giudizio della D.L..... Compreso il carico e trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica

A.3.01.1.a €/mc 11.05

€/mc 11,05 applicando la rivalutazione del prezzo secondo l'indice Istat coeff. 1,034 al mese di Novembre 2017

€/mc 11,43

Magazzino (murature) mq. 7x h. 2.95= mc. 20.65; (pavimento) mq. 35x 0.20=mc. 7
Pollaio (murature)mq. 5x h 2.30 = mc 11.50; (pavimento) mq. 12x h. 0.20= mc 2.40
Magazzino(murature) mq.4x h.2.30= mc 9.20; (pavimento) mq. 12x h. 0.20= mc 2.40
Coperture mq. 76; mc 19
Tot. mc. 72,15x €11.43= € 824,67

- Compenso alle discariche autorizzate

€/t 11,00 applicando la rivalutazione del prezzo secondo l'indice Istat coeff. 1,034 al mese di Novembre 2017

€/t 11,37

Peso muratura tot. mc. 41.35

Peso della muratura 1500Kg/mc

Peso muratura tot. mc 41.35 x 1500kg/mc = Kg 62.025= t 62

Peso solai tot. mq. 135 x 200 Kg/mq= 27000 Kg = t 27

Tot. t 89 x €11.37= € 1.011,93

Costo Totale demolizione € 824.67+1.011.93= € 1.836.60 arrotondato a € 1.837,00

Conclusione:

Lotto n° 1 proprietà per 1/2

Valore Appartamento Fg 55 p.lla 600 Via Oriolo,1 - Acquapendente :

€/mq. 1200,00 x 75.66 mq= € 90.792,00

Costi di demolizione opere abusive

€ 9.360,26 arrotondato a € 9.360,00

€ 90.792,00 – 9.360,00= € 81.432,00 arrotondato € 81.430,00

Valore Totale Lotto 1 € 81.430,00

Lotto n° 2 proprietà per 1/2

- Immobile al F. 57 part. 426 (cat. C2, 69 mq. loc. Cerreto)
- N.C.T. al F. 57 part. 94 (9 are 10 centiare)
- N.C.T. al F. 57 part. 96 (22 are 80 centiare)

- N.C.T. al F. 57 part. 425 (ex p.lla 95) (18 are 29 centiare)

Valore terreni Fg 57 p.lle 94-96-425 loc. Cerreto - Acquapendente :

€/mq. 2,00 x 5019 mq= € 10.038,00

Costi di demolizione opere abusive

€ 824.67+1.011.93= € 1.836,60 arrotondato a € 1.837,00

€ 10.038,00 – 1.837,00 = € 8.201,00 arrotondato € 8.200,00

Valore Totale Lotto 2 € 8.200,00

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.

QUESITO NR° 25:

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

BELLUMORI di Acquapendente, e l'agenzia **REMAX NET di Bolsena** le quali hanno fornito delle indicazioni sul mercato immobiliare di Acquapendente e in particolare del centro storico inoltre il C.T.U. oltre alle informazioni prese dall'agenzie sopra citate , ha consultato il sito della **Camera di Commercio – Osservatorio Immobiliare 2017**, dal quale si possono reperire i valori €/mq riferiti alla zona di stima e la tipologia degli immobili del Comune di Acquapendente.

QUESITO NR° 26:

A giudizio del CTU le reali prospettive di collocamento del bene sul mercato per quanto riguarda l'immobile, sono al quanto difficili considerando che sarà posta in vendita solo la metà dell'intero e che la stessa è gravata dall'esistenza di parti abusive non autorizzate. I terreni sono altresì posti in una località isolata non facilmente accessibile e anche su quest'ultimi sono presenti strutture non autorizzate.

QUESITO NR° 27:

Non è presente alcun contratto di locazione né sull'immobile, né sui terreni.

QUESITO NR° 30:

Allegati:

- Allegato "A" Planimetria dell'immobile;
- Allegato "B" Visura Catastale; Certificato di destinazione urbanistica
- Allegato "C" Copia **Permesso di Costruire n. 53/2003 del 14/10/ 2003, pratica n° 7/2003.**
- Allegato "D" Verbale di Sopralluogo;
- Allegato "E" Visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- Allegato "F" Copia atti di provenienza;
- Allegato "G" Quadro sinottico triplice opera;
- Allegato "H" : Tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;
 - Elaborato Fotografico;
 - Elaborato grafico delle parti abusive;
 - Certificato di matrimonio;

Il C.T.U. ritiene, con la presente relazione composta di n°29 pagine dattiloscritte e dei relativi allegati, di aver svolto l'incarico ricevuto rimanendo a disposizione del G.E. per eventuali chiarimenti in proposito.

La presente viene depositata presso la Cancelleria unitamente ai fascicoli di causa per i quali era stato autorizzato il prelievo.



Viterbo li

Il C.T. U.
Arch. Barbara Latilla