

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. 143 R.G.E. 2025

BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA

contro



Civita Castellana, lì 30/03/2026



Il C.T.U.

Geom. Andrea Testarelli



PERIZIA TECNICA

Premesso:

- Che è in corso presso il tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare n. 143 R.G.E. 2026.
- Che con giusto provvedimento del G.E. dott. Federico Bonato emesso il 28/10/2025 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 Fabbreccia n. 9 il quale ha prestato giuramento in data 17/11/2025.
- 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 il primo sopralluogo è stato effettuato dal sottoscritto CTU insieme al custode Avv. Manni Francesca il giorno 18/12/2025 ed 27/03/2026.
- Che alla fine del sopralluogo è stato redatto un verbale d'accesso dal custode e controfirmato dai presenti.

Pertanto, tutto ciò premesso, a seguito dei sopralluoghi effettuati, delle ricognizioni visive, della documentazione cartacea richiesta al N.C.E.U., al Comune ed ai vari enti preposti, delle misurazioni effettuate e della documentazione fotografica (Allegato 1) e rilievi planimetrici 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 ha acquisito copia conforme dei seguenti atti antecedenti il ventennio:

- Atto notarile pubblico, Notaio Capasso Alberto Vladimiro sede Roma (RM) del 30/12/1999 rep. 40822 – Conferimento in Società – con il quale viene conferito l'intero fabbricato dalla società alla (Allegato 2)
- Atto notarile pubblico, Notaio Capasso Alberto Vladimiro sede Roma (RM) del 09/01/2008 rep. 74609 – COMPRAVENDITA – con il quale la società vende a gli immobili 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.G. 3090 R.P. 2397 del 07/03/2000

Atto notarile pubblico, Notaio Capasso Alberto Vladimiro sede Roma (RM) del 30/12/1999 rep.

40822 – Conferimento in Società – con il quale viene conferito l'intero fabbricato dalla società

alla

(Allegato 2)

RETTIFICA A TRASCRIZIONE R.G. 89 R.P. 72 del 03/01/2002

Atto notarile pubblico, Notaio Capasso Alberto Vladimiro sede Roma (RM) del 27/07/2001 rep.

48178 – Conferimento in Società – con il quale viene conferito l'intero fabbricato dalla società

alla

TRASCRIZIONE R.G. 12696 R.P. 9162 del 27/07/2004

Atto notarile pubblico, Notaio Capasso Alberto Vladimiro sede Roma (RM) del 18/03/2004 rep.

59494 – Trasformazione di Società – con il quale viene modificata la ragione sociale della società

in

(Allegato 5)

TRASCRIZIONE R.G. 19441 R.P. 13518 del 09/10/2006

Atto notarile pubblico, Notaio Capasso Alberto Vladimiro sede Roma (RM) del 27/09/2006 rep.

70604 – CONVENZIONE EDILIZIA – con il quale viene stipulata la convenzione edilizia tra il COMUNE DI CANINO e la società

(Allegato 7)

TRASCRIZIONE R.G. 19650 R.P. 13960 del 21/11/2008

Atto notarile pubblico, Notaio Capasso Alberto Vladimiro sede Roma (RM) del 06/11/2008 rep.

76987 – CONVENZIONE EDILIZIA – con il quale viene stipulata la convenzione edilizia tra il COMUNE DI CANINO e la società

(Allegato 8)

ISCRIZIONE R.G. 19852 R.P. 3717 del 12/10/2007

Atto notarile pubblico, Notaio Capasso Alberto Vladimiro sede Roma (RM) del 09/10/2007 rep.

73779 – CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO – tra la BNLSPA e la società

ANNOTAZIONE R.G. 24170 R.P. 2782 del 18/12/2007

Atto notarile pubblico, Notaio Capasso Alberto Vladimiro sede Roma (RM) del 09/10/2007 rep.

73779 – FRAZIONAMENTO IN QUOTA

ANNOTAZIONE R.G. 25106 R.P. 2838 del 31/12/2007

Atto notarile pubblico, Notaio Capasso Alberto Vladimiro sede Roma (RM) del 24/10/2007 rep. 73918 – EROGAZIONE PARZIALE

ANNOTAZIONE R.G. 21062 R.P. 2269 del 21/12/2009

Atto notarile pubblico, Notaio Capasso Alberto Vladimiro sede Roma (RM) del 07/10/2009 rep. 79484 – RESTIZIONE BENI

ANNOTAZIONE R.G. 9213 R.P. 1155 del 04/06/2010

Atto notarile pubblico, Notaio GIACALONE STEFANIA sede Roma (RM) del 31/05/2010 rep. 11931 – SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL ART. 8, COMMA 2, DL 7/2007

ANNOTAZIONE R.G. 5744 R.P. 563 del 08/04/2014

Atto notarile pubblico, Notaio Mottura Maurizio sede Viterbo (VT) del 15/04/2014 rep. 2315 – SURROGAZIONE IN QUOTA DI MUTUO FRAZIONATO AI SENSI DELL ART. 120 QUARTER DEL T.U.B.

ANNOTAZIONE R.G. 10656 R.P. 980 del 27/06/2022

Atto giudiziario, GIUDICE ESECUZIONE TRIBUNALE DI VITERBO sede Viterbo (VT) del 30/04/2022 rep. 207 – RESTIZIONE BENI

COMUNICAZIONE N. 1118 del 27/07/2016

Estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 23/06/2016 Cancellazione parziale eseguita in data 28/07/2016 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

COMUNICAZIONE N. 201 del 06/02/2018

Estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 31/12/2017 Cancellazione parziale eseguita in data 07/02/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

TRASCRIZIONE R.G. 853 R.P. 574 del 17/01/2008

Atto notarile pubblico, Notaio Capasso Alberto Vladimiro sede Roma (RM) del 09/01/2008 rep. 74609 – COMPRAVENDITA – con il quale la società vende a
gli immobili oggetto di esecuzione (Allegato 3)

TRASCRIZIONE R.G. 19650 R.P. 13960 del 21/11/2008

Atto notarile pubblico, Notaio Capasso Alberto Vladimiro sede Roma (RM) del 06/11/2008 rep. 76987 – CONVENZIONE EDILIZIA – con il quale viene stipulata la convenzione edilizia tra il COMUNE DI CANINO e la società

TRASCRIZIONE R.G. 2122 R.P. 1519 del 10/02/2009

Atto notarile pubblico, Notaio Capasso Alberto Vladimiro sede Roma (RM) del 22/11/2007 rep. 74209 – Conferimento in Società – con il quale viene conferito l'intero fabbricato dalla società alla

ISCRIZIONE R.G. 7762 R.P. 1311 del 11/05/2010

Atto amministrativo, EQUITALIA GERIT SPA del 22/04/2010 rep. 112987 – IPOTECA LEGALE ai sensi art.77 dpr 602/73 modificato dal d.lgs. 46/99 e dal d.lgs. 193/01 – contro per la quota di 1/2 a favore dell'EQUITALIA GERIT SPA

ISCRIZIONE R.G. 790 R.P. 62 del 21/01/2013

Atto amministrativo, EQUITALIA SUD SPA del 07/01/2013 rep. 40/12513 – IPOTECA LEGALE RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973) – contro per la quota di 1/2 a favore dell'EQUITALIA GERIT SPA

TRASCRIZIONE R.G. 12545 R.P. 10137 del 31/07/2025

Atto giudiziario, TRIBUNALE DI VITERBO del 17/07/2025 rep. 2719 – VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI – a favore della BNL SPA contro i sig.ri

RISPOSTA AL QUESITO n. 6:

Gli esecutati risultano deceduti la sig.ra deceduta in data 01/09/2024 ed il sig. deceduto in data 27/05/2022 e risultano essere stati coniugati in data 27/10/1979 (Allegato 9 – Estratto di nascita)

RISPOSTA AL QUESITO n. 7:

A seguito del sopralluogo effettuato in data 27/03/2026 il sottoscritto C.T.U. ha potuto verificare la consistenza del bene pignorato.

L'immobile oggetto di pignoramento è situato nel Comune di Canino (VT), in Loc. Vallone e consiste in un appartamento posto al piano primo interno 29 edificio D, locale cantina al piano S1 e posto auto coperto sempre al piano S1.

L'edificio è realizzato con strutture verticali in cemento armato e tamponature in laterizio strutture orizzontali con solai in laterocemento.

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

- Al catasto fabbricati di detto comune:

Foglio 29, part. 467 sub 146, cat A/2, classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale Totale 96 mq escluse aree scoperte 899 mq, Rendita € 392,51 – in Loc. Vallone snc, piano 1 interno 29 edificio D;

Foglio 29, part. 467 sub 916, cat C/2, classe 5, Consistenza 7 mq, Superficie catastale 8 mq, Rendita € 4,34 – in Loc. Vallone snc, piano S1 edificio D;

Foglio 29, part. 467 sub 201, cat C/6, classe 7, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 10,07 – in Loc. Vallone snc, piano S1 edificio D.

L'appartamento, al quale si accede da una scala interna comune, è costituito da un ingresso/soggiorno/cucina, un corridoio, un bagno, due camere da letto e tre balconi.

Le pavimentazioni interne sono in gres, il pavimento del bagno è in maiolica come pure il rivestimento.

Le pareti interne sono tutte intonacate e tinteggiate, la maggior parte della cucina è rivestita in maioliche.

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

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

La superficie utile dell'appartamento è di mq 65 circa, la superficie utile dei balconi complessivamente è di mq 44 circa.

La superficie utile della cantina è di mq 16 circa.

La superficie utile del posto auto è di mq 13 circa.

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 non si sono riscontrate difformità relativamente alle planimetrie catastali (Allegato 10) e sulla base delle concessioni edilizie.

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 non sono presenti difformità riscontrate.

RISPOSTA AL QUESITO n. 13:

La zona del P.R.G. in cui sono ubicati gli immobili è contraddistinta come PEEP e non è possibile nessuna ulteriore edificazione rispetto all'esistente.

RISPOSTA AL QUESITO n. 14:

L'intero immobile è stato realizzato in forza delle seguenti concessioni:

- Concessione edilizia n. 85-1/1 del 07/02/1983
- Concessione edilizia in variante n. 1547 – 29/4 del 03/09/1986
- Autorizzazione edilizia in variante n. 2670-8/5 del 03/09/1986
- Concessione edilizia in variante n. 1872-9/3 del 29/04/1987
- Abitabilità rilasciata in data 14/03/1987, 14/05/1987 e 04/09/2006

RISPOSTA AL QUESITO n. 15:

Non sono presenti domande di condono in essere sugli immobili oggetto della presente perizia.

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 Canino (Allegato 10).

RISPOSTA AL QUESITO n. 17:

E' presente un condominio.

Secondo l'esercizio anno 2024 il signor

(indicato all'unità imm. F/2,PD/201 e CD/91)

è debitore nei confronti del condominio di € 4.231,71.

Secondo l'esercizio anno 2025 il signor

(indicato all'unità imm. F/2,PD/201 e CD/91)

è debitore nei confronti del condominio di € 769,28.

Secondo l'esercizio anno 2026 il signor

(indicato all'unità imm. F/2,PD/201 e CD/91)

è debitore nei confronti del condominio di € 191,00.

Il tutto per una **somma complessiva dovuto di € 5.770,27 (di cui scaduti € 5.191,99)** si allega situazione versamenti come Allegato 12.

RISPOSTA AL QUESITO n. 18:

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

- **Lotto unico**

Al catasto fabbricati del Comune di Canino (VT)

- Foglio 29, part. 467 sub 146, cat A/2, classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale Totale 96 mq escluse aree scoperte 899 mq, Rendita € 392,51 – in Loc. Vallone snc, piano 1 interno 29 edificio D;
- Foglio 29, part. 467 sub 916, cat C/2, classe 5, Consistenza 7 mq, Superficie catastale 8 mq, Rendita € 4,34 – in Loc. Vallone snc, piano S1 edificio D;
- Foglio 29, part. 467 sub 201, cat C/6, classe 7, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 10,07 – in Loc. Vallone snc, piano S1 edificio D

- **Proprietà:**

- , proprietaria per 1/2;
- , proprietario per 1/2.

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 Canino (VT), via Loc. Vallone n. snc, al momento del sopralluogo avvenuto nella data del 27/03/2026 risulta occupato ma non sono presenti contratti di locazione.

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 primo semestre 2025, 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:

- € 400 mensili per un totale di € 4.800,00 annui.

RISPOSTA AL QUESITO n. 22:

L'immobile sito in Canino (VT), via Loc. Vallone n. snc, al momento del sopralluogo avvenuto nella data del 27/03/2026 risulta occupato ma non sono presenti contratti di locazione.

RISPOSTA AL QUESITO n. 23:

L'immobile risulta non è gravato da vincolo.

RISPOSTA AL QUESITO n. 24:

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

Al catasto fabbricati del comune di Canino:

- Foglio 29, part. 467 sub 146, cat A/2, classe 2, Consistenza 4 vani, Superficie catastale Totale 96 mq escluse aree scoperte 899 mq, Rendita € 392,51 – in Loc. Vallone snc, piano 1 interno 29 edificio D;
- Foglio 29, part. 467 sub 916, cat C/2, classe 5, Consistenza 7 mq, Superficie catastale 8 mq, Rendita € 4,34 – in Loc. Vallone snc, piano S1 edificio D;
- Foglio 29, part. 467 sub 201, cat C/6, classe 7, Consistenza 13 mq, Superficie catastale 13 mq, Rendita € 10,07 – in Loc. Vallone snc, piano S1 edificio D

Quindi il valore del lotto risulta da:

- sup. utile residenziale (abitazione) 65 mq x €/mq 500,00 = € 32.500,00
- sup. utile terrazzi (abitazione) 44 mq x €/mq 100,00 = € 4.400,00
- sup. utile non residenziale (cantina) 16 mq x €/mq 200,00 = € 3.200,00
- sup. utile non residenziale (posto auto) 13 mq x €/mq 400,00 = € 5.200,00
- Totale € 45.300,00

Pertanto il valore del lotto ammonta a € 45.300,00 (quarantacinquemilatrecentoeuro/00) **che arrotondato per difetto ammonta ad 45.000,00 (quarantacinquemilaeuro/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 primo semestre 2025, 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:

- sup. utile residenziale €/mq 500,00
- sup. utile terrazzi (abitazione) €/mq 100,00
- sup. utile non residenziale (cantina) €/mq 200,00
- sup. utile non residenziale (posto auto) €/mq 400,00

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 13 – Contratti di locazione).

Allegati:

- Documentazione fotografica (Allegato 1)
- Atto ante ventennio anno 1999 (Allegato 2)
- Atto compravendita anno 2008 (Allegato 3)
- Ispezioni ipotecarie (Allegato 4)
- Atto conferimento in società anno 2004 (Allegato 5)
- Atto convenzione edilizia anno 2006 (Allegato 6)
- Atto convenzione edilizia anno 2008 (Allegato 7)
- Estratto di nascita esecutati (Allegato 8)
- Mappe e visure catastali (Allegato 9)
- Certificazione usi civici (Allegato 10)
- Situazione versamenti condominio (Allegato 11)
- Regolamento di condominio (Allegato 11)
- Contratti di locazione (Allegato 12)

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

Il C.T.U.

Geom. Andrea Testarelli