

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 82/2023 promossa da:

MAIOR SPV S..r.l.

CONTRO

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Originale per L'Ufficio

Per l'udienza del 20/06/2024

PREMESSO

Che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, la procedura immobiliare promossa dalla società MAIOR SPV S.r.l. in danno della soc. il Giudice dell'esecuzione ha nominato la sottoscritta arch. Chiara Rosetto, Consulente Tecnico di Ufficio ed ha fissato l'udienza delle parti per il 20/06/2024.

OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver preso visione del fascicolo, il C.T.U. si metteva in contatto con il custode per dare il formale inizio delle operazioni peritali e fissare la data del 25/10/2023 per il sopralluogo presso l'immobile oggetto del pignoramento. Nel frattempo il C.T.U. effettuava richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Vitorchiano, e provvedeva ad effettuare le indagini tecniche e cartografiche preliminari presso le competenti sedi ovvero, Comune di Montefiascone, UTE di Viterbo, Archivio Notarile, Ufficio del Registro, Ufficio Stato Civile, Ufficio Anagrafe, Agenzia delle Entrate, Archivio di Stato.

Nel giorno citato la sottoscritta si recava presso l'immobile pignorato per accedere e svolgere le operazioni di rilievo metrico e fotografico dei luoghi alla presenza del custode dott. Sandro Brunetti in tale data non è stato possibile procedere ad effettuare il rilievo metrico e fotografico del compendio pignorato in quanto il debitore esecutato non era presente. In seguito fissato un secondo accesso in data dove è stato possibile procedere ad effettuare il rilievo metrico e fotografico del compendio pignorato e dopo aver svolto in precedenza le opportune indagini, la sottoscritta ha potuto acquisire ogni utile elemento necessario per poter rispondere ai quesiti posti dal Magistrato Giudice dell'Esecuzione ed adempiere agli obblighi derivanti dall'incarico.

Quesito n. 1

Verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti da estrarre in copia lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.n.c. nel fascicolo d'ufficio;

Risposta n. 1

Esaminati tutti i documenti agli atti ed effettuate le indagini, la documentazione depositata dalla parte procedente risulta completa.

Alla data delle indagini presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo inoltre, non risultano ulteriori trascrizioni successive al verbale di pignoramento. Dall'esame dei dati risultanti dai documenti ex Art. 567 c.p.c. agli atti e da quelli derivanti dalle indagini effettuate, risulta la corrispondenza con i medesimi.

Quesito n. 2

Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione del bene;

Risposta n. 2

Per una corretta ed esatta identificazione del bene e per un successivo raffronto con lo stato dei luoghi, la sottoscritta C.T.U. ha ritenuto indispensabile acquisire la documentazione catastale di seguito elencata:

Visure storiche per immobile –

N.C.E.U. Comune di Vitorchiano - foglio 11 p.lla 968 sub. 9

Planimetrie catastali ufficiali –

N.C.E.U. Comune di Vitorchiano - foglio 11 p.lla 968 sub. 9

Nell'atto di pignoramento non è stata espressamente pignorata la particella distinta al catasto terreni al fg 33 part.lle 402 ente urbano che, come evidenziato nell'estratto di mappa, è graffiato all'immobile oggetto di pignoramento ed è anche presente negli atti sia di acquisto che ultraventennale del bene.

Quesito n. 3

Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

Risposta n. 3

I passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento e i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti dalle ex-particelle originarie sono i seguenti:

IMMOBILI

- N.C.E.U. del Comune di Vitorchiano - foglio 11 particella 968 sub. 9 – A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita Euro 587,47.

Attuale Proprietà:

1/1 sede in VITERBO (VT), C.F. - Proprietà

STORIA ULTRAVENTENNALE

- In data 25/09/1987, a seguito di frazionamento n. 48372.2/1987, il terreno censito al N.C.T. del Comune di Vitorchiano al fg. 11 p.lla 280 di 8.780 mq, diventava di 6.650 mq.
- In data 10/02/1993, a seguito di frazionamento n. 632.1/1993, il terreno censito al N.C.T. del Comune di Vitorchiano al fg. 11 p.lla 280 di 6.650 mq, veniva soppresso e veniva costituito il terreno alla p.lla 588 di 6.601 mq.
- In data 14/10/1997, a seguito di frazionamento n. 2839.6/1997, il terreno censito al N.C.T. del Comune di Vitorchiano al fg. 11 p.lla 588 di 6.601 mq, veniva soppresso e veniva costituito il terreno alla p.lla 662 di 2.840 mq.
- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Fabrizio Fortini, del 01/04/2003 rep. 27241, la società _____, con sede a Viterbo (VT), C.F. _____, vendeva alla società _____ con sede in Viterbo (VT), C.F. _____, il terreno censito al N.C.T. del Comune di Vitorchiano al fg. 11 p.lla 662 di 2.840 mq.
- In data 19/10/2004, a seguito di frazionamento n. 130767.1/2004, il terreno censito al N.C.T. del Comune di Vitorchiano al fg. 11 p.lla 662 di 2.840 mq, veniva soppresso e veniva costituito il terreno alla p.lla 867 di 2.600 mq.
- In data 08/08/2007, a seguito di tipo mappale n. 159866.1/2007, il terreno censito al N.C.T. del Comune di Vitorchiano al fg. 11 p.lla 867 di 2600 mq, veniva soppresso e veniva costituito l'ente urbano alla p.lla 968 di 2.600 mq.
- In data 31/08/2007, a seguito di costituzione n. 1556.1/2007, veniva costituito l'attuale immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Vitorchiano al foglio 11 particella 968 sub. 9
- Con atto di compravendita, a rogito Notaio Ermanno Cammarano, del 05/05/2016 rep. 4584, trascritto a Viterbo (VT) il 09/05/2016 al n. 4838 di formalità, la società _____ con sede in Viterbo (VT), C.F. _____, vendeva alla società _____ con sede Viterbo (VT), C.F. _____, l'immobile censito al N.C.E.U. del Comune di Vitorchiano al foglio 11 particella 968 sub. 9

Per verifica e completezza della documentazione in atti, sono state acquisite e consultate dalla sottoscritta C.T.U. le visure ipotecarie presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo:

Ispezione ipotecaria con elenco sintetico delle formalità dal 01/04/1987 al 30/04/2024 per immobile Comune di Vitorchiano:

Fabbricati:

- fg. 11 p.lla 968 sub. 9.

Visure ampliate delle formalità di seguito allegate.

Quesito n. 4

Predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimenti);

Risposte n. 4

ELENCO SINTETICO DELLE FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI – IMMOBILE SITO NEL COMUNE DI VITORCHIANO – FG.11 P.LLA 968 SUB. 9

- 1) **ANNOTAZIONE** del 03/06/2008 - Registro Particolare 890 Registro Generale 9296
Pubblico ufficiale FORTINI FABRIZIO Repertorio 38545/22159 del 05/02/2008
ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE - FRAZIONAMENTO IN QUOTA
Formalita di riferimento: Iscrizione n. 3023 del 2005
- 2) **ISCRIZIONE** del 30/03/2009 - Registro Particolare 883 Registro Generale 5459
Pubblico ufficiale Equitalia Polis S.p.A. Repertorio 108106/125 del 20/02/2009
IPOTECA LEGALE derivante da Ipoteca Legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01
Documenti successivi correlati:
1. Annotazione n. 1248 del 11/08/2009 (RESTRIZIONE DI BENI)
2. Annotazione n. 280 del 24/02/2016 (CANCELLAZIONE TOTALE)
- 3) **ISCRIZIONE** del 04/08/2011 - Registro Particolare 1789 Registro Generale 13482
Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 478/11 del 19/06/2011
IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO
- 4) **TRASCRIZIONE** del 09/05/2016 - Registro Particolare 4838 Registro Generale 6434
Pubblico ufficiale CAMMARANO ERMANNO Repertorio 4584/2707 del 05/05/2016
ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
- 5) **TRASCRIZIONE** del 11/05/2023 - Registro Particolare 6124 Registro Generale 7625
Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZ. UNEP C/O IL TRIB. DI VITERBO Repertorio 629 del 18/04/2023
ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

Quesito n. 5

Acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

Quesito n. 6

Consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

Risposte n. 5-6

Per verifica e completezza della documentazione in atti, è stato acquisito l'estratto di mappa del catasto terreni, del Comune di Vitorchiano, relativo al fg 11 p.lla 968 sub 9.

Dopo aver acquisito la visura camerale della società _____ con sede in Viterbo e C.F. _____, si può affermare che la stessa è in stato attivo.

Quesito n. 7

Descriva previo necessario accesso l'immobile pignorato indicando dettagliatamente: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni, (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento, ecc..)

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

Risposta n. 7

Pignorato l'intero di proprietà della soc. '

Immobile sito nel comune di Vitorchiano, via degli Ulivi snc piano seminterrato, primo e secondo, interno 9 (sul cancello pedonale di ingresso individuato con il n. 33), distinto al

N.C.E.U.

- foglio 11 particella 968 sub 9 -A/2, classe 4 ,vani 6,59, sup cat. 95,00 mq, rendita Euro 587,47.

Confinante con, fg 11 part.ile 968 sub 10, sub 1, via degli Ulivi , area condominiale

L'immobile è stato costruito all'interno del lotto n. 1 zona PEEP loc. Sodarella edilizia agevolata per abitazioni di tipo economico e popolare è stata infatti stipulata una convenzione tra la società costruttrice ed il comune di Vitorchiano. Il terreno su cui sorge il fabbricato è di proprietà della società costruttrice e non del comune per cui a differenza di altri tipi di edilizia economica popolare l'immobile è in piena proprietà della società costruttrice e non in diritto di superficie per cui il bene oggetto di pignoramento è in piena proprietà del debitore esecutato e pertanto viene venduta la piena proprietà dell'immobile infatti nella convenzione non sono presenti riferimenti a diritti di superficie e vincoli inerenti l'eventuale durata di questa. La convenzione invece stabilisce, per quanto riguarda la vendita degli immobili facenti parte del PEEP, che questi devono essere venduti a persone che hanno i requisiti previsti dalle vigenti disposizioni per l'assegnazione degli alloggi economico popolari ed in particolare delle norme contenute nella legge di finanziamento del programma costruttivo, e come citato nell'art. 7 e successivi della convenzione il prezzo base minimo di prima cessione è di €/mq. 973.78 di superficie utile dell'appartamento e del 60 % della superficie per garage e cantine ecc.. E' consentita la revisione del prezzo di prima cessione come stabilito dalla convenzione. Come cita l'art. 10 della Convenzione " in forza di trasferimento del alloggi, gli acquirenti, e successivamente, i loro venti causa, subentreranno nella posizione giuridica del concessionario, relativamente a tutti i diritti, oneri ed obbligazioni nascenti dalla presente convenzione. Negli atti di trasferimento degli alloggi, e dei negozi, dovranno essere inserite clausole, da riportare nella nota di trascrizione, in cui il subentrante di chiari di conoscere ed accettare la presente convenzione."

Per avere diritto all'acquisto o alla locazione di alloggi di edilizia residenziale agevolata-convenzionata i beneficiari devono essere in possesso di determinati requisiti soggettivi. Per l'esatta definizione dei requisiti soggettivi si rimanda all' art. 16 della L.r. 12/1999 qui di seguito riportato

"Art. 16 (Requisiti soggettivi per l'accesso all'edilizia residenziale agevolata)

1. I requisiti soggettivi per l'accesso all'edilizia residenziale agevolata sono i seguenti:

- a) cittadinanza italiana o di uno stato aderente all'Unione europea o di altro stato non aderente all'Unione europea, sempre che, in tale ultimo caso, il cittadino straniero sia titolare di carta di soggiorno o in possesso di permesso di soggiorno almeno biennale ed eserciti una regolare attività di lavoro subordinato o di lavoro autonomo;
- b) residenza anagrafica od attività lavorativa esclusiva o principale nel comune od in uno dei comuni compresi nell'ambito territoriale ove è localizzato l'alloggio per il quale viene richiesto il contributo. In caso di non corrispondenza tra la residenza anagrafica e la residenza effettiva ai sensi dell'articolo 43 del codice civile, accertata da personale autorizzato di cui all'articolo 19 del decreto del Presidente della Repubblica 30 maggio 1989, n. 223 (Approvazione del nuovo regolamento anagrafico della popolazione residente) e successive modifiche, si tiene conto, ai fini di cui al presente articolo, della residenza effettiva;
- c) reddito annuo complessivo non superiore al limite per l'accesso all'edilizia residenziale agevolata stabilito dalla Regione;
- d) mancanza di titolarità di diritti di proprietà, usufrutto, uso ed abitazione su alloggio adeguato, come definito dal regolamento di cui all'articolo 17, comma 2, alle esigenze del nucleo familiare nel comune od in uno dei comuni compresi nell'ambito territoriale ove è localizzato l'alloggio per il quale viene richiesto il contributo;
- e) assenza di precedente assegnazione in proprietà originaria o derivata, immediata o futura di alloggio realizzato con contributi pubblici.

2. I requisiti previsti dalla presente convenzione sono esclusivi per personale del settore pubblico e, limitatamente alla pubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

a quelli di cui alle lettere d) ed e) del medesimo comma, anche da parte del coniuge non legalmente separato e dagli altri componenti il nucleo familiare:

a) in caso di alloggi destinati alla proprietà, alla data di sottoscrizione:

1) dell'atto preliminare di acquisto o, ove non sottoscritto, dell'atto di compravendita, per gli acquirenti da impresa realizzatrice di alloggio di edilizia agevolata;

2) della delibera con cui il consiglio di amministrazione della cooperativa assegna l'alloggio per gli assegnatari di cooperativa edilizia;

b) in caso di alloggi destinati alla locazione alla data:

1) di sottoscrizione da entrambe le parti del preliminare del contratto di locazione ovvero, in mancanza, dalla data di sottoscrizione del contratto di locazione per gli alloggi locati da impresa;

2) del verbale con cui il consiglio di amministrazione della cooperativa edilizia assegna l'alloggio in locazione o in godimento.

3. Ai fini del presente articolo, per nucleo familiare si intende la famiglia costituita dal solo acquirente o assegnatario dell'alloggio, ovvero dall'acquirente o assegnatario dell'alloggio nonché dal coniuge non separato legalmente, dai figli legittimi, naturali, riconosciuti e adottivi con loro conviventi, e dalle parti delle unioni civili o dai conviventi di fatto, ai sensi della legge 20 maggio 2016, n. 76 (Regolamentazione delle unioni civili tra persone dello stesso sesso e disciplina delle convivenze) e successive modifiche. Qualora l'acquirente o l'assegnatario conviva con i genitori al momento della presentazione della richiesta d'alloggio, sia maggiorenne e manifesti l'intenzione di costituire un proprio nucleo familiare, al fine dell'accertamento del possesso dei requisiti soggettivi di cui al presente articolo, non si considerano facenti parti del nucleo familiare i genitori, purché entro sei mesi dall'acquisto o dalla locazione da impresa ovvero da assegnazione in locazione o in proprietà, decorrenti dalle date di cui al comma 2, abbia trasferito la propria residenza anagrafica presso l'alloggio di edilizia agevolata."

Per quanto riguarda il reddito annuo complessivo citato al comma 1 lett. c dell'articolo sopra citato l'art. 50 comma 2bis della Legge regionale 28 dicembre 2006, n. 27 e successive modifiche ed integrazioni, ha stabilito in 18 mila euro il limite di reddito annuo lordo complessivo del nucleo familiare per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica destinata all'assistenza abitativa. Il limite di reddito per la decadenza dall'assegnazione degli alloggi è calcolato aumentando del 40 per cento il limite di reddito per l'accesso. Entrambi i limiti sono computati secondo le modalità indicate nell'articolo 21 della Legge 5 agosto 1978, n. 457 (Norme per l'edilizia residenziale) e successive modifiche; la diminuzione ivi prevista è determinata in 2 mila euro per ciascun familiare a carico convivente fino ad un massimo di detrazione di 6 mila euro.

L'immobile è la prima di una serie di case a schiera posizionate in via degli Ulivi in zona centrale del comune di Vitorchiano. L'accesso allo stesso avviene da un cancello pedonale che immette in un'area esterna di proprietà dove si trova la scala che porta all'ingresso dell'abitazione che si sviluppa al piano primo e secondo della costruzione. L'area esterna è di circa 98,00 mq l'abitazione è composta da un soggiorno di circa 17.00 mq., cucina di circa 5.50 mq., due camere rispettivamente di circa 14.00 mq. e 12.00 mq, un bagno di circa 5.00 mq, disimpegno con scala di circa 4.00 mq, mentre al piano secondo si trova la zona mansarda con due finestre a tetto, suddivisa in vari ambienti con bagno utilizzata per circa 46.00 mq., con altezza media inferiore a quella consentita dalle norme igienico sanitarie per essere considerata residenziale, infatti questa parte risulta non autorizzata completamente come meglio descritto in risposta al quesito n. 14 in quanto la superficie utilizzabile da permesso edilizio è inferiore e non era stato concesso la possibilità di realizzare il bagno ma al suo posto un ripostiglio.

Sono presenti gli impianti elettrico con salvavita, termico con caldaia a gas, ed idrico funzionanti, gli infissi sono in PVC doppio vetro i termosifoni in alluminio, pavimenti in gres pareti tinteggiate, finiture discrete, stato di manutenzione mediocre.

Al piano seminterrato è presente un garage, al quale si accede da un'area di proprietà comune individuata attualmente come bene comune non censibile part.IIIa 968 sub 20 (ex sub13 come da elaborati planimetrici allegati) ed una cantina che non è stato possibile visitare in quanto il debitore non aveva le chiavi dalla planimetria catastale e dall'elaborato grafico del titolo edilizio si può desumere che la superficie del garage è di circa 25.00 mq e quella della cantina è di circa 5.00 mq.

E' presente una servitù comune a tutte le abitazioni facenti parte del fabbricato di passaggio a favore dell'ENEL costituita con atto a rogito notaio Luigi Orzi del 01/10/1993 rep. 48900.

Quesito n. 8

Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erranei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

Risposta n. 8

La descrizione attuale del bene e quella contenuta nel pignoramento sono conformi, e con l'estratto di mappa è stato possibile effettuare una esatta identificazione del bene in riferimento all'immobile distinto in catasto al foglio 11 particella 968 sub 9.

Quesito n. 9

Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello stato quo ante (tompagnatura o altro) all'uopo;

Risposta n. 9

Vi è corrispondenza tra la planimetria catastale e lo stato dei luoghi nel titolo di provenienza veniva compravenduto un terreno sul quale la soc. ha edificato la costruzione dopo aver ottenuto il Permesso di Costruire e successivamente la stessa ha ceduto la piena proprietà del ramo di azienda riferito all'attività edile comprensivo di beni immobili tra cui quello oggetto di pignoramento.

Quesito n. 10

Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

Risposta n. 10

L'identificativo catastale non individua porzioni aliene o non pignorate e non sono presenti immobili contigui fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali.

Quesito n. 11

Precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

Risposta n. 11

L'immobile staggito non deriva da una maggiore consistenza originaria poi frazionata.

Quesito n. 12

Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

Risposta n. 12

Non è possibile procedere con le variazioni catastali in quanto le eventuali difformità devono essere regolarizzate attraverso la presentazione di idoneo titolo edilizio.

Quesito n. 13

Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Risposta n. 13

L'immobile oggetto del presente pignoramento risulta essere con destinazione abitativa in zona di PRG -B- sottozona B4 all'interno del lotto n. 1 zona "PEEP" località "Sodarella" – edilizia agevolata e convenzionata.

Quesito n. 14

Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico-edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

Risposta n. 14

L'immobile oggetto di pignoramento, distinto in catasto NCEU:

N.C.E.U.

- foglio 11 particella 968 sub 9 -A/2, classe 4 ,vani 6,59, sup cat. 95,00 mq, rendita Euro 587,47.

Iter autorizzativo:

- Permesso di Costruire n. 17 del 2005- Nuova costruzione di edifici per civile abitazione-
- Variante n. 69 del 2007 al Permesso di Costruire n. 17/2005- modifiche interne e prospettiche
- Certificato di Agibilità n. 4 del 2008

L'immobile oggetto di pignoramento risulta conforme ai titoli edilizi rilasciati ed anche alla planimetria catastale per quanto riguarda il piano seminterrato e primo, mentre al piano secondo è presente un bagno ed una distribuzione interna diversa rispetto al titolo edilizio rilasciato infatti nello stato dei luoghi la parte di mansarda utilizzata ha una superficie maggiore rispetto a quella autorizzata nei titoli edilizi, ed inoltre è presente un bagno che non è stato autorizzato nella concessione edilizia. Pertanto per rendere conforme l'immobile dato che tali difformità non possono essere sanate è necessario ripristinare lo stato di concessione e riportare le tramezzature del piano mansarda come rappresentato nella concessione edilizia ed eliminare il bagno. Per ripristinare lo stato di concessione è necessario presentare una CILA in comune per ripristino ed effettuare le lavorazioni per riportare le tramezzature allo stato di concessione. Il costo approssimativo per quanto descritto si può computare in circa 6000,00 €.

Quesito n. 15

Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, in ogni altro caso verifichi ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985.

Risposta n. 15

Non sono presenti presso il comune di Vitorchiano istanze di condono per l'immobile oggetto di pignoramento.

Quesito n. 16

Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

Risposta n. 16

Il bene pignorato non è gravato da censo, livello e non sono presenti usi civici come è evidenziato dal CDU emesso dal comune di Vitorchiano allegato all'atto di compravendita del 2005 allegato alla presente.

Quesito n. 17

Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Risposta n. 17

L'immobile pignorato non fa parte di un condominio.

Quesito n. 18

Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimocaso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

Quesito n. 19

Dica se l'immobile è pignorato solo pro quota, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificativo dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078.

Risposte n. 18-19

Il bene in oggetto è pignorato per intero ed è di proprietà della soc. esecutata pertanto può essere individuato un lotto unico così come di seguito individuato:

LOTTO UNICO**N.C.E.U.**

- foglio 11 particella 968 sub 9 -A/2, classe 4 ,vani 6,59, sup cat. 95,00 mq, rendita Euro 587,47.

Quesito n. 20

Accerti se l'immobile è libero oppure occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59 convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

Risposte n. 20

L'immobile il giorno del primo sopralluogo risultava occupato dalla sig.ra Valdbhuis senza alcun titolo infatti a seguito di una ricerca presso l'Agenzia delle Entrate sulla base dell'Anagrafe Tributaria, non risultano registrati atti di locazione riferiti ai debitori esecutati come da documento allegato alla presente.

Quesito n. 21

Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;

Risposte n. 21

L'immobile non è occupato dal debitore per le esigenze abitative proprie e del proprio nucleo familiare, pertanto si stabilisce il valore locativo in base alle condizioni dell'immobile ed i valori OMI / CCIA e di mercato in € 250,00 mensili.

Quesito n. 22

Ove l'immobile sia occupato da coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti dei 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà)

Risposte n. 22

Vedi risposta quesito 20.

Quesito n. 23

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di alienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Risposta n. 23

Non sono presenti sul bene pignorato vincoli artistici, storici alberghieri di alienabilità o di indivisibilità, né vincoli di natura condominiale, per la presenza degli usi civici vedi risposta quesito 16.

Quesito n. 24

Determini il valore dell'immobile; nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della Stima ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia pervizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo nonché per le eventuali spese condominiali insolute;

Quesito n. 25

Indichi il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

Risposta n. 24-25

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di stima, la sottoscritta CTU ha ritenuto di adottare il criterio della stima sintetico comparativa, la più idonea al raggiungimento degli scopi della presente relazione, considerando le caratteristiche peculiari, l'ubicazione e lo stato di conservazione dell'immobile.

Tale metodologia consiste nell'analisi del mercato immobiliare sulla base delle notizie estratte dalle primarie agenzie immobiliari (annunci su internet e colloqui diretti), dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio da referenti professionisti operanti nella zona, al fine di stabilire con la minore approssimazione possibile il prezzo di mercato massimo per similari tipologie edilizie e con analoghe peculiarità.

VALUTAZIONE ESTIMATIVA

In base ai sopralluoghi ed alle misurazioni effettuate sul posto i beni pignorati oggetto della presente perizia possono essere considerati come unico lotto.

LOTTO UNICO –

DATI DI CONSISTENZA

Pignorato l'intero di proprietà della società esecutata

Il lotto è composto dai beni siti nel comune di Vitorchiano, via degli Ulivi n. 33 piano seminterrato, primo e secondo distinto al

N.C.E.U.

- foglio 11 particella 968 sub 9 –A/2, classe 4 ,vani 6,59, sup cat. 95,00 mq, rendita Euro 587,47.

	SUP. UTILE PRINCIPALE	SUP. UTILE SECONDARIA
PIANO SEMINTERRATO		
garage		24.30
cantina		6.00
PIANO PRIMO		
disimp.	4.00	
camera	14.10	
camera	12.00	
cucina	5.50	
bagno	5.00	
soggiorno	16.00	
Area esterna		
PIANO SECONDO		
Mansarda		46.00
TOT.SUPERFICIE UTILE	56.60	76.30
TOTALE SUPERFICIE EQUIPARATA UTILE		

PIANO PRIMO (residenziale)

56.60 mq. sup utile

PIANO SEMINTERRATO E SECONDO

76.30 mq.utili x 60% come da convenzione = 45.78 mq

La superficie dei fabbricati è stata equiparata attraverso i coefficienti di ponderazione pertanto è possibile ricondurre la valutazione economica ad un unico valore €/mq.

L'immobile in oggetto è stato valutato prendendo in considerazione i seguenti aspetti principali:

- Caratteristiche posizionali estrinseche (qualificazione infrastrutt. e qualificazione ambientale);
- Caratteristiche posizionali intrinseche (età, estetica, altezza di piano, dimensioni ambienti, panoramicità, orientamento, luminosità, dotazione di accessori, pertinenze);
- Caratteristiche tecnologiche e grado di finimento (strutture, impianti, materiali, stato di conservazione, ecc.);

Ciò premesso per quel che riguarda il più probabile valore del bene, operando in base al metodo di stima sintetico comparativo riferito al parametro metro quadrato di superficie lorda commerciale, e a seguito dell'indagine di mercato effettuata, date le condizioni dell'immobile è risultato:

Superficie utile residenziale equiparata

56.60 mq. + 45.78 mq. = 102.38 mq

973,78 Euro/mq. prezzo base minimo di prima cessione

102.38 mq. utili

102.38 x 973,78 = 99.695,59,00 - € 100.000,00 € arrotondato

VALORE ALLO STATO ATTUALE

100.000,00 €

COSTI PER RIPRISTINO STATO DI CONCESSIONE

6000.00 €

VALORE DEL COMPENDIO

100.000,00 - 6000,00 = 94.000,00 €

VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA

94.000,00 € (novantaquattromilaeuro)

Quesito n. 26

Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile.

Risposta n. 26

Date le caratteristiche, l'ubicazione e la consistenza dell'immobile sopra evidenziate il collocamento più idoneo sul mercato è sia quello attuale.

Quesito n. 27

Segnali in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

Risposta n. 27

Vedi risposta quesito 21.

CONCLUSIONE

Nella certezza di aver svolto completamente il mandato ricevuto, ringrazio la S.V. per la fiducia accordatami, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore delucidazione dovesse necessitare.

Sono allegati alla presente relazione, e ne costituiscono parte integrante, n° 26 allegati.

Viterbo li 06/05/2024

IL C.T.U.

Arch. Chiara Rosetto

ALLEGATI

- Verbale I° accesso
- Verbale II° accesso
- Planimetria catastale
- Estratto di mappa
- Visure storiche
- Visura ipotecaria
- Atto di acquisto ultraventennale
- Atto di acquisto
- Certificato di agibilità
- Certificato di collaudo
- Convenzione Comune - Società

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

- Elaborato grafico Variante
- Elaborati planimetrici
- Estratto di mappa
- Fine lavori
- Ispezioni ipotecarie
- Note di trascrizioni
- PdC Variante n. 69/2007
- PdC n. 17/2005
- Visura camerale
- Quadro Sinottico lotto unico
- Elaborato grafico delle difformità
- Risposta Agenzia delle Entrate per richiesta contratto di locazione
- Documentazione fotografica
- Ricevuta di consegna della perizia Creditore procedente e Debitore esecutato