

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. 93 R.G.E. 2025

BANCA LAZIO NORD CREDITO COOPERATIVO SCPA

contro

Civita Castellana, lì 31/10/2025

Il C.T.U.

Geom. Andrea Testarelli

PERIZIA TECNICA

Premesso:

- Che è in corso presso il tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare n. 93 R.G.E. 2025.
- Che con giusto provvedimento del G.E. dott. Federico Bonato in data 31/07/2025 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 04/08/2025.
- 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.
- Che un primo sopralluogo è stato fissato dal custode Dott. Cinzia Cimorello per il giorno 18/09/2025 alle ore 10:30 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.T., al Comune ed ai vari enti preposti, delle misurazioni effettuate e della documentazione fotografica (allegato 1) 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 notarile pubblico, Notaio Giorgio Maria Baroni sede Vetralla (VT) del 19/03/1982 rep. 28593/10497 – DONAZIONE – Con il quale il sig. _____ dona alle sig.re _____ i terreni oggetto di esecuzione. (Allegato 2)
- Atto notarile pubblico, COMPRAVENDITA Notaio Massimiliano Pensato del 23/09/2021 repertorio 12587/9687 con il con quale il la _____ acquista dal sig.re _____ i terreni oggetto di esecuzione (Allegato 3).

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 4 – Ispezioni ipotecarie):

TRASCRIZIONE R.P. 4094 del 13/04/1982

Atto notarile pubblico, Notaio Giorgio Maria Baroni sede Vetralla (VT) del 19/03/1982 rep. 28593/10497 – DONAZIONE – Con il quale il sig. _____ dona alle sig.re _____ i terreni oggetto di esecuzione.

TRASCRIZIONE IN RETTIFICA R.G. 7119 R.P. 6135 del 26/06/1984

Atto notarile pubblico, Notaio Giorgio Maria Baroni sede Vetralla (VT) del 13/04/1982 rep.
28593/10497 – DONAZIONE – Con il quale il sig. _____ dona alle sig.re
_____ i terreni oggetto di esecuzione.

TRASCRIZIONE R.G. 5150 R.P. 3959 del 08/05/2020

Atto notarile pubblico, COMPRAVENDITA Notaio Dottori Silvio sede Ficulle (TR) del
07/05/2020 repertorio 122/97 con il con quale le sig.re _____ vendono
al sig. _____ i terreni oggetto di esecuzione.

DOMANDA DI ANNOTAZIONE R.G. 8606 R.P. 875 del 22/07/2020

Atto notarile pubblico, CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA Notaio Dottori Silvio
sede Ficulle (TR) del 20/07/2020 repertorio 170/135 con il con quale le sig.re
_____ vendono al sig. _____ i terreni oggetto di esecuzione avendo la stessa
esercitato il diritto di prelazione.

TRASCRIZIONE R.G. 5150 R.P. 3959 del 08/05/2020

Atto notarile pubblico, COMPRAVENDITA Notaio Pensato Massimiliano sede Vetralla (VT) del
23/09/2022 repertorio 12587/9687 con il con quale la sig.ra _____ vendono alla soc.
_____ i terreni oggetto di esecuzione.

DOMANDA DI ANNOTAZIONE R.G. 21385 R.P. 1893 del 28/12/2021

Atto notarile pubblico, CANCELLAZIONE CONDIZIONE SOSPENSIVA Notaio Pensato
Massimiliano sede Vetralla (VT) del 27/12/2021 repertorio 12970/9974 con il con quale la sig.ra
_____ vendono alla soc. _____ i terreni oggetto di esecuzione avendo la
stessa esercitato il diritto di prelazione.

ISCRIZIONE R.G. 21407 R.P. 2364 del 28/12/2021

Atto notarile pubblico Notaio Pensato Massimiliano sede Vetralla (VT) del 27/12/2021 rep.
12973/9975 – IPOTECA VOLONTARIA – Concessione a garanzia di mutuo fondiario – Capitale €
145.000,00 - Tasso interesse annuo 1,573% - Totale € 290.000,00 – Durata 15 anni e 6 giorni con il
con quale si concede mutuo e si iscrive ipoteca sugli immobili oggetto di esecuzione.

TRASCRIZIONE R.G. 9241 R.P. 7497 del 12/06/2025

Atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili Ufficiale Giudiziario
di Viterbo - Verbale di pignoramento immobili del 03/06/2025 numero di repertorio 1751 emesso
da Uff. Giudiziario Tribunale di Viterbo sede di Viterbo a favore di BANCA LAZIO NORD
CREDITO COOPERATIVO SCPA Sede VITERBO (VT) **Contro**

per la proprietà di 1/1 sui terreni 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. 5 (mappe e visure catastali).

RISPOSTA AL QUESITO n.6:

L'esecutato risulta essere una società (Allegato 6)

RISPOSTA AL QUESITO n.7:

A seguito del secondo sopralluogo effettuato in data 18/09/2025 il sottoscritto C.T.U. ha potuto verificare la consistenza dei beni pignorati.

Gli immobili oggetto di pignoramento sono situati nel Comune di Vetralla, in Loc. S. Mariano e consistono in dei terreni nudi ad eccezione di quelli distinti con le p.lle 329, 330 e 332 sono presenti resti archeologici sottoposti a vincolo diretto e pertanto necessita il diritto di prelazione da parte del ministero per i beni e le attività culturali.

Al catasto terreni del comune di Vetralla:

Foglio 36, part. 329, qualità seminativo, classe 3, superficie 5 ettari 25 are 22 centiare reddito dominicale € 311,94, reddito agrario € 108,50.

Foglio 36, part. 330, qualità seminativo, classe 3, superficie 3 ettari 44 are 55 centiare reddito dominicale € 204,64, reddito agrario € 71,18.

Foglio 36, part. 114, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie 7 are 30 centiare reddito dominicale € 0,57, reddito agrario € 0,04.

Foglio 36, part. 115, porzione AA qualità seminativo, classe 2, superficie 02 are 01 centiare reddito dominicale € 1,40, reddito agrario € 0,57, porzione AB qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 47 are 89 centiare reddito dominicale € 7,42, reddito agrario € 0,74.

Foglio 36, part. 332, qualità seminativo, classe 4, superficie 4 ettari 80 are 32 centiare reddito dominicale € 124,03, reddito agrario € 86,82.

Foglio 36, part. 333, qualità seminativo, classe 4, superficie 5 are 54 centiare reddito dominicale € 1,43, reddito agrario € 1,00.

Foglio 36, part. 107, qualità COSTR NO AB, superficie 2 are 90 centiare reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00.

Il tutto per un totale di mq pari a 141.573,00.

Si accede ai terreni da una strada comunale e pertanto non necessita della costituzione di una servitù di passaggio.

Si fa presente che i terreni sono tutti delimitati da una recinzione con paletti di legno e rete metallica.

RISPOSTA AL QUESITO n.8:

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

RISPOSTA AL QUESITO n.9:

Durante il sopralluogo non si sono riscontrate delle difformità in quanto non sono presenti immobili trattandosi di terreni nudi ad eccezione del fabbricato sottoposto a vincolo del ministero dei beni e per le attività culturali.

RISPOSTA AL QUESITO n.10:

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

RISPOSTA AL QUESITO n.11:

I terreni derivano da una maggiore consistenza che nel corso degli anni hanno subito dei frazionamenti.

RISPOSTA AL QUESITO n.12:

Durante il sopralluogo non si sono riscontrate delle difformità in quanto non sono presenti immobili trattandosi di terreni nudi ad eccezione del fabbricato sottoposto a vincolo del ministero dei beni e per le attività culturali.

RISPOSTA AL QUESITO n.13:

La zona del P.R.G. in cui sono ubicati gli immobili è contraddistinta come ZONA Agricola sottozona E1 e come ZONA Agricola sottozona E2”

Quindi non è possibile nessuna ulteriore edificazione rispetto all’esistente. (Allegato 7)

RISPOSTA AL QUESITO n.14:

Trattandosi di terreni non sono presenti concessioni edilizie e per quanto riguarda l'immobile sottoposto a vincolo lo stesso è risalente al XVII secolo circa.

RISPOSTA AL QUESITO n.15:

Non sono presenti istanze di condono.

RISPOSTA AL QUESITO n.16:

Sui terreni oggetto di pignoramento non sono presenti titoli gravanti da censo, livello o uso civico, si allega certificazione del Comune di Vetralla (Allegato 9).

RISPOSTA AL QUESITO n.17:

Non è presente un condominio.

RISPOSTA AL QUESITO n.18:

E' possibile vendere i beni pignorati in due lotti distinti.

- **Lotto uno**

Al catasto terreni del Comune di Vetralla

- Foglio 36, part. 329, qualità seminativo, classe 3, superficie 5 ettari 25 are 22 centiare reddito dominicale € 311,94, reddito agrario € 108,50.
- Foglio 36, part. 333, qualità seminativo, classe 4, superficie 5 are 54 centiare reddito dominicale € 1,43, reddito agrario € 1,00.

Proprietà:

per la quota di 1/1 di proprietà

- **Lotto due**

Al catasto terreni del Comune di Vetralla

- Foglio 36, part. 330, qualità seminativo, classe 3, superficie 3 ettari 44 are 55 centiare reddito dominicale € 204,64, reddito agrario € 71,18.
- Foglio 36, part. 114, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie 7 are 30 centiare reddito dominicale € 0,57, reddito agrario € 0,04.

- Foglio 36, part. 115, porzione AA qualità seminativo, classe 2, superficie 02 are 01 centiare reddito dominicale € 1,40, reddito agrario € 0,57, porzione AB qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 47 are 89 centiare reddito dominicale € 7,42, reddito agrario € 0,74.
- Foglio 36, part. 332, qualità seminativo, classe 4, superficie 4 ettari 80 are 32 centiare reddito dominicale € 124,03, reddito agrario € 86,82.
- Foglio 36, part. 107, qualità COSTR NO AB, superficie 2 are 90 centiare reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00.

Proprietà:

per la quota di 1/1 di proprietà

RISPOSTA AL QUESITO n.19:

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

RISPOSTA AL QUESITO n.20:

I terreni siti in Vetralla, Loc. S. Mariano al momento del sopralluogo risultano occupati dagli da degli affittuari.

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 2024 comparato con quanto riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativamente al secondo semestre 2024, 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:

- € 700 annui per il lotto uno
- € 500 annui per il lotto due

RISPOSTA AL QUESITO n.22:

I terreni siti in Vetralla, Loc. S. Mariano al momento del sopralluogo risultano occupati dagli da degli affittuari.

RISPOSTA AL QUESITO n.23:

I terreni sono sottoposti ai seguenti vincoli:

AMBIENTE - Aree naturali protette, PTPR - Tavola B - Ex 1497 ab, PTPR - Tavola B - Ex 1497 cd, Punti archeologici tipizzati, Acque pubbliche rispetto, Acque pubbliche, Agro identitario, Altimetria 1200, Aree archeologiche, Aree urbanizzate, Borghi identitari, Boschi, Canali bonifiche, Centri storici rispetto 150, Centri storici, Costa mare, Costa laghi, Decreti archeologici, Geomorfologici tipizzati, Linee archeologiche, Ptp 1512, Punti archeologici, Rispetto geomorfologia, Rispetto linee archeologiche tipizzate, Usi civici, Rurali identitari, Rispetto rurali, Zone umide.

Si fa inoltre presente che su alcuni terreni distinti con le part.lle 329, 330 e 332 sono presenti resti archeologici e pertanto vige il diritto di prelazione da parte del Ministero dei Beni e le Attività Culturali o da parte degli enti Pubblici interessati nel termine di legge salvo proroghe o sospensioni disposte per legge, di sessanta giorni dalla data di ricezione della denuncia che, ai sensi e con le indicazioni richieste dall'art. 59 del citato codice, la parte venditrice e' obbligata ad effettuare alla sovrintendenza per i beni storici, artistici ed etnoantropologici "soprintendenza archeologia, belle arti e paesaggio per l'area metropolitana di roma la provincia di viterbo e l'etruria meridionale" entro il termine di trenta giorni decorrenti dalla data odierna. la parte acquirente sara' immessa nel possesso materiale e giuridico di quanto acquistato, ai sensi dell'art. 61, quarto comma, del codice dei beni culturali e del paesaggio d. lgs. n. 42/2004, per ogni effetto utile od oneroso, solamente una volta decorso il termine previsto per l'avveramento della condizione di cui al precedente articolo 5, prendendo atto le parti del divieto di consegna, fino a tale momento, previsto all'art. 61, quarto comma, del codice dei beni culturali e del paesaggio.

RISPOSTA AL QUESITO n.24:

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

- **Lotto uno**

Al catasto terreni del Comune di Vetralla

- Foglio 36, part. 329, qualità seminativo, classe 3, superficie 5 ettari 25 are 22 centiare reddito dominicale € 311,94, reddito agrario € 108,50.
- Foglio 36, part. 333, qualità seminativo, classe 4, superficie 5 are 54 centiare reddito dominicale € 1,43, reddito agrario € 1,00.

Proprietà:

per la quota di 1/1 di proprietà

Quindi il valore del lotto risulta da:

- sup. utile terreni 53.076,00 mq x €/mq 2,00 = € 106.152,00

Pertanto il valore del lotto ammonta ad € **106.152,00 (centoseimilacentocinquantadueeuro/00)** che per comodità di gara viene arrotondato a € **106.000,00 (centoseimilaeuro/00)**

- **Lotto due**

Al catasto terreni del Comune di Vetralla

- Foglio 36, part. 330, qualità seminativo, classe 3, superficie 3 ettari 44 are 55 centiare reddito dominicale € 204,64, reddito agrario € 71,18.
- Foglio 36, part. 114, qualità bosco ceduo, classe 4, superficie 7 are 30 centiare reddito dominicale € 0,57, reddito agrario € 0,04.
- Foglio 36, part. 115, porzione AA qualità seminativo, classe 2, superficie 02 are 01 centiare reddito dominicale € 1,40, reddito agrario € 0,57, porzione AB qualità bosco ceduo, classe 2, superficie 47 are 89 centiare reddito dominicale € 7,42, reddito agrario € 0,74.
- Foglio 36, part. 332, qualità seminativo, classe 4, superficie 4 ettari 80 are 32 centiare reddito dominicale € 124,03, reddito agrario € 86,82.
- Foglio 36, part. 107, qualità COSTR NO AB, superficie 2 are 90 centiare reddito dominicale € 0,00, reddito agrario € 0,00.

Proprietà:

per la quota di 1/1 di proprietà

Quindi il valore del lotto risulta da:

- sup. utile terreni 88.497,00 mq x €/mq 2,00 = € 176.994,00

Pertanto il valore del lotto ammonta ad **€ 176.994,00**

(centosettantaseimilanovecentonovantaquattroeuro/00) che per comodità di gara viene arrotondato a **€ 177.000,00 (centosettasettemilaeuro/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 2024, comparato con quanto riportato nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate relativamente al secondo semestre 2024, 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 catastali.

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 dei terreni, i seguenti valori:

- Terreni €/mq 2,00

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:

Sono presenti due contratti di locazione. (Allegato 9)

Allegati:

- Documentazione fotografica (Allegato 1)
- Atto di donazione anno 1982 (Allegato 2)
- Atto di compravendita (provenienza) anno 2021 (Allegato 3)
- Visure ipotecarie (Allegato 4)
- Estratti di mappa e visure catastali (Allegato 5)
- Visura camera di commercio (Allegato 6)
- Certificato di destinazione urbanistica (Allegato 7)
- Certificazione usi civici (Allegato 8)
- Contratti di locazione (Allegato 9)

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

IIC.T.U.

Geom. Andrea Testarelli