



TRIBUNALE DI VITERBO  
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 251/2012



INTEGRAZIONE C.T.U.  
PER L'UDIENZA DEL 08.06.2023



**C.T.U. geometra CESARE FILIPPI**

via Enrico Rizziero Galvaligi 2 – 01030 VITORCHIANO

TEL. 0761 370176 – CELL. 338 8233606 – E.MAIL [filippivitorchiano@gmail.com](mailto:filippivitorchiano@gmail.com) PEC [cesare.filippi@geopec.it](mailto:cesare.filippi@geopec.it)



**L'INCARICO**

Il G.E. preso atto delle irregolarità evidenziate dall'esperto manda a quest'ultimo il **deposito ed invio alle parti di una relazione integrativa volta a meglio esplicitare le criticità riscontrate per entrambi i lotti, le possibili modalità di regolarizzazione e la eventuale incidenza sul valore di stima, nonché a prospettare l'ipotesi alternativa di vendita in unico lotto.**

L'udienza si concludeva con il **rinvio** della procedura **all' 8 giugno 2023.**

**RELAZIONE RIEPILOGATIVA E AGGIORNATA  
PER L'UDIENZA DELL' 8.06.2023**

**LOTTO 1**

Appartamento ai piani terra e primo, con accesso dal civico 37 di via Vezza nella frazione Grotte Santo Stefano di Viterbo, composto da: soggiorno, pranzo-cucina e wc al p.terra, disimpegno e camera con bagno interno al p.primo; completa il lotto una piccola area scoperta accessibile solo dal p.terra dell'appartamento in questione. **1**

**DATI CATASTALI**

*Appartamento:* foglio 38, particella 465, sub 3, z.c. 4  
ctg. A/2, cl. 2  
consistenza 5 vani, sup. cat. mq. 118  
senza aree scop. mq. 118  
rendita € 374,43

*Area :* foglio 38, particella 461  
ente urbano di mq. 34

*Confini:* via Vezza per due lati (sud-est e nord-est), part. 460-464 (sud-ovest),  
part. 459 (nord-ovest).

**Intestazione:**

– XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXX, cod.fisc. XXXXXXXXXXXX,  
proprietario per l'intero in regime di separazione dei beni.

**DATI URBANISTICI**

La costruzione originaria è stata assentita con la Conc. Edil. n. 8192/2002 (prat. edil. n. 205/2002) rilasciata a XXXXXXXXX, poi volturata a XXXXXXXXXXXX con la Conc. Edil. n. 8391/2003 (prat. edil. n. 163/2003).

Per i lavori di ristrutturazione seguono, a nome di XXXXXXXXXXXX, il Perm. di Costr. n. P032/2004 (prat. edil. n. 332/2002) e la DIA in variante n. 594/2007.

**CONSISTENZA** (desunta dai grafici catastali)- *Appartamento*

Superficie lorda mq. 104

Superficie netta mq. 80

- *Area*

mq. 34

**DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI**

- 1) La particella edificata 635 risulta in mappa ancora non campita con la classica retinatura che indica una costruzione;
- 2) L'unità immobiliare urbana individuata con il numero particellare 465 nella mappa è composta dall'assemblamento delle particelle 465-634-635, si ritiene necessario procedere alla loro fusione catastale;
- 3) Il bagno al p.primo è stato realizzato di maggiore consistenza rispetto alla sua rappresentazione grafica in Catasto ed in Comune.

Per la regolarizzazione di tali difformità con Sanatoria Edilizia si ritiene congruo un onorario professionale omnicomprensivo di circa € 3.500,00 (euro tremilacinquecento), oltre oneri di legge, di cui si è tenuto conto nella valutazione di stima.

**VALUTAZIONE**

Appartamento - sup. netta mq. 80 x €/mq. 1.050,00 = € 84.000,00  
 Terreno - superficie mq. 34 x €/mq. 50,00 = € 1.700,00

**Valutazione LOTTO 1, in cifra tonda.....€ 85.000,00**  
*euro ottantacinquemila/00*

**LOTTO 2**

Appartamento ai piani primo e secondo, con accesso dal civico 33 di via Vezza nella frazione Grotte Santo Stefano di Viterbo, composto da: sala, cucina e wc al p.primo, due camere, bagno e terrazzo al p.secondo; completa il lotto una piccola area scoperta al p.terra.

**DATI CATASTALI**

**Appartamento:** foglio 38, particella 458, sub 3, z.c. 4  
graffata particella 462, sub 3

ctg. A/4, cl. 3

consistenza 5 vani, sup. cat. mq. 116

senza aree scop. mq. 110

rendita € 215,88

**Area** : foglio 38, particella 459 di mq. 41  
qualità seminativo, cl. 2  
R.D. € 0,32 - R.A. € 0,14

**Confini:** via Vezza per due lati (nord-est e nord-ovest), part. 461 (sud-ovest),

**Intestazione:**

- XXXXXXXXXXXX, nato a XXXXXXXXXXXXXXXX, cod.fisc. XXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per l'intero in regime di separazione dei beni.

**3****DATI URBANISTICI**

La costruzione risale ad epoca precedente il 1° settembre 1967. Si segnala la Variazione catastale n. 15657 del 18/02/1995 per  *fusione ed ampliamento*  delle originarie particelle 458-2 / 462-2 che avrebbe dovuto essere preceduta da un provvedimento edilizio comunale del quale l'ausiliario non ha trovato traccia.

**CONSISTENZA** (desunta dai grafici catastali)- **Appartamento**

Superficie lorda mq. 96

Superficie netta mq. 70

Terrazzo mq. 13

Scala esterna mq. 7

- **Area** mq. 41

**DIFFORMITA' URBANISTICHE E CATASTALI**

- 1) L'ingombro della scala esterna non è rappresentato in mappa;
- 2) Necessita una Sanatoria Edilizia per quanto riguarda gli effetti della Variazione catastale per  *fusione ed ampliamento*  del 1995; per entrambe le difformità si prevede un onorario professionale e spese amministrative di € 5.000,00 (*euro cinquemila/00*) circa, oltre oneri di legge, del quale si è tenuto conto nella valutazione di stima;

**VALUTAZIONE**

Appartamento – sup. lorda mq. 96 x €/mq. 900,00 = € 86.400,00  
 Terreno – superficie mq. 41 x €/mq. 50,00 = € 2.050,00  
 Scala esterna – superficie mq. 7 x €/mq. 450,00 = € 3.150,00  
 Terrazza – superficie mq. 13 x €/mq. 450,00 = € 5.850,00

**Valutazione LOTTO 2, in cifra tonda.....€ 97.000,00**  
*euro novantasettemila/00*

**DICHIARAZIONI COMUNI AI DUE LOTTI****4**

Entrambi i lotti:

- hanno un proprio accesso dalla via pubblica;
- non ricadono nel Demanio di Uso Civico;
- non sono gravati da alcuna servitù pubblica.

- a) Per avere una separazione fisica dei due lotti occorre confinare le due aree pertinenziali con una recinzione che si sviluppa per una lunghezza di circa m. 5,00; si è ipotizzata una recinzione metallica con paletti e rete romboidale plastificata per una altezza di m. 1,50 il cui costo globale si ritiene di € 500,00 (*euro cinquecento/00*) del quale si è tenuto conto nelle valutazioni dei due lotti.

**PROBLEMATICHE COMUNI**

- b) **La posizione reciproca dei fabbricati costituenti i due lotti**, per come catastalmente rappresentata, **non appare congrua**; infatti le risultanze catastali propongono i fabbricati adiacenti per un breve tratto corrispondente allo spigolo nord del lotto 1 ed allo spigolo sud per il lotto 2, nel mentre dalla situazione riscontrata in loco, testimoniata dalle foto allegate al fascicolo, i due fabbricati risultano tra loro nettamente separati. Tale circostanza necessariamente porta alla determinazione che tale scostamento provocherà l'interessamento dell'area pubblica con la sagoma dell'edificato per una superficie di circa mq. 20.

**Senza l'ausilio di un rilievo topografico non sono in grado di asserire a chi compete tale sconfinamento, se al lotto 1 attuato in fase di ristrutturazione, oppure al lotto 2 e verificatosi al momento dell'inserimento in mappa all'impianto.**

Comunque per definire tale situazione, sia dal punto di vista procedurale e sia economico, mi sono rivolto all'Ufficio Patrimonio del Comune di Viterbo chiedendo un appuntamento dedicato, prima con pec del 12.02.2023 e successivamente con sollecito del 21 aprile, ma ad oggi non ho ricevuto alcun riscontro in merito seppur tornato a sollecitare telefonicamente.

In merito ritengo doveroso sottolineare che tale discrasia non ha portato alcuna disfunzione sull'uso della cosa pubblica tanto che non esistono esposti o segnalazioni in merito presso l'ufficio comunale preposto alla vigilanza e controllo; pertanto ritengo che la regolarizzazione catastale necessaria non dovrebbe incontrare difficoltà tecniche pregiudizievoli; comunque permane la sua indeterminazione economica-procedurale-temporale che non potrà essere definita se non con un incontro con la Dirigenza Comunale ad oggi inevaso.

Ovviamente gli oneri diretti, indiretti e professionali relativi, data la loro attuale indeterminatezza, non hanno influenzato la valutazione espressa per ciascun lotto.





c) A seguito della regolarizzazione catastale della posizione reciproca dei fabbricati si verificheranno variazioni nella consistenza delle aree pertinenziali esterne di entrambi i lotti (partt. 459-461) che comunque ritengo influenti sulle valutazioni espresse.

Per altre informazioni, dettagli e caratteristiche delle unità immobiliari in questione si rimanda alla CTU originaria redatta dal geom. Riccardo De Santis nonché ai successivi aggiornamenti redatti dal sottoscritto.

### IPOTESI DI VENDITA IN UNICO LOTTO

In merito puntualizzo che tutte **le problematiche** che presentano i singoli lotti nonché quelle che li vede accumulati **non troverebbero alcuna soluzione se venduti entrambi come lotto unico.**

Comunque nel rispetto di quanto disposto dal G.E., nel conferimento dell'ultimo incarico, qui di seguito osservo che:

- la fusione delle due unità immobiliari che non hanno fra loro alcuna parete comune e quindi con manifesta impossibilità di una loro fusione funzionale non porterebbe alcuna variazione valutativa; **quindi il valore di un ipotetico lotto unico** si esprime come sommatoria delle valutazioni espresse per i lotti singoli: **€ 182.000,00** (euro centottantaduemila/00);
- dal punto di vista del **grado di commerciabilità del lotto unico** rispetto ai due lotti precedentemente formati si esprime un **parere negativo** in quanto al lievitare del costo andrebbe a diminuire la platea dei possibili acquirenti.

*Filippi*



**Allegati aggiornati:**

- 1) Estratto della mappa catastale
- 2) Schemi difformità catastali
- 3) Attestazione Demanio di Uso Civico
- 4) N. 2 mail indirizzate al Comune di Viterbo

Vitorchiano, 5 giugno 2023

*Filippi*

