



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. 34 R.G.E. 2023

GUBER BANCA SPA

contro



Civita Castellana, lì 11/07/2024



Il C.T.U.

Geom. Andrea Testarelli



Premesso:

Che è in corso presso il tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare n. 34 R.G.E. 2023.

Che il Giudice dell'esecuzione con giusto provvedimento del G.E. dott. Federico Bonato in data 08/12/2023 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 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 10/07/2024 con l'ausilio del custode è stato possibile l'accesso presso l'abitazione e i terreni oggetto di pignoramento.

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:

Atto notarile pubblico, Notaio Riboldi Renzo di Roma del 24/01/1989 repertorio 13627 con il con
il quale la società
sede in Roma vende la piena proprietaria alla società con sede in Roma le particelle
oggetto di esecuzione (allora particelle di terreno nudo). (allegato 2)

Atto notarile pubblico, Notaio Imparato Giorgio di Vetralla del 23/07/2007 repertorio 52766 con il
con il quale la società vende ai sig.ri
la quota di 1/2 a ciascuno degli immobili 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. 1799 R.P. 1432 del 06/02/1989

Atto notarile pubblico, Notaio Riboldi Renzo di Roma del 24/01/1989 repertorio 13627 con il con
il quale la società
sede in Roma vende la piena proprietaria alla società con sede in Roma le particelle
oggetto di esecuzione (allora particelle di terreno nudo). (allegato 2)

TRASCRIZIONE R.G. 2225 R.P. 1367 del 04/02/2005

Atto notarile pubblico, Notaio Imperato Giorgio di Vetralla del 03/02/2005 repertorio 43949 con il con il quale la società vendeva alla società la piena proprietaria delle particelle oggetto di esecuzione (allora particelle di terreno nudo). (allegato 3 bis)

TRASCRIZIONE R.G. 14285 R.P. 9923 del 27/07/2007

Atto notarile pubblico, Notaio Imperato Giorgio di Vetralla del 23/03/2007 repertorio 52740 con il con il quale la società vendeva la proprietà di 1/2 ciascuno ai sig.ri gli immobili oggetto di esecuzione.

(allegato 3)

ANNOTAZIONE R.G. 463 R.P. 51 del 10/01/2008

Atto notarile pubblico, Notaio Imperato Giorgio di Vetralla del 18/07/2007 repertorio 52740 con il quale veniva annotato il frazionamento in quota contro al a favore della BANCA DI CAPRANICA E BASSANO ROMANO CREDITO COOPERATIVO SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI sulle particelle oggetto di esecuzione.

TRASCRIZIONE R.G. 12748 R.P. 9491 del 20/09/2018

Atto Giudiziario, repertorio 3616 del 31/05/2017 atto giudiziario, PROVVEDIMENTO DI ASSEGNAZIONE IN GODIMENTO DELLA CASA FAMILIARE a favore della sig.ra contro il sig. sugli immobili oggetto di esecuzione.

TRASCRIZIONE R.G. 2902 R.P. 2319 del 23/02/2023

Atto Giudiziario, repertorio 188 del 09/02/2023 Atto Esecutivo Cautelare con il quale viene trascritto il verbale di pignoramento immobili a favore della BUONCOSIGLIO 3 SRL contro i sig.ri per il diritto di 1/2 ciascuno della proprietà 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:

Si fa presente che i sig.ri risultano coniugati il
06/02/2005 dall'estratto di per riassunto di nascita e con provvedimento del Tribunale di Viterbo
in data 23/03/2021 n. 404/2021 è stata pronunciata la sentenza di separazione giudiziale tra i
coniugi. (allegato 7)

RISPOSTA AL PUNTO 7:

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

- **Abitazione** sita nel comune di Capranica (VT) in Largo delle Fornaci n. 2, catastalmente indicata come Via Capranica Scalo snc, distinta al NCEU foglio 32 p.lla 468 sub. 11 categoria A/2 classe 2 vani 5,5 rendita catastale € 511,29 della superficie catastale totale di mq 92,00 e totale escluse aree scoperte 79 mq, composta da:

- Piano terra:

Soggiorno, cucina, due camere da letto, due bagni ed area esterna di pertinenza;

- **Garage** sito nel comune di Capranica (VT) in Largo delle Fornaci n. 2, catastalmente indicata come Via Capranica Scalo snc, distinta al NCEU foglio 32 p.lla 468 sub. 21 categoria C/6 classe 4 della consistenza di 24 mq e superficie catastale di 30 mq rendita catastale € 30,99.

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 5) e sulle concessioni edilizie del comune di Capranica.

Sono state riscontrate delle difformità grafiche tra le attuali planimetrie catastali, la concessione edilizia in essere e il sopralluogo effettuato, ovvero tali difformità riguardano delle tramezzature interne al piano terra e precisamente la realizzazione di una spalletta in forati nel locale corridoio.

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 della planimetria catastale attualmente in atti in quanto si sono riscontrate delle difformità rispetto all'attuale planimetria catastale.

RISPOSTA AL PUNTO 13:

La zona del piano regolatore in cui è ubicato l'immobile è contraddistinta in zona di espansione "Ca".

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

RISPOSTA AL PUNTO 14:

L'immobile è stato realizzato in forza del Permesso di Costruire n. 2647 del 07/07/2005 e variante n. 2676 del 13/06/2006 nonché della D.I.A. prot. 2185 del 02/03/2007 infine è stata presentata la domanda di agibilità in 02/07/2007 prot. 6815 e tale immobile non ha subito successive modifiche.

Si fa inoltre presente che l'unità immobiliare pignorata non rispecchia quanto dichiarato nelle concessioni menzionati e non è conforme a quanto riportato in catasto.

Pertanto durante le operazioni peritali il sottoscritto ha riscontrato difformità.

Le difformità riscontrate in fase di sopralluogo sono:

- Realizzazione di spalletta in muratura nel corridoio.

Relativamente alle difformità urbanistiche riscontrate, il sottoscritto ha sottoposto al tecnico comunale la fattibilità per la sanatoria delle opere abusive riscontrate, il quale ha dichiarato che è fattibile la sanatoria di detti abusi tramite la redazione di una CILA in sanatoria anche sulla scorta delle leggi tecniche in vigore applicando una sanzione amministrativa di circa € 1.000,00 oltre € 150,00 per diritti di segreteria.

Per detta pratica edilizia urbanistica può essere quantificata una spesa di circa € 800,00 quale onorario per il tecnico redattore.

Inoltre dovrà essere effettuata la redazione di numero una variazione catastale tramite DOCFA, con spese per oneri di presentazione € 50,00 e spese tecniche quantificabili in € 400,00.

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 (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:

- **un unico lotto**

LOTTO UNICO

abitazione sito nel comune di Capranica (VT) in Largo delle Fornaci n. 2, catastalmente indicata come Via Capranica Scalo snc, distinta al NCEU foglio 32 p.lla 468 sub. 11 categoria A/2 classe 2 vani 5,5 rendita catastale € 511,29 intestato a proprietà 1/2;

garage sito nel comune di Capranica (VT) in Largo delle Fornaci n. 2, catastalmente indicata come Via Capranica Scalo snc, distinta al NCEU foglio 32 p.lla 468 sub. 21 categoria C/2 classe 4

consistenza 24 mq rendita catastale € 30,99 intestato a
proprietà 1/2;

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 Largo delle Fornaci n. 2, catastalmente indicata come Via Capranica Scalo snc ed al momento del sopralluogo risulta occupato, dall'esecutato.

RISPOSTA AL PUNTO 22:

Si fa presente che i sig. _____ risultano coniugati il
06/02/2005 dall'estratto di per riassunto di nascita e con provvedimento del Tribunale di Viterbo
in data 23/03/2021 n. 404/2021 è stata pronunciata la sentenza di separazione giudiziale tra i
coniugi.

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 relativamente al secondo semestre 2023.

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 Capranica, 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 € 900,00/mq per la parte
residenziale, € 500,00/mq per il garage al piano primo seminterrato ed € 10,00/mq il terreno di
pertinenza.



LOTTO UNICO

abitazione sito nel comune di Capranica (VT) in Largo delle Fornaci n. 2, catastalmente indicata come Via Capranica Scalo snc, distinta al NCEU foglio 32 p.lla 468 sub. 11 categoria A/2 classe 2 vani 5,5 rendita catastale € 511,29 intestato a proprietà 1/2, proprietà 1/2;

Piano terra residenziale = $80,00 \text{ mq} \times € 900,00/\text{mq} = € 72.000,00$

Terreno di pertinenza = $310,00 \text{ mq} \times € 10,00/\text{mq} = € 3.100,00$

Piano S1 garage = $28,00 \text{ mq} \times € 500,00/\text{mq} = € 14.000,00$

Complessivamente il valore complessivo dei beni pignorati ammonta ad € 89.100,00 che arrotondato per difetto ammonta ad **€ 89.000,00 (ottantanovemilaeuro/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 **€ 2.400,00**, pertanto il valore quota reale pignorato ad oggi dei beni pignorati può essere stimato ad **€ 86.600,00 (ottantaseimilaseicentoeuro/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 relativamente al secondo semestre 2023.

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 1989 (allegato 2)
- Atto ventennale del 2007 (allegato 3)
- Atto ventennale del 2005 (allegato 3 bis)
- 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