



STUDIO TECNICO

Geom. **TESTARELLI Andrea**

Località Fabbreze, 9

01033 Civita Castellana (VT)

P.Iva: 01843650563

Cel. 340/2742578



TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari



Oggetto: **PERIZIA TECNICA**

Esecuzione Immobiliare n. 181 R.G.E. 2023



DEUTSCHE BANK S.P.A.



contro



Civita Castellana, lì 23/10/2024



Il C.T.U.

Geom. Andrea Testarelli



Premesso:

Che è in corso presso il tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare n. 181 R.G.E. 2023.

Che il Giudice dell'esecuzione con giusto provvedimento del G.E. dott. Federico Nonato in data 04/04/2024 ha nominato CTU il sottoscritto Geom. Testarelli Andrea regolarmente iscritto al n. 1319 del Collegio dei Geometri della provincia di Viterbo, con studio in Civita Castellana.

Nella procedura suddetta ed in data 08/04/2024 dopo l'accettazione ed il giuramento di rito, gli affidava l'incarico di procedere alla stima del compendio al fine di determinare il valore venale al comune commercio ed a provvedere ad espletare quanto disposto dall'ex art. 569 c.p.c..

Il sopralluogo è effettuato con l'ausilio del custode Dott. Stefano Tedeschi è stato possibile effettuare l'accesso al compendio pignorato il quale è avvenuto senza nessun problema.

Pertanto a seguito del sopralluogo effettuato, dalle ricognizioni visive, dalla documentazione cartacea richiesta al N.C.E.U, al comune, dalle misurazioni effettuate e dalla documentazione fotografica (allegato 1) il sottoscritto è in grado di rispondere ai quesiti posti dal Giudice.

In data 17/10/2024 è stato chiesto al GE la riduzione dei beni oggetto di pignoramento e la stessa è stata accettata dal GE pertanto si procede alla stima dell'immobile come da richieste ricevute.



RISPOSTA AL PUNTO 1:

Visitata la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. alla data odierna mediante l'esame della documentazione in atti presso il fascicolo d'ufficio, il sottoscritto ritiene gli stessi completi.

RISPOSTA AL PUNTO 2:

Effettuate le visure del bene pignorato presso l'agenzia del territorio di Viterbo il sottoscritto ha verificato che le stesse sono conformi ai fini dell'esatta identificazione del bene.

RISPOSTA AL PUNTO 3:

Consultati i registri immobiliari dell'agenzia del territorio, ufficio di pubblicità immobiliare il sottoscritto ha constatato che è presente la nota di trascrizione dell'atto anteriore al ventennio ed ha acquisito la copia conforme dell'atto stesso:

Atto notarile pubblico, Notaio Pietro Lelio Giuliani di Viterbo del 13/03/1981 repertorio 6992/1738 trascritto in data 23/03/1981 al n. 2764 di formalità con il con quale la sigra.

, vendeva al sig. l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

(allegato 2)

Atto per Causa di Morte, Ufficio del Registro del 26/09/2013 repertorio volume 9990 n. 2622 con il con quale il sig.re

deceduto il 20/04/2013 lasciava in eredità ai figli sig.

le unità immobiliari oggetto di esecuzione. (allegato 3)

RISPOSTA AL PUNTO 4:

Visitata la documentazione agli atti e confrontata la stessa con gli immobili pignorati, consultati gli archivi Catastali presso l'ufficio del territorio, il sottoscritto ritiene gli stessi completi.

Alla data odierna sull'immobile in oggetto risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni nel ventennio (allegato 4):

TRASCRIZIONE R.G. 3268 R.P. 2764 del 23/03/1981

Atto notarile pubblico, Notaio Pietro Lelio Giuliani di Viterbo del 13/03/1981 repertorio 6992/1738 trascritto in data 23/03/1981 al n. 2764 di formalità con il con quale la sigra.

, vendeva al sig. l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.
(allegato 2)

TRASCRIZIONE R.G. 15526 R.P. 11924 del 10/12/2013

Atto per Causa di Morte, Ufficio del Registro del 26/09/2013 repertorio volume 9990 n. 2622 con il con quale il sig.re

deceduto il 20/04/2013 lasciava in eredità ai figli sig.
le unità immobiliari oggetto di esecuzione. (allegato 3)

ISCRIZIONE R.G. 6573 R.P. 873 del 11/05/2016

Atto giudiziario, Tribunale di Viterbo (VT) del 06/04/2011 rep. 505 – IPOTECA GIUDIZIALE – Decreto ingiuntivo – Capitale € 6.000,00 ed un totale € 10.000,00 con il con quale si iscrive ipoteca a favore del sig. contro sugli immobili e terreni oggetto di esecuzione.

TRASCRIZIONE R.G. 15461 R.P. 12403 del 28/09/2021

Atto Giudiziario, repertorio 2177 del 31/08/2021 Atto Esecutivo Cautelare con il quale viene trascritto il verbale di pignoramento immobili a favore della DEUTSCHE BANK S.P.A. contro il sig. sugli immobili oggetto di esecuzione.

TRASCRIZIONE R.G. 3621 R.P. 2932 del 06/03/2023

Atto Giudiziario, repertorio 2102 del 19/12/2022 atto per causa di morte, accettazione tacita di eredità contro il sig. de cuius a favore di sugli immobili oggetto di esecuzione.



TRASCRIZIONE R.G. 14487 R.P. 11641 del 21/09/2023

Atto Giudiziario, repertorio 1831 del 21/08/2023 Atto Esecutivo Cautelare con il quale viene trascritto il verbale di pignoramento immobili a favore della DEUTSCHE BANK S.P.A. contro il sig. _____ sugli immobili oggetto di esecuzione.

RISPOSTA AL PUNTO 5:

La descrizione delle unità immobiliari riportati nell'atto di pignoramento è conforme allo stato attuale come riportato in atti consentendo quindi la sua univoca identificazione.

RISPOSTA AL PUNTO 6:

L'esecutato _____ risulta essere di stato libero in quanto nell'estratto di nascita non è presente nessuna annotazione a margine (allegato 7).

RISPOSTA AL PUNTO 7:

A seguito del sopralluogo effettuato il sottoscritto ha potuto verificare che i beni pignorati sono:

- **Appartamento** sito nel comune di Capranica (VT) in Vicolo del Ponticello n. 4, distinta al NCEU foglio 29 p.lla 186 sub 3 graffato con la p.lla 187 sub. 3 categoria A/5 classe 3 consistenza 4,5 vani e superficie catastale 88 mq rendita catastale € 183,60 composta da:

- Piano primo:

Ingresso, cucina, WC, due camere da letto, un soggiorno e un balcone con sovrastante wc.

- Piano terra:

Unico locale ad uso cantina/magazzino.

RISPOSTA AL PUNTO 8:

Si fa presente che sulla base delle visure effettuate presso il catasto gli immobili pignorati rispondono esattamente agli identificativi catastali presenti in banca dati consentendo quindi la sua univoca identificazione.

RISPOSTA AL PUNTO 9:

Si è riscontrato che la planimetria catastale (allegato 5) dell'immobile sito in Vicolo del Ponticello distinto in catasto al foglio 29 p.lla 186 sub 3 graffato con la p.lla 187 sub. 3 presenta delle incongruenze quali un tramezzo interno di divisione tra il corridoio e una camera da letto e la rappresentazione grafica del balcone chiuso a veranda con sovrastante wc, inoltre nel locale cantina non è presente un tramezzo e pertanto anche qui è necessaria la sanatoria e la variazione catastale per tale sistemazione è necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria con il relativo aggiornamento della planimetria catastale il costo totale per tale lavoro ammonta euro 1.000,00 di sanzione edilizia, euro 100,00 di diritti di segreteria ed un costo di euro 1.500,00 per il tecnico redattore della pratica sia edilizia che catastale.

RISPOSTA AL PUNTO 10:

L'identificativo catastale relativo al bene pignorato non include porzioni aliene, comuni non pignorate.

RISPOSTA AL PUNTO 11:

L'immobile non deriva da una maggiore consistenza.

RISPOSTA AL PUNTO 12:

E' necessario l'aggiornamento catastale della planimetria attualmente in atti per quanto riguarda l'immobile sito in Vicolo del Ponticello ed è necessario fare riferimento a quanto già descritto al punto 9 della presente perizia.

RISPOSTA AL PUNTO 13:

La zona del piano regolatore in cui è ubicato l'immobile è contraddistinta in zona Centro Storico.

Possono essere consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.



RISPOSTA AL PUNTO 14:

L'immobile è stato realizzato in data anteriore al 01/09/1967 e non sono state richieste e rilasciati titoli edilizi.

Si fa inoltre presente che l'unità immobiliare pignorata sita in Vicolo del Ponticello non rispecchia quanto riportato in catasto e pertanto necessita l'aggiornamento della planimetria il tutto meglio specificato al punto 9 della presente perizia.

RISPOSTA AL PUNTO 15:

Non sono presenti istanze di condono da chiudere su tale immobile.

RISPOSTA AL PUNTO 16:

Non sono presenti titoli gravanti livelli o uso civico come da dichiarazione scritta del comune di Capranica (allegato 6).

RISPOSTA AL PUNTO 17:

Non è presente un condominio.

RISPOSTA AL PUNTO 18:

Per quanto riguarda la formazione dei lotti si può ipotizzare come segue:

- **Lotto uno**

abitazione sito nel comune di Capranica (VT) in Vicolo del Ponticello n. 4, distinta al NCEU foglio 29 p.lla 186 sub 3 graffata p.lla 187 sub. 3 categoria A/5 classe 3 consistenza 5,5 vani e superficie catastale 88 mq rendita catastale € 183,60 intestato a _____ per la quota 1/2 di proprietà.



RISPOSTA AL PUNTO 19:

Non è possibile la divisione in natura del compendio pignorato

RISPOSTA AL PUNTO 20 e 21:

L'abitazione sita in Vicolo Del Ponticello al momento del sopralluogo risulta occupato, dall'esecutato e da persone terze.

RISPOSTA AL PUNTO 22:

L'esecutato risulta essere di stato libero in quanto nell'estratto di nascita non è presente nessuna annotazione a margine (allegato 7).

RISPOSTA AL PUNTO 23:

Nell'unità immobiliare non risulta nessun tipo di vincolo che limita il suo totale utilizzo e non è presente nessun tipo di vincolo demaniale.

RISPOSTA AL PUNTO 24:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene opportuno adottare un criterio di stima basata su quanto riportato dall'osservatorio immobiliare della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Viterbo.

Tale metodo trova larga applicazione in quanto il parametro medio per metro quadrato scaturito dalle recenti compravendite è l'espressione veritiera del mercato immobiliare attuale del comune di Viterbo, tenuto conto delle condizioni generali dell'immobile come si evince dalla documentazione fotografica allegata che risulta in uno stato abitabile, nonché dalla buona ubicazione e dalla sua commerciabilità indica come parametro € 600,00/mq.

LOTTO UNO

abitazione sito nel comune di Capranica (VT) in Vicolo del Ponticello n. 4, distinta al NCEU foglio 29 p.lla 186 sub 3 graffata p.lla 187 sub. 3 categoria A/5 classe 3 consistenza 5,5 vani e superficie catastale 88 mq rendita catastale € 183,60 intestato a _____ per la quota 1/2 di proprietà, compreso di un magazzino/cantina posta al piano terra.

Pertanto essendo la superficie dell'abitazione di mq. 60,00 oltre la cantina/magazzino posto al



piano terra di mq 15,00 si ha un valore per l'abitazione di € 600,00/mq e di € 150,00/mq per il magazzino/cantina, quindi il valore dell'abitazione è pari ad € 36.000,00 e un valore per il magazzino/cantina pari ad € 2.250,00

Complessivamente il valore complessivo dei beni pignorati ammonta ad € 38.250,00 (trentottomiladuecentocinquantaeuro/00) che arrotondato per eccesso ammonta ad € **38.300,00 (trentottomilatrecentoeuro/00)**, al quale vanno detratte le spese sopra citate per un importo relativo agli abusi descritti ai punti 9 e 14 della presente relazione, di € **2.600,00**, pertanto il valore dell'immobile ammonta ad € **35.700,00 (trentacinquemilasettecentoeuro/00)**, essendo pignorata la quota di 1/2 del bene il valore relativamente alla quota pignorata ammonta ad € **17.850,00 (dieciassettemilaottocentocinquantaeuro/00)**, che arrotondato per eccesso il valore ammonta ad € **18.000,00 (dieciottomilaeuro/00)**

RISPOSTA AL PUNTO 25:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto, il sottoscritto ritiene opportuno adottare un criterio di stima basata su quanto riportato dall'osservatorio immobiliare della Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Viterbo.

RISPOSTA AL PUNTO 26:

Non è presente un contratto di locazione del bene pignorato in quanto abitato dall'esecutato.

Allegati:

- documentazione fotografica (allegato 1)
- Atto ventennale del 1958 (allegato 2)
- Atto di provenienza del 2004 (allegato 3)
- Visure ipotecarie (allegato 4)
- Planimetria catastale del bene e visure catastali (allegato 5)
- Dichiarazione usi civici Comune di Capranica (allegato 6)
- Estratto di nascita (allegato 7)

Tanto doveva il sottoscritto in evasione all'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Geom. TESTARELLI ANDREA