

STUDIOTECNICO

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. 144 R.G.E. 2022

PENELOPE SPV SRL

contro

Civita Castellana, li 18/04/2023

Il C.T.U.

Geom. Andrea Testarelli



PERIZIA TECNICA

Premesso:

- Che è in corso presso il tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare n. 144 R.G.E. 2022.
- Che con giusto provvedimento del G.E. dott. Antonino Geraci in data 28/01/2023 è stato nominato CTU il sottoscritto Geom. Andrea Testarelli regolarmente iscritto al n. 1319 del Collegio Nazionale Geometri e Geometri Laureati della provincia di Viterbo, con studio in Civita Castellana (VT), località Fabbreze n. 9 il quale ha prestato giuramento in data 23/03/2023.
- Che nella procedura suddetta dopo l'accettazione ed il giuramento di rito, gli veniva affidato l'incarico di procedere alla stima del compendio pignorato al fine di determinare il valore venale al comune commercio e di provvedere ad espletare quanto disposto dall'ex art.569 c.p.c. di cui si allega copia dei quesiti posti (allegato 1).
- Che un primo sopralluogo è stato fissato dal custode Dott. Ernesto D'Ippolito per il giorno 17/04/2023 alle ore 11:30 con convocazione delle parti e che in detta data è stato possibile procedere all'accesso.
- Che alla fine del sopralluogo è stato redatto un verbale d'accesso dal custode e controfirmato.

Pertanto, tutto ciò premesso, a seguito dei sopralluoghi effettuati, delle ricognizioni visive, della documentazione cartacea richiesta al N.C.E.U., al N.C.T., al Comune ed ai vari enti preposti, delle misurazioni effettuate e della documentazione fotografica (allegato 2) e rilievi planimetrici il sottoscritto C.T.U. è in grado di rispondere ai quesiti posti dal Giudice.



RISPOSTA AL QUESITO n.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 QUESITO n.2

Effettuate le visure del bene pignorato presso l'agenzia del territorio di Viterbo il sottoscritto ha verificato che la descrizione delle unità immobiliari riportate nell'atto di pignoramento sono conformi a quelle attuali consentendo quindi la loro univoca identificazione.

RISPOSTA AL QUESITO n.3:

Consultati i registri immobiliari dell'agenzia del territorio ufficio di pubblicità immobiliare e l'Archivio Notarile Distrettuale di Viterbo il sottoscritto indica tutti i passaggi di proprietà dei beni pignorati tra la trascrizione del pignoramento e il primo atto di provenienza anteriore al ventennio (di cui acquisito copia):

- Atto amministrativo, denuncia di successione numero di rep. 34/859 presentata il 05/11/1993 con il con quale il sig. _____ deceduto il 11/07/1991 lasciava la sua eredità ai sig. _____

rispettivamente figli e moglie del de cuius gli immobili oggetto di esecuzione (Allegato 3).

- Atto notarile pubblico, compravendita Notaio Paoletti Anna Laura del 14/10/2003 repertorio 9078/2903 con il con quale i sig.ri vendono ai sig.ri in comunione legale dei beni gli immobili oggetto di esecuzione (Allegato 4).

RISPOSTA AL QUESITO n.4:

Vista 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 sugli immobili in oggetto risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni nel ventennio (Allegato5 – Ispezioni ipotecarie):

TRASCRIZIONE R.G. 6908 R.P. 5641 del 06/05/1996

Atto amministrativo, denuncia di successione numero di rep. 34/859 presentata il 05/11/1993 con il con quale il sig. _____ deceduto il 11/07/1991 lasciava la sua eredità ai sig. _____

rispettivamente figli e moglie del de cuius gli immobili oggetto di esecuzione.



rispettivamente figli del de cuius gli immobili oggetto di esecuzione.

in comunione legale dei beni gli immobili oggetto di esecuzione.

Atto notarile pubblico del 14/10/2003 Numero di repertorio 9079 - Pubblico ufficiale: Notaio Paoletti Anna Lauradi Tuscania (VT) – IPOTECA VOLONTARIA – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO capitale euro 68.000,00 tasso interesse 3,75% totale euro 102.000,00 durata 25 anni A favore Cassa di Risparmio di Viterbo S.p.A. Sede Viterbo (VT) Codice fiscale 01383000567 Contro _____ per la quota di 1/2 e _____ per la quota di 1/2 sugli immobili oggetto di esecuzione

Atto amministrativo del 12/05/2008 Numero di repertorio 100930/125 - Pubblico ufficiale: Equitalia
Serit S.p.A. – IPOTECA LEGALE Derivante da Ipoteca Legale ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato
dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 19/04/2010 – A favore Equitalia Serit S.p.A. Sede Isernia (IS) Codice
fiscale 00287860944 Contro _____ per la quota di 1/2 sugli immobili oggetto di
esecuzione

Atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario di Viterbo - Verbale di pignoramento immobili del 13/01/2016 numero di repertorio 40 emesso da Uff. Giudiziario Tribunale di Viterbo sede di Viterbo a favore di Intesa San Paolo SPA Sede Torino (TO) Codice fiscale 00799960158 contro _____ per la quota di 1/2 e _____ per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni sugli immobili oggetto di esecuzione.

Atto notarile pubblico, accettazione tacita eredità Notaio Paoletti Anna Laura del 14/10/2003
 repertorio 9078 con il con quale i sig.ri
 accettano l'eredità del sig. _____ deceduto il 11/07/1991 sugli immobili oggetto di
 esecuzione.

TRASCRIZIONE R.G. 14976 R.P. 11468 del 25/10/2019

Atto notarile pubblico, accettazione tacita eredità Notaio Paoletti Anna Laura del 14/10/2003
repertorio 9078 con il con quale i sig.ri accettano l'eredità
della sig.ra deceduta il 29/04/2001 sugli immobili oggetto di esecuzione.

TRASCRIZIONE R.G. 14441 R.P. 11608 del 01/09/2022

Atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario
di Viterbo - Verbale di pignoramento immobili del 08/08/2022 numero di repertorio 1318 emesso
da Uff. Giudiziario Tribunale di Viterbo sede di Viterbo a favore di Penelope SPV SRL Sede
Conegliano (TV) Codice fiscale 04934510266 contro per la quota di 1/2 e
per la quota di 1/2 in regime di comunione legale dei beni sugli immobili oggetto di
esecuzione.

RISPOSTA AL QUESITO n. 5:

La descrizione delle unità immobiliari riportata nell'atto di pignoramento è conforme allo stato
attuale come riportato in atti consentendo quindi la loro univoca identificazione come si evince
dall'allegato n. 6 (mappe e visure catastali).

RISPOSTA AL QUESITO n.6:

Gli esecutati risultano essere coniugati ma non viene specificato il regime patrimoniale degli esecutati
(Allegato 7)

RISPOSTA AL QUESITO n.7:

A seguito del secondo sopralluogo effettuato in data 17/04/2023 il sottoscritto C.T.U. ha potuto
verificare la consistenza dei beni pignorati.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati nel Comune di Tuscania, in Via Paolo Toscanelli
e Via S. Perusini 42 già 31 in quanto tali immobili hanno doppio accesso su due vie distinte e
consistono in un abitazione disposto su due livelli oltre il piano terrazza ed un garage al piano terra,
il tutto distinto al catasto come segue;

Al catasto fabbricati del comune di Tuscania:

Foglio 37, part. 272, sub. 1, cat A/4, classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 140 mq
e totale escluse aree scoperte 133 mq Rendita € 271,14 – in Via Paolo Toscanelli snc e Via S.
Perusini, 42 già 31, piano T-1-2.

Foglio 137, part. 272, sub. 2, cat C/6, classe 5, Consistenza 14 mq, Superficie catastale totale 17 mq,
Rendita € 21,07 – in Via Paolo Toscanelli snc, piano T.



Si accede alle unità immobiliari da una strade comunali e pertanto non necessita della costituzione di una servitù di passaggio.

La pavimentazione è in piastrelle in gres.

E' presente un impianto elettrico, idrico sanitario e di riscaldamento.

L'immobile ha una superficie di mq 115,00 circa e disposta su due livelli al piano terra un bagno ed una stanza cucina/soggiorno, un piano primo composta da un corridoio, tre camere da letto ed un bagno infine al piano secondo si ha una terrazza con accesso dal piano primo da una scala in ferro a chiocciola, completa l'unità immobiliare un garage al piano terra.

L'immobile nel complesso si presenta in pessime condizioni.

La proprietà è interamente dei sig. .

RISPOSTA AL QUESITO n.8:

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

RISPOSTA AL QUESITO n.9:

Durante il sopralluogo si sono riscontrate delle difformità relativamente alle planimetrie catastali e precisamente:

- Demolizione di un tramezzo interno al piano terra e chiusura di una finestra interna con affaccio al locale garage;
- Realizzazione di una nuova tramezzatura nel locale garage per la realizzazione di un corridoio di collegamento tra la zona residenziale al piano terra e le scale di collegamento al piano primo;
- Realizzazione di una finestra al piano terra sita nel corridoio di collegamento e con affaccio su Via P. Toscanelli.

Le modifiche evidenziate, possono essere sanate con una SCIA in sanatoria ai sensi del art. 37 comma 4 D.P.R. 380/01.

A seguito delle suddette modifiche andranno allineate anche le planimetrie catastali e pertanto dovrà essere effettuato un aggiornamento catastale.

La sanatoria di tali difformità e l'allineamento catastale comportano i seguenti costi presunti:

- SCIA in sanatoria ai sensi del art. 37 comma 4 D.P.R. 380/01, più pratica per allineamento catastale: € 2.500,00
- Redazione di pratica al genio civile per l'apertura della finestra: € 2.000,00
- Redazione di conformità paesaggistica per la conformità presso la Regione Lazio: € 2.000,00



- Sanzione pecuniaria prevista € 1.000,00.

Pertanto le spese previste ammontano a circa : € 8.000,00.

RISPOSTA AL QUESITO n.10:

Gli identificativi catastali relativi ai beni pignorati non includono porzioni aliene comuni non pignorate.

RISPOSTA AL QUESITO n.11:

Gli immobili non derivano da una maggiore consistenza.

RISPOSTA AL QUESITO n.12:

Durante il sopralluogo si sono riscontrate delle difformità alle planimetrie catastali.

RISPOSTA AL QUESITO n.13:

La zona del P.R.G. in cui sono ubicati gli immobili è contraddistinta come ZONA B2 –
COMPLETAMENTO EDILIZIO

Non è possibile nessuna ulteriore edificazione rispetto all'esistente.

RISPOSTA AL QUESITO n.14:

Gli immobili oggetto di esecuzione sono stati realizzati in data anteriore al 01/09/1967 e non sono state reperite nessun tipo di licenza edilizia come da dichiarazione rilasciata dal Comune di Tuscania. (Allegato 8)

RISPOSTA AL QUESITO n.15:

Non sono presenti istanze di condono.

RISPOSTA AL QUESITO n.16:

Sull'immobile oggetto di pignoramento non sono presenti titoli gravanti da censo, livello o uso civico, verificato a seguito di accesso presso gli uffici di Direzione Regionale Agricoltura, Promozione della Filiera e della Cultura del Cibo, Caccia e Pesca. Foreste Area Affari Generali e Usi Civici della Regione Lazio in quanto il Comune di Tuscania non ha la delega per il rilascio dell'attestazione.



RISPOSTA AL QUESITO n.17:

Non è presente un condominio.

RISPOSTA AL QUESITO n.18:

E' possibile vendere i beni pignorati in un unico lotto.

- **Lotto uno**

Al catasto fabbricati del Comune di Tuscania

- Foglio 37, part. 272, sub. 1, cat A/4, classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 140 e totale escluse aree scoperte 133 mq Rendita € 271,14 – in Via Paolo Toscanelli snc e Via S. Perusini 42 già 31, piano T-1-2.
- Foglio 37, part. 272, sub. 1, cat C/6, classe 5, Consistenza 17 mq, Superficie catastale totale 17 mq Rendita € 21,07 – in Via Paolo Toscanelli snc, piano T.
- **Proprietà:** FELICI Giuseppe nato a Viterbo il 21/06/1967 C. F. LRNGPP67H21M082C per 1/2 e FELICI Sabrina nata a Valentano (VT) il 14/01/1970 C.F. FLCSRN70A54L569V per 1/2.

RISPOSTA AL QUESITO n.19:

Gli immobili sono pignorati per intero. Gli immobili non sono divisibili in natura.

RISPOSTA AL QUESITO n.20:

Gli immobili siti in Tuscania, Via Paolo Toscanelli snc e Via S. Perusini 42 già 31 al momento del sopralluogo avvenuto nella data del 17/04/2023 risultano occupati dagli esecutati.

RISPOSTA AL QUESITO n.21:

Per la determinazione del più probabile valore locativo dell'immobile oggetto di pignoramento, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto 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 primo semestre 2020 comparato con quanto riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativamente al primo semestre 2020, nonché da indagine diretta presso le più accreditate agenzie immobiliari della zona.

Pertanto vengono assunti come valori di riferimento, in relazione a quanto sopra esposto, alla destinazione d'uso, alla dislocazione, alla vetustà ed alle condizioni generali dell'immobile, i seguenti valori:



- € 350 mensili per un totale di € 4.200,00 annui.

RISPOSTA AL QUESITO n.22:

Gli immobili siti in Toscana, Via Paolo Toscanelli e Via S. Perusini al momento del sopralluogo avvenuto nella data del 17/04/2023 risultano occupati dagli esecutati.

RISPOSTA AL QUESITO n.23:

L'immobile oggetto di esecuzione risulta gravato da vincolo Paesistico Regione Lazio.

RISPOSTA AL QUESITO n.24:

Il più probabile valore di mercato dei singoli lotti è il seguente:

- Lotto uno

Al catasto fabbricati del Comune di Toscana

- Foglio 37, part. 272, sub. 1, cat A/4, classe 2, Consistenza 5 vani, Superficie catastale totale 140 e totale escluse aree scoperte 133 mq Rendita € 271,14 – in Via Paolo Toscanelli snc e Via S. Perusini 42 già 31, piano T-1-2.
- Foglio 37, part. 272, sub. 1, cat C/6, classe 5, Consistenza 17 mq, Superficie catastale totale 17 mq Rendita € 21,07 – in Via Paolo Toscanelli snc, piano T.
- **Proprietà:** FELICI Giuseppe nato a Viterbo il 21/06/1967 C. F. LRNGPP67H21M082C per 1/2 e FELICI Sabrina nata a Valentano (VT) il 14/01/1970 C.F. FLCSRN70A54L569V per 1/2.

Quindi il valore del lotto risulta da:

- sup. utile residenziale 115,00 mq x €/mq 400,00 = € 46.000,00
- sup. utile garage pertinenziale 15,00 mq x €/mq 250,00 = € 3.750,00

Pertanto il valore del lotto ammonta ad **€ 49.750,00 (quarantanovesettecentocinquantaeuro/00)**

Dalla presente stima vanno detratte le spese descritte alla risposta al quesito 9 che ammontano ad € 8.000,00 pertanto il valore del lotto ammonta a **€ 41.750,00 (quarantunomilasettecentocinquantaeuro/00)**



RISPOSTA AL QUESITO n.25:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato in oggetto, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto 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 primo semestre 2020, comparato con quanto riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativamente al secondo semestre 2020, nonché da indagine diretta presso le più accreditate agenzie immobiliari della zona.

Inoltre il sottoscritto C.T.U. ha tenuto in debita considerazione il fatto che tutti i parametri proposti dai suddetti enti ed agenzie immobiliari, relativamente agli immobili, sono riferiti a superfici lorde, (mentre le superfici calcolate nella presente perizia, come richiesto al punto 7, sono superfici nette calpestabili).

Pertanto vengono assunti come valori di riferimento, in relazione a quanto sopra esposto, alla destinazione d'uso, alla dislocazione, alla vetustà ed alle condizioni generali degli immobili, i seguenti valori:

- Residenziale €/mq 400,00
- Garage €/mq 250,00

RISPOSTA AL QUESITO n.26:

In considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e dalla consistenza degli immobili oggetto di pignoramento le prospettive di un utile collocamento, a giudizio del sottoscritto C.T.U., sono quelle che mantengono inalterata la natura attuale dei beni.

RISPOSTA AL QUESITO n.27:

Non è presente un contratto di locazione.



Allegati:

- Quesiti del giudice (Allegato 1)
- Documentazione fotografica (Allegato 2)
- Successione per causa di morte anno 1991 (Allegato 3)
- Atto di compravendita anno 2003 (Allegato 4)
- Visure ipotecarie (Allegato 5)
- Planimetria catastale e visure catastali (Allegato 6)
- Estratti anagrafici (Allegato 7)
- Dichiarazione assenza concessioni edilizie Comune di Tuscania (Allegato 8)

Tanto doveva il sottoscritto C.T.U. in evasione all'incarico ricevuto.

IIC.T.U.

Geom. Andrea Testarelli

