

Esecuzione Immobiliare n°163/2023

ad istanza

CASTELLO SOCIETA' DI GESTIONE DEL RISPARMIO SPA contro☒ **LOTTO UNICO:**

proprietà per 1/1 sull'immobile avente destinazione abitazione in Comune di Viterbo, foglio 173, p.lla 143 sub 5 graffata con le p.lle 145 sub 10 e 146 sub 6

DATI CATASTALI:

Beni Pignorati, all'Agenzia del Territorio di Viterbo, Comune di Viterbo (VT):

1) unità immobiliare in Via San Pellegrino n.110, con i seguenti identificativi:

C.F.: Intestazione catastale:

..... proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

..... proprietà per ½ in regime di separazione dei beni

C.F. Riferimento	Fg.	Part/sub	Categoria	Classe	Piano - Via	Sup. Cat.	Consistenza	Rendita
Abitazione di tipo popolare	173	143/5 145/10 146/6	A/4	2	Piano Terzo Via San Pellegrino 110 Z.C. 1	Tot. mq.99, escluse aree scoperte 99 mq.	4 vani	€ 237,57

E' stata verificata la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento e nella trascrizione dello stesso in relazione alla idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione.

Non si rileva la corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato attuale dei luoghi.

La planimetria catastale rispetto lo stato attuale dei luoghi presenta le seguenti difformità:

Al piano terzo, camere 1 e 2, l'altezza massima e minima non corrisponde allo stato attuale.

Si riscontra una mancanza di chiarezza nella planimetria catastale in quanto non sono indicate tutte le altezze dei vani, soprattutto in relazione al servizio igienico posto sul soppalco, si rilevano delle piccole inesattezze grafiche. Nel P.d.C. a sanatoria rilasciato dal Comune di Viterbo la parte sottostante al soppalco non può essere utilizzata come zona abitabile ma come deposito.

REGOLARITA' URBANISTICA:

Estratto dalla CTU:

Dall'invio della richiesta di accesso agli atti dell'ufficio urbanistica del Comune di Viterbo, l'ufficio urbanistica ha fornito al sottoscritto le copie della seguente autorizzazione urbanistica relativa all'unità immobiliare oggetto di pignoramento:

-Permesso di Costruire a sanatoria ai sensi dell'art. 36 del DPR 380/01, n.P102/08 del 18.04.2008, pratica edilizia n.050/07.

Prescrizioni contenute nel permesso di costruire a sanatoria rilasciato dal Comune di Viterbo e sopra menzionato:

"Il soppalco, così come la superficie corrispondente al livello inferiore, dovrà mantenere una destinazione d'uso di deposito e locale di sgombero (giusto atto pubblico di vincolo di destinazione d'uso dei locali rogito Dott. Giorgio Imparato del 02.04.2008, rep. 53703, racc. n.20561)."

Dall'accesso agli atti presso l'Ufficio urbanistica del Comune di Viterbo, non risultano documenti relativi all'agibilità per l'immobile oggetto di pignoramento.

Sulla scorta dell'accesso agli atti presso l'ufficio urbanistica del Comune di Viterbo non sono stati rinvenuti istanze di condono relative all'immobile oggetto di pignoramento.

Difformità riscontrate in sede di sopralluogo rispetto al P.d.C. in sanatoria:

-1) Al piano terzo, camere 1 e 2, l'altezza massima e minima non corrisponde allo stato attuale.

-2) La zona sottostante al soppalco è attualmente utilizzata come zona cottura, mentre dovrebbe essere utilizzata come deposito o locale di sgombero.

-3) E' stato utilizzata tutta la superficie del vano posto a livello del piano soppalcato ad uso W.C., mentre nel P.d.C. a sanatoria è stata autorizzata solo una porzione sita in vicinanza del vano porta, e non la parte posteriore.

Per quanto riguarda le difformità rilevate si fa presente che:

-in relazione al punto 1), dalla visione della copertura (struttura portante in travi e travetti con pianelle) si rileva che questa non abbia subito intervento di ristrutturazione ma sia quella originaria o quantomeno precedente all'ultimo atto di

provenienza. Pertanto la ristrutturazione interna di cui al P.d.C. a sanatoria n.102/08 non ha interessato in alcun modo la copertura. Nello stato di fatto dell'elaborato grafico di cui al P.d.C. a sanatoria, la copertura dei due vani risultava coperta da controsoffittatura e per tale motivo probabilmente il progettista non ha potuto verificare correttamente le altezze interne utili e il posizionamento delle travi. Pertanto l'altezza minima sotto i travetti rilevata nel sopralluogo è pari a ml. 1,83 contro i ml.2,30 riportati nella pianta dell'elaborato grafico allegato al P.d.C. a sanatoria, d'altronde nella sezione CC dello stesso elaborato, è riportata un'altezza di ml. 2,40 dopo la trave principale e non al filo muro portante prospiciente via San Pellegrino. Inoltre a seguito dei lavori è stata rifatta la pavimentazione comportando probabilmente una diminuzione dell'altezza libera, per posa di pavimenti e collanti.

Pertanto bisognerebbe inoltrare una SCIA per migliore rappresentazione grafica, tenendo in considerazione che l'articolo 4 delle norme tecniche di PRG del Comune di Viterbo, indica in ml.2,00 l'altezza minima degli ambienti abitabili sotto-tetto, e pertanto si dovrà riportare tale altezza minima (ml.2,00) attraverso la chiusura in cartongesso delle pareti poste a fianco delle finestre esistenti aventi altezza attuale ml.1,83.

-In relazione al punto 2), si dovranno effettuare dei lavori di ripristino per collocare la zona cottura sulla superficie abitabile e non destinata come locale di deposito e di sgombero, al fine di aderire a quanto prescritto nel P.d.C. a sanatoria: "Il soppalco, così come la superficie corrispondente al livello inferiore, dovrà mantenere una destinazione d'uso di deposito e locale di sgombero (giusto atto pubblico di vincolo di destinazione d'uso dei locali rogito Dott. Giorgio Imparato del 02.04.2008, rep. 53703, racc. n.20561)."

-In relazione al punto 3), si dovranno effettuare dei lavori di ripristino al fine di aderire a quanto riportato nell'elaborato grafico allegato al P.d.C. a sanatoria.

Le difformità soprariscontrate oggetto di SCIA per migliore rappresentazione grafica e ripristino dei luoghi come da P.d.C. a sanatoria, all'attualità potrebbero avere dei costi presunti per diritti di segreteria, spese tecniche relative alla progettazione pratica edilizia, nuova procedura docfa per variazione catastale comprensiva dei diritti di segreteria ecc € 2.000,00. Oltre al costo del ripristino dell'altezza minima utile delle camere 1 e 2 con pareti in cartongesso, e ripristino della zona cottura, e della parete del servizio igienico del piano soppalcato, di circa € 10.000,00. Per una spesa approssimativa totale di circa Euro 12.000,00 (all'attualità).

ESISTENZA DI DIRITTI REALI O PERSONALI DI GODIMENTO

Come risulta dai certificati di residenza, e come risulta dal verbale di sopralluogo redatto dal custode, l'immobile risulta libero.

ESISTENZA DI DIRITTI DEMANIALI (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici, ecc

Non presenti per il bene in questione, si consultò il certificato inerente gli usi civici depositato presso la cancelleria telematica.

PROVENIENZA:

1)-Primo titolo di provenienza, ante ventennio desunto dalla relazione notarile allegata in fascicolo e accertato presso la conservatori dei registri immobiliari

Atto di compravendita del 19.06.1973, repertorio 12797/ 7187, notaio Mario Simoni in Viterbo, trascritto a Viterbo al numero 6302 di formalità il 05.07.1973, a favore di _____ per i diritti di 1/1 della nuda proprietà, contro _____.

Nell'atto la Signora _____ manteneva l'usufrutto vita natural durante, dalla relazione notarile depositata e nell'atto notarile di cui al punto 2) risulta deceduta a Viterbo _____. Dalla visura storica catastale la Signora _____ risultava proprietaria dall'impianto meccanografico al 27.04.2006 proprietaria 1/1.

2)-Secondo titolo di provenienza, ante ventennio

Atto di compravendita del 13.07.2006, repertorio 77706/31486, notaio Antonio Manzi sede Roma, trascritto a Viterbo rpn 9499 rgn 14390 il 24.07.2006, a favore di _____ nato a _____, per i diritti di 1/1 della piena proprietà, coniugato e in regime di separazione dei beni, e contro _____ nata _____, per la quota di proprietà di 1/1, come bene personale.

3)- Atto di provenienza

Atto di cessione di diritti del 22.10.2009, repertorio 71700/10281, notaio Renato Carrafa sede Bracciano, trascritto a Viterbo rpn 12445 rgn 17773 il 02.11.2009, a favore di _____ nata _____, per la quota di 1/2 del diritto della piena proprietà, in regime di separazione dei beni e contro _____ nato _____, per la quota 1/2 della piena proprietà, in regime di separazione dei beni.

CONSISTENZA E VALUTAZIONE DEL CESPITE:

CALCOLO DELLE SUPERFICI:

Superficie commerciale interna lorda abitabile piano terzo circa mq. 39,10; superf. Bagno soppalco abitabile circa mq.1,80; totale mq.40,90.

soppalco e retro servizio igienico (soppalco), circa mq. 14,10; superficie piano terzo sotto la proiezione del soppalco circa mq. 12,30; totale mq.26,40.

Determinazione della superficie commerciale:

La superficie commerciale è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell'immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali. La superficie commerciale è calcolata in funzione dei criteri di computo stabiliti nell'Allegato C del D.P.R. 138/98 e dalla norme UNI 10750.

$V_{imm} = P(SU) \text{ €/mqSu} \times \sum S_c = P(SU) \text{ €/mqSu} \times [S_1 \times (RM_u - RM_c) + S_2 \times (RM_u - RM_c) + \dots]$

La Superficie utilizzata è la S.I.L.

Superficie principale: S1) abitazione piano terzo mq.40,90 circa; coeff. ragg.= 100% della sup. interna

Superficie secondaria: S2) soppalco, retro servizio igienico e proiezione sotto soppalco mq.26,40 circa; 60% della sup. Interna

Superficie commerciale $S_c = S_1 \times (RM_u - RM_c) + S_2 \times (RM_u - RM_c) = 40,90 \times (1,00 - 0,00) + 26,40 \times (1,00 - 0,40) = 40,90 + 15,84 = \text{mq. } 56,74$

Valore commerciale unitario $P(S_c) \text{ €/mqSc} = \text{€/mq. } 800,00$.

$V_{imm} = P(S_c) \text{ €/mqSc} \times S_c = \text{€/mq } 800,00 \times 56,74 = \text{€ } 45.392,00$ arrotondabile ad € 45.400,00

TOTALE VALORE UNITA': € 45.400,00

Adeguamenti e correzioni della stima per Assenza di garanzia per vizi del bene venduto:

DESCRIZIONE	COEFFICIENTE	NOTE
oneri di regolarizzazione urbanistica e catastale	€ 12.000,00	Spese conteggiate e detratte in seguito
stato d'uso e di manutenzione	Già considerato nel valore unitario	
stato di possesso	-----	Non locato
vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili	-----	Allo stato attuale non risultano
spese condominiali insolute	-----	Allo stato attuale non risultano

VALORE ABITAZIONE (Adeguate e corretto): € 45.400,00 - € 12.000,00= € 33.400,00

Valore lotto UNO per la quota di proprietà di 1/1(1/2+1/2) dei debitori esecutati =€ 33.400,00

Per quanto altro meglio indicato e specificato consultare la relazione di C.T.U. depositata presso la cancelleria del Tribunale di Viterbo.

Il C.T.U.
Geometra Laureato Silvia Vitullo