

Esecuzione Immobiliare n° 210/2014
ad istanza

contro

LOTTO UNO:

1/1 della proprietà superficaria del seguente immobile :

Appartamento nel Comune di Villa San Giovanni in Tuscia (VT), Loc. Il Prato n.34, posto al piano terra, primo e secondo, distinto al catasto fabbricati del Comune di Villa San Giovanni in Tuscia al foglio 5, p.lla 1008, P.T-1-2, Cat.A/2, Classe U, vani 9, R.C. € 743,70

DATI CATASTALI:

Beni Pignorati, all'Agenzia del Territorio di Viterbo, Comune di Villa San Giovanni in Tuscia (VT):

Unità immobiliare in Loc. il Prato, con i seguenti identificativi:

C.F.: Intestazione catastale:

Comune di [redacted] proprietà per l'area 1/1;

..... proprietà superficaria per 4/6;

..... proprietà superficaria per 1/6;

..... proprietà superficaria per 1/6;

Riferimento	Fg.	Part/sub	Categoria	Classe	Piano	Consistenza	Rendita
Destinazione residenziale	5	1008	A/2	U	T-1-2	9 vani	€ 743,70

Gli identificativi catastali attuali soprariportati sono idonei ai fini della esatta identificazione dei beni oggetto di pignoramento.

Il terreno di sedime e di pertinenza esclusiva, distinto al catasto terreni come Ente Urbano al foglio 5 p.lla 1008, di circa mq.300, e graffato catastalmente, sull'estratto di mappa con il fabbricato, facente quindi parte dell'immobile e evidenziando un unico identificativo catastale(p.lla1008), non è stato espressamente descritto nel pignoramento e quindi escluso dalla vendita. Sarà necessario costituire una servitù di passaggio per accedere all'autorimessa e a servizio dei locali del piano seminterrato. Tale servitù è meglio descritta in seguito.

REGOLARITA' URBANISTICA:

Estratto dalla CTU:

Nella lettera di risposta agli accessi agli atti del Comune di [redacted], nella figura del Responsabile è riportato:

"che sull'immobile in questione agli atti comunali non risultano vincoli, livelli o usi civici; nel merito si fa presente che il lotto è stato concesso in diritto di superficie dal Comune.

-che dall'esame della documentazione riguardante il fabbricato in oggetto si può rilevare che non esistono motivi ostativi al rilascio del certificato di agibilità."

Con lettera del 28.09.2010 la Signora [redacted] richiede al Comune di [redacted] l'autorizzazione all'agibilità, protocollo Comune di [redacted] n.00391 del 25.01.2011, tale agibilità non è stata rilasciata.

Dagli allegati alla lettera risulta che l'immobile è stato edificato in forza alla licenza edilizia originaria n.142/1978, intestata alla [redacted] per la costruzione di n.17 alloggi a schiera; che successivamente è stata prodotta variante in corso d'opera per la concessione di n.17 case a schiera in loc. Il Prato n.246/1982, che successivamente è stata rilasciata copia del permesso a costruire in sanatoria n.1/2010 (domanda di sanatoria n.27 prot. 589 del 29.03.1986.

Successivamente a seguito di verifica delle autorizzazioni urbanistiche consegnate dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico di [redacted] il sottoscritto ha riscontrato le seguenti criticità:

- Nell'elaborato grafico a corredo del permesso a costruire in sanatoria n.1/2010 del 30/12/10 si riscontrano rispetto lo stato attuale dei luoghi le seguenti difformità:
 - 1) Rispetto alla sezione x-x di progetto riportante altezza interna dell'autorimessa pari a ml. 2,35, l'altezza attualmente riscontrata è di ml. 2,23;

- 2) Nel calcolo della superficie oggetto di condono non è riportata la risega presente in progetto al piano primo vano denominato in progetto studio, di circa mq. 0,60;
- 3) Non risulta essere stata sanata la superficie del balcone al piano primo fronte cameretta per una superficie di circa mq.4,00;
- 4) Non risultano essere state sanate le differenti altezze interne rispetto a quelle previste nella C.E. prat. n.246/1982, altezze reali inferiori a quelle della concessione;

Alla luce di quanto sopra evidenziato in data 12.04.2016, il Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di [REDACTED], ha inviato nota scritta con protocollo n. 1637/2016 del 12.04.2016, in cui dichiara:

"che per quanto riguarda la difformità delle altezze interne rispetto al progetto originario, esse devono ritenersi comunque sanate visti gli elaborati grafici di cui alla concessione a sanatoria n.1/2010;

-che tutte le altre difformità rilevate rientrano nei parametri di cui alle vigenti normative per cui si ritiene possa essere possibile proporre CILA in sanatoria, purchè sia lecito dichiarare che le modifiche medesime non abbiano interessato le strutture del fabbricato, che gli oneri in virtù delle superfici e volumi dichiarati nella nota proposta, potranno avere un importo totale di circa €150,00, oltre €75,00 per diritti di segreteria ed €1000,00 per sanzione amministrativa.

Al completamento della sopracitata pratica edilizia a sanatoria sarà possibile integrare la pratica di richiesta di agibilità già agli atti del Comune per il suo rilascio dopo pagamento di € 75,00 per diritti di segreteria e marca da bollo da € 16,00."

Si specifica che all'interno dei costi di sanatoria detratti dal valore dell'unità abitativa sono comprese anche le eventuali spese di ripristino nel caso in cui la difformità del piccolo ampliamento al piano primo (mq.0,60) possa aver interessato le strutture del fabbricato.

L'immobile non è gravato da uso civico.

ESISTENZA DI DIRITTI REALI O PERSONALI DI GODIMENTO

Come risulta dai certificati di residenza rilasciati dal Comune di [REDACTED] e come risulta dal verbale di sopralluogo redatto dal custode, l'immobile è occupato dagli esecutati per le loro esigenze abitative primarie.

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

Si rileva il diritto di proprietà dell'area del Comune di [REDACTED] il quale ha concesso il diritto di superficie (tramite regolare atto di assegnazione) al Signor e per sua successione tale diritto è attualmente per i 4/6 della e per 1/6 ciascuno dei Signori Il Responsabile dell'Area Tecnica del [REDACTED] ha consegnato al CTU una lettera del Comune (prot. 3929 del 06.09.2011) in cui si determina il valore dell'area comunale già concessa in diritto di superficie. Di fatto con atto n.13 del 29.06.2011 il Consiglio Comunale ha deliberato di trasferire la piena proprietà dei terreni già concessi in superficie. I costi indicativi determinati dal segretario comunale sono pari a € 3.000,00 (prezzo di vendita) e € 890,46 (imposte, bolli, diritti e altre spese), per un totale di € 3.890,46. Si desumono ulteriori eventuali costi relativi al passaggio dei diritti pari all'attualità in circa € 1.700,00. Totale € 5.590,46.

Altresì si fa presente che, essendo l'immobile realizzato in regime di Edilizia Convenzionata regolamentata con il Comune di [REDACTED] le disposizioni contenute nella Convenzione n.29 del 25.09.1979 sottoscritta dalle parti ([REDACTED] e Comune di [REDACTED]) dovranno comunque essere adempiute e osservate dall'aggiudicatario e successivi acquirenti aventi causa (si consulti la convenzione in allegato). Dovranno essere adempiute dall'aggiudicatario quanto riportato in convenzione anche relativamente a quanto disposto in merito alle successive locazioni e/o vendite.

PROVENIENZA:

L'immobile, distinto al foglio 5 p.la 1008 risulta di, titolare della proprietà superficaria per quota di 4/6 (acquisito 1/2 = 3/6 con atto di assegnazione diritto superficario, tramite regime di comunione dei beni e 1/6 per successione del marito), e, titolari della proprietà superficaria per quota di 1/6 ciascuno, per successione a, (denuncia n.43, volume 927 presentata all'ufficio del registro di Viterbo il 21.07.1995, certificato di denunciata successione trascritto a Viterbo il 26 settembre 1995 al n.8902 di registro particolare, devolutasi per legge a favore del coniuge e dei figli. L'accettazione tacita di eredità risulta trascritta a Viterbo il 7 luglio 2011 al n.7659 del registro particolare in forza dell'atto di concessione d'ipoteca ai rogiti del Notaio del 6 luglio 2011, rep.n.2262/1872).

Ancor prima del ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare con atto di assegnazioni di alloggio del 17.12.1989, rep. 130440 raccolta n.8448, a cura del Notaio Dott., notaio in Viterbo, registrato a Viterbo il 03.01.1990 al n.55, e trascritto a Viterbo il 3 gennaio 1990 al n.187 r.p., in cui all'art.5 al socio Signor, coniugato in regime di comunione con, si assegna in diritto superficario l'alloggio sito in Comune di Villa San Giovanni in

località il Prato snc e precisamente foglio 5 p.la 1008, cat.A/2, cl.U Vani 9 (a favore di e contro srl).

CONSISTENZA E VALUTAZIONE DEL CESPITE:

CALCOLO DELLE SUPERFICI:

La Superficie utilizzata è la SIN (superficie interna netta/utile).

Superficie principale: S₁) ambienti a destinazione abitativa (piano terra e piano primo) mq.120,00 circa

Superficie secondaria: S₂) balconi al piano primo circa mq. 8,50; S₃) porticato antistante l'ingresso circa mq. 7,50; S₄)

Terrazzi esterni mq. 55,70 circa; S₅) Autorimessa mq. 35,70 circa; S₇) Locali al piano seminterrato mq. 52,00 circa; S₈)

Locali di sgombrò e tecnici al piano seminterrato mq. 17,00 circa.

Non viene considerato il sottotetto non utilizzabile in quanto costituisce vano tecnico di plafonatura.

Superficie commerciale $S_c = S_1 \times (RM_u - RM_c) + S_2 \times (RM_u - RM_c) + S_3 \times (RM_u - RM_c) + S_4 \times (RM_u - RM_c) + S_5 \times (RM_u - RM_c) + S_6 \times (RM_u - RM_c) + S_7 \times (RM_u - RM_c) + S_8 \times (RM_u - RM_c) = 120,00 \times (1,00 - 0,00) + 8,50 \times (1,00 - 0,75) + 7,50 \times (1,00 - 0,70) + 55,70 \times (1,00 - 0,60) + 35,70 \times (1,00 - 0,60) + 52,00 \times (1,00 - 0,50) + 17,00 \times (1,00 - 0,70) = 120,00 + 2,12 + 2,25 + 22,28 + 14,28 + 26,00 + 5,10 = 192,03$ arrotondato a mq. 192,00

Valore commerciale unitario $P(S_c) \text{ €/mqSc} = \text{€ } 1.100,00$

$V_{Imm} = P(S_c) \text{ €/mqSc} \times \sum S_c = \text{€ } 1.100,00 \times 192,00 = \text{€ } 211.200,00$

TOTALE VALORE CESPITE 1: € 211.200,00

Adeguamenti e correzioni della stima:

DESCRIZIONE	COEFFICIENTE	NOTE
assenza di garanzia per vizi del bene venduto	-----	Il valore commerciale unitario adottato contiene già tale correzione
oneri di regolarizzazione urbanistica	-----	Detti oneri saranno detratti successivamente
stato d'uso e di manutenzione	0,95	Mediocre
stato di possesso	0,95	Occupato
vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili	-----	Allo stato attuale non risultano
spese condominiali insolute	-----	Allo stato attuale non risultano

VALORE UNITA' (unità abitativa), "valore delle piena proprietà" (Adeguato e corretto): (€ 211.200,00 x 0,95x 0,95) = € 190.608,00 arrotondabile a € 190.600,00

A tale valore si devono detrarre i costi di sanatoria così come riportati dal responsabile dell'Area Tecnica del Comune di e altre spese necessarie determinate dal sottoscritto.

Totale spese da detrarre al valore sopra determinato € 14.316,00 arrotondate a €14.300,00. Tali costi comprendono anche le eventuali spese di ripristino nel caso in cui la difformità del piccolo ampliamento al piano primo (mq.0,60) possa aver interessato le strutture del fabbricato.

VALORE della piena proprietà: € 190.600,00- € 14.300,00= €176.300,00,

DETERMINAZIONE DEL DIRITTO DI SUPERFICIE:

Dalla documentazione contenuta nel fascicolo d'Ufficio ed in particolare dall'atto di pignoramento, risulta che è stato eseguito pignoramento immobiliare nei confronti di :

-..... sui seguenti beni quanto a 4/6 dell'intero in proprietà superficaria indivisa;

-..... sui seguenti beni quanto a 1/6 dell'intero in proprietà superficaria indivisa;

-..... sui seguenti beni quanto a 1/6 dell'intero in proprietà superficaria indivisa;

Quindi si pignora l'intero (6/6) della proprietà superficaria.

Il Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di ha consegnato al CTU una lettera del Comune (prot. 3929 del 06.09.2011) in cui si determina il valore dell'area comunale già concessa in diritto di superficie. Di fatto con atto n.13 del 29.06.2011 il Consiglio Comunale ha deliberato di trasferire la piena proprietà dei terreni già concessi in superficie. I costi indicativi determinati dal segretario comunale sono pari a € 3.000,00 (prezzo di vendita) e € 890,46 (imposte, bolli, diritti e altre spese), per un totale di € 3.890,46. Si desumono ulteriori eventuali costi relativi al passaggio dei diritti pari all'attualità in circa € 1.700,00. Totale € 5.590,46.

Valutazione del diritto di superficie: € 176.300,00 - € 5.590,46= € 170.709,54 arrotondabile a € 170.700,00

Detto valore sarà decurtato degli oneri e spese inerenti la istituzione di servitù di passaggio, sul terreno della particella 1008, prospiciente al piano seminterrato, per utilizzo dei locali ivi ubicati, servitù definita nelle riportate integrazioni inserite da pg.34 della CTU. Totale costi servitù di passaggio coattiva Euro 9.018,85.
Valutazione del diritto di superficie con istituzione della servitù di passaggio: € 170.700,00 - € 9.018,85= € 161.681,15

**Valore lotto UNO (unico) per la quota dell'intero della proprietà superficaria dei debitori esecutati=
Euro 161.681,15 arrotondabile a Euro 161.700,00**

Per quanto altro consultare la C.T.U. depositata oltre le integrazioni.

Il C.T.U.
Geometra Laureato Silvia Vitullo

