

**STUDIO TECNICO**

Geom. **TESTARELLI Andrea**

Località Fabbreze, 9

01033 Civita Castellana (VT)

P.Iva: 01843650563

Tel./Fax 0761/515386 – Cel. 340/2742578

**TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO**  
**Sezione Esecuzioni Immobiliari**

Oggetto: **PERIZIA TECNICA**

**Esecuzione Immobiliare n. 251 R.G.E. 2023**

SIRIO NPL S.R.L.

contro

Civita Castellana, li 16/05/2024

Il C.T.U.

Geom. Andrea Testarelli

## **PERIZIA TECNICA**

Premesso:

- Che è in corso presso il tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare n. 251 R.G.E. 2023.
- Che con giusto provvedimento del G.E. dott. Federico Bonato emesso il 23/03/2024 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 Fabbreccia n. 9 il quale ha prestato giuramento in data 11/02/2021.
- 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 il primo sopralluogo è stato effettuato dal sottoscritto CTU insieme al custode Dott.ssa Eleonora Mariano il giorno 07/05/2024 alle ore 15:00.
- Che alla fine del sopralluogo è stato redatto un verbale d'accesso dal custode e controfirmato dai presenti (Allegato 2).

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 e rilievi planimetrici (Allegato 4) il sottoscritto C.T.U. è in grado di rispondere ai quesiti posti dal Giudice.



**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 (allegato 5 – Ispezioni ipotecarie)

**TRASCRIZIONE R.G. 10226 R.P. 8012 del 14/09/1988**

Atto notarile pubblico, Notaio Togandi Giuseppe sede Orte (VT) del 05/09/1988 rep. 35239/18754  
– Divisione a stralcio – a favore di

contro

la proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione.

**TRASCRIZIONE R.G. 13933 R.P. 10902 del 29/10/1991**

Atto giudiziario, Ufficiale Giudiziario sede Viterbo (VT) del 17/10/1991 rep. 2247 – Verbale pignoramento immobili – a favore di

contro per la propria quota di proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione.

**TRASCRIZIONE R.G. 16234 R.P. 12670 del 13/12/1991**

Atto giudiziario, Ufficiale Giudiziario sede Viterbo (VT) del 07/12/1991 rep. 0 – Verbale pignoramento immobili – a favore di contro per la propria quota di proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione.

**TRASCRIZIONE R.G. 4086 R.P. 3309 del 29/03/1993**

Atto giudiziario, Tribunale di Chieti sede Chieti (CH) del 30/04/1992 rep. 1269 – Sentenza dichiarativa di fallimento – a favore di

con sede in Chieti contro per la propria quota di proprietà dell'immobile oggetto di esecuzione.

**TRASCRIZIONE R.G. 17554 R.P. 13815 del 06/12/2002**

Atto notarile pubblico, Notaio Kechler Ferrari Cesare sede Vignanello (VT) del 20/11/2002 rep. 35475/14831 – Divisione – Con il quale perviene ad la proprietà di 1/3 ciascuno dell'immobile oggetto di esecuzione. (Allegato 3 bis)

**TRASCRIZIONE R.G. 20789 R.P. 14381 del 27/10/2006**

Atto giudiziario, Giudice Delegato del 28/08/2006 rep. 714 – Decreto di trasferimento immobili –  
A favore Contro ciascuno  
per la proprietà di 1/3 dell'immobile oggetto di esecuzione

**ISCRIZIONE R.G. 1910 R.P. 331 del 25/02/2008**

Atto notarile pubblico, ipoteca volontaria, Notaio Dominici Giuseppe del 31/01/2008 repertorio 75776/20953 con il con quale si iscriveva ipoteca volontaria concessione a garanzia di mutuo a favore della Banca Nazionale del Lavoro S.p.A. sede di Roma c.f. 00651990582

Contro Capitale € 77.000,00 Totale € 154.000,00 – Durata 30 anni –  
Sull'immobile in Comune di Corchiano (VT) Foglio 20 particella 315 sub 7

**ISCRIZIONE R.G. 5005 R.P. 645 del 14/04/2017**

Altro giudiziario Ipoteca Giudiziale – Decreto ingiuntivo del 16/08/2016 numero di repertorio 5240 – Tribunale di Brescia sede di Brescia

A favore di BANCO DI BRESCIA SAN PAOLO CAO S.p.A. sede di Brescia

Contro Capitale € 19.042,79 Totale € 25.000,00 sull'immobile in Comune di Corchiano (VT) Foglio 20 particella 315 sub 7

**TRASCRIZIONE R.G. 12425 R.P. 9974 del 23/07/2021**

Atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario di Viterbo - Verbale di pignoramento immobili del 24/06/2021 numero di repertorio 1031 emesso da Uff. Giudiziario Tribunale di Viterbo sede di Viterbo a favore di SIRIO NPL S.R.L. sede Conegliano (TV) Codice Fiscale 05122460263

contro sull'immobile oggetto di esecuzione.

**TRASCRIZIONE R.G. 246 R.P. 201 del 08/01/2024**

Atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario di Viterbo - Verbale di pignoramento immobili del 05/12/2023 numero di repertorio 3031 emesso da Uff. Giudiziario Tribunale di Viterbo sede di Viterbo a favore di SIRIO NPL S.R.L. sede Conegliano (TV) Codice Fiscale 05122460263 contro sull'immobile oggetto di esecuzione.

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:**

L'esecutato risulta essere coniugato dal 02/08/2008 in regime di separazione dei beni (Allegato 7 – Estratto di matrimonio e stato di famiglia)

### **RISPOSTA AL QUESITO n. 7:**

A seguito del sopralluogo effettuato in data 07/05/2024 il sottoscritto C.T.U. ha potuto verificare la consistenza del bene pignorato.

L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Corchiano (VT), in via Civita Castellana e consiste in un appartamento che occupa l'intero terzo piano/sottotetto di una palazzina costituita da sette unità immobiliari; due al piano terra a destinazione commerciale e magazzino e cinque ai piani superiori a destinazione residenziale.

L'edificio è realizzato con strutture verticali in muratura di tufo e strutture orizzontali con solai in laterocemento. La copertura è in tegole in laterizio. Esternamente le facciate sono in parte intonacate e tinteggiate e in parte lasciate in muratura grezza.

L'unità immobiliare oggetto di esecuzione è distinta al catasto come segue:

- Al catasto fabbricati di detto comune:

Foglio 20, part. 315 sub 7, cat A/3, classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie catastale Totale 140 mq escluse aree scoperte 129 mq, Rendita € 188,51 – in via Civita Castellana, piano 3.

L'appartamento, al quale si accede da una scala interna comune, è costituito da un atrio/disimpegno, una cucina, un soggiorno con un ripostiglio, un bagno e due camere da letto; dalla cucina e dal soggiorno si accede a due terrazzi scoperti separati dal vano scale.

Le pavimentazioni interne sono in marmo, il pavimento del bagno è in maiolica come pure il rivestimento; i pavimenti delle terrazze sono uno in marmette di cemento levigato e l'altro in klinker.

Le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate, la maggior parte della cucina è rivestita in maioliche ed è presente un camino di buona qualità.

Gli infissi esterni sono in legno di mediocre qualità con tapparelle in pvc; gli infissi interni sono in legno di discreta qualità.

Nessuno degli impianti presenti è funzionante e tutte le utenze sono sospese; l'impianto termico inoltre è privo di radiatori.

Lo smaltimento dei liquami avviene attraverso allaccio alla rete fognaria pubblica.

La superficie utile dell'appartamento è di mq 104 circa, la superficie utile dei terrazzi complessivamente è di mq 53 circa.

Nessuno dei locali adibiti a residenza raggiunge l'altezza minima residenziale di ml 2,70.

La proprietà è interamente del sig. \_\_\_\_\_ per 1/1.

**RISPOSTA AL QUESITO n. 8:**

Si fa presente che sulla base delle visure effettuate presso il catasto l'immobile pignorato corrisponde esattamente agli identificativi catastali presenti in banca dati consentendo quindi la sua univoca identificazione.

**RISPOSTA AL QUESITO n. 9:**

Durante il sopralluogo si è riscontrata una difformità relativamente alla planimetria catastale e cioè una finestra presente nel locale ripostiglio che però è riportata nel progetto allegato alla Concessione Edilizia in Sanatoria.

Tale difformità è sanabile con una pratica di aggiornamento catastale che comporta una spesa stimabile in € 650,00.

**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:**

Come già riportato alla risposta al quesito numero 9 le difformità riscontrate possono essere sanate come descritto.

### **RISPOSTA AL QUESITO n. 13:**

La zona del P.R.G. in cui sono ubicati gli immobili è contraddistinta come ZONA B1 “Ristrutturazione Edilizia Intensiva”

Per tali zone il P.R.G. del Comune di Corchiano prevede:

*ART. 16*

*SOTTOZONA B1 – RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA INTENSIVA*

*Strumenti di intervento: Interventi diretti.*

*Caratteristiche generali: Tale sottozona comprende alcune aree del Centro Urbano attualmente occupate da fabbricati la cui densità fondiaria raggiunta può farle considerare pressoché sature.*

*Esistono tuttavia alcuni lotti liberi interclusi fra le aree edificate, che potranno essere completati nei limiti ammessi dalle presenti norme.*

*Interventi consentiti: Per le aree in cui la volumetria consentita è stata già completata ovvero superata sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, consolidamento, restauro e risanamento conservativo, così come definiti all’art. 31 L. n° 457/78 lett.*

*a) b) c) e di ristrutturazione edilizia senza aumenti di volume, o di sostituzione edilizia entro i limiti della cubatura e delle superfici utili totali esistenti nel rispetto dei distacchi e delle altezze previsti dalle presenti norme.*

*I lotti interclusi liberi potranno essere edificati con i parametri della zona solo se la cubatura realizzabile non è stata precedentemente asservita ad altri terreni limitrofi.*

*Nei casi possibili, previo accordo tra i confinanti, sono consentite le costruzioni in aderenza.*

*Nei casi di costruzione, ricostruzione o ampliamenti di sagoma, devono essere rispettati gli allineamenti sul fronte stradale, ove esistenti.*

*Indici e parametri urbanistici:*

*Gli indici di zon sono i seguenti:*

*Indice di Edificabilità Fondiario*

*if = 1,50 mc/mq;*

*Altezza massima*

*Hmax = 9,00 ml*

*N° Piani Fuori Terra*

*Pft = 3*

*Distacchi: dagli edifici*

*D.M. 1444/68 per pareti finestrate ovvero accordi Sottoscritti tra confinanti;*

*dai confini*

*d = 3,00 ml ovvero in aderenza;*

*dalle strade*

*D.M. 1444/68 ovvero allineamenti;*

*Parcheggi per nuove costruzioni*

*art. 41 sexies L. 1150/42 = 1 mq/10 mc.*

*Prescrizioni particolari: Per le attività preesistenti all’adozione della variante al P.R.G. con destinazioni d’uso non compatibile con le norme se autorizzate con regolare licenza di esercizio e/o se sono state oggetto di condono edilizio, sono ammessi ampliamenti della volumetria esistente nella misura massima del 10% per adeguamenti tecnologici e alle norme vigenti.*

Quindi non è possibile nessuna ulteriore edificazione rispetto all’esistente.

**RISPOSTA AL QUESITO n. 14:**

L'intero immobile è stato realizzato in forza del Nulla osta per esecuzione di lavori edili, Pratica n. 24, rilasciato dal Comune di Corchiano in data 01/07/1968; in questa autorizzazione l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è presente sugli elaborati grafici solo come sottotetto. Successivamente l'unità immobiliare oggetto di esecuzione viene trasformata tramite "Cambio di destinazione d'uso da locali sottotetto a residenziale" a seguito di Permesso di Costruire in Sanatoria n. 16 del 05/12/2006 Condono Edilizio n. 72 del 2004, ai sensi del D.L. 269/03 e Legge 326/2003, rilasciato dal Comune di Corchiano. ( Allegato n. 8 – Concessioni edilizie e condoni)

Le difformità riscontrate sono state descritte alla precedente risposta al quesito n. 9,

Agli atti del Comune di Corchiano non sono presenti certificazioni degli impianti, agibilità, collaudo statico.

**RISPOSTA AL QUESITO n. 15:**

E' presente un Nulla osta per esecuzione di lavori edili, Pratica n. 24, rilasciato dal Comune di Corchiano in data 01/07/1968; inoltre un Condono Edilizio n. 72 del 2004, ai sensi del D.L. 269/03 e Legge 326/2003, rilasciato dal Comune di Corchiano per "Cambio di destinazione d'uso da locali sottotetto a residenziale" seguito da Permesso di Costruire in Sanatoria n. 16 del 05/12/2006. (Allegato n. 8 – Concessioni edilizie e condoni)

**RISPOSTA AL QUESITO n. 16:**

Sull'immobile oggetto di pignoramento non sono presenti titoli gravanti da censo, livello o uso civico, si allega certificazione del Comune di Corchiano (Allegato 9).

**RISPOSTA AL QUESITO n. 17:**

Non è presente un condominio.

**RISPOSTA AL QUESITO n. 18:**

E' possibile vendere il bene pignorato in un unico lotto.

- **Lotto unico**

Al catasto fabbricati del Comune di Corchiano (VT)

- Foglio 20, part. 315 sub 7, cat A/3, classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie catastale Totale 140 mq escluse aree scoperte 129 mq, Rendita € 188,51 – in via Civita Castellana, piano 3.

- **Proprietà:**

- o , proprietario per 1/1

**RISPOSTA AL QUESITO n. 19:**

L'immobile è pignorato per intero. L'immobile non è divisibile in natura.

**RISPOSTA AL QUESITO n. 20:**

L'immobile sito in Corchiano (VT), via Civita Castellana n. 16, al momento del sopralluogo avvenuto nella data del 08/03/2022 risulta libero.

**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 secondo semestre 2023 comparato con quanto riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativamente al secondo semestre 2023 , 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:

- € 150 mensili per un totale di € 1.800,00 annui.

**RISPOSTA AL QUESITO n. 22:**

L'immobile sito in Corchiano (VT), via Civita Castellana n. 16, al momento del sopralluogo avvenuto nella data del 07/05/2024 risulta libero.

**RISPOSTA AL QUESITO n. 23:**

L'immobile risulta gravato da vincolo imposto dal PTPR Regione Lazio art. 36 D. Lgs. 42/2004.

**RISPOSTA AL QUESITO n. 24:**

Il più probabile valore di mercato del **lotto unico** è il seguente:

- Al catasto fabbricati del comune di Corchiano:
- Foglio 20, part. 315 sub 7, cat A/3, classe 1, Consistenza 5 vani, Superficie catastale Totale 140 mq escluse aree scoperte 129 mq, Rendita € 188,51 – in via Civita Castellana, piano 3.

Quindi il valore del lotto risulta da:

- sup. utile residenziale 104 mq x €/mq 400,00 = € 41.600,00
- sup. utile terrazzi 53 mq x €/mq 200,00 = € 10.600,00
- Totale € 52.200,00

Dalla presente stima vanno detratte le spese descritte alla risposta al quesito 9 che ammontano ad € 650,00 pertanto il valore del lotto ammonta a € **51.550,00** (Cinquantunomilacinquecentocinquanta/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 secondo semestre 2023, comparato con quanto riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativamente al secondo semestre 2023, 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 di tipo residenziale, 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:

- Superficie residenziale €/mq 400,00
- Superficie terrazzi €/mq 200,00

**RISPOSTA AL QUESITO n. 26:**

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

**RISPOSTA AL QUESITO n. 27:**

Non è presente un contratto di locazione in essere come da dichiarazione dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 10 – Contratti di locazione).

Allegati:

- Quesiti del giudice (Allegato 1)
- Verbale di accesso (Allegato 2)
- Atto originario ante ventennio (Allegato 3)
- Atto di divisione del 2002 (Allegato 3 bis)
- Atto di trasferimento giudice delegato 2006 (Allegato 3 ter)
- Documentazione fotografica e rilievi planimetrici (Allegato 4)
- Ispezioni ipotecarie (Allegato 5)
- Mappe e visure catastali (Allegato 6)
- Estratto di matrimonio e stato di famiglia (Allegato 7)
- Concessioni edilizie e condoni (Allegato 8)
- Certificazione usi civici (Allegato 9)
- Contratti di locazione (Allegato 10)

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

Il C.T.U.

**Geom. Andrea Testarelli**