



# TRIBUNALE DI VITERBO

SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI

R.G.E. 125/2023

G.E. D.ssa ROBERTA CRESCENTINI

**PROMOSSA**  
**CONTRO**

## RELAZIONE C.T.U.

CRITICITA' STRUTTURA EDIFICIO DOVE E' UBICATA  
L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DELLA PROCEDURA  
POST UDIENZA DEL 23/05/2024

Montefiascone, 22/07/2024

**Il C.T.U.**

Geom. Marco Carelli

## 1. PREMESSA

In occasione dell'Udienza del 23/05/2024 il GE preso atto delle possibili criticità strutturali dell'edificio ove è ubicato il compendio, incaricava il CTU come da verbale allegato che segue.

## 2. QUESITO AL CTU UDIENZA DEL 23/05/2024



Tribunale Ordinario di Viterbo

Esecuzioni immobiliari

R.G.E.125/2023

All'udienza del 23/05/2024, davanti al giudice Roberta Crescentini sono comparsi:

- L'avv. Romano Pesciaroli in sostituzione degli avvocati Pesenti e Domenegotti per Oriles 21 srl la quale chiede disporsi la vendita con applicazione dell'art. 41 TUB;
- Il custode dott. Gianluca Zuccaro Labellarte e l'esperto geom. Marco Carelli i quali si riportano alle rispettive relazioni;

Il g.e.

Preso atto delle possibili criticità emerse riguardanti la struttura del fabbricato ove è ubicato il compendio pignorato, manda all'esperto il deposito e invio alle parti di una relazione integrativa sul punto entro 60 gg.;

rinvia la procedura all'udienza del 5.12.2024 ore 10,45 riservando ogni altro provvedimento.

Il g.e.

Roberta Crescentini

## 3. DESCRIZIONE SULLO STATO DEI LUOGHI

In sede di accesso del 18/12/2023 c/o il compendio pignorato il CTU ha preso atto della situazione generale dell'edificio già descritta precaria sulla relazione depositata in risposta al quesito 7. Lo stesso presenta lesioni in corrispondenza dell'angolo esterno ovest. Al piano terra sono presenti strutture provvisorie di puntellatura delle pareti portanti perimetrali dall'angolo ovest e lungo la parete N-O costituite da elementi in legno e puntelli in acciaio. E' presente altresì un fessurimetro da parete a cavallo della lesione per il monitoraggio della stessa. Si riportano le foto:

FOTO 1



FOTO 2



L'unità immobiliare oggetto della procedura si trova al piano 1° in proiezione verticale sugli elementi da consolidare.

#### **4. DOCUMENTAZIONE RICONTRATA DOCUMENTI C/O GLI UFFICI COMUNALI**

In occasione di accesso agli atti c/o il Comune di Viterbo veniva accertata la presenza di una pratica edilizia PDC n. 386/07 non rilasciata nella quale veniva fatto seguito all'ordinanza Sindacale n.86 prot. 0028938 del 23 agosto 2006 relativa alla messa in sicurezza dell'edificio sito in Viterbo Fastello Strada Collina, 20/22.

Nella relazione allegata alla pratica viene illustrata la situazione di pericolo derivante dalla possibilità di crollo della parete perimetrale nord del fabbricato.

Tale parete delimita al piano terra le proprietà del Sig. \_\_\_\_\_ mentre al piano Primo la proprietà \_\_\_\_\_ precedente proprietario dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura esecutiva.

Sono allegate anche le foto delle opere di messa in sicurezza ante e post operam, in una delle quali si evidenzia la presenza del personale dei Vigili del Fuoco, chiamati dai proprietari al fine di verificare la pericolosità della stabilità dell'edificio, intervento che poi ha determinato l'emissione dell' Ordinanza Sindacale di cui sopra.

Si riportano gli allegati:

- Stralcio pratica edilizia succitata PDC n.386/07
- Ordinanza Sindacale n.86 del 23/08/2006 (già richiesta in comune da depositarsi non appena acquisita).

## 5. UNITA' IMMOBILIARI COMPONENTI L'EDIFICIO

L'edificio si compone delle seguenti unità immobiliari:

Situazione aggiornata al : 16/07/2024

### Dati della ricerca

Catasto: **Fabbricati**  
Comune di: **VITERBO** Codice: **M082**  
Foglio: **10** Particella: **15**  
Immobili individuati: **7**

### Elenco Immobili

	Foglio	Particella	Sub	Indirizzo	Zona cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita	Partita	Altri Dati
<input type="radio"/>	10	15	1							Soppressa	
<input type="radio"/>	10	15	2	STRADA COLLINA n. 24 Piano T	004	A04	01	2,5 vani	R Euro:78.50		SI
<input type="radio"/>	10	15	3							Soppressa	
<input type="radio"/>	10	15	4							Soppressa	
<input type="radio"/>	10	15	5							Soppressa	
<input type="radio"/>	10	15	6	VIA COL DI LANA n. 26 Piano 1	004	A04	03	3 vani	R Euro:129.53	1022472	
<input type="radio"/>	10	15	7	STRADA COLLINA n. 22 Piano T		F02			R Euro:		

### PROPRIETÀ ISCRITTE IN CATASTO:

1. UNITA' IMMOBILIARE FG 10 PART. 15 SUB 2
2. UNITA' IMMOBILIARE FG 10 PART. 15 SUB 6

### UNITA' ESECUTATA

3. UNITA' IMMOBILIARE FG 10 PART. 15 SUB 7

## 6. IPOTESI COSTI DI CONSOLIDAMENTO EDIFICIO

Sulla base della documentazione riscontrata l'edificio necessita di specifiche opere di consolidamento dopo adeguata progettazione.

Tali opere comportano costi di progettazione e realizzazione al momento di difficile quantificazione senza la redazione di un progetto esecutivo, tuttavia in linea di massima si ipotizzano i seguenti costi:

COSTI OPERE DI CONSOLIDAMENTO EDIFICIO				
DESCRIZIONE	IMPORTO	CASSA PROF.	I.V.A.	TOTALI

PROGETTAZIONE STRUTT.	€ 4.000,00	€ 160,00	€ 915,20	€ 5.075,20
TITOLO AUTORIZZATIVO	€ 1.500,00	€ 75,00	€ 346,50	€ 1.921,50
DIREZIONE LAVORI	€ 1.500,00	€ 75,00	€ 346,50	€ 1.921,50
SPESE AMMINISTRATIVE	€ 300,00			€ 300,00
LAVORI	€ 6.000,00		€ 600,00	€ 6.600,00
			<b>SOMMANO</b>	<b>€ 15.818,20</b>

I suddetti costi andranno suddivisi tra i proprietari delle unità immobiliari in quote percentuali sulla base della tipologia immobiliare:

<b>RIPARTIZIONE COSTI CONSOLIDAMENTO EDIFICIO</b>			
<b>DESCRIZIONE</b>	<b>IMPORTO</b>	<b>%</b>	<b>TOTALI</b>
UNITA' IMMOBILIARE FG 10 PART 15 SUB 2 A/4 PT	€ 15.818,20	40,00%	€ 6.327,28
UNITA' IMMOBILIARE FG 10 PART 15 SUB 6 A/4 P1 (UNITA' ESECUTATA)	€ 15.818,20	40,00%	€ 6.327,28
UNITA' IMMOBILIARE FG 10 PART 15 SUB 7 F/2 PT	€ 15.818,20	20,00%	€ 3.163,64
			<b>€ 15.818,20</b>

#### **7. AGGIORNAMENTO VALORE IMMOBILE ESECUTATO AL NETTO DEI COSTI DI CONSOLIDAMENTO EDIFICIO - QUESITO 24 INIZIALE**

Al valore già stimato nella prima relazione CTU di detrae la somma di competenza per le opere di consolidamento dell'edificio come segue:

<b>LOTTO UNICO - IMMOBILE IN VITERBO FASTELLO STRADA COLLINA, 26</b>	
<b>TITOLO</b>	<b>IMPORTI</b>
VALORE STIMATO	€ 30.093,38
A DETRARRE COSTI SANATORIA E VARIAZIONE CATASTALE	-€ 6.823,10
A DETRARRE COSTI CONSOLIDAMENTO EDIFICIO	-€ 6.327,28
VALORE STIMATO NETTO	€ 16.943,00
<b>VALORE STIMATO ARROTONDATO</b>	<b>€ 17.000,00</b>
<b>(EURODICIASSETTEMILAVIRGOLAZERO)</b>	

Sulla scorta del nuovo valore verrà aggiornato l'allegato 8 composto da: Descrizione dei beni e Quadro Sinottico che si allegano alla presente.

#### **8. CONCLUSIONI**

La situazione conservativa dell'edificio dal punto di vista statico strutturale impone degli interventi volti alla verifica della stabilità ed al consolidamento del fabbricato di cui si è illustrato nei precedenti paragrafi.

Le ipotesi fatte sono da considerarsi nello stretto significato del termine, solo in sede di effettivo studio e valutazione strutturale si potranno identificare e quindi stimare con più precisione gli importi necessari al ripristino statico dell'edificio.

Ciò nonostante lo scrivente CTU ha valutato per sommi capi i costi per il ripristino statico dell'edificio che comunque vanno ad incidere sul valore finale dell'unità immobiliare oggetto della presente procedura, riportando quindi il valore di stima finale al netto dei costi nel precedente paragrafo 7.

#### **9. ELENCO ALLEGATI**

1. TITOLO EDILIZIO COMUNE PDC 386/07 (NON RILASCIATO)
2. ORDINANZA SINDACALE N.86 PROT. 0028938 DEL 23/08/2006 (con allegato verbale vv.f.) - DA DEPOSITARSI NON APPENA ACQUISITO;
3. ALLEGATO 8 AGGIORNATO (DESCRIZIONE IMMOBILE E QUADRO SINOTTICO)

Con la presente relazione costituita da n.7 pagine dattiloscritte e 5 allegati, lo scrivente CTU ritiene di avere assolto al mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Montefiascone 22/07/2024

Il C.T.U.

Geom. Marco Carelli

# INDICE

## Documenti

1) PREMESSA	pag.	<a href="#">2</a>
2) QUESITO AL CTU UDIENZA DEL 23/05/2024	pag.	<a href="#">2</a>
3) DESCRIZIONE SULLO STATO DEI LUOGHI	pag.	<a href="#">2</a>
4) DOCUMENTAZIONE RISCONTRATA DOCUMENTI C/O GLI UFFICI COMUNALI	pag.	<a href="#">3</a>
5) UNITA' IMMOBILIARI COMPONENTI L'EDIFICIO	pag.	<a href="#">4</a>
6) IPOTESI COSTI DI CONSOLIDAMENTO EDIFICIO	pag.	<a href="#">4</a>
7) AGGIORNAMENTO VALORE IMMOBILE ESECUTATO AL NETTO DEI COSTI DI CONSOLIDAMENTO EDIFICIO - QUESITO 24 INIZIALE	pag.	<a href="#">5</a>
8) CONCLUSIONI	pag.	<a href="#">5</a>
9) ELENCO ALLEGATI	pag.	<a href="#">6</a>
10) FIRMA	pag.	<a href="#">6</a>