

CATERINA DI PAOLO

ARCHITETTO

Villa Falchini snc, 64100 Teramo  
mail: caterina.dipaolo@archiworld.it mobile: 347/5554600



ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE TRIBUNALE DI TERAMO  
GIUDIZIARIE.it

SEZIONE EE. II.

Integrazione alla perizia del C.T.U. Arch. Di Paolo Caterina, nell'Esecuzione Immobiliare 267/2012 del R.G.E.

promossa da

[REDACTED]

contro

[REDACTED]

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

---

## CATERINA DI PAOLO

---

ARCHITETTO

Villa Falchini snc, 64100 Teramo  
mail: caterina.dipaolo@archworldpea.it mobile: 347/5554600

### INCARICO

---

Con udienza del 19/12/2012, il sottoscritto Arch. Di Paolo Caterina, libero professionista, con studio in Villa Falchini - 64100 - Teramo (TE), caterinadipaolo@yahoo.it, Tel. 0861 587 239, Fax 0861 55 54 600, nominato C.T.U. accettava l'incarico e prestava giuramento di rito avanti al G.E. Dott. Cannavale Stefania presso il Tribunale di Teramo.

In considerazione del provvedimento emesso dal G.E. dott.ssa Stefania Cannavale in data 13/05/2014 e notificato il 15/05/2014 con il quale si richiede che "nel termine di giorni 15 giorni dalla comunicazione, depositi integrazione di perizia rivisitando l'immobile e constatando le irregolarità rilevate dai professionisti delegati facendo un sopralluogo unitamente agli stessi", il sottoscritto Perito consegna la presente quale integrazione e rettifica del precedente elaborato.

### PREMESSA

---

Oltre a diversi colloqui intercorsi con i delegati alla vendita dott.ssa Floriana D'Ugo e avv. Luana Di Francesco, ci si è recati in data 29/05/2014 unitamente al delegato alla vendita e custode avv. Luana Di Francesco presso gli immobili oggetto di pignoramento per verificare lo stato dei luoghi a seguito degli ultimi eventi meteorologici che hanno compromesso parte del compendio immobiliare e constatare le anomalie rilevate dai delegati in sede di udienza.

### DESCRIZIONE STATO DI FATTO

---

Il bene oggetto di procedura intesta al Catasto Fabbricati del Comune di Bellante [redacted]  
[redacted] S. Paolo [redacted]  
[redacted] consiste in un villino adibito ad uso residenziale con annessi e piscina scoperta, oltre che un'area pertinenziale esclusiva complessivamente di circa mq. 10.000 in c.t. L'immobile è dotato di finiture di pregio ed è stato realizzato circa quindici anni fa. Gli immobili oggetto di procedura sono posizionati in una zona semiperiferica del Comune di Bellante, in prossimità della direttrice principale SP 8 che collega l'entroterra teramano con la costa.

Si rileva che a causa degli ultimi eventi meteorologici verificatisi in quella zona del teramano il compendio immobiliare ha subito dei danni. Una parte del terreno di proprietà a confine con il

---

## CATERINA DI PAOLO

---

AVVOCATO

Villa Falchini snc, 64100 Teramo  
mail: caterina.dipaolo@archiworldpgs.it mobile: 347/5554600

fiume è stato eroso dalle piene. Inoltre il villino è collegato con via di Valle Troja per mezzo di una strada bianca interpodereale attualmente utilizzata solo da mezzi agricoli e, oltre ad essere una via di comunicazione piuttosto scomoda e accidentata, la parte che costeggia il letto del fiume è anche a rischio erosione perchè, come sopra richiamato, le piene eccessive del fiume hanno deviato il corso dello stesso. La recinzione sul lato corto dell'appezzamento di terreno è stata divelta per più della metà della sua estensione. L'area pertinenziale del giardino è completamente invasa dalla vegetazione non mantenuta che sta compromettendo anche l'area pavimentata, che ha ricoperto parte delle pertinenze ed il cancello di accesso, oltre a compromettere gli impianti di irrigazione e di videosorveglianza. Il villino ha distacchi consistenti di intonaco nella parte bassa dovuti con ogni probabilità a problemi di umidità di risalita, che inizialmente erano lievemente accennati. Attualmente il villino non è occupato con continuità, pertanto non è costante quella manutenzione giornaliera che consente agli immobili di conservare nel tempo le proprie qualità.

---

## INTEGRAZIONE E RETTIFICA

---

In occasione della richiesta da parte del G.E. dott.ssa Stefania Cannavale di un ulteriore sopralluogo per integrare l'elaborato peritale predisposto, ci si è accorti che nell'utilizzo dei coefficienti correttivi introdotti dal sistema predisposto da *procedure.it* per parametrizzare la stima è stato fatto un errore materiale di inserimento dati, per cui questo si è riversato sulla stima dell'intero compendio; tale errore è sfuggito in fase di controllo finale dell'elaborato peritale. Nel paragrafo relativo alla Consistenza del compendio immobiliare è stato erroneamente indicato come parametro riduttivo il coefficiente 0,05 per parametrizzare la superficie del "terreno agricolo", mentre il coefficiente che si voleva utilizzare in tale caso è pari a 0,015.

## CATERINA DI PAOLO

ARCHITETTO

Villa Falchini snc, 64100 Teramo  
mail: [caterina.dipaolo@archiworldpa.it](mailto:caterina.dipaolo@archiworldpa.it) mobile: 347/5554600

### CONSISTENZA

Destinazione	Superficie Netta	Superficie Lorda	Coefficiente	Superficie Convenzionale	Altezza	Piano
Villino	121,00 mq	154,80 mq	1,00	154,80 mq	2,70 m	T
Autorimessa	32,00 mq	39,00 mq	0,50	23,40 mq	2,50 m	T
Giardino con annessi e piscine tra coperto e scoperto	1118,00 mq	1118,00 mq	0,18	111,80 mq	0,00 m	
Terreno agricolo	9062,00 mq	9062,00 mq	0,015	135,93 mq	0,00 m	
<b>Totale superficie convenzionale:</b>				<b>425,93 mq</b>		
<b>Incidenza condominiale:</b>				<b>0,00 %</b>		
<b>Superficie convenzionale complessiva:</b>				<b>425,93 mq</b>		

L'area pertinenziale dell'immobile è differenziata dal resto del terreno agricolo oggetto di procedura, poiché la sua sistemazione a giardino include una parte pavimentata con betonelle, alberature, siepi, gazebo. E' servita da un sistema di irrigazione automatizzato, vi sono telecamere a circuito chiuso di sorveglianza con sistema di allarme.

Di conseguenza la superficie convenzionale complessiva da prendere a riferimento è pari a mq. **425,93**; ne consegue che la stima rettificata dell'intero compendio immobiliare è la seguente:

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Valore lotto
• Rif. 1 - Villino adibito ad uso residenziale con annessi e piscina scoperta, oltre che un'area pertinenziale ubicata a Bellante (TE) - via Castel Troia snc.	425,93 mq	1.050,00 €/mq	€ 447.226,50	100,00	€ 447.226,50
<b>Totale lotto:</b>					<b>€ 447.226,50</b>

A seguito, quindi, di quanto sopra esposto si quantifica in **€ 450.000,00 in c.t.** il valore del Villino adibito ad uso residenziale con annessi e piscina scoperta, oltre che un'area pertinenziale ubicata a Bellante (TE) - via Castel Troia snc.

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

Villa Falchini snc, 64100 Teramo  
mail: caterina.dipaolo@garchiworldpe.it mobile: 347/5554600

In considerazione, pertanto, dell'errore di battitura, il valore del compendio immobiliare risulta essere pari ad € 450.000,00 in c.t.; considerando una percentuale di abbattimento del 30% del valore di mercato stimato, il Valore Finale di Stima è pari ad € 315.000 in c.t.

Si evidenzia come già nell'elaborato peritale predisposto l'abbattimento del 30% considerava l'ubicazione della villa, le pertinenze abusive e/o difformi da quanto assentito, la loro eventuale non regolarizzazione, lo stato manutentivo, le finiture, anche a seguito di alcune considerazioni in via generale. E' nota oramai la crisi che imperversa nel mercato immobiliare e che la ripresa che ci si attendeva negli ultimi trimestri non è avvenuta, per cui è evidente come il perdurare di questa crisi abbia portato ancor più ad una svalutazione dei valori di mercato immobiliare, in considerazione anche della particolarità della tipologia edilizia che in questi ultimi anni non gode di particolare favore nelle compravendite. Analizzando anche le vendite immobiliari presso il Tribunale di Teramo per immobili di simil fattispecie, si è constatato come, anche in questo caso, vi è stata una flessione negativa delle vendite.

#### PRECISAZIONI

---

Riguardo alle parti realizzate in difformità rispetto all'ultimo progetto assentito presente negli archivi del Comune di Bellante, si precisa che:

- Il PRG vigente stabilisce come indice di fabbricabilità per la destinazione residenziale 0,03 mc/mq mentre per la destinazione non residenziale stabilisce un indice pari a 0,02 mc/mq (cfr. Certificato di destinazione urbanistica allegato); di conseguenza il limite edificabile è pari a mc. 305,40 per la destinazione residenziale e mc. 203.60 per la parte non residenziale.
- La cubatura residenziale effettivamente realizzata è superiore a quanto possibile, poiché i portici previsti nella Variante in corso d'opera e non computati nella Superficie residenziale sono stati tamponati per realizzare un ampliamento della cucina, un ripostiglio e una camera da letto. Si consideri che già nel riepilogo delle superfici da realizzare presente nel progetto di Variante si era al limite massimo consentito.
- ne consegue che i portici che sono stati tamponati superano la cubatura effettivamente realizzabile, pertanto deve essere ristabilito lo stato assentito con la Variante in corso d'opera. In questo caso secondo l'art. 34 del DPR 380/2001 - Interventi eseguiti in parziale



Villa Falchini snc, 64100 Teramo  
mail: [caterina.dipaolo@archiworlapse.it](mailto:caterina.dipaolo@archiworlapse.it) mobile: 347/5554600

difformità dal permesso di costruire si prevede che "gli interventi e le opere realizzati in parziale difformità dal permesso di costruire sono rimossi o demoliti a cura e spese dei responsabili dell'abuso entro il termine congruo fissato dalla relativa ordinanza del dirigente o del responsabile dell'ufficio. Decorso tale termine sono rimossi o demoliti a cura del comune e a spese dei medesimi responsabili dell'abuso" e art. 36 del DPR 380 - Accertamento di conformità. Pertanto, deve essere ristabilito lo stato assentito con la Variante in corso d'opera n. 12 del 20 maggio 1999 verbale n. 2039 e quindi demolire le tamponature dei portici e ristabilire il muro perimetrale originariamente previsto e assentito. Si fa presente che potrebbe verificarsi il caso, a seguito di un'analisi strutturale, che la demolizione dell'abuso comporti un pregiudizio strutturale all'immobile, in quel caso l'art. 34 c. 2 del DPR 380/2001 prevede che "quando la demolizione non può avvenire senza pregiudizio della parte eseguita in conformità, il dirigente o il responsabile dell'ufficio applica una sanzione pari al doppio del costo di produzione, stabilito in base alla legge 27 luglio 1978, n. 392, della parte dell'opera realizzata in difformità dal permesso di costruire, se ad uso residenziale, e pari al doppio del valore venale, determinato a cura della agenzia del territorio, per le opere adibite ad usi diversi da quello residenziale".

- Per quanto attiene invece l'Autorimessa realizzata in difformità rispetto al progetto assentito perché dislocata planimetricamente in maniera differente, si precisa che la volumetria realizzata è conforme a quanto previsto dagli standard urbanistici ma non rispetta la distanza di 10 m. dalla residenza a cui è annesso, oltre ad essere realizzato a pochi cm di distanza dal confine, ma non è stato possibile quantificare la distanza dallo stesso in quanto la vegetazione non rende accessibile lo spazio retrostante il garages. Non si può ottenere il permesso in sanatoria perché non rispetta tutti i parametri urbanistici ed edilizi richiesti secondo l'art. 34 del DPR 380/2001 - Interventi eseguiti in parziale difformità dal permesso di costruire; oltre che si dovrebbe ottenere l'atto di assenso del vicino a non rispettare le distanze previste dal confine. Si ricorda che, come precedentemente indicato, per il fabbricato in oggetto è in corso una verifica da parte dell'Agenzia del territorio in quanto non è accatastato. La superficie non residenziale può comunque essere sfruttata, ma non sanando questa struttura.

Villa Falchini snc, 64100 Teramo  
mail: [caterina.dipaolo@archiworldpaes.it](mailto:caterina.dipaolo@archiworldpaes.it) mobile: 347/5554600

- Il vano ripostiglio/lavatoio, realizzato in continuità con il fabbricato principale, non è assentito così come tre annessi, di cui solo uno è completamente visibile realizzato a copertura del pozzo per l'irrigazione, delle altre due pertinenze non è stato possibile il rilievo perché ricoperte completamente di vegetazione. In questo caso si potrebbe valutare la sanabilità almeno di una parte degli interventi secondo gli artt. 34 e 36 del DPR 380/2001.
- anche la piscina è stata realizzata senza titolo abilitativo, si fa presente che in ambito agricolo è possibile realizzare esclusivamente pertinenze connesse alla conduzione del fondo così come disposto dall'art. 70 della L. R. n. 18/80.
- La recinzione ad oggi oltre ad essere in parte divelta nelle vicinanze del corso d'acqua, si fa presente che non sussistono più le distanze dal fiume poiché le ultime piene hanno deviato il corso d'acqua, pertanto è necessario arretrarlo.

Si sottolinea, però, che è stata pubblicata in data 9 maggio 2014 sul BURA la Legge Regionale n. 24 del 28 aprile 2014 "Legge quadro in materia di valorizzazione delle aree agricole e di contenimento del consumo del suolo", nella quale nell'art. 11 si predispone che "Dalla data di entrata in vigore della presente legge e comunque non oltre il termine di sei mesi, non è consentito il consumo di superficie agricola tranne che per la realizzazione di interventi già autorizzati e previsti dagli strumenti urbanistici approvati o adottati, nonché per i lavori e le opere già inseriti negli strumenti di programmazione delle Stazioni appaltanti". Per cui, ad oggi non si conoscono ancora gli indirizzi di attuazione di questa fase transitoria e del post, ma è evidente che ad oggi blocca qualsivoglia sanatoria di abusi realizzati in zona agricola e questo significherebbe demolire tutte le pertinenze non assentite. Pertanto, la casistica riportata sopra è valida solo nel caso in cui la L.R. 24/2014 consenta, trascorsi i sei mesi di periodo transitorio, di sanare gli immobili realizzati abusivamente e/o in difformità rispetto al titolo abilitativo assentito. Qualora venisse concessa la possibilità di sanare gli abusi e le difformità, si ricorda di tenere in considerazione, oltre al Piano Regolatore Generale del Comune di Bellante e il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, che il compendio si trova in zona interessata da parere paesaggistico ai sensi del D.lgs 42/2004 e da Piano Stralcio Difesa Alluvioni, in quanto interessata dalle quattro classi di pericolosità idraulica P1-P2-P3-P4 e dal rischio idraulico medio e basso R2-R1 per buona parte dell'appezzamento di terreno ed una parte è libera.

CATERINA DI PAOLO

ARCHITETTO

Villa Faichini snc, 64100 Teramo  
mail: caterina.di.paolo@astejudiziarie.it mobile: 347/5554600

Si chiarisce che nella stima del valore dell'intero compendio immobiliare è stata già considerata la presenza di abusi e/o difformità rispetto al titolo abilitativo assentito e la loro eventuale sanabilità o meno. Alla luce di quanto stabilito dalla L.R. 24/2014 intervenuta di recente, si stima un valore indicativo per le demolizioni.

In considerazione delle demolizioni totali da effettuarsi, facendo una stima del costo di demolizione sulla base del prezzario Regione Abruzzo che prevede per la voce *E.01.50.10 - Demolizione Totale di fabbricati* un costo pari ad **€/mc 15,53** e considerando un volume complessivo indicativamente di **mc. 900 in c.t.** tra il garages, il locale lavatoio, le tre pertinenze non assentite e la piscina, si stima che il costo complessivo per le demolizioni si aggira intorno a:

$$\text{mc } 900 \times \text{€/mc } 15,53 = \text{€ } 15.000,00 \text{ in c.t.}$$

Per quanto riguarda il ristabilimento dello stato assentito e quindi l'eliminazione delle tamponature per ricreare i portici previsti nel progetto non è quantificabile l'esborso economico, in quanto è necessario far fare una valutazione statica dell'intero immobile prima di scegliere la modalità e la necessità dei lavori da effettuarsi.

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Consulente Tecnico d'Ufficio deposita l'integrazione alla relazione di perizia presso questo Spettabile Tribunale, tanto in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Teramo, li 30/05/2014

Il C.T.U.  
arch. Di Paolo Caterina

ASTE  
GIUDIZIARIE.it

ASTE  
GIUDIZIARIE.it