



TRIBUNALE DI VITERBO
SEZIONE ESECUZIONI IMMOBILIARI
R.G.E.I. 217/2023
G.E. DR. -----

PROMOSSA -----

CONTRO -----

RELAZIONE INTEGRATIVA C.T.U.

VALUTAZIONE DELLA SANABILITA' DELLE DIFFORMITA' EDILIZIE

Montefiascone, 20/04/2026

IL C.T.U.

1. PREMESSE

- Nell'udienza del 20/03/2025, l'Illustrissima Giudice Dott.ssa ----- incaricava il precedente esperto, disponendo quanto segue:
«Preso atto delle criticità segnalate dall'esperto in ordine all'applicabilità della normativa sopravvenuta e, dunque, alla sanabilità del compendio pignorato, invita l'ausiliario a considerare l'ipotesi alternativa della stima allo stato delle conoscenze, valutando, se del caso, la percentuale di possibile sanabilità e la relativa incidenza sul valore di stima».
- L'esperto depositava in data 27/05/2025 la relazione revisionata, conformemente all'incarico ricevuto.
- Con provvedimento del 26/09/2025, l'Illustrissimo Giudice Dott. ----- nominava il sottoscritto Geometra ----- i quale CTU, a seguito della rinuncia del precedente esperto stimatore, invitandomi a procedere al deposito telematico, entro il 15/10/2025, dell'accettazione dell'incarico e del giuramento di rito, regolarmente eseguiti.
- Nell'udienza del 21/01/2026, l'Illustrissimo Giudice Dott. ----- assegnava allo scrivente CTU termine fino al 06/05/2026 per il deposito della relazione peritale aggiornata, volta a evidenziare più compiutamente la regolarizzazione urbanistica dell'immobile, previa comunicazione alle parti entro il 20/04/2026.

2. MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO

L'incarico è stato svolto mediante:

- analisi della documentazione già acquisita dal precedente CTU
- verifica dei titoli edilizi autorizzativi
- confronto tra stato legittimo e stato di fatto
- consultazione del PRG vigente – Sottozona B4
- esame delle pratiche di condono edilizio presentate ai sensi della L. 47/1985

3 RISPOSTA QUESITO 12 - VARIAZIONI AGGIORNAMENTO CATASTO

QUESITO 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.

Le difformità catastali già rilevate dal precedente CTU risultano confermate.

Tuttavia, non è possibile procedere ad alcun aggiornamento catastale in assenza del necessario titolo edilizio in sanatoria, indispensabile per il ripristino della conformità urbanistico-edilizia.

L'aggiornamento catastale potrà essere eseguito solo dopo la definizione delle pratiche edilizie di sanatoria/condono.

Si riporta il costo stimato per la variazione catastale finale:

VARIAZIONE CATASTALE POST REGOLARIZZAZIONE URBANISTICO EDILIZIA	
STIMA SPESE TECNICHE	
ONORARIO	€ 650,00
CASSA 5%	€ 32,50
IVA 22%	€ 150,15
SOMMANO	€ 832,65
SPESE CATASTALI	€ 70,00
TOTALE	€ 902,65

4 RISPOSTA QUESITO 14 - CONFORMITA' COSTRUZIONI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI

QUESITO 14: Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative 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.

4.1 DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

- Titolo edilizio originario (Licenza Edilizia seduta del 24/05/1968);
- Elaborati grafici autorizzati di cui sopra;

- Rilievo dello stato di fatto precedente CTU;
- Estratto PRG – Sottozona B4.
- Documentazione condono edilizio Mod. 47/85-A per:
- mq 8,96 (servizi/accessori)
- mq 42,00 (residenziale).

4.2 INQUADRAMENTO URBANISTICO

L'immobile ricade in Sottozona B4 – aree parzialmente edificate.

4.2.1 ZONA TERRITORIALE OMOGENEA

Art. 8 - ZONA B - Completamento e Ristrutturazione Edilizia.

Comprende aree parzialmente edificate in cui sono possibili oltre agli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, interventi edilizi di risanamento conservativo, di completamento e ristrutturazione funzionale dei tessuti urbani esistenti.

E' facoltà dell'Amministrazione di richiedere progetti edilizi d'insieme per parti omogenee della zona.

Le destinazioni d'uso consentite sono quelle previste nella zona A.

E' distinta in quattro sottozone: B1 - B2 - B3 - B4

Sottozona B4

Riguarda aree parzialmente edificate. Nei lotti liberi interclusi è ammessa l'edificazione con la tipologia di case singole e secondo le seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricabilità fondiaria $I_f = 2,50 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- altezza massima 10,00 ml.
- Pendenza massima delle coperture a tetto 33%.

Nelle aree interne ai perimetri indicati nelle planimetrie di progetto le concessioni edilizie sono subordinate all'approvazione di un piano di lottizzazione con indicazioni planovolumetriche redatto nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- indice di edificabilità territoriale $I_t = 2,16 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- indice di edificabilità fondiario $I_f = 2,5 \text{ m}^3/\text{m}^2$
- altezza massima 10,00 ml.
- pendenza massima per le coperture a tetto 33%

4.2.2 DATI DEL LOTTO

- Superficie fondiaria: 560 m.

4.2.3 VOLUME MASSIMO EDIFICABILE

$$V_{\max} = I_f \times S = 2,50 \times 560 = 1400 \text{ m}^3$$

4.2.4 CONFRONTO TRA AUTORIZZATO E REALIZZATO

VOLUME AUTORIZZATO

PIANI	MQ	H	MC
PS	92,24	3,00	276,72
PT	121,87	3,00	365,61
P1	155,35	3,00	466,05
SOMMANO	369,46		1108,38

VOLUME REALIZZATO

PIANI	MQ	H	MC
PS	154,57	2,80	432,80
PS	12,49	2,20	27,48
PT	156,41	3,00	469,23
P1	156,43	3,00	469,29
SOMMANO	479,90		1.398,79

- Volume autorizzato: 1.108,38 m³

• Volume realizzato: 1.398,79 m³

• Incremento: 290,41 m³

Volumetria condonabile

La sola parte oggetto di domanda di condono è pari a:

- 8,96 m² (locali accessori)
- 42,00 m² (superficie residenziale)

= 50,96 m² → 152,88 m³

Questa è l'unica volumetria certamente sanabile.

4.2.5 VERIFICA RISPETTO AL PRG

Il volume complessivo realizzato (1.398,79 m³) rientra nel limite massimo assentibile (1.400 m³).

Tuttavia:

- la volumetria condonata è extra indice
- non sussiste doppia conformità
- le opere post 1985/1994/2003 non sono condonabili
- la chiusura del portico e la perimetrazione del terrazzo costituiscono nuovo volume non assentibile

Pertanto, il rispetto del volume massimo non comporta sanabilità automatica.

4.3 ANALISI DELLE DIFFORMITÀ PER PIANO E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE

4.3.1 PIANO INTERRATO

OPERE ABUSIVE

- Realizzazione cantina e superfici accessorie
- Nessun incremento volumetrico emergente oltre 1/3

VALUTAZIONE:

Si omette la sanatoria della cantina rientrante nelle successive valutazioni.

4.3.2 PIANO SEMINTERRATO (area perimetrata in rosso)

OPERE ABUSIVE

OPERE ABUSIVE PIANO SEMINTERRATO TAB.1

N	DESCRIZIONE	TITOLO RICHIESTO	SANABILITA'	MOTIVAZIONE OSTATIVA	INTERVENTO NECESSARIO
1	DIVISIONE AUTORIMESSA IN MURATURA	SCIA	SANABILE		SCIA IN SANATORIA (art.37)
2	INCREMENTO VOLUMETRICO PER REALIZZAZIONE TAVERNA CENTRALE TERMICA RIPOSTIGLIO, WC	PARTE CONDONO L.47/1985 IN CORSO DI DEFINIZIONE PER MQ.8,96	SANABILE	Temporalmente e tipologicamente condonabile	Definizione pratica di condono
3	INCREMENTO VOLUMETRICO PER REALIZZAZIONE TAVERNA CENTRALE TERMICA RIPOSTIGLIO, WC	PARTE RESIDUA PDC	NON SANABILE ex art. 36 DPR 380/2001	Sotto e fuori sagoma, costituisce nuovo volume urbanisticamente rilevante; non conforme ieri né oggi; vietato in B4	Demolizione e ripristino art. 31/ Fiscalizzazione se incide su strutture art. 34 DPR 380/2001
4	REALIZZAZIONE DI MAGAZZINO ADIACENTE FUORI SAGOMA	PDC	NON SANABILE ex art. 36 DPR 380/2001	Nuovo corpo di fabbrica; incremento volumetrico; modifica sagoma; non assentibile in B4	Demolizione e ripristino art.31 DPR 380/2001

5	DEMOLIZIONE SCALA ESTERNA	PDC	NON SANABILE ex art. 36 DPR 380/2001	Alterazione prospetti;	Ripristino
6	VARIAZIONE FINESTRATURE	SCIA	NON SANABILE ex art. 36 DPR 380/2001	Alterazione prospetto e accessibilità; non conforme al titolo	Ripristino

Nel corso dell'istruttoria tecnica sono state analizzate le opere realizzate nel piano seminterrato, verificandone la conformità ai titoli edilizi rilasciati, alla normativa vigente al momento della loro esecuzione e alla disciplina urbanistica attuale applicabile alla sottozona B4.

Sulla base della documentazione acquisita e del confronto con lo stato legittimo, si riportano di seguito le valutazioni in merito alla sanabilità delle singole opere e agli interventi necessari ai fini della regolarizzazione.

1. Divisione interna dell'autorimessa mediante setti in muratura

L'intervento configura opere interne prive di rilevanza strutturale e non comporta incremento di superficie o volume. Risulta pertanto sanabile mediante SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 DPR 380/2001, con pagamento della relativa sanzione amministrativa.

2. Incremento volumetrico parzialmente ricompreso nella domanda di condono L. 47/1985 (mq 8,96)

La porzione oggetto di istanza di condono risulta temporalmente e tipologicamente condonabile, rientrando nelle previsioni della L. 47/1985. La regolarizzazione è subordinata alla definizione della pratica di condono tuttora pendente.

3. Incremento volumetrico residuo (taverna, centrale termica, ripostiglio, WC)

Tale ampliamento costituisce nuovo volume fuori sagoma, non conforme né alla disciplina urbanistica vigente all'epoca della realizzazione né a quella attuale. In sottozona B4 non sono ammessi incrementi volumetrici né modifiche della sagoma. L'opera risulta pertanto non sanabile ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001.

L'intervento necessario è la demolizione e il ripristino dello stato legittimo ai sensi dell'art. 31 DPR 380/2001, salvo applicazione dell'art. 34 qualora la demolizione risulti pregiudizievole per la stabilità dell'edificio.

4. Realizzazione di magazzino adiacente fuori sagoma

L'opera configura un nuovo corpo di fabbrica con incremento volumetrico e modifica della sagoma, non assentibile in sottozona B4. Anche in questo caso manca la doppia conformità richiesta dall'art. 36.

L'intervento è quindi non sanabile e soggetto a demolizione e ripristino ai sensi dell'art. 31 DPR 380/2001.

5. Demolizione della scala esterna

L'eliminazione della scala ha determinato una modifica dei prospetti e dell'accessibilità originaria, in assenza di titolo edilizio. L'opera non risulta sanabile per mancanza di doppia conformità. È necessario procedere al ripristino della scala secondo lo stato legittimo.

6. Variazione delle finestrate

Le modifiche alle aperture costituiscono alterazione dei prospetti, configurando differenza essenziale non sanabile ai sensi dell'art. 36. In sottozona B4 non sono ammesse modifiche che alterino sagoma e prospetti.

L'intervento richiesto è il ripristino delle aperture come da titolo originario, salvo comprovata impossibilità tecnica, nel qual caso potrà essere valutata l'applicazione dell'art. 34 DPR 380/2001 (fiscalizzazione).

Si riportano a seguire i costi di regolarizzazione per ciascun punto della precedente TAB. 1.

COSI DI REGOLARIZZAZIONE TABELLA 1

REGOLARIZZAZIONE PUNTO 1 TAB.1 – PIANO SEMINTERRATO

RIF.TO	DESCRIZIONE
PUNTO 3 TAB.1	DIVISIONE AUTORIMESSA IN MURATURA
STIMA SPESE TECNICHE	
ONORARIO SCIA IN SANATORIA ART.37	€ 1.600,00
CASSA 5%	€ 80,00
IVA 22%	€ 369,60
SOMMANO	€ 2.049,60
STIMA SANZIONE	
	€ 1.000,00
SPESE AMMINISTRATIVE	
	€ 100,00
TOTALE	
	€ 3.149,60

REGOLARIZZAZIONE PUNTO 2 TAB.1 – PIANO SEMINTERRATO

RIF.TO	DESCRIZIONE		
PUNTO 2 TAB.1	INCREMENTO VOLUMETRICO PER REALIZZAZIONE TAVERNA CENTRALE TERMICA RIPOSTIGLIO, WC – CONDONO IN CORSO DI DEFINIZIONE LOC ACCESSORI MQ.8,96		
STIMA SPESE TECNICHE			
ONORARIO			€ 650,00
CASSA 5%			€ 32,50
IVA 22%			€ 150,15
SOMMANO			€ 832,65
STIMA COSTI AMMINISTRATIVI DEFINIZIONE CONDONO LOCALI ACCESSORI			
VOCI	MQ	PU	IMPORTI
OBLAZIONE	8,96	€ 60,0 0	€ 537,60
ONERI CONCESSORI	8,96	€ 40,0 0	€ 358,40
SOMMANO			€ 896,00
TOTALE			€ 1.728,65

REGOLARIZZAZIONE PUNTO 3 TAB.1 – PIANO SEMINTERRATO

RIF.TO	DESCRIZIONE
PUNTO 3 TAB.1	FISCALIZZAZIONE art.34 VOLUMETRIA ABUSIVA DELLA PARTE DA CONDONARE
STIMA SPESE TECNICHE	
ONORARIO	€ 3.500,00
CASSA 5%	€ 175,00
IVA 22%	€ 808,50

SOMMANO			€ 4.483,50
STIMA SANZIONE			
COSTO DI PRODUZIONE CONVENZIONALE			
PU	SUP netto demolizioni e condono	COEFF	IMPORTO
€ 385,00	53,37	0,50	€ 10.273,73
SANZIONE EX ART.34 (2 x costo convenzionale)			€ 20.547,45
TOTALE			€ 25.030,95

REGOLARIZZAZIONE PUNTO 4 TAB.1 – PIANO SEMINTERRATO			
RIF.TO	DESCRIZIONE		
PUNTO 4 TAB.1	REALIZZAZIONE DI MAGAZZINO ADIACENTE FUORI SAGOMA ART.31 DEMOLIZIONE E RIMESSA IN PRISTINO		
STIMA SPESE TECNICHE			
ONORARIO			€ 3.000,00
CASSA 5%			€ 150,00
IVA 22%			€ 693,00
SOMMANO			€ 3.843,00
COSTO DEMOLIZIONE RIPRISTINO E SMALTIMENTO MATERIALI			
PU	SUP	COEFF	IMPORTO
€ 160,00	12,49	1,00	€ 1.998,40
TOTALE			€ 5.841,40

REGOLARIZZAZIONE PUNTI 5-6 TAB.1 – PIANO SEMINTERRATO	
RIF.TO	DESCRIZIONE
PUNTO 5-6 TAB.1	-DEMOLIZIONE SCALA ESTERNA -VARIAZIONE FINESTRATURE (FISCALIZZAZIONE)
STIMA SPESE TECNICHE	
ONORARIO	€ 1.500,00
CASSA 5%	€ 75,00
IVA 22%	€ 346,50
SOMMANO	€ 1.921,50
STIMA SANZIONE FISCALIZZAZIONE	€ 1.000,00
TOTALE	€ 2.921,50

Dalla valutazione complessiva emerge che solo le opere interne prive di rilevanza strutturale e la porzione già oggetto di condono risultano regolarizzabili. Tutti gli incrementi volumetrici e le modifiche dei prospetti, in quanto privi di doppia conformità e non assentibili nella sottozona B4, risultano non sanabili e soggetti a demolizione e ripristino, salvo i casi in cui la rimozione comporti pregiudizio alla stabilità, per i quali trova applicazione l'art. 34 DPR 380/2001.

4.3.3 PIANO TERRA

OPERE ABUSIVE PIANO TERRA TAB.2

N	DESCRIZIONE	TITOLO RICHIESTO	SANABILITA'	MOTIVAZIONE OSTATIVA	INTERVENTO NECESSARIO
1	CHIUSURA PORTICO	CONDONO L.47/85 IN CORSO DI DEFINIZIONE PENDENTE	SANABILE	Opera temporalmente condonabile; documentazione incompleta; la definizione è subordinata all'acquisizione degli atti comunali	Nessun intervento fino alla definizione del condono
	TRASFORMAZIONE DEL PORTICO IN SUPERFICIE UTILE CHIUSA MQ.26,96	CONDONO L.47/85 IN CORSO DI DEFINIZIONE PENDENTE	SANABILE	Opera temporalmente condonabile; documentazione incompleta; la definizione è subordinata all'acquisizione degli atti comunali	Nessun intervento fino alla definizione del condono
2	PERIMETRAZIONE DEL TERRAZZO (MURETTI +RINGHIERA) IN SOSTITUZIONE AL PREVISTO ORIGINARIO BALCONE	CONDONO L.47/85 IN CORSO DI DEFINIZIONE PENDENTE	SANABILE	Opera temporalmente condonabile; documentazione incompleta; la definizione è subordinata all'acquisizione degli atti comunali, se specificato intervento	Nessun intervento fino alla definizione del condono
3	AMPLIAMENTO FUORI SAGOMA PROSPETTO EST MQ.6,48	CONDONO L.47/85 IN CORSO DI DEFINIZIONE PENDENTE	SANABILE	Opera temporalmente condonabile; documentazione incompleta; la definizione è subordinata all'acquisizione degli atti comunali	Nessun intervento fino alla definizione del condono
4	AMPLIAMENTO FUORI SAGOMA VANO SCALA MQ.1,09	CONDONO L.47/85 IN CORSO DI DEFINIZIONE PENDENTE	SANABILE	Opera temporalmente condonabile; documentazione incompleta; la definizione è subordinata all'acquisizione degli atti comunali	Nessun intervento fino alla definizione del condono
5	MODIFICA DIVISORI INTERNI	CILA IN SANATORIA POST OTTENIMENTO DEL CONDONO	SANABILE		
6	REALIZZAZIONE BALCONE PROSPETTO EST	PDC	NON SANABILE	Modifica prospetto e sagoma; intervento vietato in B4; manca doppia conformità	Fiscalizzazione ex art. 34 DPR 380/2001
7	MODIFICA DI ALCUNE FINESTRATURE	SCIA/PDC	NON SANABILE	Alterazione prospetto e accessibilità; non conforme al titolo	Fiscalizzazione ex art.34 DPR 380/2001

1. Chiusura del portico

Titolo richiesto: Condono L. 47/1985

Sanabilità: ☐ Sanabile (condono pendente)

Commento:

La chiusura del portico rientra tra le opere temporalmente condonabili ai sensi della L. 47/1985.

La documentazione risulta incompleta, pertanto la definizione è subordinata all'acquisizione degli atti comunali e alla verifica della corrispondenza tra quanto dichiarato e quanto realizzato.

Intervento necessario: nessuno fino alla definizione del condono.

1b. Trasformazione del portico in superficie utile chiusa (26,96 m²)

Titolo richiesto: Condono L. 47/1985

Sanabilità: ☐ Sanabile (condono pendente)

Commento:

La trasformazione del portico in superficie chiusa è un intervento che, se realizzato entro le date limite e dichiarato nella domanda di condono, è condonabile.

Anche qui la definizione dipende dalla completezza degli atti e dalla verifica comunale.

Intervento necessario: nessuno fino alla definizione del condono.

2. Perimetrazione del terrazzo (muretti + ringhiera) in sostituzione del balcone previsto

Titolo richiesto: Condono L. 47/1985

Sanabilità: ☐ Sanabile (condono pendente)

Commento:

L'intervento modifica il prospetto, ma se dichiarato nel condono e temporalmente ammissibile, può essere regolarizzato.

La sanabilità dipende dalla coerenza tra domanda di condono e stato dei luoghi.

Intervento necessario: nessuno fino alla definizione del condono.

3. Ampliamento fuori sagoma prospetto est (6,48 m²)

Titolo richiesto: Condono L. 47/1985

Sanabilità: ☐ Sanabile (condono pendente)

Commento:

L'ampliamento è fuori sagoma e oggi non assentibile in B4, ma se temporalmente rientrante e dichiarato nella domanda di condono, può essere definito.

La sanabilità dipende dalla verifica degli atti comunali.

Intervento necessario: nessuno fino alla definizione del condono.

4. Ampliamento fuori sagoma vano scala (1,09 m²)

Titolo richiesto: Condono L. 47/1985

Sanabilità: ☐ Sanabile (condono pendente)

Commento:

Anche questo ampliamento, pur non assentibile oggi, è condonabile se ricompreso nella domanda e temporalmente ammissibile.

Intervento necessario: nessuno fino alla definizione del condono.

5. Modifica divisori interni

Titolo richiesto: CILA in sanatoria (post condono)

Sanabilità: ☐ Sanabile

Commento:

Le modifiche interne, prive di rilevanza strutturale, sono regolarizzabili tramite CILA in sanatoria, ma solo dopo la definizione del condono, perché la legittimità dell'unità immobiliare deve essere prima ricostruita.

Intervento necessario: CILA in sanatoria successiva al condono.

6. Realizzazione balcone prospetto est

Titolo richiesto: Permesso di costruire

Sanabilità: ☐ Non sanabile

Motivazione:

- modifica del prospetto
- modifica della sagoma
- intervento non assentibile in sottozona B4
- mancanza di doppia conformità (art. 36)

Intervento necessario:

- Fiscalizzazione ex art. 34 DPR 380/2001, se la demolizione compromette la stabilità o l'unitarietà del prospetto
- altrimenti demolizione e ripristino (art. 31).

7. Modifica di alcune finestre

Titolo richiesto: SCIA / PDC

Sanabilità: ☐ Non sanabile

Motivazione:

- alterazione dei prospetti
- difformità essenziale
- non conforme al titolo originario

- non assentibile in B4
- mancanza di doppia conformità

Intervento necessario:

- Fiscalizzazione ex art. 34 se la chiusura è tecnicamente impossibile o pregiudizievole altrimenti ripristino.

Si riportano a seguire i costi di regolarizzazione per ciascun punto della precedente TAB. 2.

COSI DI REGOLARIZZAZIONE TABELLA 2

REGOLARIZZAZIONE PUNTI 1-2-3-4 TAB.2 – PIANO TERRA			
RIF.TO	DESCRIZIONE		
PUNTO 1-2-3-4 TAB.2	-CHIUSURA PORTICO -TRASFORMAZIONE DEL PORTICO IN SUPERFICIE UTILE CHIUSA MQ.26,96 -PERIMETRAZIONE DEL TERRAZZO (MURETTI +RINGHIERA) IN SOSTITUZIONE AL PREVISTO ORIGINARIO BALCONE -AMPLIAMENTO FUORI SAGOMA PROSPETTO EST MQ.6,48 -AMPLIAMENTO FUORI SAGOMA VANO SCALA MQ.1,09 (CONDONO IN CORSO DI DEFINIZIONE LOC RESIDENZIALI MQ.42,00)		
STIMA SPESE TECNICHE			
ONORARIO			€ 3.000,00
CASSA 5%			€ 150,00
IVA 22%			€ 693,00
SOMMANO			€ 3.843,00
STIMA COSTI AMMINISTRATIVI DEFINIZIONE CONDONO LOCALI ACCESSORI			
VOCI	MQ	PU	IMPORTI
OBLAZIONE	42,00	€ 150,00	€ 6.300,00
ONERI CONCESSORI	42,00	€ 120,00	€ 5.040,00
SOMMANO			€ 11.340,00
TOTALE			€ 15.183,00

REGOLARIZZAZIONE PUNTO 5 TAB.2 – PIANO TERRA	
RIF.TO	DESCRIZIONE
PUNTO 5 TAB.2	MODIFICA DIVISORI INTERNI
STIMA SPESE TECNICHE	
ONORARIO SCIA IN CILA IN SANATORIA	€ 1.600,00
CASSA 5%	€ 80,00
IVA 22%	€ 369,60
SOMMANO	€ 2.049,60
STIMA SANZIONE	€ 1.000,00
SPESE AMMINISTRATIVE	€ 100,00
TOTALE	€ 3.149,60

REGOLARIZZAZIONE PUNTI 6-7 TAB.2 – PIANO TERRA	
RIF.TO	DESCRIZIONE
PUNTO 6-7 TAB.2	-REALIZZAZIONE BALCONE PROSPETTO EST -MODIFICA DI ALCUNE FINESTRATURE (FISCALIZZAZIONE)
STIMA SPESE TECNICHE	
ONORARIO	€ 1.500,00
CASSA 5%	€ 75,00
IVA 22%	€ 346,50
SOMMANO	€ 1.921,50
STIMA SANZIONE FISCALIZZAZIONE	€ 1.000,00
TOTALE	€ 2.921,50

Dall'analisi delle opere del piano terra emerge che tutte le opere ricomprese nella domanda di condono L. 47/1985 risultano potenzialmente sanabili, in quanto temporalmente ammissibili e tipologicamente compatibili con la normativa sul condono. La loro definizione è subordinata all'acquisizione degli atti comunali e alla verifica della corrispondenza tra quanto dichiarato e quanto realizzato.

Le opere non ricomprese nel condono e che comportano modifica dei prospetti, della sagoma o incremento volumetrico risultano non sanabili ai sensi dell'art. 36 DPR 380/2001, in quanto prive di doppia conformità e non assentibili nella sottozona B4. Per tali opere si applicano gli interventi previsti dagli artt. 31 (demolizione e ripristino) e 34 (fiscalizzazione in caso di impossibilità tecnica alla demolizione).

4.3.4 COSTI VALUTAZIONE DELLA SICUREZZA

Tra gli elaborati necessari ai fini della regolarizzazione è presente la Valutazione della Sicurezza ai sensi del § 8.3 delle NTC 2018 (D.M. 17/01/2018), predisposta da professionista abilitato e depositata tramite il portale OPEN GENIO della Regione Lazio, ai sensi dell'art. 10 del Regolamento Regionale 26/2020 e successive modifiche e integrazioni.

Tale documento verifica il livello di sicurezza strutturale dell'organismo edilizio in relazione alle opere realizzate, accertando che le stesse non abbiano determinato riduzioni significative dei livelli di sicurezza previsti dalla normativa vigente. La valutazione costituisce requisito obbligatorio per la procedura edilizia in sanatoria e per la corretta istruttoria amministrativa.

Si riporta la stima dei costi:

VALUTAZIONE DELLA SICUREZZA AI SENSI DEL PAR.8.3 DELLE NTC 2018 (DM 17/041/2018)		
STIMA SPESE TECNICHE		
INGEGNERE	ONORARIO PRATICA	€ 5.000,00
	CASSA 4%	€ 200,00
	IVA 22%	€ 1.144,00
	SOMMANO	€ 6.344,00
GEOLOGO	ONORARIO RELAZIONE GEOLOGICA	€ 1.500,00
	CASSA 4%	€ 60,00
	IVA 22%	€ 343,20
	SOMMANO	€ 1.903,20
SPESE GENIO CIVILE (DIRITTI E MARCHE DA BOLLO)		€ 110,00
TOTALE		€ 8.357,20

Detti costi saranno detratti dal prezzo di stima dell'immobile.

4.3.5 RIEPILOGO COSTI

Si riportano i costi di regolarizzazione illustrati nei precedenti paragrafi:

RIEPILOGO COSTI		
TAB 1	PUNTO 1	€ 3.149,60
	PUNTO 2	€ 1.728,65
	PUNTO 3	€ 25.030,95
	PUNTO 4	€ 5.841,40
	PUNTO 5-6	€ 2.921,50
TAB 2	PUNTO 1-2-3-4	€ 15.183,00
	PUNTO 5	€ 3.149,60
	PUNTO 6	€ 2.921,50
SOMMANO		€ 59.926,20
VARIAZIONE CATASTALE		€ 902,65
VALUTAZIONE DELLA SUCUREZZA		€ 8.357,20
SOMMANO		€ 9.259,85
TOTALE		€ 69.186,05

Detti costi saranno detratti dal prezzo di stima dell'immobile.

5 RISPOSTA QUESITO 24 - VALORE IMMOBILI

QUESITO 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 della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per i 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.

LOTTO UNICO – IMMOBILE IN ACQUAPENDENTE (VT) VIA G. VERDI, 22 FG.71 PART.365 SUB 1			
VOCI	STIMA	DETRAZIONI	NETTO
VALORE STIMATO	€ 141.605,00		
COSTI DEFINIZIONE CONDONO, SANATORIA, FISCALIZZAZIONE, RIMESSA IN PRISTINO		-€ 69.186,05	
SOMMANO	€ 141.605,00	-€ 69.186,05	€ 72.418,95
VALORE STIMATO ARROTONDATO (eurosettantaduemilacinquecento/00)			€ 72.500,00

6 CONCLUSIONI FINALI

Sulla base dell'incarico conferito, dell'analisi documentale, dei rilievi effettuati e del confronto tra stato legittimo e stato di fatto, si formulano le seguenti conclusioni tecniche.

1. Stato legittimo e quadro autorizzativo

Dall'esame dei titoli edilizi, della licenza del 1968, degli elaborati grafici e della documentazione di condono L. 47/1985, emerge che:

- la volumetria assentita è pari a 1.108,38 m³
- la volumetria realizzata è pari a 1.398,79 m³
- l'incremento complessivo è di 290,41 m³, di cui 152,88 m³ potenzialmente condonabili (50,96 m²) perché ricompresi nella domanda di condono.

Il volume complessivo rientra nel limite massimo di zona (1.400 m³), ma ciò non comporta sanabilità automatica, in quanto:

- manca la doppia conformità per tutte le opere post-1985 non ricomprese nel condono
- gli incrementi volumetrici fuori sagoma non sono assentibili in sottozona B4
- le modifiche dei prospetti costituiscono difformità essenziali.

2. Sanabilità delle opere

Dall'analisi puntuale delle difformità (Tabelle 1 e 2) risulta che:

- **Sono sanabili**
- le opere interne prive di rilevanza strutturale (SCIA/CILA in sanatoria)
- le opere ricomprese nella domanda di condono L. 47/1985 (locali accessori 8,96 m² + residenziale 42 m²), previa definizione della pratica.
- **Non sono sanabili**
- incrementi volumetrici fuori sagoma
- ampliamenti non dichiarati nel condono
- modifiche dei prospetti e delle finestrature
- realizzazione del balcone prospetto est
- magazzino adiacente fuori sagoma.

Per tali opere si applicano gli artt. 31 (demolizione e ripristino) e 34 (fiscalizzazione in caso di impossibilità tecnica alla demolizione) del DPR 380/2001.

3. Costi di regolarizzazione

Il costo complessivo degli interventi necessari per la regolarizzazione urbanistica, edilizia e catastale, comprensivo della Valutazione della Sicurezza ai sensi delle NTC 2018, ammonta a: € 69.186,05

(come da riepilogo dettagliato riportato ai paragrafi 4.3.1 – 4.3.5).

Tale importo deve essere integralmente detratto dal valore di mercato ai sensi del Quesito 24.

4. Valore dell'immobile

Il valore di mercato dell'immobile, determinato secondo i criteri estimativi richiesti dal Giudice, già stimato dal precedente CTU è pari a:

- Valore lordo di mercato: € 141.605,00
- Detrazioni per costi di regolarizzazione: – € 69.186,05
- Valore netto: € 72.418,95
- Valore arrotondato: € 72.500,00

5. Considerazioni conclusive

Alla luce delle verifiche svolte, si evidenzia che:

- l'immobile presenta numerose difformità edilizie, alcune delle quali non sanabili;
- la sola volumetria certamente regolarizzabile è quella ricompresa nella domanda di condono L. 47/1985;
- la regolarizzazione complessiva richiede interventi tecnici, amministrativi e strutturali di rilevante entità economica;
- il valore di mercato risulta significativamente ridotto per effetto dei costi necessari al ripristino della conformità urbanistico-edilizia.

Pertanto, il valore finale dell'immobile ai fini della procedura esecutiva è determinato in € 72.500,00, come richiesto dal Quesito 24.

Seguirà l'aggiornamento del quadro sinottico.

7 ALLEGATI

1. TAV.1 - PIANTA PIANO SEMINTERRATO STATO AUTORIZZATO
2. TAV.2 - PIANTA PIANO TERRA STATO AUTORIZZATO
3. TAV.3 - PIANTA PIANO SEMINTERRATO STATO DI FATTO
4. TAV.4 - PIANTA PIANO TERRA STATO DI FATTO
5. TAV.5 - SEZIONI E PROSPETTI STATO AUTORIZZATO
6. TAV.6 - SEZIONI E PROSPETTI STATO DI FATTO

Montefiascone, 20/04/2026

Con osservanza

Il C.T.U.

Geom.-----

INDICE

RELAZIONE CTU_217_2023

1) PREMESSE	pag.	<u>1</u>
2) MODALITA' DI SVOLGIMENTO DELL'INCARICO	pag.	<u>2</u>
3) RISPOSTA QUESITO 12 - VARIAZIONI AGGIORNAMENTO CATASTO	pag.	<u>2</u>
4) RISPOSTA QUESITO 14 - CONFORMITA' COSTRUZIONI ALLE AUTORIZZAZIONI O CONCESSIONI	pag.	<u>2</u>
" 1) DOCUMENTAZIONE ESAMINATA	pag.	<u>2</u>
" 2) INQUADRAMENTO URBANISTICO	pag.	<u>3</u>
" 1) ZONA TERRITORIALE OMOGENEA	pag.	<u>3</u>
" 2) DATI DEL LOTTO	pag.	<u>3</u>
" 3) VOLUME MASSIMO EDIFICABILE	pag.	<u>3</u>
" 4) CONFRONTO TRA AUTORIZZATO E REALIZZATO	pag.	<u>3</u>
" 5) VERIFICA RISPETTO AL PRG	pag.	<u>4</u>
" 3) ANALISI DELLE DIFFORMITÀ PER PIANO E COSTI DI REGOLARIZZAZIONE	pag.	<u>4</u>
" 1) PIANO INTERRATO	pag.	<u>4</u>
" 2) PIANO SEMINTERRATO (area perimetrata in rosso)	pag.	<u>4</u>
" 3) PIANO TERRA	pag.	<u>7</u>
" 4) COSTI VALUTAZIONE DELLA SICUREZZA	pag.	<u>11</u>
" 5) RIEPILOGO COSTI	pag.	<u>11</u>
5) RISPOSTA QUESITO 24 - VALORE IMMOBILI	pag.	<u>12</u>
6) CONCLUSIONI FINALI	pag.	<u>12</u>
7) ALLEGATI	pag.	<u>13</u>