



Tribunale di Viterbo

Ufficio Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n° 19/2021 R.G.E.I.

Giudice: **Dott.ssa BONATO FEDERICO**

Creditore Procedente: **PENELOPE SPV S.R.L.**

Debitore: *********

Custode giudiziario: **Dott. POLEGGI LUIGI**

Ctu: **Arch. CISBANI ENEA**

RELAZIONE TECNICA INTEGRATIVA versione privacy

per l'udienza di Vendita del 10/12/2025



----- Premessa -----

È in corso presso il **TRIBUNALE di VITERBO**, *Cancelleria Esecuzioni Immobiliari*, la procedura esecutiva immobiliare **n.19/2021 R.G.E.I.**, ad istanza dell'istituto **PENELOPE SPV S.R.L.** partita IVA e codice fiscale n. 04934510266, con sede legale in Conegliano, (TV), via Vittorio Alfieri n.1, identificata quale *creditore procedente*; **Contro** ***** codice fiscale ***** , con sede in via ***** , rappresentata quale *debitore esecutato*.

L'istituto **PENELOPE SPV S.R.L.** chiede il Pignoramento Immobiliare per la **quota 1/1** del debitore sui seguenti beni siti nel comune di **Vetralla e Viterbo**, con tutti i relativi diritti e pertinenze, così **individuati**:

Comune di Vetralla (VT) – Catasto Terreni

Terreno - fg. 12 part. 412 qual. Uliveto

Terreno - fg. 12 part. 415 qual. Uliveto

Terreno - fg. 12 part. 416 qual. Uliveto

Terreno - fg. 12 part. 417 qual. Uliveto

Terreno - fg. 12 part. 419 qual. Uliveto

Terreno - fg. 12 part. 422 qual. Uliveto

Terreno - fg. 12 part. 426 qual. Uliveto

Terreno - fg. 12 part. 427 qual. Uliveto

Terreno - fg. 12 part. 447 qual. Uliveto

Terreno - fg. 12 part. 451 qual. Uliveto

Terreno - fg. 12 part. 452 qual. Uliveto

Terreno - fg. 12 part. 441 qual. Uliveto

Terreno - fg. 12 part. 513 qual. Uliveto



Comune di Vetralla (VT) – Catasto Fabbricati

(grotte inaccessibili)

Fabbricato - fg. 12 part. 219 cat. C/6 sup. 16 mq

Fabbricato - fg. 12 part. 224 cat. C/6 sup. 10 mq

Fabbricato - fg. 12 part. 225 cat. C/6 sup. 40 mq

Fabbricato - fg. 12 part. 226 cat. C/6 sup. 6 mq

Fabbricato - fg. 12 part. 232 cat. C/6 sup. 2mq

(copertura pavimentata di edificio monopiano con magazzini seminterrati)

Fabbricato - fg.12 part. 512 sub. 7 categoria F/5 lastrico solare

Comune di Viterbo (VT)

(immobile residenziale a piano terra)

Fabbricato - fg.170 part. 681 sub. 24 cat. F/4 in corso di costruzione.

Relazione Tecnica Integrativa

1. Provenienza e individuazione catastale dei terreni siti in Vetralla identificati al Foglio 12 particelle 426 - 427 - 447 - 513.

Dalla certificazione notarile in atti i beni in epigrafe risultano essere pervenuti in capo alla società esecutata ***** con atto di Compravendita in Ronciglione (VT) del **26/07/2007** (Repertorio 75087/20472).

Sulla scorta degli accertamenti compiuti dal CTU presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo le particelle oggetto di pignoramento in Catasto Terreni di Vetralla al



foglio 12 particelle 426 - 427 - 447 - 445, hanno origine dal frazionamento della particella **299** (*frazionamento del 16/02/2007 Pratica n. VT0022759 in atti dal 16/02/2007*) e dal successivo frazionamento della particella **445** (*frazionamento del 16/12/2009 Pratica n. VT0186335 in atti dal 16/12/2009*) per la costituzione della particella **513**.

L'utilizzazione urbanistica prevista per i terreni in Vetralla, come si evince dalla vigente Revisione al *Piano Regolatore Generale del Comune di Vetralla* adottato con Delibera Giunta Comunale n. 2 del 22/12/2020 e approvato con Decreto Giunta Regionale del Lazio n. 436 del 16/05/2003, risulta di tipo residenziale ricadendo in **Zona omogenea C (espansione) – Sottozona C1 “Densità territoriale 80 abitanti per ettaro”**, oltre che parzialmente insistente in zone destinate alla viabilità secondo quanto riportato nel Certificato di Destinazione Urbanistica in atti rilasciato dall'Ufficio tecnico comunale Urbanistica ed Edilizia privata il 18 novembre 2021.

I terreni pignorati ad oggi risultano **vincolati** dal nuovo **Piano Territoriale Paesistico Regionale** approvato con D.C.R. del Lazio n. 5 del 21/04/2021 essendo in parte soggetti alla tutela di cui all'art.142 c.1 lett. c del D.Lgs. n. 42/04 oltre alla L.R. n.24/98.

La regolarità urbanistica dei terreni fabbricabili risulta garantita dal fatto che gli stessi sono ricompresi nella suddetta zona semintensiva di espansione avente le seguenti specifiche prescrizioni: **indice di fabbricabilità 0,80 mc/mq – h max 7,5 ml - piani fuori terra n. 2**.

La superficie utile totale delle particelle esegutate è di **mq. 427,00**.

La volumetria max edificabile calcolata sull'indice urbanistico comunale è di **mc. 341,60**.



**2. Provenienza e individuazione catastale dei terreni siti in Vetralla
identificati al Foglio 12 particelle 412 - 415 - 416 - 417 - 419 - 422 - 451
- 452 - 441.**

L'utilizzazione urbanistica prevista per i terreni descritti risulta di tipo residenziale ricadendo in **Zona omogenea C (espansione) – Sottozona C1 “Densità territoriale 80 abitanti per ettaro”**.

I terreni pignorati ad oggi risultano **vincolati** dal nuovo **Piano Territoriale Paesistico Regionale** approvato con D.C.R. del Lazio n.5 del 21.04.2021 essendo in parte soggetti alla tutela di cui all'art.142 c.1 lett. c del D.Lgs. n. 42/04 oltre alla L.R. n.24/98.

La regolarità urbanistica dei terreni fabbricabili risulta garantita dal fatto che gli stessi sono ricompresi nella suddetta zona semintensiva di espansione avente le seguenti specifiche prescrizioni: **indice di fabbricabilità 0,80 mc/mq – h max 7,5 ml - piani fuori terra n. 2.**

La superficie utile totale delle particelle esegutate è di **mq. 3.184,00.**

La volumetria max edificabile calcolata sull'indice urbanistico comunale è di **mc. 2.547,20.**

**3. Individuazione e provenienza del lastrico solare sito in Vetralla in
Catasto Fabbricati foglio 12 particella 512 sub 7.**

Dalle verifiche compiute dal CTU la particella **512** censita al catasto terreni di Vetralla sulla quale risulta edificato il **fabbricato** censito con il medesimo numero di particella e comprendente il **lastrico solare** identificato con il subalterno 7, deriva dal frazionamento della particella **445** (*frazionamento del 16/12/2009 Pratica n. VT0186335 in atti dal 16/12/2009*) con successiva costituzione delle particelle 512 e 513.

Presso l'Ufficio Tecnico del comune di Vetralla relativamente al fabbricato la cui



copertura identifica il bene esecutato risulta il seguente atto autorizzativo: *Denuncia Inizio Attività n. 1970/2008* presentata dalla società ***** (c. f. 01787160561) con prot. n. 5468 del 14/03/2008 relativa alla realizzazione di fabbricato costituente n. 6 magazzini seminterrati di cui al Piano di Lottizzazione convenzionata “*le Prata*”, ricadente in zona “*espansione – C1*”.

Come da sopralluogo del CTU il bene esecutato si trova in discreto stato di conservazione e la superficie rilevata è di mq. 129,00.

4. Provenienza dei fabbricati, categoria C/6, siti in Vetralla e censiti al foglio 12 particelle 219 - 226 - 224 - 232 – 225 grotte inaccessibili.

Nella relazione notarile in atti si evidenzia che i predetti beni risulterebbero pervenuti alla società esecutata in forza di atti di Compravendita in Ronciglione (VT) del 12/02/2008 (repertorio 75822/20980).

Sono state altresì acquisite le corrispondenti note di Trascrizione.

All’esito delle verifiche compiute dallo scrivente CTU, la continuità delle trascrizioni e la provenienza Ultraventennale devono ritenersi compiutamente accertata e verificata per i tutti i beni oggetto di esecuzione.

5. Comune di Viterbo (VT) immobile residenziale a piano terra Catasto Fabbricati foglio 170 particella 681 sub. 24 categoria F/4 in corso di costruzione.

Come accertato dal CTU il suddetto bene risulta pervenuto alla società esecutata ***** con atto di Compravendita in Viterbo del **03/02/2005** repertorio 4982/3074; con stipula di un successivo atto di Compravendita del **23/02/2005** repertorio 5018/3102.

Relativamente all’identificazione catastale il bene esecutato distinto nel Pignoramento in atti nel **Catasto Fabbricati** di Viterbo al Foglio **170** Particella



681 Subalterno 24 - Categoria **F/4**, **deriva** dalla particella originaria in **Catasto Fabbricati** al Foglio **170** particella **683** sub **5** Classe **1**, Consistenza **mq. 47,00**, Rendita **euro 1.674,87**; trattandosi come accertato nel fascicolo del fabbricato presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo di una **unità catastale adibita ad attività commerciale, (negoziò), con servitù di transito per accesso alla scala comune del fabbricato medesimo.**

Il bene in epigrafe è parte integrante di un **fabbricato ad uso residenziale** posto nella pubblica via Saffi al n. 23, edificato nel sec. XIV e oggetto nel periodo 2006/2007 di un rilevante intervento edilizio e di restauro sulla scorta del seguente atto autorizzativo del comune di Viterbo:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. P176/2006 DEL 06/02/2006 PROT. N. 0003821 – Pratica Edilizia n. 503/2005.

Ubicazione: via Saffi 23 e via Roma 25;

Zonizzazione P.R.G.: A1 centro storico.

Il CTU esaminati gli elaborati progettuali e tecnici a corredo dell'atto autorizzativo segnala che il bene esecutato catastalmente coincide con la **scala condominiale** del fabbricato residenziale e a giudizio del CTU si evidenzia che nel bene esecutato insiste anche una **servitù di passaggio** finalizzata per accedere alla scala medesima.

6. Determinazione del VALORE dei terreni siti in Vetralla identificati al foglio 12 particelle 412,415,416,417,419,422,426,427,447,451,452,441, 513 terreni edificabili.

Superficie utile totale del lotto di terreno **mq. 3.611,00**

Applicando un valore unitario di **euro/mc. 50,00** come risulta dalla tabella secondo semestre 2023 della Camera di Commercio di Rieti e Viterbo, il valore



risultante è di:

$$\text{mq. } 3.611,00 \times \text{euro/mq. } 50,00 = \text{euro } 180.550,00$$

Determinazione del VALORE dei fabbricati siti in Vetralla identificati al foglio 12 particelle 219 - 226 - 224 - 232 – 225 grotte inaccessibili.

Superficie utile dei locali magazzino mq. 78,50

Applicando un valore unitario di **euro/mq. 50,00** calcolato dal CTU in assenza di valori di riferimento, il valore risultante è di:

$$\text{mq. } 78,50 \times \text{euro/mq. } 50,00 = \text{euro } 3.925,00$$

Determinazione del VALORE del fabbricato sito in Vetralla identificati al foglio 12 particella 512 sub 7 lastrico solare.

Superficie utile totale del lotto di terreno mq. 129,00

Applicando un valore unitario di **euro/mq. 500,00** come risulta dalla tabella *secondo semestre 2023 della Camera di Commercio di Rieti e Viterbo*, il valore risultante è di:

$$\text{mq. } 129,00 \times \text{euro/mq. } 500,00 = \text{euro } 64.500,00$$

Determinazione del VALORE del fabbricato sito in Viterbo identificato al foglio 170 particella 681 sub 24 categoria F3.

Superficie utile della scala condominiale mq. 48,00

Applicando un valore unitario di **euro/mq. 40,00** calcolato dal CTU in assenza di valori di riferimento, il valore risultante è di:

$$\text{mq. } 48,00 \times \text{euro/mq. } 40,00 = \text{euro } 1.920,00$$



FORMAZIONE DEI LOTTI

LOTTO N. 1

Beni in Vetralla (VT) in Catasto Terreni identificati al foglio 12 particelle 412,415,416,417,419,422,426,427,447,451,452,441, 513 terreni edificabili.

Valore Finale di Vendita: € 180.550,00

LOTTO N. 2

Bene in **Vetralla**, (VT), identificato quale copertura pavimentata di edificio monopiano con magazzini seminterrati, censito al fg.12 part. 512 sub. 7 cat. F/5 lastrico solare.

Valore Finale di Vendita: € 64.500,00

LOTTO N. 3

Superficie utile dei locali magazzino mq. 78,50 costituito da grotte inaccessibili.

Valore Finale di Vendita: € 3.925,00

LOTTO N. 4

Bene in Viterbo in via Saffi n. 23 costituito da scala condominiale del fabbricato.

Valore Finale di Vendita: € 1.920,00



***Il presente elaborato peritale è stato redatto conformemente ai quesiti da:
C.T.U. Architetto Enea CISBANI***

*Sottoposto, infine,
all'Attenzione del Signor Giudice dell'Esecuzione
Dott. BONATO FEDERICO
sua Sede*

***Relazione Tecnica Integrativa redatta il 29-11-2025 alle ore 10,05 composta da n.10 pagine con
allegati.***

^^^^^^^^^^^^^^^^^^^^

