

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Esecuzioni Immobiliari

Esecuzione Immobiliare n. 143/2019**SIENA NPL 2018 SRL – JULIET SPA****contro**

[REDAZIONE]

Dott.ssa. Giovanna Conticiani (Custode)

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO**Dott. Federico Bonato**

PERIZIA INTEGRATIVA A SEGUITO DI VERIFICA DELLA PERIZIA E DEI QUADRI SINOTTICI.

Il sottoscritto arch. Leonardo Basili, CTU nell'esecuzione immobiliare n. 143/2019, visto il provvedimento emesso dal GE in data 5 marzo 2026 nel quale veniva sospesa la vendita dell'11 marzo 2026 e si invitava lo scrivente a depositare un'integrazione di perizia, provvede a redigere l'integrazione della perizia e a depositare un nuovo quadro sinottico, **con gli stessi valori stimati all'epoca della redazione del medesimo**, che andrà a sostituire il precedente già in atti.

In merito alla perizia depositata per via telematica in data 29 gennaio 2020 e ai relativi quadri sinottici, riguardanti gli immobili siti nel Comune di Gradoli (VT) Via San Vittore n. 37, il sottoscritto arch. Leonardo Basili ha potuto constatare che nella redazione dei suddetti documenti, ha commesso un errore di valutazione in quanto ha diviso la proprietà esecutata in due lotti distinti (abitazione e garage).

Tale situazione risulterebbe illegittima in quanto il garage (foglio 4, particella 486 sub 1) risulta pertinenziale all'abitazione (foglio 4, particella 486 sub 5) poichè l'intera palazzina, dove sono ubicate le predette unità immobiliari, è stata realizzata in virtù della licenza edilizia n. 7 del 01

giugno 1968, quindi dopo l'entrata in vigore della Legge 6 agosto 1967 n. 765 (modifiche e integrazioni alla Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150) cosiddetta "Legge Ponte" che prevedeva, con l'art. 18, che *"Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione"*.

Pertanto alla luce di tale normativa la vendita separata di un garage, costruito dopo la "Legge Ponte" (L. 765/1967, dal 1° settembre 1967 al 2005), è generalmente vietata se il box è stato costruito come pertinenza obbligatoria.

In relazione a quanto descritto nella perizia depositata, in special modo in risposta ai quesiti 18 e 24, il sottoscritto intende sostituire gli stessi, **con le stesse identiche stime**, nel seguente modo:

QUESITO 18 (sostitutivo)

Pur trattandosi di due unità immobiliari distinte, viene costituito un unico lotto in quanto il locale ad uso garage è pertinenza della sovrastante abitazione in virtù dell'art. 18 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 (modifiche e integrazioni alla Legge Urbanistica 17 agosto 1942 n. 1150) cosiddetta "Legge Ponte".

QUESITO 24 (sostitutivo)

Si ritiene opportuno procedere alla determinazione del più probabile valore attuale di mercato attraverso il metodo sintetico-comparativo assumendo come parametro il prezzo unitario medio di superficie lorda che risulta quello più utilizzato in compravendite di beni simili; per l'adozione del metodo suddetto è necessario che l'immobile, presenti caratteristiche intrinseche ed estrinseche simili ad altri compravenduti in zona (ordinarietà del bene) e che esista un mercato discretamente attivo nella zona; verificati i presupposti di cui sopra e svolte le opportune indagini di mercato tramite le quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate e dell'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo della Camera di Commercio relative al 1° semestre 2019 (All. 13) e tramite indicazioni fornitemi da agenzie operanti in zona, si è potuto rilevare che i prezzi unitari per questa tipologia di immobile nel Comune di Gradoli (VT), oscillano in una fascia compresa tra;

- Agenzia Entrate 1° sem. 2019

- a. abitazioni civili normali da €/mq. 800,00 e i €/mq. 1.200,00;
 - b. abitazioni civili ottime da €/mq. 1.000,00 e i €/mq. 1.300,00;
- Osservatorio dei valori immobiliari camera di Commercio di Viterbo 1° sem 2019
- a. abitazioni nuove o ristrutturate da €/mq. 900,00 e i €/mq. 1.200,00;
 - b. abitazioni in buono stato abitabili da €/mq. 700,00 e i €/mq. 1.100,00;
 - c. abitazioni da ristrutturare da €/mq. 200,00 e i €/mq. 300,00;

In relazione allo stato di manutenzione generale ed ai fattori quali l'ubicazione la fruibilità del bene, la pezzatura, considerando anche l'epoca di costruzione, per quanto sopra è equo inserire l'immobile al di sotto della fascia media e quindi assumere, come parametro di base, il valore tenendo conto delle condizioni dello stesso e del notevole calo dei prezzi di mercato dell'attuale periodo per la ben nota crisi economica in corso che non risparmia, ovviamente, neanche il settore immobiliare.

La consistenza metrica del bene viene calcolata considerando per intero la superficie lorda interna comprensiva dei tramezzi interni esclusi i muri perimetrali (come previsto dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo).

Alla luce delle considerazioni di cui sopra, si ha:

LOTTO UNICO

Abitazione

CONSISTENZA: Superficie lorda totale abitazione = mq. 107,00

Superficie balconi (sup. non res.) mq. 15,00x0,10 = mq. 1,50

Consistenza totale mq. 108,50

PREZZO UNITARIO STIMATO: €/Mq. 1.000,00

VALUTAZIONE: Mq. 108,50 X €/Mq. 1.000,00 = €. 108.500,00

(euro centottomilacinquecento/00)

Da tale importo viene detratta la somma necessaria per la sistemazione urbanistica dell'immobile per le spese tecniche e per la sanzione amministrativa, pari ad €. 3.000,00 complessivi.

Pertanto si ha:

VALUTAZIONE FINALE: €. 108.500,00 - €. 3.000,00 = €. 105.500,00

(euro centocinquemilacinquecento/00)



Garage

CONSISTENZA: Superficie lorda garage(sup. non res.) mq. 24,00 = mq. 24,00

PREZZO UNITARIO STIMATO: €/Mq. 500,00

VALUTAZIONE: Mq. 24,00 X €/Mq. 500,00 = €. 12.000,00 (euro dodicimila/00)

Importo totale dell'intero lotto è il seguente:

Abitazione €. 105.500,00 + Garage €. 12.000,00 = €. 117.500,00

(centodiciasettemilacinquecento/00)



Viterbo, li 11/03/2026



II CTU

Arch. Leonardo Basili

