

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 INTEGRATIVA**

Esecuzione Immobiliare n. 228 R.G.E. 2024

FINO 2 SECURITISATION S.R.L. E PER ESSA DOVALUE S.P.A.

contro

Civita Castellana, lì 24/06/2025

Il C.T.U.

Geom. Andrea Testarelli

PERIZIA TECNICA

Premesso:

Che è in corso presso il tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare n. 228 R.G.E. 2024.

Che il Giudice dell'esecuzione con giusto provvedimento del G.E. dott. Federico Bonato in data 17/02/2025 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 01/04/2025 con l'ausilio del custode è stato possibile l'accesso presso gli immobili 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.

In data 24/06/2025 è stato effettuato un'ulteriore accesso con l'ausilio del custode e dei Vigili Del Fuoco per prendere visione dell'immobile non visionato nella data del primo accesso in quanto non facilmente accessibile ed era necessario l'ausilio di una scala, posto al piano primo e distinto in catasto al foglio 7 p.lla 1004 sub. 2

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 Giuseppe Togandi di Orte del 10/10/1983 repertorio 23438 con il quale i germani sig.ri _____ si dividevano i beni tra i quali anche gli immobili oggetto di esecuzione. (allegato 2)

Atto notarile pubblico, Notaio Basile Federico di Roma del 12/01/2015 repertorio 2607 con il quale la sig.ra _____ vende al sig. _____ la piena proprietà 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. 9974 R.P. 8620 del 13/10/1983

Atto notarile pubblico, Notaio Giuseppe Togandi di Orte del 10/10/1983 repertorio 23438 con il quale i germani sig.ri _____ si dividevano i beni tra i quali anche gli immobili oggetto di esecuzione. (allegato 2)

RISPOSTA AL PUNTO 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. 5 (mappe e visure catastali).

RISPOSTA AL PUNTO 6:

Si fa presente che il sig. _____ risulta non coniugato e pertanto non risulta coniugato al momento dell'acquisto. (allegato 6)

RISPOSTA AL PUNTO 7:

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

- **Magazzino** sito nel comune di Bassano Romano (VT) in Via Maria Lucia n. 96, distinta al NCEU foglio 7 p.lla 1004 sub. 1 categoria C/2 classe 2 consistenza 145 mq rendita catastale € 307,03 della superficie catastale di mq 151,00, composta da:

- Piano terra:

Unico ambiente;

- Piano interrato:

Unico ambiente;

- **Magazzino** sito nel comune di Bassano Romano (VT) in Via Maria Lucia n. 96, distinta al NCEU foglio 7 p.lla 1004 sub. 2 categoria C/2 classe 2 consistenza 25 mq rendita catastale € 52,94 della superficie catastale di mq 36,00, composta da:

- Piano terra:

Unico ambiente;

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:

Relativamente all'immobile distinto in catasto al foglio 7 p.lla 1004 sub. 2 è stato visionato con l'ausilio dei Vigili del Fuoco e si è potuto riscontrare che l'effettivo ingombro risulta conforme con quanto depositato presso il catasto.

Per quanto riguarda il fabbricato distinto al foglio 7, part.la 1004 sub. 1 è stati di facile accesso e dalla documentazione in possesso si è potuto riscontrare l'effettivo ingombro e che lo stesso risulta conforme con quanto depositato presso il catasto, infine si fa presente che l'unico accesso a tale immobile risulta essere da una finestra ed è necessario l'ausilio di una scala esterna.

Si fa comunque presente che gli immobili risultano essere realizzati in data anteriore al 01 settembre 1967 e comunque prima degli strumenti urbanistici del comune di Bassano Romano.

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 delle planimetrie catastali attualmente in atti in quanto non sono state riscontrate delle difformità sia per quanto riguarda l'immobile visionato Foglio 7 p.la 1004 sub. 1 e sia per l'immobile Foglio 7 p.la 1004 sub. 2.

RISPOSTA AL PUNTO 13:

La zona del piano regolatore in cui è ubicato l'immobile è contraddistinta in zona di Urbanizzata.

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

RISPOSTA AL PUNTO 14:

Gli immobili oggetto di esecuzione sono stati realizzati in data anteriore al 01 settembre 1967 e comunque prima dell'entrata in vigore degli strumenti urbanistici del Comune di Bassano Romano e non presentano difformità o irregolarità.

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 7).

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:

- **Lotto 1**

LOTTO UNO

Magazzino sito nel comune di Bassano Romano (VT) in Via Maria Lucia n. 96, distinta al NCEU foglio 7 p.lla 1004 sub. 1 categoria C/2 classe 2 consistenza 145 mq rendita catastale € 307,03 della superficie catastale di mq 151,00 intestato a proprietà 1/1;

Magazzino sito nel comune di Bassano Romano (VT) in Via Maria Lucia n. 96, distinta al NCEU foglio 7 p.lla 1004 sub. 2 categoria C/2 classe 2 consistenza 25 mq rendita catastale € 52,94 della superficie catastale di mq 36,00 intestato a proprietà 1/1.

RISPOSTA AL PUNTO 19:

Non è possibile la divisione in natura del compendio pignorato

RISPOSTA AL PUNTO 20 e 21:

Gli immobili al momento del sopralluogo non risultano occupati e non sono presenti contratti di locazione.

RISPOSTA AL PUNTO 22:

Si fa presente che il sig. _____ risulta non coniugato e pertanto non risulta coniugato al momento dell'acquisto. (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 relativamente al secondo semestre 2024.

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 Bassano Romano, tenuto conto delle condizioni generali dell'immobile come si evince dalla documentazione fotografica allegata che risulta in uno stato pessimo, nonché dalla buona ubicazione e dalla sua commerciabilità indica come parametro € 200,00/mq.

LOTTO UNO

LOTTO UNO

magazzino sito nel comune di Bassano Romano (VT) in Via Maria Lucia n. 96, distinta al NCEU foglio 7 p.lla 1004 sub. 1 categoria C/2 classe 2 consistenza 145 mq rendita catastale € 307,03 della superficie catastale di mq 151,00 intestato a _____ proprietà 1/1;

Piano terra e interrato = 152,00 mq x € 200,00/mq = € 30.400,00

Magazzino sito nel comune di Bassano Romano (VT) in Via Maria Lucia n. 96, distinta al NCEU foglio 7 p.lla 1004 sub. 2 categoria C/2 classe 2 consistenza 25 mq rendita catastale € 52,94 della superficie catastale di mq 36,00 intestato a _____ proprietà 1/1;

Piano terra e interrato = 25,00 mq x € 200,00/mq = € 5.000,00

Complessivamente il valore complessivo dei beni pignorati ammonta ad € 35.400,00 che arrotondato per eccesso ammonta ad **€ 35.500,00 (trentacinquemilacinquecentoeuro/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 2024.

RISPOSTA AL PUNTO 26:

Non è presente un contratto di locazione dei beni pignorati.

Allegati:

- documentazione fotografica (allegato 1)
- Atto ventennale del 1983 (allegato 2)
- Atto provenienza del 2015 (allegato 3)
- Visure ipotecarie (allegato 4)
- Planimetria catastale del bene e visure catastali (allegato 5)
- Estratto di nascita (allegato 6)
- Dichiarazione usi civici Comune di Bassano Romano (allegato 7)

Tanto doveva il sottoscritto in evasione all'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Geom. TESTARELLI ANDREA