



TRIBUNALE DI VITERBO
ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 251/2012



INTEGRAZIONE C.T.U.
PER L'UDIENZA DEL 17.11.2022



C.T.U. geometra CESARE FILIPPI

via Enrico Riziero Galvaligi 2 – 01030 VITORCHIANO

TEL. 0761 370176 – CELL. 338 8233606 – e.mail cesare.filippi@tin.it – cesare.filippi@geopec.it



L'INCARICO

In conclusione dell'udienza del 21.04.2022 il G.E. così stabiliva:

“viste le criticità rilevate dall'esperto all'esito del sopralluogo, assegna al medesimo termine di giorni 60 per il deposito ed invio alle parti di una relazione riepilogativa e aggiornata che tenga conto delle menzionate criticità e della relativa incidenza sul valore di stima”

L'udienza si concludeva con il **rinvio** della procedura **al 17.11.2022**.

RELAZIONE RIEPILOGATIVA E AGGIORNATA CHE TIENE CONTO DELLE CRITICITA' ESPOSTE NELLE NOTE DEPOSITATE PER L'UDIENZA DEL 21.04.2022

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.

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:

- XXXXXXXX XXXXX, nato a XXXX il XXXXXXXXXX, cod.fisc. XXX XXX XXXXX XXXXX
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 xxxxxx xxxxxxxx, poi volturata a xxxxxxxx xxxxxxxx con la Conc. Edil. n. 8391/2003 (prat. edil. n. 163/2003).

Per i lavori di ristrutturazione seguono, a nome di xxxxxxxx xxxxxx, 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 e la loro rappresentazione grafica non si riscontra corretta se rapportata alla situazione riscontrata in loco;
- 3) La scheda catastale immobiliare non risulta conforme allo stato dei luoghi per quanto concerne il p.primo ove il bagno è stato realizzato di maggiore consistenza rispetto alla sua rappresentazione grafica.

Per la regolarizzazione di tali difformità si ritiene congruo un onorario professionale onnicomprensivo di € 500,00 (*euro cinquecento*) per il punto 3) e di € 3.000,00 (*euro tremila/00*) per i punti 1-2), oltre oneri di legge; di tali aggravi si è tenuto conto nella valutazione di stima.

Ovviamente quanto sopra prescindere dalle conseguenze dovute all'eventuale interessamento dell'area pubblica a seguito delle operazioni di rettifica posizionale sopra detta.



ASTE
GIUDIZIARIE®

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 2ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DATI CATASTALI

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ctg. A/4, cl. 3

consistenza 5 vani, sup. cat.

mq. 116

senza aree scop. mq. 110

rendita € 215,88

3

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

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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

Intestazione:

- XXXXXXXX XXXXXX, nato a XXXXXX il XXXXXXXXXX, cod.fisc. XXXXXXXXXXXXXXXXXX, proprietario per l'intero in regime di separazione dei beni.

DATI URBANISTICI

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA (desunta dai grafici catastali)

- Appartamento

Superficie lorda mq. 96

Superficie netta mq. 70

Terrazzo mq. 13

Scala esterna mq. 7

- Area

mq. 41

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

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*), oltre oneri di legge, del quale si è tenuto conto nella valutazione di stima;
- 3) In mappa si riscontra, graffiato alla particella 458 una piccola area che in loco risulta però edificata; l'ausiliario in sede di redazione della CTU originaria non lo cita e quindi non lo visita e non lo descrive; vista la sua posizione al piano strada si presume sia di esclusiva proprietà dell'unità immobiliare al p.terra e che non riguarda l'esecuzione immobiliare d'interesse, pertanto non si è proceduto ad altri accertamenti.

4

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 |
| Terrazzo – superficie | mq. 13 x €/mq | 450,00 = € 5.850,00 |

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

DICHIARAZIONI COMUNI AI DUE LOTTI

Entrambi i lotti:

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

Tribunale di Viterbo – esec.imm. n. 251/2012 – integrazione CTU per l'udienza del 17.11.2022

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®

- a) Per avere una separazione fisica dei due lotti occorre confinare le due aree pertinentziali 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.
- b) Dalla regolarizzazione catastale della posizione reciproca dei fabbricati potrebbero verificarsi variazioni nella consistenza delle aree pertinentziali esterne di entrambi i lotti.

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

Allegati aggiornati:

- 1) Estratto della mappa catastale
- 2) Visura catastale della particella C.F. 465/3
- 3) Visura catastale della particella C.F. 458/3 graffata 462/3
- 4) Visura catastale della particella C.T. 459
- 5) Visura catastale della particella C.T. 461
- 6) Scheda catastale della particella 465/3
- 7) Scheda catastale della particella 458/3 graffata 462/3
- 8) Schemi difformità catastali
- 9) Attestazione Demanio di Uso Civico

Vitorchiano, 18 settembre 2022

Filippi

