STUDIO TECNICO

Geom. **TESTARELLI Andrea**

Località Fabbreccia, 9

01033 Civita Castellana (VT)

P.Iva: 01843650563

Cel. 340/2742578

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO
Sezione Esecuzioni Immobiliari

Oggetto: **PERIZIA TECNICA**

Esecuzione Immobiliare n. 91 R.G.E. 2021

INTESA SAN PAOLO SPA

contro

Civita Castellana, lì 12/10/2021

Il C.T.U.

Geom. Andrea Testarelli

PERIZIA TECNICA

Premesso:

Che è in corso presso il tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare n. 91 R.G.E. 2021.

Che il Giudice dell'esecuzione con giusto provvedimento del G.E. dott. Antonino Geraci in data 22/09/2021 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 09/09/2021 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 01/10/2021 con l'ausilio del custode Dott. Massimo Fabbri 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:

Atto notarile pubblico, Notaio Luigi De Santis di Caprarola del 23/06/1988 repertorio 16651 trascritto in data 19/07/1988 al n. 8404 di formalità con il con quale la sig. _____, vendeva ai sig.ri _____ l'unità immobiliare oggetto di esecuzione. (allegato 2)

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 3):

TRASCRIZIONE R.G. 8404 R.P. 6670 del 19/07/1988

Atto notarile pubblico, Notaio Luigi De Santis di Caprarola del 23/06/1988 repertorio 16651 trascritto in data 19/07/1988 al n. 8404 di formalità con il con quale la sig. _____, vendeva ai sig.ri _____ l'unità immobiliare oggetto di esecuzione. (allegato 2)

ISCRIZIONE R.G. 340 R.P. 34 del 09/01/2004

Atto notarile pubblico, Notaio Orzi Luigi del 07/01/2004 repertorio n 74297/26830 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
per euro 225.000,00 capitale ed un totale di
337.500,00 euro da rimborsare in 10 anni sull'immobile oggetto di esecuzione.

ISCRIZIONE R.G. 17507 R.P. 3179 del 01/09/2007

Atto notarile pubblico, Notaio Annibaldi Luigi del 30/08/2007 repertorio n 64475/36044 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
per euro 400.000,00 capitale ed un
totale di 600.000,00 euro da rimborsare in 15 anni sull'immobile oggetto di esecuzione.

ISCRIZIONE R.G. 4135 R.P. 538 del 02/04/2020

Atto Giudiziario, repertorio 269 del 04/03/2000 ipoteca giudiziale, decreto ingiuntivo per un capitale di € 104.377,23 ed un totale di € 150.000,00 a favore della BANCA LAZIO NORD CREDITO COOPERATIVO SOC. COOP.VA PER AZIONI con sede in Viterbo contro i sig.ri
sull'immobile oggetto di esecuzione.

TRASCRIZIONE R.G. 7619 R.P. 6152 del 14/05/2021

Atto Giudiziario, repertorio 732 del 06/05/2021 Atto Esecutivo Cautelare con il quale viene trascritto il verbale di pignoramento immobili a favore della INTESA SAN PAOLO contro i sig.ri
sull'immobile 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 sposato in regime di separazione dei beni ed essere divorziato con provvedimento 4328/2014 del 26/03/2015 del Tribunale di Viterbo.

RISPOSTA AL PUNTO 7:

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

- **Magazzino** sito nel comune di Viterbo (VT) in Largo Cesare Battisti n. 2 già Via Bussi 5,

distinta al NCEU foglio 170 p.lla 270 sub 4 categoria C/2 classe 4 consistenza 147 mq e superficie catastale 180 mq rendita catastale € 463,11 composta da:

- Piano terra:

Unica zona magazzino;

- Piano primo:

Tre stanze destinate a magazzino ed un wc;

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 4) e non sono state reperite concessioni edilizie in quanto del comune di Viterbo in quanto tale fabbricato e quindi unità immobiliare oggetto di esecuzione immobiliare è stata realizzata in data anterior al 01/09/1967 e tale non è stato oggetto di modifiche che necessitano richieste di autorizzazioni comunali.

Non è stato però riscontrato nessuna difformità grafica tra l'attuale planimetria catastale e lo stato dei luoghi.

E' stato infine riscontrato che nella visura catastale riporta il civico Largo Cesare Battisti 2 anzichè Via Bussi civico 5.

Si fa inoltre presente che necessita la voltura per riunione di usufrutto in quanto il sig.

è deceduto e per tale pratica si può stimare un import di € 170,00 per la redazione di voltura catastale necessaria all'allineamento 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:

Non è necessario l'aggiornamento catastale della planimetria attualmente in atti in quanto non 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 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 pertanto rilasciati titoli edilizi.

Si fa inoltre presente che l'unità immobiliare pignorata rispecchia a quanto riportato in catasto e pertanto è conforme allo stesso.

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 Viterbo (allegato 5).

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

magazzino sito nel comune di Viterbo (VT) in Largo Cesare Battisti n. 2, distinta al NCEU foglio 170 p.la 270 sub 4 categoria C/2 classe 4 consistenza 147 mq e superficie catastale 180 mq rendita catastale € 463,11 intestato a nuda proprietà 1/1, usufrutto 1/2, usufrutto 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 Bussi n. 5 anziché Largo Cesare Battisti 2 già 32 ed al momento del sopralluogo risulta occupato, dall'esecutato.

RISPOSTA AL PUNTO 22:

Si fa presente che il sig. ha contratto matrimonio in Viterbo il 26/06/1988 e con sentenza del Tribunale di Viterbo n. 4328 del 26/03/2015 ha cessato gli effetti civili del matrimonio (allegato 6).

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 € 500,00/mq.

LOTTO UNICO

magazzino sito nel comune di Viterbo (VT) in Largo Cesare Battisti n. 2, distinta al NCEU foglio 170 p.lla 270 sub 4 categoria C/2 classe 4 consistenza 147 mq e superficie catastale 180 mq rendita catastale € 463,11 intestato nuda proprietà 1/1, usufrutto 1/2, usufrutto 1/2

Pertanto essendo la superficie catastale del magazzino di mq. 180,00 che moltiplicata per € 500,00/mq da un valore complessivo pari ad € 90.000,00 (novantamilaeuro/00)

Complessivamente il valore del bene pignorato risulta di € 90.000,00 (novantamilaeuro/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.

Tanto doveva il sottoscritto in evasione all'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Geom. TESTARELLI ANDREA