

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione Immobiliare n° 16/2022 promossa da:

.....

CONTRO

.....

Consulenza Tecnica d'Ufficio

Originale per L'Ufficio

**Per l'udienza del 19/01/2023
Del giudice dell'esecuzione
Dott. Antonino Geraci**

PREMESSO

che è in corso, presso il Tribunale di Viterbo, la procedura immobiliare promossa da in danno alla società Giudice dell'esecuzione ha nominato la sottoscritta arch. Chiara Rosetto, Consulente Tecnico di Ufficio ed ha fissato l'udienza delle parti per il 19/01/2023.

OPERAZIONI PRELIMINARI

Dopo aver preso visione del fascicolo. il C.T.U. effettuava richiesta di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del comune di Viterbo, nel frattempo il C.T.U. provvedeva ad effettuare le indagini tecniche e cartografiche preliminari presso le competenti sedi ovvero, Comune di Viterbo, UTE di Viterbo, Archivio Notarile, Ufficio del Registro, Ufficio Stato Civile, Ufficio Anagrafe, Agenzia delle Entrate, Archivio di Stato.

Dopo aver preso visione del fascicolo. il C.T.U. veniva contattato dal custode per dare il formale inizio delle operazioni peritali e fissare la data del 04/10/2022 per effettuare 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 Orte e provvedeva ad effettuare le indagini tecniche e cartografiche preliminari presso le competenti sedi ovvero, Comune di Orte, 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. ed in tale data è stato possibile procedere ad effettuare il rilievo metrico e fotografico del compendio pignorato. In seguito al sopralluogo 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.T. Comune di Orte foglio 27 p.lla 953.

Visure storiche per immobile –

N.C.E.U. Comune di Orte foglio 27 p.lla 953 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19.

Elaborato planimetrico –

Comune di Orte foglio 27 p.lla 953.

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 ed i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti dalle ex-particelle originarie sono i seguenti:

IMMOBILI

Comune di Orte (VT) via dell’Acqua Cetosa snc e precisamente:

- N.C.T. del Comune di Orte - foglio 27 particella 953 – ente urbano, 758,00 mq.
- N.C.E.U. del Comune di Orte - foglio 27 particella 953 sub. 1 – bene comune non censibile.
- N.C.E.U. del Comune di Orte - foglio 27 particella 953 sub. 2 – bene comune non censibile.
- N.C.E.U. del Comune di Orte - foglio 27 particella 953 sub. 3 – bene comune non censibile.
- N.C.E.U. del Comune di Orte - foglio 27 particella 953 sub. 4 – bene comune non censibile.
- N.C.E.U. del Comune di Orte - foglio 27 particella 953 sub. 5 – F/3.
- N.C.E.U. del Comune di Orte - foglio 27 particella 953 sub. 6 – F/3.
- N.C.E.U. del Comune di Orte - foglio 27 particella 953 sub. 7 – F/3.
- N.C.E.U. del Comune di Orte - foglio 27 particella 953 sub. 8 – F/3.
- N.C.E.U. del Comune di Orte - foglio 27 particella 953 sub. 9 – F/3.
- N.C.E.U. del Comune di Orte - foglio 27 particella 953 sub. 10 – F/3.
- N.C.E.U. del Comune di Orte - foglio 27 particella 953 sub. 11 – bene comune non censibile.
- N.C.E.U. del Comune di Orte - foglio 27 particella 953 sub. 12 – bene comune non censibile.
- N.C.E.U. del Comune di Orte - foglio 27 particella 953 sub. 13 – bene comune non censibile.
- N.C.E.U. del Comune di Orte - foglio 27 particella 953 sub. 14 – F/3.
- N.C.E.U. del Comune di Orte - foglio 27 particella 953 sub. 15 – F/3.
- N.C.E.U. del Comune di Orte - foglio 27 particella 953 sub. 16 – F/3.
- N.C.E.U. del Comune di Orte - foglio 27 particella 953 sub. 17 – F/3.
- N.C.E.U. del Comune di Orte - foglio 27 particella 953 sub. 18 – F/3.
- N.C.E.U. del Comune di Orte - foglio 27 particella 953 sub. 19 – F/3.

Attuale Proprietà:

KUBO Srl con sede in Civitavecchia (RM) – C.F. 11380371002 – Proprietà 1/1.

STORIA ULTRAVENTENNALE

Con atto di compravendita, a rogito Notaio Massimo Manara, del 06/08/1991 rep. 46997/9616, il Sig. con C.F....., vendevano alla società con sede in Roma (RM) con C.F., il terreno distinto al N.C.T. del Comune di Orte al foglio 27 p.lla 32.

In data 21/10/1991, a seguito di frazionamento n. 48748.1/1991, la p.lla 32 di 17.670,00 mq, veniva soppressa e veniva costituita la p.lla 426 di 6.104,00 mq.

Con decreto di trasferimento immobili, il Giudice delle Esecuzioni del Tribunale di Viterbo, con atto Giudiziario del 10/03/2003 con repertorio n. 506/2003, trasferiva il terreno censito al N.C.T. del Comune di Orte al foglio 27 p.lla 426, dalla società, come sopra generalizzata, alla società con sede in Milano (MI) e con C.F.

In data 31/08/2006, a seguito di frazionamento n. 91914.1/2006, la p.lla 426 di 6.104,00 mq, veniva soppressa e veniva costituita la p.lla 722 di 758,00 mq.

Con atto di compravendita, a rogito Notaio Gian Luca Pasqualini, del 06/02/2007 rep. 51696/9126, trascritto il 08/03/2007 al n. 3123 di formalità, con successiva nota di rettifica a rogito del medesimo Notaio, del 20/05/2008 al n. 5774 di formalità, la società, come sopra generalizzata, vendeva alla Sig.ra, nata a Roma (RM) il 10/12/1954, con C.F., il terreno censito al N.C.T. del Comune di Orte al foglio 27 p.lla 722.

Con atto di compravendita, a rogito Notaio Gian Luca Pasqualini, del 01/08/2007 rep. 52672/9759, trascritto il 13/08/2007 al n. 10739 di formalità, con successiva nota di rettifica a rogito del medesimo Notaio, del 20/05/2008 al n. 5775 di formalità, la Sig.ra, come sopra generalizzata, vendeva alla società, con sede a Gallese (VT) con C.F. 01885050565, il terreno censito al N.C.T. del Comune di Orte al foglio 27 p.lla 722.

Con atto di compravendita, a rogito Notaio Pietro Miele, del 23/05/2008 rep. 6537/3742, trascritto il 28/05/2008 al n. 6353 di formalità, la società, come sopra generalizzata, vendeva alla con sede in Roma (RM) e con C.F. 09804721000, il terreno censito al N.C.T. del Comune di Orte al foglio 27 p.lla 722.

In data 30/07/2010, a seguito di tipo mappale n. 1181681/2010, la p.lla 722 di 758,00 mq, veniva soppressa e veniva costituita la p.lla 953 di 758,00 mq, come ente urbano.

In data 17/09/2012, a seguito di costituzione n. 4096.1/2012, venivano costituiti fabbricati ancora in corso di definizione, con p.lla 953 dal sub. 1 al sub. 19, ovvero gli attuali immobili oggetti del presente pignoramento.

Con atto di compravendita, a rogito Notaio Massimo Martella, del 27/09/2012 rep. 4382/3122, trascritto il 02/10/2012 al n. 10434 di formalità, la società – S.R.L., come sopra generalizzata, vendeva alla società con sede in Civitavecchia (RM) e con C.F. 11380371002, i fabbricati ancora in corso di definizione, censiti al N.C.E.U. del Comune di Orte al foglio 27 p.lla 953 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19.

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 26/10/2022 per immobile Comune di Orte:

Terreni:

- fg. 27 p.lla 953.

Fabbricati:

- fg. 27 p.lla 953 sub. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19.

Visure ampliate delle formalità di seguito allegate.

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 – IMMOBILI SITI NEL COMUNE DI ORTE – FABBRICATI AL FG. 27 P.LLA 953 SUB. 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18 e 19. – TERRENO AL FG. 27 P.LLA 953.

- 1) **TRASCRIZIONE** del 02/10/2012 - Registro Particolare 10434 Registro Generale 13286 Pubblico ufficiale MASSIMO MARTELLA NOTAIO Repertorio 4382/3122 del 27/09/2012 ATTO TRA VIVI – COMPRAVENDITA
1. Annotazione n. 242 del 18/02/2021 (INEFFICACIA PARZIALE)
- 2) **TRASCRIZIONE** del 06/12/2013 - Registro Particolare 11783 Registro Generale 15342 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 8589 del 28/10/2013 DOMANDA GIUDIZIALE - AZIONE DI RIVENDICAZIONE - Accettata con riserva
1. Annotazione n. 45 del 13/01/2014 (PROPOSIZIONE RICORSO AL TRIBUNALE)
2. Annotazione n. 981 del 03/09/2014 (DECRETO ESECUTIVO DEL TRIBUNALE)
- 3) **TRASCRIZIONE** del 28/06/2016 - Registro Particolare 6911 Registro Generale 9186 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIB. VT Repertorio 1047 del 17/06/2016 ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI
- 4) **TRASCRIZIONE** del 02/02/2022 - Registro Particolare 1241 Registro Generale 1512 Pubblico ufficiale UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO Repertorio 75 del 24/01/2022 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 Orte, relativo al foglio 27 p.lla 953.

Dopo aver acquisito la visura camerale della società con sede in Civitavecchia (RM) e C.F. 11380371002, 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..)

Risposta n. 7

Gli immobili e i terreni oggetto di pignoramento sono composti da palazzina plurifamiliare ad uso residenziale composta da n. 6 appartamenti e n. 6 box auto e terreni pertinenziali, il tutto sito in Orte (VT) – via dell'Acqua Acetosa snc - accatastato all'N.C.E.U. Fg. 27 part.lle 953 sub. da 1 a 19 (fabbricato in corso di costruzione).

La palazzina è facilmente accessibile dalla strada di comparto che permette l'accesso alla rampa che porta ai box auto posti al piano seminterrato e all'ingresso pedonale che porta alle due scale condominiali che distribuiscono i vari appartamenti.

La struttura portante è realizzata in c.a., la copertura è in legno lamellare con sovrastante isolamento termico composto da pannelli isolanti, la tamponature esterne da una prima analisi risultano essere del tipo "a cassetta con interposto isolamento in pannelli isolanti, i solai interpiano risultano essere del tipo tradizionale in latero-cemento, le finestre presenti sono in PVC a taglio termico con doppi vetri, alcune risultano divelte.

I vari appartamenti risultano essere completi di impianti tecnologici (idrico-sanitario, fognante ed elettrico) che però devono ancora essere completati e allacciati alle utenze comunali.

I vari appartamenti che compongono la palazzina risultano avere metrature e quindi dimensioni varie le quali sono di seguito riportate:

PIANO TERRA

- n. 1 appartamento distinto al sub. 14 di mq 90,70 lordi dotato di n. 2 porzioni di giardino pertinenziale di mq 90,80 totali;
- n. 1 appartamento distinto al sub. 17 di mq 93,15 lordi dotato di giardino pertinenziale di mq 144,65;

PIANO PRIMO

- n. 1 appartamento distinto al sub. 15 di mq 82,80 lordi dotato di n. 2 balconi di mq 21,70
- n. 1 appartamento distinto al sub. 18 di mq 85,30 lordi dotato di n. 2 balconi di mq 31,61

PIANO MANSARDA

- n. 1 appartamento distinto al sub. 16 di mq 51,80 lordi dotato di n. 2 balconi di mq 55,41
 - n. 1 appartamento distinto al sub. 19 di mq 66,70 lordi dotato di n. 2 balconi di mq 51,80
- a completare il compendio immobiliare vi sono anche i locali posti al piano seminterrato che sono adibiti a box auto di pertinenza degli appartamenti.

Tali box auto sono sei ed hanno le seguenti metrature:

PIANO SEMINTERRATO

- box n. 1 distinto al sub. 5 di mq 20,85;
- box n. 2 distinto al sub. 6 di mq 29,88;
- box n. 3 distinto al sub. 7 di mq 18,76;
- box n. 4 distinto al sub. 8 di mq 19,88;
- box n. 5 distinto al sub. 9 di mq 42,49;
- box n. 6 distinto al sub. 10 di mq 37,31;
- area di manovra distinta al sub. 2 di mq 118,80 circa;
- n. 2 blocchi scala distinti al sub. 3 e 4 di mq 28,00 circa;

tutti i box auto sono facilmente raggiungibili da una rampa di accesso che affaccia sulla strada di comparto la quale consente l'accesso ad un'ampia area di manovra che smista ai vari box.

L'intero compendio confina a sud con via dell'Acqua Acetosa, a nord-est con la strada privata di comparto, a nord-ovest con altra palazzina plurifamiliare distinta alla part.lla 882 ed infine a sud-ovest con altra strada di comparto.

L'immobile risulta in fase di costruzione in quanto non sono stati finiti gli impianti e non risultano completati i pavimenti e rivestimenti, tinteggiature e tanto meno risultano posti in opera gli infissi interni. Il compendio pur risultando abbandonato da anni è ancora in buono stato anche se come detto deve essere completato.

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 erronei 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 ed il pignoramento sono conformi per quanto riguarda indirizzo, numero civico, piano, dati catastali e confini e con l'estratto di mappa è stato possibile effettuare una esatta identificazione degli stessi.

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

Allo stato attuale, essendo l'immobile in corso di costruzione non sono presenti le planimetrie catastali ma solamente l'elaborato planimetrico che individua la posizione dei vari sub all'interno della palazzina. Il C.T.U. insieme al custode ha effettuato il sopralluogo in data 04/10/2022 ed ha riscontrato la corrispondenza l'elaborato progettuale presentato in comune e lo stato dei luoghi ad esclusione di una variazione dei tramezzi interni degli appartamenti posti al piano terra, ed di una apertura come meglio descritto nella risposta al quesito n. 14.

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 deriva da una maggiore consistenza originaria poi condonata e 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

L'immobile, come già precisato, è in corso di costruzione pertanto la presentazione della planimetria catastale sarà possibile effettuarla contestualmente al fine lavori della stessa e dopo aver sanato le difformità presenti al piano primo con la presentazione dell'idoneo titolo edilizio presso il Comune di Orte.

Quesito n. 13

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

Risposta n. 13

Il Piano Regolatore Generale vigente prevede per i vari immobili oggetto di perizia le seguenti utilizzazioni urbanistiche:

ricade nella zona C 1 "zona destinata a nuovi insediamenti" di Prg, nella zona di edificazione insiste una convenzione edilizia riguardante il Piano di Lottizzazione.

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

Si riporta di seguito l'iter autorizzativo edilizio dell'immobile oggetto di pignoramento, distinto in catasto NCEU:

Fg. 27 part.lla 953 sub. Da 1 a 19

- Permesso di Costruire n. 21 del 2008 rilasciato dal Comune di Orte
- DIA prot. 14482 del 18/12/2009
- DIA in variante n. 5 del 2013

L'immobile è composto da una palazzina plurifamiliare e relative pertinenze, il tutto sito in Orte (VT) – via dell'Acqua Acetosa snc - accatastato all'N.C.E.U. Fg. 27 part.lla 953 sub. da 1 a 19 – cat. F3 – in corso di costruzione

Le uniche irregolarità riscontrate rispetto ai titoli edilizi sono le seguenti:

- fusione dei due appartamenti posti al piano terra in unico appartamento con diversa disposizione degli ambienti interni
- realizzazione di finestra nella zona soggiorno dell'appartamento distinto all'int. 2 sub. 15 posto al piano primo - scala A.

Il CTU, in data 09/09/2022 richiede accesso agli atti al comune di Orte, dopo numerosi solleciti telefonici ed un sollecito via pec in data 24/11/2022 il tecnico preposto fissa un appuntamento presso l'ufficio tecnico del comune di Orte per permettere al CTU di effettuare l'accesso agli atti. Recatosi sul posto lo stesso ha potuto riscontrare che non erano stati trovati i titoli edilizi richiesti per verificare la conformità dell'immobile oggetto di pignoramento, ma era stato individuato e messo a disposizione del CTU un fascicolo, sempre riguardante l'immobile in oggetto del pignoramento, inerente una ordinanza di sospensione dei lavori e ripristino dello stato dei luoghi precisamente la n. 35/2011 (allegata alla presente) redatta a seguito del sopralluogo effettuato dall'arch. Carlo Alessandrini, allora tecnico dell'ufficio Urbanistica ed oggi responsabile del settore Urbanistica. In tale lettera di sopralluogo veniva riscontrato che il muro di contenimento della rampa di accesso ai garage era stato edificato a diretto contatto con il pozzetto di ispezione di una condotta di scolo delle acque pubbliche, ed inoltre che alcuni volumi emergenti dal terreno dotati di scale e rampe e destinati a spazi esterni degli appartamenti posti al piano terra erano stati realizzati al di sopra della citata condotta, da tale accertamento ne è scaturita l'ordinanza citata n. 35/2011 di sospensione dei lavori e ripristino dello stato dei luoghi. A seguito del provvedimento la prima e la dopo hanno effettuato ricorso (allegati alla presente) adducendo le loro giustificazioni e successivamente a ciò il Tribunale Amministrativo Regionale per il Lazio ha pronunciato un'ordinanza (allegata alla presente) dove ordina al Comune di Orte di depositare una relazione tesa a verificare se sussistono i vizi esposti nella nota del sopralluogo del tecnico del Comune di Orte e nomina un tecnico ausiliare che doveva provvedere a verificare quanto depositato. A fine di tale disamina non è presente altra documentazione che illustri il proseguo della situazione esposta pertanto il CTU ha richiesto un colloquio con il responsabile del procedimento per ricevere delucidazioni in merito. Allo stato attuale lo stesso non è al corrente di come sia evoluta la vicenda giudiziaria ma al contempo ha chiarito che qualora si volesse procedere al completamento dell'immobile è necessario prima chiarire la situazione dello stato dei luoghi per

cui si renderebbe necessario effettuare un riconfinamento per stabilire con estrema precisione se il muro di contenimento in oggetto è stato edificato all'interno della proprietà attuale Kubo srl, oppure

su suolo pubblico. Questo perché nel primo caso si configurerebbe la situazione che la condotta di scolo è stata realizzata all'interno della proprietà privata e pertanto si potrebbe procedere alla richiesta di spostamento di tale condotta all'ente preposto o accordarsi per fare in prima persona lo spostamento stesso, nel secondo caso invece si renderebbe necessario demolire il muro di contenimento e realizzarlo all'interno della proprietà lasciando così libera la condotta di scolo edificata giustamente su suolo pubblico. Dato lo stato di incertezza attuale il CTU in via prudenziale ha deciso di prendere in considerazione la situazione più svantaggiosa ovvero quella dove il muro risulterebbe edificato su suolo pubblico e pertanto si dovrebbe procedere alla demolizione e arretramento dello stesso per un costo molto approssimativo dato anche l'impossibilità di visionare il progetto di circa 35.000,00 €. Tale circostanza oltretutto potrebbe compromettere anche l'utilizzo dei garage qualora il tecnico incaricato dell'ultimazione dei lavori non trovasse una soluzione idonea per realizzare ugualmente una rampa agibile per permettere l'accesso. Tale eventualità sarà tenuta in considerazione dal CTU nella valutazione finale.

Una volta risolta la vicenda sopra esposta per il completamento dell'immobile in corso di costruzione, non essendo allo stato attuale modificata la normativa con cui è stato rilasciato il permesso di costruire e la successiva variante, può essere presentata una SCIA di completamento ai sensi dell'art 15 comma 3 del D.P.R. 380/01 con un costo approssimativo per l'ultimazione dei lavori valutabile in circa 490.000,00 €

In data 05/12/2022, dopo un altro appuntamento fissato con il tecnico del comune, il CTU ha effettuato un nuovo accesso agli atti per verificare la presenza dei titoli edilizi richiesti ma ha constatato che i titoli edilizi non erano stati trovati e pertanto richiedeva una dichiarazione da parte del tecnico sull'impossibilità da parte del CTU di poter visionare i titoli edilizi necessari alla verifica della conformità urbanistica, dichiarazione che a tutt'oggi non è ancora stata prodotta e che sarà inoltrata successivamente a tutte le parti non appena sarà stata prodotta. Dato quanto sopra il CTU per poter esprimersi sulla conformità dell'immobile ha ritenuto di poter prendere in considerazione gli elaborati prodotti dal precedente CTU che ha evidentemente avuto la possibilità di visionare ed estrarre copia dei titoli edilizi e evidenziare le difformità presenti, mentre non era stato evidenziata, evidentemente perché non prodotta dall'ufficio, l'ordinanza di sospensione sopra riportata.

Quindi procedendo come detto sopra per quanto riguarda le difformità presenti le stesse sono sanabili attraverso la presentazione di una SCIA in Sanatoria per fusione, diversa distribuzione interna e apertura di una finestra. Nonostante l'immobile ricada in zona vincolata paesaggisticamente dato che le modifiche riguardano solo opere interne e l'unica modifica prospettica consiste nell'apertura di una finestra non è necessaria la presentazione della compatibilità paesaggistica in quanto l'intervento ricade nelle opere comprese nell' Allegato A punto A2 del D.P.R 31/2017 - interventi ed opere non soggetti ad autorizzazione paesaggistica.

I costi per la pratica di completamento e la sanatoria consistono in una sanzione di 1000,00 € alla presentazione della SCIA in sanatoria e negli onorari tecnici per la presentazione delle varie pratiche e accatastamenti il tutto valutabile in circa 20.000,00 €. Riassumendo il costo totale approssimativo per il completamento dell'immobile ammonta a circa 546.000,00 €

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 ci sono allo stato attuale istanze di condono presentate su tale immobile.

Quesito n. 16

Verifichi sei beni pignorati siano gravati da censo, livello 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

I beni pignorati non sono gravati da censo, livello e non sono presenti usi civici come è evidenziato nell'autorizzazione paesaggistica n. 179/03 del 22/03/2011 allegata alla presente, il CTU inoltre resta in attesa di ricevere il CDU richiesto in data 12/10/2022 presso l'ufficio tecnico del comune di Orte per una ulteriore conferma e che provvederà ad inoltrare non appena ricevuto.

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

I beni pignorati sono in corso di costruzione.

Quesito n. 18

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

Risposta n. 18

Come esplicitato nel pignoramento, il compendio immobiliare è composto da un unico immobile plurifamiliare da n. 6 appartamenti e n. 6 box auto in fase di completamento, il completamento riguarda anche l'impiantistica comune e le parti comuni del fabbricato, pertanto non si ritiene opportuno dividere il compendio in più lotti distinti dato che non sono completati e le opere mancanti riguardano anche parti comuni a tutto l'immobile, pertanto si ritiene opportuno individuare un unico lotto denominato "LOTTO UNICO".

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. 19

Il compendio composto da unico immobile è stato pignorato per l'intera quota di proprietà detenuta dalla KUBO Srl.

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;

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;

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. 20-21-22

L'immobile non è abitabile in quanto in corso di costruzione pertanto risulta libero.

Quesito n. 23

Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di alienabilità o di indivisibilità; accerti l'esistenze 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 risultano esistere vincoli artistici, storici, alberghieri, di inalienabilità o di indivisibilità, né risultano insistere sul compendio pignorato diritti demaniali o usi civici.

Gli unici vincoli che si è potuto riscontrare sono quelli inerenti il vincolo idrogeologico dovuto alla vicinanza con il Fiume Tevere ed il vincolo paesistico insistente sui terreni ricadenti in zona "C1" nuovi insediamenti residenziali del PRG di Orte (VT).

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 per vizi 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), quali Domus Immobiliare (Viterbo), Tecnocasa (Viterbo, Montefiascone), Immobiliare Montefiascone, dalle banche dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio, Valori agricoli medi della Provincia dai dati dell'Agenzia delle Entrate 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 al sopralluogo effettuato ed allo stato attuale dei beni pignorati oggetto della presente perizia può essere considerato un lotto unico.

LOTTO UNICO

DATI DI CONSISTENZA

Beni pignorati per intero di proprietà della società debitore esecutato:

Immobile composto da palazzina plurifamiliare e relative pertinenze, il tutto sito in Orte (VT) – via dell'Acqua Acetosa snc - accatastato all'N.C.E.U. Fg. 27 part.lla 953 sub. da 1 a 19 – cat. F3 – fabbricato in corso di costruzione.

Immobile residenziale

Piano terra composto da:

- n. 2 blocchi scala condominiali di circa mq 30,00
- n. 1 appartamento distinto al sub. 14 di mq 90,70 lordi dotato di n. 2 porzioni di giardino pertinenziale di mq 90,80 totali;
- n. 1 appartamento distinto al sub. 17 di mq 93,15 lordi dotato di giardino pertinenziale di mq 144,65;
- giardino condominiale e area a parcheggio di mq 102,00 circa;
- rampa di accesso ai box auto seminterrati e viottoli interni di smistamento agli immobili di mq 130,00 circa.

Valori equiparati piano terra:

Residenziale 183,85 mq. x 1 (coeff. di ponderazione) = 183,85 mq.

Area esterna pertinenziale agli appartamenti 235,45 mq x 0,10 (coeff. di ponderazione) = 23,54 mq.

Aree esterne condominiali, rampe, parcheggi, blocco scala (beni comuni non censibili) =

262,00 mq x 0,10 (coeff. di ponderazione) = 26,20 mq.

Totale mq equiparati piano terra = 183,85 + 23,54 + 26,20 = 233,24 mq equiparati

Piano primo risulta composto da:

- n. 1 appartamento distinto al sub. 15 di mq 82,80 lordi dotato di n. 2 balconi di mq 21,70
- n. 1 appartamento distinto al sub. 18 di mq 85,30 lordi dotato di n. 2 balconi di mq 31,61

Valori equiparati piano primo:

Residenziale 168,10 mq. x 1 (coeff. di ponderazione) = 168,10 mq.

Balconi 53,31 mq x 0,30 (coeff. di ponderazione) = 16,00 mq.

Totale mq equiparati piano primo = 168,10 + 16,00 = 184,10 mq equiparati

Piano mansarda composto da:

- n. 1 appartamento distinto al sub. 16 di mq 51,80 lordi dotato di n. 2 balconi di mq 55,41
- n. 1 appartamento distinto al sub. 19 di mq 66,70 lordi dotato di n. 2 balconi di mq 51,80

Valori equiparati piano mansarda:

Residenziale 118,50 mq. x 1 (coeff. di ponderazione) = 118,50 mq.

Balconi 107,21 mq x 0,30 (coeff. di ponderazione) = 32,16 mq.

Totale mq equiparati piano mansarda = 118,50 + 32,16 = 150,56 mq equiparati

piano seminterrato composto da n. 6 box auto e area di manovra per complessivi mq 315,97 circa di cui mq 169,17 per box auto e mq 146,80 per area di manovra e scale così distinti:

- box n. 1 distinto al sub. 5 di mq 20,85;
- box n. 2 distinto al sub. 6 di mq 29,88;
- box n. 3 distinto al sub. 7 di mq 18,76;
- box n. 4 distinto al sub. 8 di mq 19,88;
- box n. 5 distinto al sub. 9 di mq 42,49;
- box n. 6 distinto al sub. 10 di mq 37,31;
- area di manovra distinta al sub. 2 di mq 118,80 circa;
- n. 2 blocchi scala distinti al sub. 3 e 4 di mq 28,00 circa;

Valori equiparati piano seminterrato:

Box Auto 169,17 mq. x 0.60 (coeff. di ponderazione 0.70 ribassato per eventuale spostamento rampa come sopra specificato 0.60) =101.50 mq.

Area di manovra, blocco scala (beni comuni non censibili) =
146,80 x 0.10(coeff. di ponderazione) = 14.68 mq.

Totale mq equiparati piano seminterrato = 101.50 + 14.68 = 116.18 mq equiparati

Totale mq/equiparati 233.24 + 184.10 + 150.56 + 116.18 = 684.00 mq equiparati

Dal punto di vista economico per immobili di caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili a quella in oggetto considerato l'immobile finito di nuova costruzione basandomi sui valori di mercato e sulle quotazioni dell'Agenzia del Territorio, si possono considerare congrui per l'immobile ad uso residenziale 1.550,00 €/mq

VALORE TOTALE DEL COMPENDIO

684.00 mq equiparati x 1600,00 €/mq. = 1.094.400,00 €

A tale somma, andranno detratti gli importi dovuti per la presentazione delle pratiche per il completamento dell'immobile che risulta in fase di costruzione nonché il costo delle lavorazioni necessarie per il completamento e per ottemperare all'Ordinanza n. 35/2011.

Le pratiche necessarie alla regolarizzazione dell'immobile e i relativi costi come descritto in risposta al quesito 14 risultano:

costi onorario tecnico e sanzione:

- Pratica edilizia + D.LL.+ Piano di sicurezza + Pratica di accatastamento + sanzione

Totale € 21.000,00

costi lavorazioni per completamento immobile:

- Pulizia immobile e preparazione cantiere;
- Completamento impiantistica;
- Completamento pavimenti e rivestimenti;
- Fornitura e posa infissi interni e persiane esterne;
- Ritinteggiatura immobili;
- Completamento aree comuni (scale, giardini e camminamenti);
- Completamento box auto al piano seminterrato;
- Finiture varie

Totale a corpo = € 490.000,00

costi per spostamento muro:

- Demolizione muro esistente e taglio solaio

- Rifacimento fondazioni, muro e solaio

Totale a corpo = € 35.000,00

VALORE DEL COMPENDIO A BASE D'ASTA

**€ 1.094.400,00 - € 21.000,00- € 490.000,00 – 35.000,00 = € 548.400,00 in arrotondamento
548.000,00 €**

Per meglio comprendere le lavorazioni necessarie per il completamento dell'immobile si veda il computo metrico redatto con prezzario Regione Lazio del 2022.

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

Per quanto riguarda i beni individuati la collocazione più idonea sul mercato è quella attuale ovvero residenziale.

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 al quesito 20-21-22.

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° 16 allegati.

Viterbo li 12/12/2022

IL C.T.U.

Arch.

- Verbale di sopralluogo
- Atto di acquisto Ultraventennale in attesa di rilascio
- Atto di acquisto
- Visura camerale
- Estratto di mappa
- Copie Titoli edilizi
- Elaborato grafico delle difformità sulla base dei documenti ricavati dalla precedente perizia
- CDU in attesa di rilascio
- Visure Ipotecarie aggiornata - Note di trascrizione
- Visure storiche aggiornate catasto fabbricati
- Elaborato Planimetrico
- Quotazioni OMI
- Osservatorio commerciale CCIA
- Computo metrico opere di completamento
- Perizia Versione Privacy
- Quadro Sinottico
- Documentazione fotografica