

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**  
**STUDIO TECNICO**  
**Geom. TESTARELLI Andrea**  
Località Fabbrece, 9  
01033 Civita Castellana (VT)  
P.Iva: 01843650563  
Cel. 340/2742578

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

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

Oggetto: **PERIZIA TECNICA INTEGRATIVA**

Esecuzione Immobiliare n. 228 R.G.E. 2024

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

FINO 2 SECURITISATION S.R.L. E PER ESSA DOVALUE S.P.A.

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

contro

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

Civita Castellana, lì 24/06/2025

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

Il C.T.U.

Geom. Andrea Testarelli

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

1

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni  
ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

**ASTE  
GIUDIZIARIE®**

Premesso:

Che è in corso presso il tribunale di Viterbo l'esecuzione immobiliare n. 228 R.G.E. 2024.

Che il Giudice dell'esecuzione con giusto provvedimento del G.E. dott. Federico Bonato in data 17/02/2025 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.

Nella procedura suddetta dopo l'accettazione ed il giuramento di rito, gli affidava l'incarico di procedere alla stima del compendio al fine di determinare il valore venale al comune commercio ed a provvedere ad espletare quanto disposto dall'ex art. 569 c.p.c.

Il sopralluogo è effettuato in data 01/04/2025 con l'ausilio del custode è stato possibile l'accesso presso gli immobili oggetto di pignoramento.

Pertanto a seguito del sopralluogo effettuato, dalle cognizioni visive, dalla documentazione cartacea richiesta al N.C.E.U, al comune, dalle misurazioni effettuate e dalla documentazione fotografica (allegato 1) il sottoscritto è in grado di rispondere ai quesiti posti dal Giudice.

In data 24/06/2025 è stato effettuato un'ulteriore accesso con l'ausilio del custode e dei Vigili Del Fuoco per predere visione dell'immobile non visionato nella data del primo accesso in quanto non facilmente accessibile ed era necessario l'ausilio di una scala, posto al piano primo e distinto in

catasto al foglio 7 p.la 1004 sub. 2

## **RISPOSTA AL PUNTO 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 PUNTO 2:**



Effettuate le visure del bene pignorato presso l'agenzia del territorio di Viterbo il sottoscritto ha verificato che le stesse sono conformi ai fini dell'esatta identificazione del bene.



## **RISPOSTA AL PUNTO 3:**



Consultati i registri immobiliari dell'agenzia del territorio, ufficio di pubblicità immobiliare il sottoscritto ha constatato che è presente la nota di trascrizione dell'atto anteriore al ventennio ed ha acquisito la copia conforme dell'atto stesso:

Atto notarile pubblico, Notaio Giuseppe Togandi di Orte del 10/10/1983 repertorio 23438 con il quale i germani sig.ri si dividevano i beni tra i quali anche gli immobili oggetto di esecuzione. (allegato 2)

Atto notarile pubblico, Notaio Basile Federico di Roma del 12/01/2015 repertorio 2607 con il quale la sig.ra vende al sig. immobili oggetto di esecuzione. (allegato 3) la piena proprietà degli



## **RISPOSTA AL PUNTO 4:**

Visitata 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 sull'immobile in oggetto risultano le seguenti trascrizioni e iscrizioni nel ventennio (allegato 4):

## **TRASCRIZIONE R.G. 9974 R.P. 8620 del 13/10/1983**



Atto notarile pubblico, Notaio Giuseppe Togandi di Orte del 10/10/1983 repertorio 23438 con il quale i germani sig.ri si dividevano i beni tra i quali anche gli immobili oggetto di esecuzione. (allegato 2)





### TRASCRIZIONE R.G. 19180 R.P. 15069 del 29/10/2003

Atto per Causa di Morte, Ufficio del Registro del 25/10/2001 repertorio volume 95/1156 con il con quale il sig. deceduto il 04/07/2001 lasciava in eredità i figli le unità immobiliari oggetto di esecuzione.



### TRASCRIZIONE R.G. 13664 R.P. 8662 del 15/07/2005

Atto notarile pubblico, Notaio Falletti Raffaella di Viterbo del 17/06/2005 repertorio 2607/1470 con il con il quale venivano venduti I diritti di proprietà tra relativamente agli immobili oggetto di esecuzione.



### TRASCRIZIONE R.G. 1146 R.P. 922 del 04/02/2015

Atto notarile pubblico, Notaio Basile Federico di Roma del 12/01/2015 repertorio 2607 con il con il quale la sig.ra vende al sig. la piena proprietà degli immobili oggetto di esecuzione. (allegato 3)

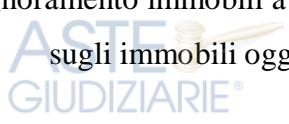
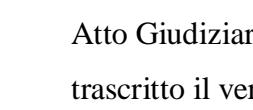


### ISCRIZIONE R.G. 9495 R.P.793 del 16/06/2024



Atto giudiziario, Tribunale di Latina (LT) del 30/05/2024 rep. 652 – IPOTECA GIUDIZIALE – Decreto ingiuntivo – Capitale € 36.708,01 ed un totale € 50.000,00 con il con quale si iscrive ipoteca a favore della FINO 2 SECURITISATION S.R.L. contro sugli immobili oggetto di esecuzione.

### TRASCRIZIONE R.G. 20015 R.P. 16227 del 18/12/2024



Atto Giudiziario, repertorio 5793 del 21/11/2024 Atto Esecutivo Cautelare con il quale viene trascritto il verbale di pignoramento immobili a favore della FINO 2 SECURITISATION S.R.L. contro sugli immobili oggetto di esecuzione.



## **RISPOSTA AL PUNTO 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 PUNTO 6:**

Si fa presente che il sig. **ASTE GIUDIZIARIE** risulta non coniugato e pertanto non risulta coniugato al momento dell'acquisto. (allegato 6)

## **RISPOSTA AL PUNTO 7:**

**ASTE GIUDIZIARIE** A seguito del sopralluogo effettuato il sottoscritto ha potuto verificare che i beni pignorati sono:

- **Magazzino** sito nel comune di Bassano Romano (VT) in Via Maria Lucia n. 96, distinta al NCEU foglio 7 p.lla 1004 sub. 1 categoria C/2 classe 2 consistenza 145 mq rendita catastale € 307,03 della superficie catastale di mq 151,00, composta da:

- Piano terra:

Unico ambiente;

- Piano interrato:

Unico ambiente;

**ASTE GIUDIZIARIE** **Magazzino** sito nel comune di Bassano Romano (VT) in Via Maria Lucia n. 96, distinta al NCEU foglio 7 p.lla 1004 sub. 2 categoria C/2 classe 2 consistenza 25 mq rendita catastale € 52,94 della superficie catastale di mq 36,00, composta da:

- Piano terra:

Unico ambiente;

## **RISPOSTA AL PUNTO 8:**

Si fa presente che sulla base delle visure effettuate presso il catasto gli immobili pignorati rispondono esattamente agli identificativi catastali presenti in banca dati consentendo quindi la sua univoca identificazione.

**RISPOSTA AL PUNTO 9:**

Relativamente all'immobile distinto in catasto al foglio 7 p.lla 1004 sub. 2 è stato visionato con l'ausilio dei Vigili del Fuoco e si è potuto riscontrare che l'effettivo ingombro risulta conforme con quanto depositato presso il catasto.

Per quanto riguarda il fabbricato distinto al foglio 7, part.lla 1004 sub. 1 è stato di facile accesso e dalla documentazione in possesso si è potuto riscontrare l'effettivo ingombro e che lo stesso risulta conforme con quanto depositato presso il catasto, infine si fa presente che l'unico accesso a tale immobile risulta essere da una finestra ed è necessario l'ausilio di una scala esterna.

Si fa comunque presente che gli immobili risultano essere realizzati in data anteriore al 01 settembre 1967 e comunque prima degli strumenti urbanistici del comune di Bassano Romano.

**RISPOSTA AL PUNTO 10:**

L'identificativo catastale relativo al bene pignorato non include porzioni aliene, comuni non pignorate.

**RISPOSTA AL PUNTO 11:**

L'immobile non deriva da una maggiore consistenza.

Non è necessario l'aggiornamento delle planimetrie catastali attualmente in atti in quanto non sono state riscontrate delle difformità sia per quanto riguarda l'immobile visionato Foglio 7 p.lla 1004 sub. 1 e sia per l'immobile Foglio 7 p.lla 1004 sub. 2.

**RISPOSTA AL PUNTO 13:**

La zona del piano regolatore in cui è ubicato l'immobile è contraddistinta in zona di Urbanizzata.

Possono essere consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

**RISPOSTA AL PUNTO 14:**

Gli immobili oggetto di esecuzione sono stati realizzati in data anteriore al 01 settembre 1967 e comunque prima dell'entrata in vigore degli strumenti urbanistici del Comune di Bassano Romano e non presentano difformità o irregolarità.



**RISPOSTA AL PUNTO 15:**

Non sono presenti istanze di condono da chiudere su tale immobile.



Non sono presenti titoli gravanti livelli o uso civico (allegato 7).

**RISPOSTA AL PUNTO 17:**



Non è presente un condominio.

**RISPOSTA AL PUNTO 18:**

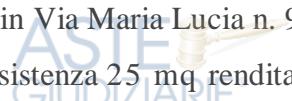


Per quanto riguarda la formazione dei lotti si può ipotizzare come segue:

- **Lotto 1**

**LOTTO UNO**

**Magazzino** sito nel comune di Bassano Romano (VT) in Via Maria Lucia n. 96, distinta al NCEU foglio 7 p.lla 1004 sub. 1 categoria C/2 classe 2 consistenza 145 mq rendita catastale € 307,03 della superficie catastale di mq 151,00 intestato a proprietà 1/1;



**Magazzino** sito nel comune di Bassano Romano (VT) in Via Maria Lucia n. 96, distinta al NCEU foglio 7 p.lla 1004 sub. 2 categoria C/2 classe 2 consistenza 25 mq rendita catastale € 52,94 della superficie catastale di mq 36,00 intestato a proprietà 1/1.



Non è possibile la divisione in natura del compendio pignorato

**RISPOSTA AL PUNTO 20 e 21:**

Gli immobili al momento del sopralluogo non risultano occupati e non sono presenti contratti di locazione.

**RISPOSTA AL PUNTO 22:**

Si fa presente che il sig.  
coniugato al momento dell'acquisto. (allegato 6)

risulta non coniugato e pertanto non risulta

**RISPOSTA AL PUNTO 23:**

Nell'unità immobiliare non risulta nessun tipo di vincolo che limita il suo totale utilizzo e non è presente nessun tipo di vincolo demaniale.

**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 secondo semestre 2024.

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 Bassano Romano, tenuto conto delle condizioni generali dell'immobile come si evince dalla documentazione fotografica allegata che risulta in uno stato pessimo, nonché dalla buona ubicazione e dalla sua commerciabilità indica come parametro € 200,00/mq.

LOTTO UNO

LOTTO UNO

**magazzino** sito nel comune di Bassano Romano (VT) in Via Maria Lucia n. 96, distinta al NCEU foglio 7 p.lla 1004 sub. 1 categoria C/2 classe 2 consistenza 145 mq rendita catastale € 307,03 della superficie catastale di mq 151,00 intestato a

proprietà 1/1;

**Magazzino** sito nel comune di Bassano Romano (VT) in Via Maria Lucia n. 96, distinta al NCEU foglio 7 p.lla 1004 sub. 2 categoria C/2 classe 2 consistenza 25 mq rendita catastale € 52,94 della superficie catastale di mq 36,00 intestato a proprietà 1/1;

Piano terra e interrato = 25,00 mq x € 200,00/mq = € 5.000,00

Complessivamente il valore complessivo dei beni pignorati ammonta ad € 35.400,00 che arrotondato per eccesso ammonta ad **€ 35.500,00 (trentacinquemilacinquecento euro/00)**.

### **RISPOSTA AL PUNTO 25:**

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 secondo semestre 2024.

### **RISPOSTA AL PUNTO 26:**

Non è presente un contratto di locazione dei beni pignorati.

Allegati:

- documentazione fotografica (allegato 1)
- Atto ventennale del 1983 (allegato 2)
- Atto provenienza del 2015 (allegato 3)
- Visure ipotecarie (allegato 4)
- Planimetria catastale del bene e visure catastali (allegato 5)
- Estratto di nascita (allegato 6)
- Dichiarazione usi civici Comune di Bassano Romano (allegato 7)

Tanto doveva il sottoscritto in evasione all'incarico ricevuto.

Il C.T.U.

**Geom. TESTARELLI ANDREA**