

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Esecuzione immobiliare n°190/2012

Promossa da
Cancellieri Carburanti SRL

Contro

.....

Consulenza Tecnica d'Ufficio
INTEGRATIVA

Per l'udienza del 16 ARZO 2015

Il C.T.U.
Geometra Giuseppe Fabretti

Premesso:

- che è in corso presso il Tribunale Civile di Viterbo, l'esecuzione immobiliare n°190/2012 promossa dalla Cancellieri Carburanti S.R.L. (Avv. Marco Polidori e Avv. Savina Forgiottini) contro il Sig. ;
- che il Giudice dell'Esecuzione nell'udienza del 19 Ottobre 2015 ha autorizzato lo scrivente perito ad effettuare ulteriore sopralluogo sui luoghi di causa per verificare quanto indicato nella nota a firma dell'Avv. Marco Proietti in data 23/09/2015.
- A seguito della stessa, il dott. Maurizio Rubini, con nota del 20/10/2015, notificatami per Pec. in data 21/10/2015, con la quale si chiedeva di effettuare una perizia integrativa, per presenza di manufatti non indicati nel precedente elaborato peritale.
- Premesso quanto sopra, il sottoscritto Geom. Giuseppe Fabretti, C.T.U. dell'esecuzione Imm.re in oggetto, si recava sui luoghi di causa per effettuare ulteriore sopralluogo. Lo stesso è stato eseguito, il giorno 19/11/2015, in presenza del Sig., trovatosi sul posto per caso, in quanto al sottoscritto, non necessitava ulteriore presenza.

In tale circostanza si è verificato che sulla particella 30 del foglio 48 del Comune di Orte, insistono dei fabbricati non censiti in mappa e privi di qualsiasi autorizzazione.

Il primo fabbricato, entrando dal cancello, è una tettoia con pali in legno e copertura con pannelli in lamiera. Tale manufatto, non è stato censito in mappa in quanto dopo comunicazioni dell'Agenzia delle Entrate, sicuramente il proprietario ha risposto allo stesso ufficio che si trattava di manufatto precario e quindi non accatastabile ai fini della normativa vigente.

Infatti da una ricerca effettuata presso gli archivi dell'Agenzia delle Entrate, si evince che lo stesso ufficio ha chiuso l'iter amministrativo di accatastamento di tale manufatto, in quanto il processo di accertamento è stato concluso d'all'Ufficio provinciale che ha verificato l'insussistenza delle condizioni per procedervi, in quanto l'immobile non ha caratteristiche per le quali la normativa prevede l'accatastamento.

Tale iter, era stato aperto dopo le foto aeree effettuate dall'allora Agenzia del Territorio, in collaborazione con l'AGEA.

Lo stesso iter, non è stato però intrapreso per i manufatti in muratura, ubicati sotto a delle piante di quercia, in una zona depressa e a fianco ad una rupe tufacea. Infatti tale manufatto non si vede ne dalle foto aeree effettuate dall'Agea, ne tantomeno da indagini effettuate tramite Gogle Maps e Google Earth.

Da una analisi visiva, il fabbricato in muratura, in un primo momento era realizzato con pali di legno e copertura i lamiera, successivamente è stato rivestito con blocchi di tufo, posti non proprio a regola d'arte e in alcuni punti, gli stessi sono posti a coltello. Nella

parte posteriore, rispetto all'entrata, in alcuni punti si evidenziano i vecchi pali in legno che sorreggono il tetto in lamiera.

Il manufatto in questione, ha una sagoma non proprio regolare, ed un'altezza media di 2,17 ml. Al suo interno vi è una stanza principale, utilizzata come soggiorno e sala pranzo, una stanza utilizzata come camera da letto, un locale forse utilizzato come wc e un altro piccolo ripostiglio.

Ad oggi l'immobile è in pessime condizioni di manutenzione e sicuramente non idoneo all'utilizzo come abitazione, anche se in passato, forse qualcuno ha soggiornato all'interno del manufatto.

Dalle ricerche effettuate, si evince che l'immobile anche se edificato in epoca forse antecedente al 01/09/1967, lo stesso non è stato mai inserito negli atti notarili di vendita del terreno.

Infatti nell'atto effettuato in data 29/01/2003, fra il sig. e, non vi è menzione di nessun fabbricato insistente su detto terreno. Pertanto ad oggi a mio parere quei fabbricati sono da ritenersi abusivi, in quanto se ad oggi si procedesse al loro accatastamento, dichiarando come data di realizzazione una data che sia antecedente al 01/09/1967, si andrebbero ad inficiare tutti gli atti precedentemente stipulati, per un vizio di forma circa la dichiarazione urbanistica mancante.

Pertanto visto che tali manufatti non sono urbanisticamente regolari, l'unica azione da effettuare è quella della demolizione e ripristino dello stato dei luoghi.

Dalla perizia precedentemente redatta, era stata effettuata una suddivisione dei lotti, pertanto la particella, sulla quale sorgono detti manufatti, era stata inserita nel lotto n. 2 come a presso riportato.

Lotto 2:

Part. 225 seminativ. Arborato cl 3 are 75 ca 20 rd 38,84 ra 21,36;

Part. 380 seminativo cl 4 ha 4 are 05 ca 50 rd 115,18 ra 83,77;

Part. 29 seminativo cl 4 ha 1 are 29 ca 30 rd 36,73 ra 26,71;

Part. 30 Bosco ceduo cl 2 ha 1 are 19 ca 80 rd 9,28 ra 3,71;

Part. 228 seminativo cl 3 are 47 ca 25 rd 20,74 ra 10,98;

Part. 382 seminativo cl 4 are 01 ca 33 rd 0,38 ra 0,27.

Valori:

Part. 225: mq 7.520x€ 0,95/mq=	€ 7.182,00
Part. 380: mq 40.550x€ 0,94/mq=	€ 38.177,00
Part. 29: mq 12.930x€ 0,94/mq =	€ 12.154,20
Part. 30: mq 11.980x€ 0,69/mq=	€ 8.266,50
Part. 228: mq 4.725x€ 0,94/mq=	€ 4.441,50

TOTALE LOTTO 2**€ 70.346,22**

Alla stregua di quanto in precedenza descritto, al valore sopra descritto, vanno detratte le spese di demolizione e ripristino del manufatto in muratura, totalmente abusivo.

Dal prezzario Regionale del Lazio del 28/08/2012, ad oggi in vigore, si riporta la voce di capitolato relativa a tale operazione:

A 3.01 DEMOLIZIONI

A 3.01.1. **Demolizione totale di fabbricati**, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza, comprese tutte le opere provvisoriale, 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 intervento manuale ove occorrente. I materiali della demolizione restano di proprietà dell'Amministrazione a giudizio della D.L. (la misurazione vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici esterne dei vari piani, con esclusione di aggetti, cornici e balconi, e moltiplicando dette superfici per altezza dei vari piani da solaio a solaio, per l'ultimo demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del piano di copertura del tetto, per il piano inferiore si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione).

Compreso il carico e il trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica:

A 3.01.1.a. per fabbricati in muratura di tufo, pietrame e mattoni in genere, solai in legno, con travi in ferro o in c.a., vuoto per pieno

= mc € 11,05

A 3.01.1.b. per fabbricati in cemento armato, vuoto per pieno

= mc € 14,46

Pertanto visto che il manufatto in questione ha una volumetria vuoto per pieno di circa 100 mc, il prezzo di demolizione è da stimarsi pari ad € 1.105,00.

Per quanto concerne gli oneri per la discarica, sono stati calcolati circa 20,00 mc di materiale, pari a 26 tonnellate di detriti da smaltire al costo di 7.60 €/t.

Pertanto 26t x € 7.60/t = € 196,60.

Pertanto alla stregua di quanto redatto, si è arrivati alla conclusione che al prezzo stimato precedentemente, dovrà essere decurtata una spesa pari ad € 1.302,60 per demolizione fabbricati e oneri alla discarica.

Pertanto il valore del lotto in questione sarà: 70.346,22-1.302,60=

€ 69.043,62

IL TECNICO

Geom. Giuseppe Fabretti

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ESTERNI







INTERNI







Ti trovi in: Home - Servizi online - Servizi catastali e ipotecari - Servizi catastali e ipotecari senza registrazione - Fabbricati non dichiarati - ricerca particelle

Fabbricati non dichiarati

1 - 20 di 1 trovati

Risultato della ricerca - Dati aggiornati al novembre 2012

Riepilogo dati inseriti

- Comune catastale: **ORTE (VT)**
- Foglio: **48**
- Numero: **30**

Sezione	Foglio	Numero	Data comunicato in G.U.	Stato accertamento	Seleziona
	48	30	26/10/2007	Concluso senza aggiornamento	

Legenda

In corso:

Il processo di accertamento è stato avviato dall'Ufficio provinciale competente ed è ancora in corso.

Concluso con aggiornamento:

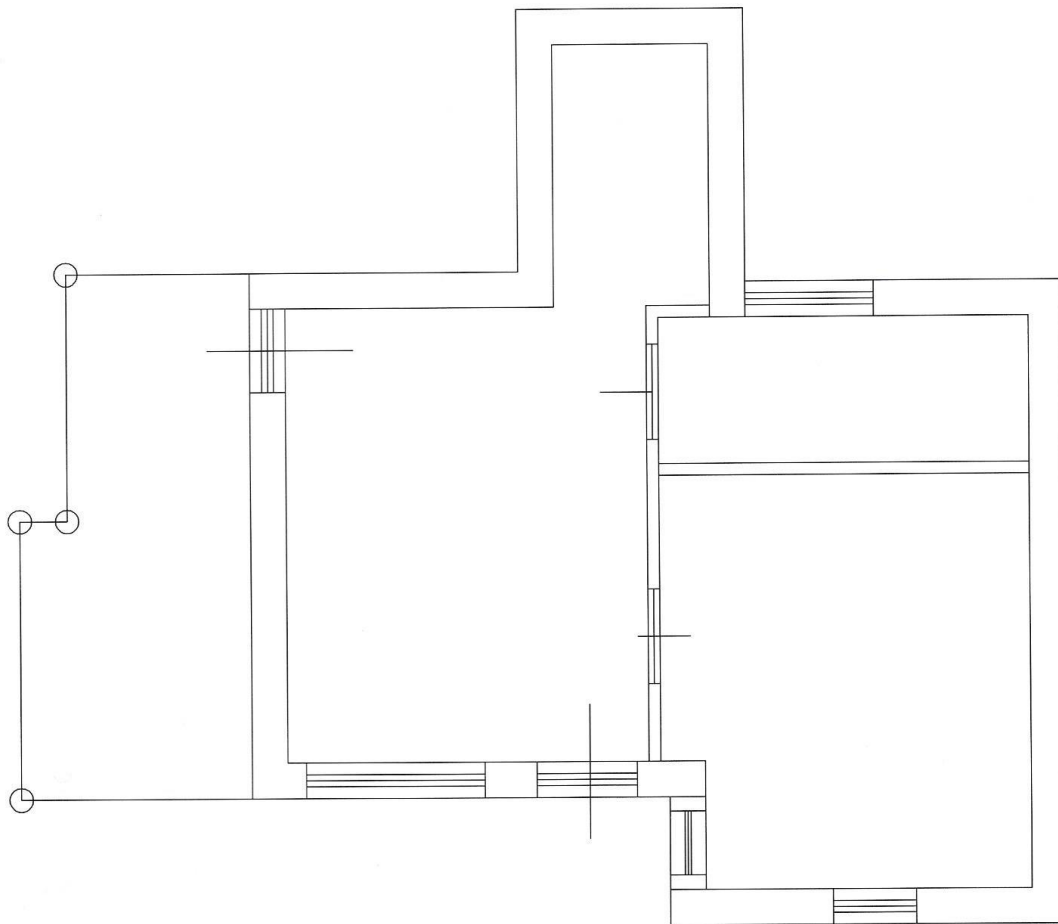
Il processo di accertamento si è concluso a seguito della produzione di tutti gli atti di aggiornamento catastale da parte dei soggetti interessati ovvero, in caso di inadempimento di questi ultimi, dall'Ufficio provinciale.

Concluso senza aggiornamento:

Il processo di accertamento è stato concluso dall'Ufficio provinciale che ha verificato l'insussistenza delle condizioni per procedervi, in quanto l'immobile non ha caratteristiche per le quali la normativa prevede l'accatastamento.

PLANIMETRIA MANUFATTO IN MURATURA

SCALA 1:50



C:\Users\giuseppe\Documents\ESECUZIONI\IMMOBI

Tanto doveva il sottoscritto per evasione dell'incarico ricevuto.

IL TECNICO
Geom. Giuseppe Fabretti

Bassano Romano, lì 23/11/2015