



**TRIBUNALE ORDINARIO DI VITERBO**  
**ESECUZIONE IMMOBILIARE Numero di Ruolo Generale: 121/2019**

**SIENA NPL 2018 s.r.l. /** [REDACTED]

**Ill.mo Sig. G.E. Dott. Antonino Geraci**

**RELAZIONE INTEGRATIVA**



il C.T.U.

***Ing. Nervino Fabio***

---

Studio tecnico ing. Fabio Nervino via  
S. Maria n° 28 Soriano nel Cimino  
Tel. 0761-744861 cel. 347-4443271  
Email: [fabio@studionervino.it](mailto:fabio@studionervino.it)  
PEC: [ing.nervino.fabio@pec.it](mailto:ing.nervino.fabio@pec.it)

## Premessa

Il sottoscritto Ing. Fabio Nervino nato a Belvedere Marittimo (CS) il 24/08/1971 C.F. NRVFBA71M24A773A residente a Soriano nel Cimino (VT) in via F. Suriano n. 7, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Viterbo al n. 614, con studio a Soriano nel Cimino in via S. Maria (VT) n. 28 in qualità di Consulente Tecnico d'Ufficio nella procedura esecutiva SIENA NPL 2018 s.r.l./[REDACTED], iscritta al R.G. N° 121/2019, in risposta a quanto richiesto dal Giudice dell'Esecuzione nell'udienza del 24 settembre 2020 (**Allegato 1**), espone quanto segue.

## Chiarimenti

### **Punto n° 1**

**Preso atto di quanto emerge dagli atti di acquisto in favore della parte debitrice e alla luce della certificazione acquisita dall'esperto inerente il regime patrimoniale della stessa esecutata assegna al CTU termine di 60 giorni per il deposito ed invio alle parti di una relazione integrativa volta a chiarire quanto precede.**

Dal Registro degli Atti di Matrimonio (Atto n. 28 parte II Seria A del **09/05/1976**) risulta che i signori [REDACTED] e [REDACTED] hanno contratto matrimonio in **comunione dei beni**. (**Allegato 2**)

Gli immobili identificati al Foglio 21 Part.IIIa 886 con il sub. 2 per 5/8 di proprietà e il sub. 4 per 1/1 di proprietà, risultano pervenuti alla sig.ra [REDACTED], tramite i seguenti atti di compravendita:

○ ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato dal Dott. G. Dominici rep. 1262 del 07/04/1984 registrato a Viterbo il 20/04/1984 al n. 3789 dove:

“ [REDACTED] *che in parti uguali e pro indiviso acquistano i seguenti immobili ubicati nel Comune di Vetralla, via A. Diaz s.n.c., e precisamente: - metà indivisa del locale ad uso garage sito al piano interrato della superficie di circa [REDACTED] mq. ventotto (28) confinante con terrapieno e residua proprietà della parte acquirente a più lati salvo altri.*

Considerato che l'atto di compravendita è successivo alla data di matrimonio [REDACTED] della sig.ra [REDACTED] e che nell'atto di trasferimento non è riportata alcuna dichiarazione, ex

art. 179 c.c., da parte del coniuge [REDACTED], si evince che l'acquisto avviene in regime di comunione dei beni.

Pertanto la rispettiva quota di proprietà 1/4 di [REDACTED] è da intendersi nella misura del 50% ovvero (1/8 quota proprietà [REDACTED] e 1/8 quota proprietà [REDACTED]).

○ ATTO DI COMPRAVENDITA stipulato dal Dott. Imparato Giorgio rep. 1043 del 18/11/1992 registrato a Viterbo il 03/12/1993 al n. 7231 dove:

“ [REDACTED] vendono a [REDACTED], che acquista la piena proprietà dei seguenti immobili ubicati nel Comune di Vetralla, via A. Diaz s.n.c., e precisamente:

--- casa di abitazione al primo piano, allo stato rustico e non abitabile, composta di quattro vani ed accessori tra i quali rientra un locale soffitta al piano sottotetto, confinate con la strada per più lati e proprietà [REDACTED]; non ancora riportata in catasto poiché in corso di costruzione, ma insiste sull'area costituente in catasto la particella 886 del foglio 21, già particelle 153/g e 157/p. Ai fini di una migliore identificazione dell'immobile in parola si allega sub “B” una planimetria in cui lo stesso è raffigurato.

--- diritti indivisi di 1/2 (un mezzo) sul locale ad uso garage al piano terra dell'indicato fabbricato, esteso circa 28 (ventotto) metri quadrati, confinate con terrapieno strada e restante proprietà [REDACTED]; riportato nel N.C.E.U. alla partita 1002776, scheda di accatastamento n. 3529 presentata in data 4.4.84, categoria C, senza ulteriori dati.”

Nell'atto di trasferimento è esplicitamente riportato che [REDACTED] sono coniugati in regime di comunione dei beni. In argomento il sig. [REDACTED] precisa di essere intervenuto a questo atto al solo scopo di dichiarare, ex art. 179 ultimo comma c.c. che il denaro utilizzato per l'acquisto rinviene dalla vendita di beni personali del coniuge. In conseguenza riconosce che il cespite in oggetto non entra a far parte della comunione, restando invece di proprietà individuale del coniuge acquirente.

Come già segnalato nella relazione peritale consegnata, precisamente in risposta al quesito n. 9, tra gli atti di compravendita sopra citati vi è una errata indicazione di piano per il locale garage descritta nell'atto Notaio G. Imparato.

A tal riguardo si precisa che il locale ad uso garage è situato al piano interrato del fabbricato.

In definitiva le quote di proprietà sugli immobili suddetti risultano essere:

- **Immobile identificato al Foglio n. 21 Particella n. 886 sub 2 (locale uso garage piano interrato)**

RIEPILOGO PROPRIETA'		
Date	Intestatario	Quota
Dal 04/04/1984 al 07/04/1984	██████████	1/1
Dal 07/04/1984 al 18/11/1992	██████████	1/8
	██████████	1/8
	██████████	1/4
	██████████	1/4
	██████████	1/4
Dal 18/11/1992	██████████	$1/2+1/8=5/8$
	██████████	1/8
	██████████	1/4

- **Immobile identificato al Foglio n. 21 Particella n. 886 sub 4 (appartamento primo piano)**

RIEPILOGO PROPRIETA'		
Date	Intestatario	Quota
Dal 04/04/1984 al 07/04/1984	██████████	1/1
Dal 07/04/1984 al 18/11/1992	██████████	1/2
	██████████	1/2
Dal 18/11/1992	██████████	1/1

## Punto n° 2

### Valutazioni del CTU in ordine al canone e alla durata del contratto di locazione avente ad oggetto l'abitazione, tenuto conto dello stato della medesima.

Come indicato in risposta al quesito n. 20 della relazione peritale consegnata, alla data odierna l'appartamento risulta libero e non utilizzato, in quanto privo delle finiture necessarie per renderlo abitabile, mentre il locale uso garage risulta utilizzato dalla Sig.ra ██████████ (proprietaria della quota di 1/4).

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio di Registro degli atti privati contratti di locazione di Viterbo, ad oggi l'intero immobile pignorato (abitazione e locale uso garage) risulta locato alla Sig.ra [REDACTED], nata a [REDACTED], domiciliata a Vetralla in via A. Diaz n. 62, con regolare contratto di affitto stipulato in data 01/05/2012 e registrato all'Agenzia delle Entrate di Viterbo il 28/05/2013 al n. 369 serie 3T (**Allegato 3**), quindi con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento avvenuta in data 12/07/2019.

Il contratto di affitto attualmente risulta in essere. La data di scadenza è fissata al 30/04/2032 come previsto dall'art. 4 del contratto di locazione sopra citato.

Il canone annuo previsto nell'art. 6 del contratto di affitto è pari a €. 1.200,00 (milleduecento/00 euro), oltre a aggiornamento ISTAT (art. 7 del contratto) e oneri accessori (art. 8 del contratto).

***Come già riportato in risposta al quesito n. 27, il sottoscritto C.T.U. segnala che il valore del canone di affitto è da ritenersi inadeguato ai sensi dell'ex art. 2923, comma 3 c.c.e..***

Infatti il valore del canone di affitto recentemente adottato nel comune di Vetralla per immobili simili in abitazioni nuove o ristrutturate è variabile da 330,00/370,00 €/mese (per locazione trilocali), ossia variabile da 3,50-4,50 €/mq al mese. Considerato che l'appartamento è dotato di soffitta e locale garage si può ritenere ragionevole applicare un valore di locazione pari a 4,00 €/mq al mese. Pertanto un canone di locazione congruo per l'appartamento e locale uso garage potrà essere pari a:

**VALORE CANONE LOCATIVO DELL'IMMOBILE**

Sup. equivalente x Valore unitario **mq. 110,93 x 4,00 €/mq. x mese = €.**

**443,72 al mese arrotondato a € 450,00 al mese**

Tenuto conto delle condizioni e lo stato manutentivo dell'immobile, considerato che:

- il conduttore dovrà farsi carico dei lavori di completamento dell'appartamento, come previsto nell'art. 2 del contratto di affitto di durata ventennale, per un importo stimato di:  
 €. 20.900,00 (così come dettagliatamente indicato in risposta al quesito n. 25 della relazione peritale consegnata) pari a €. 1.045,00 annui, ossia circa **90,00 €/mese**;
- l'importo del canone locativo dell'immobile è pari a **100,00 €/mese** previsto nel contratto. **il canone locativo complessivo a carico del conduttore risulta essere pari a 190,00 €/mese.** Affinchè il canone locativo praticato non sia considerato vile, occorre che questo non sia inferiore di un terzo al giusto prezzo ossia deve risultare maggiore di:

$$2/3 * 450,00 \text{ €/mese} = 300,00 \text{ €/mese}$$

Essendo il canone mensile praticato inferiore oltre il terzo di quello giusto, è da considerarsi inadeguato.

**Punto n° 3**

**L'esperto aggiorni il quadro sinottico e l'indicazione in esso dei costi di regolarizzazione incidenti sul valore stimato.**

**Stima spese tecniche e oneri per regolarizzazione urbanistica e catastale**

Per quanto riguarda le pratiche urbanistiche descritte nel quesito n. 14 e quelle catastali al quesito n. 12 si stimano i seguenti costi:

1. Tributi Comune di Vetralla per sanatoria urbanistica tramite S.C.I.A.	€. 100,00
2. Onorario professionale per S.C.I.A. in sanatoria	€. 2.400,00
3. Onorario professionale per verifica statica degli immobili	€. 1.500,00
4. Oblazione per richiesta conformità urbanistica	€. 3.000,00
5. Tributi catastali procedura DOCFA	€. 100,00
6. Onorario professionale per variazioni catastali (procedura DOCFA)	<u>€. 700,00</u>

**Costo complessivo** **€. 7.800,00**

L'importo indicato alla voce n. 4 è l'importo minimo previsto all'art. 18 comma 4 della L.R. 15/2008, si ritiene ragionevole in virtù del tipo di sanatoria in ragione delle difformità rilevate di natura non essenziale.

**VALORE (Immobile identificato al Foglio n. 21 Part.IIa n. 886 sub 4)**

€. 122.023,00 - €. 20.900,00 - €. 3.900,00 = €. 97.223,00 = **€. 97.000,00**

**VALORE (Immobile identificato al Foglio n. 21 Part.IIa n. 886 sub 2)**

€. 15.730,00 - €. 3.900,00 = €. 11.830,00 = €. 12.000,00 intera proprietà

**€. 7.500,00** proprietà 5/8 (Crocetti Ornella)

**VALORE TOTALE DEL COMPENDIO PIGNORATO**

**€. 97.000,00 + €. 7.500,00 = €. 104.500,00 (centoquattromilacinquecento/00 euro)**

**Conclusioni**

Il sottoscritto a seguito degli ulteriori accertamenti richiesti, dopo un attento esame della documentazione in atti e tenuto conto di quanto indicato in risposta al punto 1, mette in evidenza che

---

Tribunale di Viterbo N.R.G. 121/19

la quota di proprietà della si.gra [REDACTED], relativa all'immobile (locale garage posto al piano interrato) distinto al catasto al foglio 21 particella 886 sub. 2, non corrisponde a quella indicata nel compendio immobiliare sottoposto a pignoramento immobiliare trascritto presso la Conservatoria RR.II. di Viterbo il 12/07/2019 ai nn. 10040/7697. Pertanto nel quadro sinottico allegato alla presente relazione integrativa il compendio immobiliare viene suddiviso in due lotti.

Con la presente integrazione, il C.T.U. ritiene di avere assolto completamente il mandato assegnatogli e rimane a disposizione per ogni ulteriore chiarimento.

Soriano nel Cimino, novembre 2020

IL CONSULENTE TECNICO DI UFFICIO

A blue circular stamp from the Provincial Engineers' Office of Viterbo (Ordine degli Ingegneri della Provincia di Viterbo) is overlaid with a handwritten signature in blue ink. The stamp contains the text 'ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI VITERBO' around the perimeter and 'Dot. Ing. FABIO NERVINO' in the center, with the number '6/4' below the name.

Ing. Nervino Fabio

**Allegati:**

1. Verbale prima udienza del 24/09/2020;
2. Certificato di matrimonio;
3. Contratto di locazione;
4. Quadro sinottico