

STUDIO TECNICO

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 INTEGRATIVA**

Esecuzione Immobiliare n. 149 R.G.E. 2023

AMCO – ASSET MANAGEMENTCOMPANY S.P.A.

contro

Civita Castellana, lì 05/06/2026

Il C.T.U.

Geom. Andrea Testarelli



PERIZIA TECNICA

Premesso:

Che è in corso presso il tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare n. 149 R.G.E. 2023.

Che il Giudice dell'esecuzione con giusto provvedimento del G.E. dott. Federico Bonato in data 04/10/2023 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.

Da una richiesta scritta di integrazione e chiarimento da parte del G.E. relativamente allo stato della copertura per la presenza di amianto.



INTEGRAZIONE RISPOSTA AL PUNTO 14:

Gruppo 3 immobili pignorati (foglio 154 p.lla 187, foglio 157 p.lla 87 sub. 5-12-13 e p.lle 139-140-141-143-146) Via Tuscanese Km 3,4:

L'immobile è stato realizzato in forza di concessione edilizia n. 19050/482 del 06/11/1982 e tale immobile non ha subito successive modifiche.

Si fa presente che l'unità immobiliare pignorata rispecchia quanto dichiarato nella concessione ma non rispecchia e quanto riportato in catasto.

Non è stato rilasciato nessun certificato di agibilità o abitabilità.

Pertanto durante le operazioni peritali il sottoscritto ha riscontrato difformità tra il sopralluogo e quanto riportato catastalmente.

Le difformità riscontrate in fase di sopralluogo sono:

- Realizzazione di un soppalco in ferro al piano terra che riguarda un ampliamento della superficie commerciale al piano primo, una realizzazione di una scala in ferro di collegamento tra il piano primo soppalco ed il piano terra adibito a magazzino/deposito;
- Realizzazione di un tramezzature interne al piano terra zona magazzino deposito;
- Realizzazione di tramezzatura interna al piano primo;
- Realizzazione di un passaggio relative all collegamento tra il sub. 12 (locale commerciale) ed il sub. 5 (locale artigianale) con relativa realizzazione di tramezzature interne all'interno del locale artigianale adibito a ufficio a servizio del locale commercial (sub. 12).

Relativamente alle difformità urbanistiche riscontrate, il sottoscritto ha sottoposto al tecnico comunale la fattibilità per la sanatoria delle opere abusive riscontrate, il quale ha dichiarato che è fattibile la sanatoria di detti abusi tramite la redazione di una SCIA in sanatoria (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) anche sulla scorta delle leggi tecniche in vigore (D.P.R. 380/01 art. 22 comma 3, art. 10 e art. 23) applicando una sanzione amministrativa di circa € 1.000,00 oltre € 150,00 per diritti di segreteria.

Per detta pratica edilizio urbanistica può essere quantificata una spesa di circa € 4.000,00 quale onorario per il tecnico redattore.

Inoltre dovrà essere effettuata la redazione di numero due variazioni catastali tramite DOCFA, con spese per oneri di presentazione € 150,00 e spese tecniche quantificabili in € 1.500,00.

Sulla scorta del medoto di campionamento in base al D.M. del 06/09/1994 effettuati dalla Società TECNOMONTAGGI2 SRL con sede in Civita Castellana (VT) in data 27/01/2026 sulla copertura e controsoffitto degli immobili pignorati in Via Tuscanese Km 3,4 e distinti in catasto al foglio 157 p.lla 87 sub. 5-12-13 **si rileva la presenza di materiale contenente di amianto crisotilo**



trattandosi quindi di rifiuto pericoloso assoluto secondo quanto previsto dalle norme vigenti.

Per la rimozione del materiale contenente amianto si stima un costo complessivo di € 35,00 al mq, tale importo riguarda nello specifico la copertura, la lana mineraleposta sopra la lastra del controsoffitto ed il controsoffitto.

Pertanto si stima come di seguito riportato:

Immobile Foglio 154, part. 87 sub 12

Piano terra (magazzino) solo controsoffitto e lana minerale =

500,00 mq x € 20,00/mq = € 10.000,00

Piano terra e primo (commerciale) copertura, controsoffitto e lana minerale =

685,00 mq x € 35,00/mq = € 23.975,00

Immobile Foglio 154, part. 87 sub 5

Piano terra artigianale = 234,00 mq x € 35,00/mq = € 8.190,00



INTEGRAZIONE 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 primo semestre 2023.

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 Viterbo, tenuto conto delle condizioni generali dell'immobile come si evince dalla documentazione fotografica allegata che risulta in uno stato abitabile, nonché dalla buona ubicazione e dalla sua commerciabilità indica come parametro € 400,00/mq per la parte artigianale, € 700,00/mq per il capannone destinato a commerciale, l'abitazione ad € 1.800,00/mq, il garage ad € 600,00/mq ed € 3,00/mq per i terreni a pertinenza dei locali artigianale e commerciale, € 5,00/mq.

LOTTO UNO (rif. Gruppo 1)

abitazione Foglio 144, part. 2696 sub 77, cat A/2, consistenza 3 vani, superficie catastale totale 72 mq e totale escluse aree scoperte 62 mq, Rendita € 333,11 – in via Del Pinturicchio 48, piano 4, interno 14, scala B,

garage Foglio 144, part. 2696 sub 83, cat C/6, consistenza 14 mq, superficie catastale totale 16 mq, Rendita € 60,74 – in via Del Pinturicchio 62, piano S1, interno 5, scala B

Piano quarto (abitazione) = 50,00 mq x € 1.800,00/mq = € 90.000,00

Piano quarto (terrazzo di pertinenza esclusiva) = 55,00 mq x € 100,00/mq = € 55.000,00

Piano S1 (garage) = 20,00 mq x € 600,00/mq = € 12.000,00

Pertanto il valore del lotto ammonta ad **€ 157.000,00 (centocinquantasettemilaeuro/00)**



LOTTO DUE (rif. Gruppo 3)

Capannone commerciale Foglio 154, part. 87 sub 12, cat D/8, Rendita € 6.197,48 – in via Tuscanese Km 3,4, piano T-1,

Impianto fotovoltaico in copertura Foglio 154, part. 87 sub 13, cat D/1, Rendita € 800,00 – in via Tuscanese Km 3,4, piano 2,

Terreno di pertinenza Foglio 154, part. 140, qualità seminativo classe 2 superficie 20 centiare, reddito dominicale € 0,15 e reddito agrario € 0,07,

Terreno di pertinenza Foglio 154, part. 146, qualità seminativo classe 2 superficie 30 centiare, reddito dominicale € 0,23 e reddito agrario € 0,10

Terreno di pertinenza Foglio 154, part. 187, qualità seminativo classe 2 superficie 7 are e 22 centiare, reddito dominicale € 5,59 e reddito agrario € 2,42

Terreno di pertinenza Foglio 154, part. 139, qualità seminativo classe 2 superficie 70 centiare, reddito dominicale € 0,54 e reddito agrario € 0,23

Piano terra (magazzino) = $500,00 \text{ mq} \times € 200,00/\text{mq} = € 100.000,00$

Piano terra e primo (commerciale) = $685,00 \text{ mq} \times € 700,00/\text{mq} = € 479.000,00$

Piano secondo (copertura fotovoltaico) = € 60.000,00

Terreni di pertinenza = $842,00 \text{ mq} \times € 5,00/\text{mq} = € 4.210,00$

Complessivamente il valore complessivo dei beni pignorati ammonta ad € 643.210,00 (seicentoquarantatremiladuecentodieci euro/00) che arrotondato per difetto ammonta ad € **643.000,00 (seicentoquarantatremila euro/00)**, al quale vanno detratte le spese di seguito citate:

- € **6.150,00**, importo per pratica edilizia in sanatoria e variazione catastale come descritti ai punti 9 e 14 della relazione tecnica principale,
- € **33.975,00** importo per la rimozione di copertura, controsoffitto in amianto e lana minerale,
- € **2.000,00**, importo per costituzione di servitù di passaggio sulla part. 138

Pertanto il valore reale del bene pignorato ad oggi può essere stimato ad € 600.875,00 (seicentomilaottocentosettantacinque euro/00) che arrotondato per eccesso ammonta ad € **601.000,00 (seicentounomila euro/00)**



LOTTO TRE (rif. Gruppo 3)

Capannone Artigianale Foglio 154, part. 87 sub 5, cat C/3, classe 3, Consistenza 234 mq,
Superficie catastale 245 mq Rendita € 495,49 – in via Tuscanese Km 3,4, piano T,

Terreno di pertinenza Foglio 154, part. 143, qualità seminativo classe 2 superficie 30 centiare,
reddito dominicale € 0,23 e reddito agrario € 0,10,

Terreno di pertinenza Foglio 154, part. 141, qualità seminativo classe 2 superficie 50 centiare,
reddito dominicale € 0,39 e reddito agrario € 0,17,

Intestati a ***** proprietà 1/1;

Piano terra artigianale = 234,00 mq x € 400,00/mq = € 93.600,00

Terreni di pertinenza = 100,00 mq x € 5,00/mq = € 500,00

Complessivamente il valore complessivo dei beni pignorati ammonta ad € 94.100,00
(novantaquattromilacentoeuro/00) che arrotondato per difetto ammonta ad **€ 94.000,00**
(**novantaquattromilaeuro/00**), al quale vanno detratte le spese di seguito citate:

- **€ 5.800,00**, importo per pratica edilizia in sanatoria e variazione catastale come descritti ai punti 9 e 14 della relazione tecnica principale,
- **€ 8.190,00** importo per la rimozione di copertura, controsoffitto in amianto e lana minerale,
- **€ 2.000,00**, importo per costituzione di servitù di passaggio sulla part. 138

Pertanto il valore reale del bene pignorato ad oggi può essere stimato ad € 78.010,00 che arrotondato per difetto ammonta ad euro **€ 78.000,00 (settantottomilaeuro/00)**

Allegati:

- Verbale di campionamento amianto
- Rapporto di prova copertura
- Rapporto di prova controsoffitto

Tanto doveva il sottoscritto in evasione all'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

Geom. TESTARELLI ANDREA

