



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. 139 R.G.E. 2024 riunita alla procedura n. 201 R.G.E. 2023

TICINO SPV SRL

contro



Civita Castellana, lì 27/09/2024



Il C.T.U.

Geom. Andrea Testarelli



1



Premesso:

Che è in corso presso il tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare n. 139 R.G.E. 2024 riunita alla procedura 201 R.G.E. 2021.

Che il Giudice dell'esecuzione con giusto provvedimento del G.E. dott. Federico Nonato in data 18/01/2024 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 26/01/2024 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 in data 13/03/2024 con l'ausilio del custode Avv. Enrico Zibellini 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.



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:

ABITAZIONE:

Atto notarile pubblico, Notaio Ballarati di Ronciglione del 22/11/1957 repertorio 10094 trascritto in data 18/04/1958 al n. 16711 di formalità con il con quale la sig. , donava alla sig.ra l'unità immobiliare oggetto di esecuzione. (allegato 2)

Atto notarile pubblico, Notaio Paoletti Anna Laura di Toscana del 23/06/2004 repertorio 10292 trascritto in data 08/07/2004 al n. R.P. 23241 di formalità con il con quale la sig. , donava al sig. l'unità immobiliare oggetto di esecuzione. (allegato 3)

TERRENO:

Atto notarile pubblico, Notaio Ballarati di Ronciglione del 22/11/1957 repertorio 10094 trascritto in data 18/04/1958 al n. 16711 di formalità con il con quale la sig. , donava alla sig.ra l'unità immobiliare oggetto di esecuzione. (allegato 2)

Atto notarile pubblico di retrocessione, Notaio Imperato Giorgio di Vetralla del 12/06/2009 repertorio 55494 trascritto in data 22/06/2009 al n. R.P. 19939 di formalità con il con quale il sig. , cede alla sig.ra i diritti di 1/2 di proprietà per il terreno oggetto di esecuzione. (allegato 4)

Atto notarile pubblico, Notaio Paoletti Anna Laura di Tuscania del 19/01/2006 repertorio 12584/4145 trascritto in data 31/01/2006 al n. R.P. 2810 di formalità con il con quale la sig.

, donava al sig. i diritti di 1/2 di proprietà per il terreno
oggetto di esecuzione. (allegato 5)

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 6):

ABITAZIONE:

TRASCRIZIONE R.P. 16711 del 18/04/1958

Atto notarile pubblico, Notaio Ballarati di Ronciglione del 22/11/1957 repertorio 10094 trascritto in data 18/04/1958 al n. 16711 di formalità con il con quale la sig.

alla sig.ra , donava
l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

ISCRIZIONE R.G. 112 R.P. 24 del 02/01/2004

Atto notarile pubblico, Notaio Paoletti Anna Lura del 22/12/2003 repertorio n 9419 con il quale si iscriveva ipoteca volontaria a concessione di mutuo a favore della CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI VITERBO S.p.A. con sede in Viterbo a garanzia di mutuo contro i sig.ri quale debitore non datore di ipoteca e nella qualità di proprietaria dell'immobile e terzo datore, per euro 40.000,00 capitale ed un totale di 60.000,00 euro da rimborsare in 15 anni sull'immobile oggetto di esecuzione.

TRASCRIZIONE R.G. 37856 R.P. 23240 del 08/07/2004

Atto notarile pubblico, Notaio Paoletti Anna Laura di Tuscania del 23/06/2004 repertorio 10292 con il con quale la sig. , donava al sig. la nuda proprietà
sull'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

ISCRIZIONE R.G. 12632 R.P. 3236 del 03/03/2005

Atto notarile pubblico, Notaio Paoletti Anna Lura del 25/02/2005 repertorio n 11285 con il quale si iscriveva ipoteca volontaria a concessione di mutuo a favore della CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI VITERBO S.p.A. con sede in Viterbo a garanzia di mutuo ceduto ai

sig.ri e per euro 80.000,00 capitale ed un totale di 120.000,00 euro da rimborsare in 20 anni sull'immobile oggetto di esecuzione.

ISCRIZIONE R.G. 24690 R.P. 6824 del 26/03/2007

Atto notarile pubblico, Notaio Paoletti Anna Lura del 21/03/2007 repertorio n 13857/4871 con il quale si iscriveva ipoteca volontaria a concessione di mutuo fondiario a favore della UNICREDIT BANCA S.p.A. con sede in Bologna a garanzia di mutuo ceduto ai sig.ri e per euro 97.200,00 capitale ed un totale di 145.800,00 euro da rimborsare in 25 anni sull'immobile oggetto di esecuzione.

TRASCRIZIONE R.G. 56302 R.P. 40005 del 17/10/2023

Atto Giudiziario, repertorio 2259 del 06/10/2023 Atto Esecutivo Cautelare con il quale viene trascritto il verbale di pignoramento immobili a favore della TICINO SPV SRL contro i sig.ri e sull'immobile oggetto di esecuzione.

TERRENO:

TRASCRIZIONE R.P. 16711 del 18/04/1958

Atto notarile pubblico, Notaio Ballarati di Ronciglione del 22/11/1957 repertorio 10094 trascritto in data 18/04/1958 al n. 16711 di formalità con il con quale la sig. , donava alla sig.ra l'unità immobiliare oggetto di esecuzione.

TRASCRIZIONE R.G. 5155 R.P. 2810 del 31/01/2009

Atto notarile pubblico, Notaio Paoletti Anna Laura di Toscana del 19/01/2006 repertorio 12584/4145 con il con quale la sig. , donava al sig. 1/2 di piena proprietà del terreno oggetto di esecuzione.

TRASCRIZIONE R.G. 5156 R.P. 2811 del 31/01/2006

Atto notarile pubblico, Notaio Paoletti Anna Laura di Toscana del 19/01/2006 repertorio 12584/4145 con il con quale la sig. , donava al sig. 1/2 di piena proprietà del terreno oggetto di esecuzione.

TRASCRIZIONE R.G. 38891 R.P. 19939 del 22/06/2009

Atto notarile pubblico, Notaio Imparato Giorgio del 12/06/2009 repertorio n 55494/22130 con il quale veniva effettuata la retrocessione dei diritti da _____ per la quota di 1/2 di proprietà a favore della sig.ra _____ per la quota di 1/2 di proprietà sul terreno oggetto di esecuzione

TRASCRIZIONE R.G. 41592 R.P. 30698 del 23/07/2024

Atto Giudiziario, repertorio 2471 del 08/07/2024 Atto Esecutivo Cautelare con il quale viene trascritto il verbale di pignoramento immobili a favore della TICINO SPV SRL contro i sig.ri _____ e _____ per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno sul terreno 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:

Gli esecutati _____ risulta essere vedova ed il _____ risulta di stato sposato con la si.ra _____ il 09/10/2004 (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 Monterosi (VT) in Via Roma n. 83, catastalmente n. 61, distinta al NCEU foglio 4 p.lla 222 sub 3 categoria A/2 classe 2 consistenza 5 vani e superficie catastale 100 mq rendita catastale € 451,90 composta da:

- Piano terra:

Ingresso/soggiorno, cucina, WC, due camera da letto e piccola corte esclusiva.

- **Terreno** sito nel comune di Monterosi (VT) in Via Roma n. 83, distinto al NCT foglio 4 p.lla 689 qualità Seminativo classe 1 superficie 1 ara e 01 centiare posto al piano terra.

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:

Durante le operazioni peritali il sottoscritto ha riscontrato che il perimetro degli immobili corrisponde esattamente a quello riportato graficamente sulle planimetrie catastali attualmente in atti nella banca dati del catasto (allegato 8) e sono state reperite concessioni edilizie nel comune di Monterosi e precisamente la concessione edilizia n. 3/1997 pratica 303/1996 rilasciata il 13/03/1997 (allegato 9) per ristrutturazione e divisione in due unità immobiliari presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

E' stato infine riscontrato che nella visura catastale riporta il civico Via Roma 61 anzichè Via Roma n. 83.

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:

Non è necessario l'aggiornamento catastale della planimetria attualmente in atti.

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 sono state reperite concessioni edilizie nel comune di Monterosi e precisamente la concessione edilizia n. 3/1997 pratica 303/1996 rilasciata il 13/03/1997 (allegato 9) per ristrutturazione e divisione in due unità immobiliari presso l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

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 Monterosi (allegato 10).

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:

- **un unico lotto**

LOTTO UNICO

abitazione sito nel comune di Monterosi (VT) in Via Roma n. 83, distinta al NCEU foglio 4 p.lla 222 sub 3 categoria A/2 classe 2 consistenza 5 vani e superficie catastale 100 mq rendita catastale € 451,90 intestato a nuda proprietà 1/1, usufrutto 1/1.

terreno sito nel comune di Monterosi (VT) in Via Roma n. 83, distinto al NCT foglio 4 p.lla 689 qualità Seminativo classe 1 superficie 1 ara e 01 centiare reddito dominicale € 0,91, reddito



ASTE GIUDIZIARIE®
agrario € 0,34 intestato a

ASTE GIUDIZIARIE®
proprietà 1/2 e

proprietà 1/2.

RISPOSTA AL PUNTO 19:

Non è possibile la divisione in natura del compendio pignorato

RISPOSTA AL PUNTO 20 e 21:

L'abitazione sita in Via Roma n. 83 anziché Via Roma 60 ed al momento del sopralluogo risulta occupato, dall'esecutato.

RISPOSTA AL PUNTO 22:

Gli esecutati risulta essere vedova ed il risulta di stato
sposato con la si.ra De Feo Anna il 09/10/2004 (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 € 800,00/mq.

LOTTO UNICO

abitazione sito nel comune di Monterosi (VT) in Via Roma n. 83, distinta al NCEU foglio 4 p.lla 222 sub 3 categoria A/2 classe 2 consistenza 5 vani e superficie catastale 100 mq rendita catastale € 451,90 intestato a
usufrutto 1/1 nuda proprietà 1/1,

terreno sito nel comune di Monterosi (VT) in Via Roma n. 83, distinto al NCT foglio 4 p.lla 689 qualità Seminativo classe 1 superficie 1 ara e 01 centiare reddito dominicale € 0,91, reddito agrario € 0,34 intestato a
proprietà 1/2 e proprietà 1/2.

Pertanto essendo la superficie catastale dell'abitazione di mq. 70,00 oltre la corte esterna di mq 80,00 che moltiplicata l'abitazione per € 800,00/mq da un valore complessivo pari ad € 56.000,00 e un valore a corpo della corte esclusiva pari ad € 14.000,00

Complessivamente il valore del bene pignorato risulta di € 70.000,00 (settantamila euro/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 casa e terreno (allegato 2)
- Atto di provenienza del 2004 casa (allegato 3)
- Atto di provenienza del 2009 terreno (allegato 4)
- Atto di provenienza del 2006 terreno (allegato 5)
- Visure ipotecarie casa e terreno (allegato 6)
- Estratto di nascita (allegato 7)
- Planimetria catastale del bene e visure catastali casa e terreno (allegato 8)
- documentazione urbanistica CE 3/1997 (allegato 9)
- Dichiarazione usi civici Comune di Monterosi (allegato 10)

Tanto doveva il sottoscritto in evasione all'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Geom. TESTARELLI ANDREA