

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 207/2022

Promossa da

CONTRO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – FORMATO PRIVACY

Viterbo (VT), li 13/01/2024

Il C.T.U.  Alessio Catarcia



Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353
Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it



PREMESSA

È in corso presso il Tribunale di Viterbo l'esecuzione Immobiliare n. 207/2022.

Per quanto detto sopra, il Giudice dell'esecuzione, letto l'art. 173 *bis* disp. att. cpc, assegna all'esperto il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il custode nominato in sostituzione del debitore esecutato, assegnando al CTU Geometra Catarcia Alessio i seguenti quesiti:

- 1) **Verifichi**, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**
- 2) **Effettui** visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;
- 3) **Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) **Predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **Acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **Consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it



- 7) **Descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;
- 8) **Accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) **Verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 10) **Segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) **Precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) **Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) **Indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it



- 14) **Indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;
- 15) **Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art.40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n.47, ovvero dell'art.46, comma quinto del D.P.R. del 6 giugno 2001, n.380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;**
- 16) **Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;**
- 17) **Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi il bene pignorato;**
- 18) **Dica** se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;
- 19) **Dica**, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;
- 20) **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data ante-

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it



cedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

- 21) Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 23) **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) **Determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**
- 25) **Indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it



- 26) **Indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- 27) **Segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- 28) **Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento;**
- 29) **Invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo PEC, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;**
- 30) Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito allegati, sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "Busta Telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come gli allegati dovranno essere inseriti nella perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito allegati;
- 31) **Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;**
- 32) **Predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it



Allegli alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

33) Provvedere a redigere, su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;

34) Allegli alla relazione:

- a. La planimetria del bene;
- b. La visura catastale attuale;
- c. Copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti di sanatoria;
- d. Copia del contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale D'accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante;
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)
- f. copia atto di provenienza
- g. quadro sinottico triplice copia
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita

DOCUMENTAZIONE RICEVUTA

Si elenca tutta la documentazione consegnatomi al momento del Giuramento:

- Decreto fissazione udienza;
- Iscrizione a ruolo;
- Pignoramento immobiliare notificato;
- Titolo esecutivo;
- Precetto notificato;
- Istanza di vendita;
- Contributo unificato e marca;
- Nota di trascrizione pignoramento;
- Relazione notarile;
- Relazione notarile + mappa;
- PEC incarico C.T.U.;

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it



SOPRALLUOGO

Il Sottoscritto CTU, il giorno 07/06/2023, su indicazioni del Custode, si è presentato presso gli immobili oggetto di Esecuzione Immobiliare.

Alle ore 10:00, con l'ausilio del Custode nominato e previa comunicazione, con la presenza del debitore nella persona del Sig. *****, è stato possibile accedere all'immobile oggetto di pignoramento. Detto sopralluogo si è concluso alle ore 11:00.

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito 1)

Tutta la documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. risulta essere completa.

Quesito 2)

In data 28/04/2023, il sottoscritto CTU, presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, ha richiesto ed ottenuto copia delle visure, planimetrie catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico ed elenco subalterni. Gli immobili sono i seguenti:

Lotto 1 – Montefiascone (VT), catasto fabbricati Foglio 9, particella 190, catasto terreni Foglio 9, particella 190, 104, 110, 114 e 189

Foglio 9, particella 190

Comune di Montefiascone (VT), Via Poggio della Frusta n. 95, Località “Poggio della Frusta”, piano primo sottostrada, piano terra e piano primo, catasto fabbricati, foglio 9, particella 190, categoria A/7 (abitazione in villino), classe 2, consistenza 9,00 vani, rendita € 253,06, proprietà ***** ***per I/I***. Accesso diretto da Via Poggio della Frusta;

Comune di Montefiascone (VT), Via Poggio della Frusta n. 95, Località “Poggio della Frusta”, piano terra, catasto terreni, foglio 9, particella 190, categoria ente urbano (corte dell'abitazione principale), superficie di 2.540,00 mq, proprietà ***** ***per I/I***. Accesso diretto da Via Poggio della Frusta;

Foglio 9, particella 104

Comune di Montefiascone (VT), Località “Poggio della Frusta”, piano terra, catasto terreni, foglio 9, particella 104, qualità seminativo, classe 2, superficie di 4.340,00 mq, proprietà ***** ***per I/I***. Accesso diretto da Via Poggio della Frusta;

Foglio 9, particella 110

Comune di Montefiascone (VT), Località “Poggio della Frusta”, piano terra, catasto terreni, foglio 9, particella 110, qualità seminativo, classe 2, superficie di 4.710,00 mq, proprietà ***** ***per I/I***. Accesso diretto da Via Poggio della Frusta;

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it



Foglio 9, particella 114

Comune di Montefiascone (VT), Località “Poggio della Frusta”, piano terra, catasto terreni, foglio 9, particella 114, qualità seminativo, classe 1, superficie di 300,00 mq, proprietà ***** **per 1/1**. Accesso diretto da Via Poggio della Frusta;

Foglio 9, particella 189

Comune di Montefiascone (VT), Località Poggio della Frusta, piano terra, catasto terreni, foglio 9, particella 189, qualità seminativo, classe 4, superficie di 3.810,00 mq, proprietà ***** **per 1/1**. Accesso diretto da Via Poggio della Frusta;

Lotto 2 – Montefiascone (VT), catasto terreni, Foglio 6, particella 90

Comune di Montefiascone (VT), Località “Lucrino”, piano terra, catasto terreni, foglio 6, particella 90, qualità uliveto, classe 1, superficie di 6.700 mq, proprietà ***** **per 1/1**. Accesso diretto da Strada interpodereale;

È stato possibile verificare la correttezza dei dati riportati sui documenti sopra citati con i dati riportati nell’atto di pignoramento trascritto e l’idoneità degli stessi ai fini dell’esatta identificazione.

I documenti ottenuti presso l’Agenzia del Territorio di Viterbo sono allegati alla seguente Perizia.

Quesito 3)

Atti iscritti, trascritti e passaggi di proprietà.

Lotto 1 – Montefiascone (VT), catasto fabbricati Foglio 9, particella 190, catasto terreni Foglio 9, particella 190, 104, 110, 114 e 189

Foglio 9, particella 190

In ordine a quanto in oggetto, nel ventennio preso in esame si rilevano le seguenti provenienze e formalità:

* Atto di Donazione - Al Sig. ***** sopra generalizzato, per 1/1 di proprietà, l’immobile in oggetto (già Foglio 9, particella 116), è pervenuto con Atto del 17/09/1987 pubblico ufficiale Not. ***** , sede Montefiascone, rep. 30708, registrazione n. 1439 in data 05/10/1987, n. 5362.1/1987 in atti dal 18/01/1989, contro ***** , trascritto il 05/10/1987 n. 24, R.G./R.P. 10734/8594.

* Atto di Compravendita – Al Sig. ***** , per 1/1 di proprietà, l’immobile in oggetto (già Foglio 9, particella 116), è pervenuto con atto del 11/10/1959 pubblico ufficiale Not. ***** , sede Montefiascone, rep. 8992, registrato in Montefiascone il 20/10/1956 al n. 231, Mod. I, Vol. 86, contro ***** , ***** , ***** , ***** , ***** .

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it



Di seguito vengono riportati tutte le variazioni catastali che hanno generato l'attuale identificativo:

- 1) Ex Foglio 9, particella 116, catasto terreni: impianto meccanografico del 01/10/1971;
- 2) Attuale foglio 9, particella 190, catasto terreni: generato a seguito di frazionamento del 01/04/1993, in atti dal 09/04/1993, Frazionamento 1255/93 (n. 12511.1/1993);
- 3) Attuale foglio 9, particella 190, catasto fabbricati e terreni: generato a seguito di tipo mappale del 01/04/1993, in atti dal 09/04/1993, Tipo Mappale 1256/93 (n. 1256.1/1993) e successiva costituzione di fabbricato urbano del 28/04/1993, in atti dal 15/05/2000 (n. 16969.1/1933).

Foglio 9, particella 104

* Atto di Donazione - Al Sig. ***** sopra generalizzato, per 1/1 di proprietà, l'immobile in oggetto (già Foglio 9, particella 116), è pervenuto con Atto del 17/09/1987 pubblico ufficiale Not. ***** , sede Montefiascone, rep. 30708, registrazione n. 1439 in data 05/10/1987, n. 5362.1/1987 in atti dal 18/01/1989, contro ***** , trascritto il 05/10/1987 n. 24, R.G./R.P. 10734/8594.

* Atto di Compravendita – Al Sig. ***** , per 1/1 di proprietà, l'immobile in oggetto (già Foglio 9, particella 116), è pervenuto con atto del 11/10/1959 pubblico ufficiale Not. ***** , sede Montefiascone, rep. 8992, registrato in Montefiascone il 20/10/1956 al n. 231, Mod. I, Vol. 86, contro ***** , ***** , ***** , ***** , ***** .

Di seguito vengono riportati tutte le variazioni catastali che hanno generato l'attuale identificativo:

- 1) Attuale foglio 9, particella 104, catasto terreni: Impianto meccanografico del 01/10/1971.

Foglio 9, particella 110

* Atto di Donazione - Al Sig. ***** sopra generalizzato, per 1/1 di proprietà, l'immobile in oggetto (già Foglio 9, particella 116), è pervenuto con Atto del 17/09/1987 pubblico ufficiale Not. ***** , sede Montefiascone, rep. 30708, registrazione n. 1439 in data 05/10/1987, n. 5362.1/1987 in atti dal 18/01/1989, contro ***** , trascritto il 05/10/1987 n. 24, R.G./R.P. 10734/8594.

* Atto di Compravendita – Al Sig. ***** , per 1/1 di proprietà, l'immobile in oggetto (già Foglio 9, particella 116), è pervenuto con atto del 11/10/1959 pubblico ufficiale Not. ***** , sede Montefiascone, rep. 8992, registrato in Montefiascone il 20/10/1956 al n. 231, Mod. I, Vol. 86, contro ***** , ***** , ***** , ***** , ***** .

Di seguito vengono riportati tutte le variazioni catastali che hanno generato l'attuale identificativo:

- 1) Attuale foglio 9, particella 110, catasto terreni: Impianto meccanografico del 01/10/1971.

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it



formalità a favore: ***** nato a ***** il *****, C.F. *****, Proprietà 1/2 ***** nato a ***** il *****, C.F. ***** 1/2 proprietà, contro: ***** nato a ***** il *****, C.F. ***** proprietà 1/1, Immobili: Montefiascone foglio 6 particella 90 terreno.

* Ai Sig. ***** e ***** , per 1/2 di proprietà ciascuno, l'immobile in oggetto pervenne per mezzo di denuncia nei passaggi per causa di morte del 23/08/2013, pubblico ufficiale ***** sede ***** , UU sede Montefiascone registrazione Volume 9990, n. 1069 registrato in data 21/04/2015. Successione voltura 4087.1/2015, pratica n. VT0032264 in atti dal 30/04/2015, contro *****;

* Al Sig. ***** , per 1/1 di proprietà. L'immobile in oggetto pervenne per mezzo di atto di compravendita notaio ***** del 05/03/1954, rep. 19117 trascritta presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Viterbo il 01/04/1954 al n. 1517 di formalità, contro *****.

Di seguito vengono riportati tutte le variazioni catastali che hanno generato l'attuale identificativo:

- 1) Attuale Foglio 6, particella 90, catasto terreni: impianto meccanografico del 01/10/1971;

Quesito 4)

Nel ventennio preso in esame detti immobili hanno formato oggetto delle seguenti formalità pregiudizievoli:

Lotto 1 – Montefiascone (VT), catasto fabbricati Foglio 9, particella 190, catasto terreni Foglio 9, particella 190, 104, 110, 114 e 189

Foglio 9, particella 190

* **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**, scrittura privata autenticata notaio ***** del 06/09/1989 rep. 35331, trascritto il 27/09/1989 al n. 8773. Favore: ***** sede ***** , C.F. ***** , 1/1 di proprietà, contro: ***** , nato a ***** il *****, C.F. ***** , 1/1 di Proprietà Immobili: Montefiascone (VT), ex foglio 9 particella 116 terreno.

* **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Pubblico Ufficiale Tribunale di Pordenone sede Pordenone (PN) del 22 novembre 2017 rep. 1310, iscritta il 24 ottobre 2019 al n. 2046 per euro 12.600,00 di cui euro 9.9905,82 di capitale. Favore: ***** sede ***** , C.F. ***** , il creditore elegge domicilio presso l'avvocato ***** , 1/1 di proprietà contro: ***** , nato a ***** il *****, C.F. ***** , 1/1 di Proprietà. Immobili in Montefiascone (VT):

foglio 9 particella 190 A/7;
foglio 9 particella 190 ente urbano;
foglio 9 particella 104 terreno;
foglio 9 particella 110 terreno;
foglio 9 particella 114 terreno;

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it



foglio 9 particella 189 terreno;
foglio 6 particella 90 terreno.

QUADRO D il Giudice ingiunge a ***** (*****), nella sua qualità di socio illimitatamente responsabile di *****, residente in *****, **Via** *****, ***** e ***** nella loro qualità di soci illimitatamente responsabili di ***** di pagare immediatamente alla parte ricorrente per le causali di cui al ricorso: 1 - la somma di euro 9905,82; 2- gli interessi come da domanda; 3- le spese di questa procedura di ingiunzione liquidate in complessivi euro 766,50 di cui euro 145,50 per esborsi; oltre spese, IVA. E C.P.A. e successive occorrente.

* **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna Pubblico Ufficiale Tribunale di Viterbo sede Viterbo del 22 luglio 2020 rep. 789 iscritta il 19 novembre 2021 al n. 2039 favore: *****, sede ***** C.F. ***** il creditore elegge domicilio a ***** presso lo studio dell'avvocato ***** 1/1 di proprietà. Contro: ***** nato a ***** il *****, C.F. *****, 1/1 di Proprietà. Immobili in Montefiascone (VT):

foglio 9 particella 190 A/7;
foglio 9 particella 190 ente urbano;
foglio 9 particella 104 terreno;
foglio 9 particella 110 terreno;
foglio 9 particella 114 terreno;
foglio 9 particella 189 terreno;
foglio 6 particella 90 terreno.

Foglio 9, particella 104

* **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**, scrittura privata autenticata notaio ***** del 06/09/1989 rep. 35331, trascritto il 27/09/1989 al n. 8773. Favore: ***** sede *****, C.F. *****, 1/1 di proprietà, contro: ***** nato a ***** il *****, C.F. *****, 1/1 di Proprietà Immobili: Montefiascone (VT), ex foglio 9 particella 116 terreno.

* **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Pubblico Ufficiale Tribunale di Pordenone sede Pordenone (PN) del 22 novembre 2017 rep. 1310, iscritta il 24 ottobre 2019 al n. 2046 per euro 12.600,00 di cui euro 9.9905,82 di capitale. Favore: ***** sede *****, C.F. *****, il creditore elegge domicilio presso l'avvocato ***** 1/1 di proprietà contro: ***** nato a ***** il *****, C.F. *****, 1/1 di Proprietà. Immobili in Montefiascone (VT):

foglio 9 particella 190 A/7;
foglio 9 particella 190 ente urbano;
foglio 9 particella 104 terreno;
foglio 9 particella 110 terreno;
foglio 9 particella 114 terreno;
foglio 9 particella 189 terreno;
foglio 6 particella 90 terreno.

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it



QUADRO D il Giudice ingiunge a ***** (*****) nella sua qualità di socio illimitatamente responsabile di *****, residente in *****, **Via** *****, ***** e ***** nella loro qualità di soci illimitatamente responsabili di ***** di pagare immediatamente alla parte ricorrente per le causali di cui al ricorso: 1 - la somma di euro 9905,82; 2- gli interessi come da domanda; 3- le spese di questa procedura di ingiunzione liquidate in complessivi euro 766,50 di cui euro 145,50 per esborsi; oltre spese, IVA. E C.P.A. e successive occorrendo.

* **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna Pubblico Ufficiale Tribunale di Viterbo sede Viterbo del 22 luglio 2020 rep. 789 iscritta il 19 novembre 2021 al n. 2039 favore: *****, sede ***** C.F. ***** il creditore elegge domicilio a ***** presso lo studio dell'avvocato ***** 1/1 di proprietà. Contro: ***** nato a ***** il *****, C.F. *****, 1/1 di Proprietà. Immobili in Montefiascone (VT):

foglio 9 particella 190 A/7;
foglio 9 particella 190 ente urbano;
foglio 9 particella 104 terreno;
foglio 9 particella 110 terreno;
foglio 9 particella 114 terreno;
foglio 9 particella 189 terreno;
foglio 6 particella 90 terreno.

Foglio 9, particella 110

* **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**, scrittura privata autenticata notaio ***** del 06/09/1989 rep. 35331, trascritto il 27/09/1989 al n. 8773. Favore: ***** sede *****, C.F. *****, 1/1 di proprietà, contro: *****, nato a ***** il *****, C.F. *****, 1/1 di Proprietà Immobili: Montefiascone (VT), ex foglio 9 particella 116 terreno.

* **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Pubblico Ufficiale Tribunale di Pordenone sede Pordenone (PN) del 22 novembre 2017 rep. 1310, iscritta il 24 ottobre 2019 al n. 2046 per euro 12.600,00 di cui euro 9.9905,82 di capitale. Favore: ***** sede *****, C.F. *****, il creditore elegge domicilio presso l'avvocato ***** 1/1 di proprietà contro: *****, nato a ***** il *****, C.F. *****, 1/1 di Proprietà. Immobili in Montefiascone (VT):

foglio 9 particella 190 A/7;
foglio 9 particella 190 ente urbano;
foglio 9 particella 104 terreno;
foglio 9 particella 110 terreno;
foglio 9 particella 114 terreno;
foglio 9 particella 189 terreno;
foglio 6 particella 90 terreno.

QUADRO D il Giudice ingiunge a ***** (*****) nella sua qualità di socio illimitatamente responsabile di *****, residente in *****, **Via** *****, ***** e ***** nella loro qualità di soci illimitatamente responsabili di ***** di pagare immediatamente alla parte ricorrente per le causali di cui al ricorso: 1 - la somma di euro 9905,82; 2- gli

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it



interessi come da domanda; 3- le spese di questa procedura di ingiunzione liquidate in complessivi euro 766,50 di cui euro 145,50 per esborsi; oltre spese, IVA. E C.P.A. e successive occorrendo.

* **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna Pubblico Ufficiale Tribunale di Viterbo sede Viterbo del 22 luglio 2020 rep. 789 iscritta il 19 novembre 2021 al n. 2039 favore: ***** , sede ***** C.F. ***** il creditore elegge domicilio a ***** presso lo studio dell'avvocato ***** 1/1 di proprietà. Contro: ***** nato a ***** il ***** , C.F. ***** , 1/1 di Proprietà. Immobili in Montefiascone (VT):

foglio 9 particella 190 A/7;
foglio 9 particella 190 ente urbano;
foglio 9 particella 104 terreno;
foglio 9 particella 110 terreno;
foglio 9 particella 114 terreno;
foglio 9 particella 189 terreno;
foglio 6 particella 90 terreno.

Foglio 9, particella 114

* **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**, scrittura privata autenticata notaio ***** del 06/09/1989 rep. 35331, trascritto il 27/09/1989 al n. 8773. Favore: ***** sede ***** , C.F. ***** , 1/1 di proprietà, contro: ***** , nato a ***** il ***** , C.F. ***** , 1/1 di Proprietà Immobili: Montefiascone (VT), ex foglio 9 particella 116 terreno.

* **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Pubblico Ufficiale Tribunale di Pordenone sede Pordenone (PN) del 22 novembre 2017 rep. 1310, iscritta il 24 ottobre 2019 al n. 2046 per euro 12.600,00 di cui euro 9.9905,82 di capitale. Favore: ***** sede ***** , C.F. ***** , il creditore elegge domicilio presso l'avvocato ***** , 1/1 di proprietà contro: ***** , nato a ***** il ***** , C.F. ***** , 1/1 di Proprietà. Immobili in Montefiascone (VT):

foglio 9 particella 190 A/7;
foglio 9 particella 190 ente urbano;
foglio 9 particella 104 terreno;
foglio 9 particella 110 terreno;
foglio 9 particella 114 terreno;
foglio 9 particella 189 terreno;
foglio 6 particella 90 terreno.

QUADRO D il Giudice ingiunge a ***** (*****) nella sua qualità di socio illimitatamente responsabile di ***** , residente in ***** , **Via** ***** , ***** e ***** nella loro qualità di soci illimitatamente responsabili di ***** di pagare immediatamente alla parte ricorrente per le causali di cui al ricorso: 1 - la somma di euro 9905,82; 2- gli interessi come da domanda; 3- le spese di questa procedura di ingiunzione liquidate in complessivi euro 766,50 di cui euro 145,50 per esborsi; oltre spese, IVA. E C.P.A. e successive occorrendo.

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it



* **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna Pubblico Ufficiale Tribunale di Viterbo sede Viterbo del 22 luglio 2020 rep. 789 iscritta il 19 novembre 2021 al n. 2039 favore: ******, sede ***** C.F. ***** il creditore elegge domicilio a ***** presso lo studio dell'avvocato ***** 1/1 di proprietà. Contro: ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** 1/1 di Proprietà. Immobili in Montefiascone (VT):

foglio 9 particella 190 A/7;
foglio 9 particella 190 ente urbano;
foglio 9 particella 104 terreno;
foglio 9 particella 110 terreno;
foglio 9 particella 114 terreno;
foglio 9 particella 189 terreno;
foglio 6 particella 90 terreno.

Foglio 9, particella 189

* **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**, scrittura privata autenticata notaio ***** del 06/09/1989 rep. 35331, trascritto il 27/09/1989 al n. 8773. Favore: ***** sede ***** C.F. ***** 1/1 di proprietà, contro: ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** 1/1 di Proprietà Immobili: Montefiascone (VT), ex foglio 9 particella 116 terreno.

* **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Pubblico Ufficiale Tribunale di Pordenone sede Pordenone (PN) del 22 novembre 2017 rep. 1310, iscritta il 24 ottobre 2019 al n. 2046 per euro 12.600,00 di cui euro 9.9905,82 di capitale. Favore: ***** sede ***** C.F. ***** il creditore elegge domicilio presso l'avvocato ***** 1/1 di proprietà contro: ***** nato a ***** il ***** C.F. ***** 1/1 di Proprietà. Immobili in Montefiascone (VT):

foglio 9 particella 190 A/7;
foglio 9 particella 190 ente urbano;
foglio 9 particella 104 terreno;
foglio 9 particella 110 terreno;
foglio 9 particella 114 terreno;
foglio 9 particella 189 terreno;
foglio 6 particella 90 terreno.

QUADRO D il Giudice ingiunge a ***** (*****), nella sua qualità di socio illimitatamente responsabile di ***** residente in ***** **Via** ***** ***** e ***** nella loro qualità di soci illimitatamente responsabili di ***** di pagare immediatamente alla parte ricorrente per le causali di cui al ricorso: 1 - la somma di euro 9905,82; 2- gli interessi come da domanda; 3- le spese di questa procedura di ingiunzione liquidate in complessivi euro 766,50 di cui euro 145,50 per esborsi; oltre spese, IVA. E C.P.A. e successive occorrente.

* **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna Pubblico Ufficiale Tribunale di Viterbo sede Viterbo del 22 luglio 2020 rep. 789 iscritta il 19 novembre 2021 al n. 2039 favore: ******, sede ***** C.F. ***** il creditore elegge domicilio a ***** presso

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it



lo studio dell'avvocato ***** 1/1 di proprietà. Contro: ***** nato a ***** il
*****, C.F. *****, 1/1 di Proprietà. Immobili in Montefiascone (VT):

foglio 9 particella 190 A/7;
foglio 9 particella 190 ente urbano;
foglio 9 particella 104 terreno;
foglio 9 particella 110 terreno;
foglio 9 particella 114 terreno;
foglio 9 particella 189 terreno;
foglio 6 particella 90 terreno.

Lotto 2 – Montefiascone (VT), catasto terreni, Foglio 6, particella 90

* **Atto unilaterale d'obbligo edilizio**, scrittura privata autenticata notaio ***** del
06/09/1989 rep. 35331, trascritto il 27/09/1989 al n. 8773. Favore: ***** sede *****,
C.F. *****, 1/1 di proprietà, contro: ***** nato a ***** il ***** C.F.
*****, 1/1 di Proprietà Immobili: Montefiascone (VT), ex foglio 9 particella 116 terreno.

* **Ipoteca Giudiziale** derivante da Decreto Ingiuntivo Pubblico Ufficiale Tribunale di Pordenone
sede Pordenone (PN) del 22 novembre 2017 rep. 1310, iscritta il 24 ottobre 2019 al n. 2046 per euro
12.600,00 di cui euro 9.9905,82 di capitale. Favore: ***** sede *****,
C.F. *****, il creditore elegge domicilio presso l'avvocato ***** 1/1 di proprietà con-
tro: ***** nato a ***** il ***** C.F. *****, 1/1 di Proprietà. Immobili
in Montefiascone (VT):

foglio 9 particella 190 A/7;
foglio 9 particella 190 ente urbano;
foglio 9 particella 104 terreno;
foglio 9 particella 110 terreno;
foglio 9 particella 114 terreno;
foglio 9 particella 189 terreno;
foglio 6 particella 90 terreno.

QUADRO D il Giudice ingiunge a ***** (*****) nella sua qualità di socio illimitata-
mente responsabile di ***** residente in ***** **Via** ***** e
***** nella loro qualità di soci illimitatamente responsabili di ***** di pagare imme-
diatamente alla parte ricorrente per le causali di cui al ricorso: 1 - la somma di euro 9905,82; 2- gli
interessi come da domanda; 3- le spese di questa procedura di ingiunzione liquidate in complessivi
euro 766,50 di cui euro 145,50 per esborsi; oltre spese, IVA. E C.P.A. e successive occorrente.

* **Ipoteca Giudiziale** derivante da Sentenza di Condanna Pubbico Ufficiale Tribunale di Viterbo
sede Viterbo del 22 luglio 2020 rep. 789 iscritta il 19 novembre 2021 al n. 2039 favore:
***** sede ***** C.F. ***** il creditore elegge domicilio a ***** presso
lo studio dell'avvocato ***** 1/1 di proprietà. Contro: ***** nato a ***** il
*****, C.F. *****, 1/1 di Proprietà. Immobili in Montefiascone (VT):

foglio 9 particella 190 A/7;

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it



foglio 9 particella 190 ente urbano;
foglio 9 particella 104 terreno;
foglio 9 particella 110 terreno;
foglio 9 particella 114 terreno;
foglio 9 particella 189 terreno;
foglio 6 particella 90 terreno.

Quesito 5)

Come riportato al quesito n. 2 è stato possibile ottenere copia dell'estratto di mappa. Oltre all'estratto appena citato è stato possibile reperire la seguente cartografia:

Lotto 1 – Montefiascone (VT), catasto fabbricati Foglio 9, particella 190, catasto terreni Foglio 9, particella 190, 104, 110, 114 e 189

Foglio 9, particella 190

- 1) Estratto del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) con relative Norme Tecniche di Attuazione, dalla quale è stato possibile verificare che l'immobile in oggetto ricade in zona E1, "agricola di primaria importanza", ai sensi dell'art. 35.E di predette norme;
- 2) Immobile compreso all'interno dell'area individuata come ZPS e sito SIC;
- 3) Immobile oggetto delle disposizioni di cui al titolo IV, L.R. 38/1999, come modificata e integrata dalla L.R. 8/2003 e dalla L.R. 12/2016 per quanto attiene alle zone agricole;
- 4) Estratto della Carta Tecnica Regionale (C.T.R.);
- 5) Estratto del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R. tavole A e B) con relative Norme Tecniche di Attuazione, dalla quale è stato possibile verificare che l'immobile in oggetto ricade in zona ricade all'art. 23 delle suddette norme, "Paesaggio naturale agrario" (Tav. A), non soggetto a vincoli paesaggistici.

Gli stessi estratti mappali, con individuazione degli immobili in oggetto, sono allegati alla seguente Perizia.

Il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Montefiascone (VT), viene allegato alla presente perizia.

Foglio 9, particella 104

- 1) Estratto del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) con relative Norme Tecniche di Attuazione, dalla quale è stato possibile verificare che l'immobile in oggetto ricade in zona E1, "agricola di primaria importanza", ai sensi dell'art. 35.E di predette norme;
- 2) Immobile compreso all'interno dell'area individuata come ZPS e sito SIC;

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it



- 3) Immobile oggetto delle disposizioni di cui al titolo IV, L.R. 38/1999, come modificata e integrata dalla L.R. 8/2003 e dalla L.R. 12/2016 per quanto attiene alle zone agricole;
- 4) Estratto della Carta Tecnica Regionale (C.T.R.);
- 5) Estratto del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R. tavole A e B) con relative Norme Tecniche di Attuazione, dalla quale è stato possibile verificare che l'immobile in oggetto ricade in zona ricade all'art. 23 delle suddette norme, "Paesaggio naturale agrario" (Tav. A), non soggetto a vincoli paesaggistici.

Gli stessi estratti mappali, con individuazione degli immobili in oggetto, sono allegati alla seguente Perizia.

Il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Montefiascone (VT), viene allegato alla presente perizia.

Foglio 9, particella 110

- 1) Estratto del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) con relative Norme Tecniche di Attuazione, dalla quale è stato possibile verificare che l'immobile in oggetto ricade in zona E1, "agricola di primaria importanza", ai sensi dell'art. 35.E di predette norme;
- 2) Immobile compreso all'interno dell'area individuata come ZPS e sito SIC;
- 3) Immobile oggetto delle disposizioni di cui al titolo IV, L.R. 38/1999, come modificata e integrata dalla L.R. 8/2003 e dalla L.R. 12/2016 per quanto attiene alle zone agricole;
- 4) Estratto della Carta Tecnica Regionale (C.T.R.);
- 5) Estratto del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R. tavole A e B) con relative Norme Tecniche di Attuazione, dalla quale è stato possibile verificare che l'immobile in oggetto ricade in zona ricade all'art. 23 delle suddette norme, "Paesaggio naturale agrario" (Tav. A), soggetto alle prescrizioni di cui l'art. 42 (Tav. B – aree di interesse archeologico);

Gli stessi estratti mappali, con individuazione degli immobili in oggetto, sono allegati alla seguente Perizia.

Il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Montefiascone (VT), viene allegato alla presente perizia.

Foglio 9, particella 114

- 1) Estratto del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) con relative Norme Tecniche di Attuazione, dalla quale è stato possibile verificare che l'immobile in oggetto ricade in zona E1, "agricola di primaria importanza", ai sensi dell'art. 35.E di predette norme;
- 2) Immobile compreso all'interno dell'area individuata come ZPS e sito SIC;

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it



- 3) Immobile oggetto delle disposizioni di cui al titolo IV, L.R. 38/1999, come modificata e integrata dalla L.R. 8/2003 e dalla L.R. 12/2016 per quanto attiene alle zone agricole;
- 4) Estratto della Carta Tecnica Regionale (C.T.R.);
- 5) Estratto del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R. tavole A e B) con relative Norme Tecniche di Attuazione, dalla quale è stato possibile verificare che l'immobile in oggetto ricade in zona ricade all'art. 23 delle suddette norme, "Paesaggio naturale agrario" (Tav. A), non soggetto a vincoli paesaggistici.

Gli stessi estratti mappali, con individuazione degli immobili in oggetto, sono allegati alla seguente Perizia.

Il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Montefiascone (VT), viene allegato alla presente perizia.

Foglio 9, particella 189

- 1) Estratto del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) con relative Norme Tecniche di Attuazione, dalla quale è stato possibile verificare che l'immobile in oggetto ricade in zona E1, "agricola di primaria importanza", ai sensi dell'art. 35.E di predette norme;
- 2) Immobile compreso all'interno dell'area individuata come ZPS e sito SIC;
- 3) Immobile oggetto delle disposizioni di cui al titolo IV, L.R. 38/1999, come modificata e integrata dalla L.R. 8/2003 e dalla L.R. 12/2016 per quanto attiene alle zone agricole;
- 4) Estratto della Carta Tecnica Regionale (C.T.R.);
- 5) Estratto del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R. tavole A e B) con relative Norme Tecniche di Attuazione, dalla quale è stato possibile verificare che l'immobile in oggetto ricade in zona ricade all'art. 23 delle suddette norme, "Paesaggio naturale agrario" (Tav. A), non soggetto a vincoli paesaggistici.

Gli stessi estratti mappali, con individuazione degli immobili in oggetto, sono allegati alla seguente Perizia.

Il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Montefiascone (VT), viene allegato alla presente perizia.

Lotto 2 – Montefiascone (VT), catasto terreni, Foglio 6, particella 90

- 1) Estratto del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) con relative Norme Tecniche di Attuazione, dalla quale è stato possibile verificare che l'immobile in oggetto ricade in zona H1, "zona a carattere turistico", ai sensi di predette norme.
- 2) Immobile interessato dal vincolo idrogeologico, di cui all'art. 1 del R.D. 30/12/1923, n. 3267;

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it



- 3) Estratto della Carta Tecnica Regionale (C.T.R.);
- 4) Estratto del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R. tavole A e B) con relative Norme Tecniche di Attuazione, dalla quale è stato possibile verificare che l'immobile in oggetto ricade in zona ricade all'art. 23 delle suddette norme, "Paesaggio naturale agrario" (Tav. A), soggetto alle prescrizioni di cui gli artt. 8 (Tav. B – beni paesaggistici) e 36 (Tav. B - Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua).

Gli stessi estratti mappali, con individuazione degli immobili in oggetto, sono allegati alla seguente Perizia.

Il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Montefiascone (VT), viene allegato alla presente perizia.

Quesito 6)

A seguito di idonea richiesta presso l'ufficio anagrafe del Comune di Montefiascone (VT), lo stesso ha rilasciato la seguente documentazione:

- 1) Certificato contestuale di residenza, stato civile, stato di famiglia: Il Sig. *****, nato a *****, il *****, C.F. *****; risulta coniugato con la Sig.ra *****, con matrimonio contratto in data *****; la residenza dell'esecutato è in *****, Via *****, presso l'immobile (Lotto 1, part. 190) oggetto di pignoramento; il nucleo familiare è composto dai Sig.ri ***** (debitore), ***** (coniuge), ***** (figlio), ***** (figlio), ***** (figlio), ***** (figlio), ***** (figlia), anch'egli residenti presso l'unità oggetto di pignoramento (Lotto 1).
- 2) Estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio: coniugato con la Sig.ra *****, con matrimonio contratto in data 04/08/1990, n. 25, parte II, serie A, Ufficio 1; sullo stesso non sono presenti annotazioni, pertanto il regime patrimoniale adottato è quello della *comunione legale dei beni*.

Quesito 7)

Lotto 1 – Montefiascone (VT), catasto fabbricati Foglio 9, particella 190, catasto terreni Foglio 9, particella 190, 104, 110, 114 e 189

Foglio 9, particella 190

Immobile sito in Montefiascone (VT), Via Poggio della Frusta n. 95, Località Poggio della Frusta, piano primo sottostrada, piano terra e piano primo. Trattasi di abitazione residenziale con annessi magazzini agricoli e di deposito, così composto:

- Piano seminterrato composto da garage e locali magazzino e di deposito della superficie netta calpestabile complessiva di 298,05 mq e lorda di 333,00 mq;

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it



- Piano terra composto dalla zona residenziale della superficie netta calpestabile complessiva di 137,15 mq e lorda di 160,75 mq. È altresì presente un portico esterno della superficie di 67,25 mq;
- Piano primo composto da un locale sottotetto della superficie netta calpestabile complessiva di 66,75 mq e lorda di 83,70 mq. È altresì presente un terrazzo esterno di 22,00 mq;
- L'immobile è composto anche da una corte esclusiva esterna della superficie di 2.540,00 mq e da una piscina di 125,00 mq.

L'immobile è composto da una struttura portante in muratura in tufo con solai e coperture in latero-cemento. Le pareti, internamente ed esternamente, nonché le tramezzature ed i soffitti interni, sono intonacati con intonaco civile a calce e pitturate. La pavimentazione è del tipo grès porcellanato. L'immobile è dotato di impianto elettrico e termo-idraulico a norma di Legge. Gli infissi esterni sono del tipo PVC e doppio vetro, mentre gli infissi interni sono del tipo legno tamburato standard. La copertura è composta da guaina impermeabilizzante e tegole, con scossaline, canali di grinda e discendenti in PVC. È presente un impianto di riscaldamento con caldaia e termosifoni in alluminio. È altresì presente un camino a legna. L'approvvigionamento elettrico avviene tramite idoneo contatore, mentre quello idrico avviene sia dalla rete comunale che da idoneo pozzo. Lo smaltimento delle acque reflue domestiche avviene tramite idonea fossa settica imhoff.

L'immobile si presenta in un buono stato manutentivo, perfettamente abitabile.

Il Lotto in oggetto confina a nord con altro terreno (foglio 9/115), ad est con altro terreno (foglio 9/189), a sud con altri terreni (foglio 9/114 e foglio 9/355), ad ovest con altro terreno (foglio 9/110).

Foglio 9, particella 104

Immobile sito in Montefiascone (VT), Località “Poggio della Frusta”, piano terra. Trattasi di terreno seminativo della superficie di 4.340,00 mq. Il terreno in oggetto risulta essere libero da fabbricati e/o altri manufatti. L'accesso al terreno in oggetto avviene tramite l'attraversamento della particella foglio 9/110, con accesso diretto da Via Poggio della Frusta, e attraversamento della particella foglio 9/190. Lo stesso confina a nord con altri terreni (foglio 9/189 e 9/190), ad est con altro terreno (foglio 9/135), a sud con altro terreno (foglio 9/243), ad ovest con altro terreno (foglio 9/355).

Foglio 9, particella 110

Immobile sito in Montefiascone (VT), Località “Poggio della Frusta”, piano primo terra. Trattasi di terreno seminativo della superficie di 4.710,00 mq. Il terreno in oggetto risulta essere libero da fabbricati e/o altri manufatti. L'accesso al terreno in oggetto avviene direttamente da Via Poggio della Frusta. La medesima particella 110 viene utilizzata ai fini dell'accesso al Lotto in oggetto. Lo stesso confina a nord con altro terreno (foglio 9/388), ad est con altro terreno (foglio 9/190), a sud con altri terreni (foglio 9/350, 348 e 355), ad ovest con Via Poggio della Frusta.

Foglio 9, particella 114

Immobile sito in Montefiascone (VT), Località “Poggio della Frusta”, piano terra. Trattasi di terreno seminativo della superficie di 300,00 mq. Il terreno in oggetto risulta essere libero da fabbricati

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it



e/o altri manufatti. L'accesso al terreno in oggetto avviene tramite l'attraversamento della particella foglio 9/110, con accesso diretto da Via Poggio della frusta, attraversamento della particella foglio 9/190 e attraversamento della particella foglio 9/190. Lo stesso confina a nord con altro terreno (foglio 9/113), ad est con altro terreno (foglio 9/135), a sud con altro terreno (foglio 9/135), ad ovest con altro terreno (corte Lotto 5, foglio 9/189).

Foglio 9, particella 189

Immobile sito in Montefiascone (VT), Località "Poggio della Frusta", piano terra. Trattasi di terreno seminativo della superficie di 3.810,00 mq. Il terreno in oggetto risulta essere libero da fabbricati e/o altri manufatti. L'accesso al terreno in oggetto avviene tramite l'attraversamento della particella foglio 9/110, con accesso diretto da Via Poggio della frusta, e attraversamento della particella foglio 9/190. Lo stesso confina a nord con altro terreno (foglio 9/115), ad est con altro terreno (foglio 9/114), a sud con altro terreno (foglio 9/104), ad ovest con altro terreno (foglio 9/190).

Lotto 2 – Montefiascone (VT), catasto terreni, Foglio 6, particella 90

Immobile sito in Montefiascone (VT), Località "Lucrino", piano terra. Trattasi di terreno uliveto della superficie di 6.700,00 mq. Il terreno in oggetto risulta essere libero da fabbricati e/o altri manufatti. Sono presenti n. 97 piante di ulivo. L'accesso al terreno in oggetto avviene tramite l'utilizzo e sbocco diretto con strada poderale della Cresta. Il Lotto in oggetto confina a nord con altri terreni (foglio 6/105, 109, 93, 94, ad est con altro terreno (foglio 6/238), a sud con altri terreni (foglio 6/89 e 53), ad ovest con altro terreno (foglio 6/89).

Quesito 8)

La descrizione dei beni oggetto di pignoramento risulta essere **conforme** sia rispetto all'atto di pignoramento che catastalmente.

- a) I dati indicati nel pignoramento sono corretti ed hanno permesso la giusta identificazione degli immobili;
- b) I dati indicati nel pignoramento sono corretti;
- c) I dati indicati nel pignoramento sono corretti e mi hanno permesso una regolare ricerca catastale degli stessi.

Quesito 9)

Risulta esserci corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di e quella dei dati di cui le planimetrie e visure catastali. I manufatti in oggetto non debordano e non invadono aree aliene, condominiali e non pignorate.

Quesito 10)

Gli identificativi catastali non includono porzioni aliene. Non sono presenti altri locali adiacenti, della stessa o altra proprietà, fusi sul piano fisico con gli stessi oggetto di pignoramento.

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it



Quesito 11)

Lotto 1 – Montefiascone (VT), catasto fabbricati Foglio 9, particella 190, catasto terreni Foglio 9, particella 190, 104, 110, 114 e 189

Foglio 9, particella 190

Di seguito vengono riportati tutte le variazioni catastali che hanno generato l'attuale identificativo:

- 1) Ex Foglio 9, particella 116, catasto terreni: impianto meccanografico del 01/10/1971;
- 2) Attuale foglio 9, particella 190, catasto terreni: generato a seguito di frazionamento del 01/04/1993, in atti dal 09/04/1993, Frazionamento 1255/93 (n. 12511.1/1993);
- 3) Attuale foglio 9, particella 190, catasto fabbricati e terreni: generato a seguito di tipo mappale del 01/04/1993, in atti dal 09/04/1993, Tipo Mappale 1256/93 (n. 1256.1/1993) e successiva costituzione di fabbricato urbano del 28/04/1993, in atti dal 15/05/2000 (n. 16969.1/1933).

Foglio 9, particella 104

Di seguito vengono riportati tutte le variazioni catastali che hanno generato l'attuale identificativo:

- 1) Attuale foglio 9, particella 104, catasto terreni: Impianto meccanografico del 01/10/1971.

Foglio 9, particella 110

Di seguito vengono riportati tutte le variazioni catastali che hanno generato l'attuale identificativo:

- 1) Attuale foglio 9, particella 110, catasto terreni: Impianto meccanografico del 01/10/1971

Foglio 9, particella 114

Di seguito vengono riportati tutte le variazioni catastali che hanno generato l'attuale identificativo:

- 1) Attuale foglio 9, particella 114, catasto terreni: Impianto meccanografico del 01/10/1971.

Foglio 9, particella 189

Di seguito vengono riportati tutte le variazioni catastali che hanno generato l'attuale identificativo:

- 1) Ex Foglio 9, particella 116, catasto terreni: impianto meccanografico del 01/10/1971;
- 2) Attuale foglio 9, particella 189, catasto terreni: generato a seguito di frazionamento del 01/04/1993, in atti dal 09/04/1993, Frazionamento 1255/93 (n. 12511.1/1993).

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it



Lotto 2 – Montefiascone (VT), catasto terreni, Foglio 6, particella 90

Di seguito vengono riportati tutte le variazioni catastali che hanno generato l'attuale identificativo:

- 1) Attuale Foglio 6, particella 90, catasto terreni: impianto meccanografico del 01/10/1971;

Quesito 12)

Lotto 1 – Montefiascone (VT), catasto fabbricati Foglio 9, particella 190, catasto terreni Foglio 9, particella 190, 104, 110, 114 e 189

Foglio 9, particella 190

Non è stato possibile procedere con le variazioni catastali, in quanto, come meglio specificato al successivo quesito 14), l'immobile presenta irregolarità urbanistiche che dovranno essere regolarizzate tramite l'idonea presentazione di pratiche edilizie in sanatoria e anche tramite il ripristino dello stato dei luoghi. Solo successivamente sarà possibile regolarizzare catastalmente l'unità in oggetto.

Foglio 9, particella 104

Non è stato necessario procedere con le variazioni catastali, in quanto non sono state riscontrate difformità.

Foglio 9, particella 110

Non è stato necessario procedere con le variazioni catastali, in quanto non sono state riscontrate difformità.

Foglio 9, particella 114

Non è stato necessario procedere con le variazioni catastali, in quanto non sono state riscontrate difformità.

Foglio 9, particella 189

Non è stato necessario procedere con le variazioni catastali, in quanto non sono state riscontrate difformità.

Lotto 2 – Montefiascone (VT), catasto terreni, Foglio 6, particella 90

Non è stato necessario procedere con le variazioni catastali, in quanto non sono state riscontrate difformità.



Quesito 13)

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è:

Lotto 1 – Montefiascone (VT), catasto fabbricati Foglio 9, particella 190, catasto terreni Foglio 9, particella 190, 104, 110, 114 e 189

Foglio 9, particella 190

- Residenziale e agricola.

Foglio 9, particella 104

- Agricola.

Foglio 9, particella 110

- Agricola.

Foglio 9, particella 114

- Agricola.

Foglio 9, particella 189

- Agricola.

Lotto 2 – Montefiascone (VT), catasto terreni, Foglio 6, particella 90

- Agricola.

Quesito 14)

Lotto 1 – Montefiascone (VT), catasto fabbricati Foglio 9, particella 190, catasto terreni Foglio 9, particella 190, 104, 110, 114 e 189

Foglio 9, particella 190

Autorizzazioni e concessioni amministrative

A seguito dell'accesso agli atti, effettuata per mezzo PEC presso l'ufficio urbanistica del Comune di Montefiascone (VT), protocollo n. 11158 del 04/05/2023, con al quale si è richiesta l'eventuale documentazione urbanistica degli immobili oggetto di pignoramento, lo stesso ufficio urbanistica ha rilasciato la seguente documentazione:

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)

Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)

Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it



- 1) Concessione edilizia n. 109/87 del 13/04/1987 a nome di [REDACTED], relativa la costruzione di una casa rurale. Iter regolarmente concluso;
- 2) Autorizzazione n. 67/87 del 19/11/1987, relativa la voltura della concessione edilizia n. 109/87 del 13/04/1987, da [REDACTED];
- 3) Concessione edilizia n. 30/90 del 30/01/1990 a nome di [REDACTED], relativa la variante alla concessione edilizia n. 109/1987 del 13/04/1987. Iter regolarmente concluso;
- 4) Concessione edilizia n. 155/1993 del 08/06/1993 a nome di [REDACTED], relativa la variante alle concessioni n. 109/1987 del 13/04/1987 e n. 30/90 del 30/01/1990. Iter regolarmente concluso;
- 5) Denuncia Inizio Attività n. 1145/06, prot. n. 11450 del 01/06/2006, rilascio n. 247 del 04/10/2006, a nome di [REDACTED] relativa la realizzazione di una piscina. Iter non regolarmente concluso, in quanto ad oggi non risultano pagati euro 6.997,58 a titolo di diritti di segreteria ed oneri concessori.

A seguito delle concessioni e pratiche edilizie di cui i precedenti punti 1), 3) e 4), idoneamente rilasciate, constatando inoltre il regolare iter amministrativo/burocratico delle stesse, sono state presentate le seguenti variazioni catastali:

- 1) Tipo mappale del 1/04/1993 n. 1256/93;
- 2) Costituzione del 28/04/1993 n. 16969.1/1993.

Regolarità urbanistica e catastale

- 1) A seguito del sopralluogo del 07/06/2023, rispetto alle concessioni edilizie probanti precedentemente elencate, sono state riscontrate le seguenti irregolarità:
 - a) Relativamente la Denuncia Inizio Attività n. 1145/06 per realizzazione di una piscina, prot. n. 11450 del 01/06/2006, rilascio n. 247 del 04/10/2006, risulta non ancora corrisposto, quindi non pagato, l'importo di euro 6.997,58, a titolo di diritti di segreteria e oneri concessori;
 - b) Irregolarità relativa la diversa distribuzione interna dell'intero immobile in oggetto, non corrispondente con le concessioni edilizie probanti rilasciate;
 - c) Irregolarità relativa la modifica prospettica di finestre e porte finestre dell'intero immobile in oggetto, non corrispondente con le concessioni edilizie probanti rilasciate;
 - d) Irregolarità relativa la presenza di una veranda, realizzata nella parte residenziale posta al piano terra dell'immobile, non corrispondente con le concessioni edilizie probanti rilasciate;
 - e) Irregolarità relativa al piano primo, tramite la presenza di un bagno ed utilizzo del vano ai fini residenziali e non come sottotetto, non corrispondente con le concessioni edilizie probanti rilasciate;

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it



- f) Irregolarità relativa l'ampliamento al piano primo, tramite l'utilizzo del sottotetto esistente attraverso la realizzazione di porte, ed utilizzo della superficie ai fini residenziali, non corrispondente con le concessioni edilizie probanti rilasciate, nonché ampliamento del terrazzo autorizzato;
- g) Irregolarità relativa l'ampliamento al piano seminterrato, tramite la realizzazione di un locale a destinazione deposito/garage, sottostante la piscina; ampliamento del locale deposito esistente, tramite la chiusura parziale del portico e ampliamenti tramite l'utilizzo dei locali autorizzati come intercapedini, non corrispondente con le concessioni edilizie probanti rilasciate;
- 2) Le violazioni di cui al precedente punto 1) non sono state sanate e/o condonate. Ai fini della regolarizzazione urbanistica di predette violazioni, bisognerà procedere come segue:

2.1) Le violazioni edilizie di cui la precedente lettera a), sono regolarizzabili tramite il pagamento dell'importo di euro 6.997,58, a titolo di diritti di segreteria e oneri concessori. Importo comprensivo di tasse, I.V.A. e altri oneri di Legge;

2.2) Le violazioni edilizie di cui le precedenti lettere b) e c), sono regolarizzabili tramite la presentazione di una "Segnalazione Certificata Inizio Attività in Sanatoria" (art. 22, D.P.R. 380/2001), per un costo complessivo di euro 10.000,00 (diecimila/00), comprensivo della redazione della pratica edilizia da parte di un tecnico abilitato, diritti di segreteria, costi di oblazione per la sanatoria, costi per la variazione catastale. Importo comprensivo di tasse, I.V.A. e altri oneri di Legge;

2.3) Le violazioni edilizie di cui le precedenti lettere d) e), f) e g), ai sensi della normativa urbanistica nazionale, regionale e comunale esistente, non è possibile, in alcun modo, sanare le opere in difformità sopra elencate, pertanto, ai fini della regolarizzazione urbanistica dell'immobile oggetto è solamente possibile ripristinare lo stato dei luoghi, riportandolo di fatto come le concessioni e pratiche edilizie autorizzate. Il costo stimato, ai fini del ripristino dello stato dei luoghi è pari ad euro 50.000,00 (cinquantamila/00). Importo comprensivo di tasse, I.V.A. e altri oneri di Legge;

2.4) Solo successivamente, dopo aver proceduto come precedentemente indicato, si potrà procedere con la presentazione della "Segnalazione Certificata di Agibilità" (art. 24, D.P.R. 380/2001), per un costo complessivo di euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00), comprensivo della redazione della segnalazione da parte di un tecnico abilitato e diritti di segreteria. Importo comprensivo di tasse, I.V.A. e altri oneri di Legge;

2.5) Il costo totale per la regolarizzazione urbanistica e ripristino dello stato dei luoghi è pari ad euro 69.467,58 (sessanta novemila quattrocento sessantasette/58). Importo comprensivo di tasse, I.V.A. e altri oneri di Legge;

- 3) Non sussistono richieste e/o rilasci del certificato di agibilità e/o abitabilità.
- 4) Alla luce di quanto sopra descritto, *si certifica la **non** regolarità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare in oggetto.*

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it



Foglio 9, particella 104

- 1) Trattasi di terreno agricolo libero da manufatti e/o costruzioni. Sullo stesso non sono mai state presentate istanze edilizie;
- 2) Non sussistono richieste e/o rilasci del certificato di agibilità e/o abitabilità;
- 3) Alla luce di quanto sopra descritto, *si certifica la regolarità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare in oggetto.*

Foglio 9, particella 110

- 1) Trattasi di terreno agricolo libero da manufatti e/o costruzioni. Sullo stesso non sono mai state presentate istanze edilizie;
- 2) Non sussistono richieste e/o rilasci del certificato di agibilità e/o abitabilità;

Alla luce di quanto sopra descritto, *si certifica la regolarità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare in oggetto.*

Foglio 9, particella 114

- 1) Trattasi di terreno agricolo libero da manufatti e/o costruzioni. Sullo stesso non sono mai state presentate istanze edilizie;
- 2) Non sussistono richieste e/o rilasci del certificato di agibilità e/o abitabilità;

Alla luce di quanto sopra descritto, *si certifica la regolarità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare in oggetto.*

Foglio 9, particella 189

- 1) Trattasi di terreno agricolo libero da manufatti e/o costruzioni. Sullo stesso non sono mai state presentate istanze edilizie;
- 2) Non sussistono richieste e/o rilasci del certificato di agibilità e/o abitabilità;

Alla luce di quanto sopra descritto, *si certifica la regolarità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare in oggetto.*

Lotto 2 – Montefiascone (VT), catasto terreni, Foglio 6, particella 90

- 1) Trattasi di terreno agricolo libero da manufatti e/o costruzioni. Sullo stesso non sono mai state presentate istanze edilizie;
- 2) Non sussistono richieste e/o rilasci del certificato di agibilità e/o abitabilità;

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it



Alla luce di quanto sopra descritto, *si certifica la regolarità urbanistica e catastale dell'unità immobiliare in oggetto.*

Quesito 15)

Lotto 1 – Montefiascone (VT), catasto fabbricati Foglio 9, particella 190, catasto terreni Foglio 9, particella 190, 104, 110, 114 e 189

Foglio 9, particella 190

Non sono presenti istanze di condono.

Foglio 9, particella 104

Non sono presenti istanze di condono.

Foglio 9, particella 110

Non sono presenti istanze di condono.

Foglio 9, particella 114

Non sono presenti istanze di condono.

Foglio 9, particella 189

Non sono presenti istanze di condono.

Lotto 2 – Montefiascone (VT), catasto terreni, Foglio 6, particella 90

Non sono presenti istanze di condono.

Quesito 16)

Lotto 1 – Montefiascone (VT), catasto fabbricati Foglio 9, particella 190, catasto terreni Foglio 9, particella 190, 104, 110, 114 e 189

Foglio 9, particella 190

Come da attestazione di assenza di usi civici, protocollo n. 12686 del 19/05/2023, rilasciata dal Comune di Montefiascone (VT), l'immobile in oggetto di pignoramento *non è gravato da usi civici.*

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it



Foglio 9, particella 104

Come da attestazione di assenza di usi civici, protocollo n. 12686 del 19/05/2023, rilasciata dal Comune di Montefiascone (VT), l'immobile in oggetto di pignoramento **non è gravato da usi civici**.

Foglio 9, particella 110

Come da attestazione di assenza di usi civici, protocollo n. 12686 del 19/05/2023, rilasciata dal Comune di Montefiascone (VT), l'immobile in oggetto di pignoramento **non è gravato da usi civici**.

Foglio 9, particella 114

Come da attestazione di assenza di usi civici, protocollo n. 12686 del 19/05/2023, rilasciata dal Comune di Montefiascone (VT), l'immobile in oggetto di pignoramento **non è gravato da usi civici**.

Foglio 9, particella 189

Come da attestazione di assenza di usi civici, protocollo n. 12686 del 19/05/2023, rilasciata dal Comune di Montefiascone (VT), l'immobile in oggetto di pignoramento **non è gravato da usi civici**.

Lotto 2 – Montefiascone (VT), catasto terreni, Foglio 6, particella 90

Come da attestazione di assenza di usi civici, protocollo n. 12686 del 19/05/2023, rilasciata dal Comune di Montefiascone (VT), l'immobile in oggetto di pignoramento **non è gravato da usi civici**.

Quesito 17)

In fase di sopralluogo si è provveduto a chiedere al debitore copia delle bollette al fine di poter determinare le spese di gestione dell'immobile, ma non è stato possibile ottenere copia delle stesse, in quanto non più reperibili. Relativamente l'importo delle spese fisse di gestione, si è proceduto alla determinazione delle stesse attraverso le aliquote comunali ed i parametri medi di spesa per l'approvvigionamento di elettricità, come elencato di seguito:

Lotto 1 – Montefiascone (VT), catasto fabbricati Foglio 9, particella 190, catasto terreni Foglio 9, particella 190, 104, 110, 114 e 189

Foglio 9, particella 190

- I.M.U.: euro 365,62 annui;
- T.A.R.I.: euro 188,58 annui (calcolato sulla base di n 1 utente);

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it



- Approvvigionamento elettrico: euro 800,00 annui;
- Approvvigionamento gas metano: euro 800,00 annui;
- Approvvigionamento idrico: euro 500,00 annui;
- Spese Condominiali: Non presenti, in quanto trattasi di unità indipendente priva di condominio.

Foglio 9, particella 104

- I.M.U.: non presente in quanto trattasi di terreno agricolo non edificabile;
- T.A.R.I.: non presente in quanto trattasi di terreno;
- Approvvigionamento elettrico: non presente in quanto assente;
- Approvvigionamento gas metano: non presente in quanto assente;
- Approvvigionamento idrico: non presente in quanto assente;
- Spese Condominiali: non presente in quanto assente.

Foglio 9, particella 110

- I.M.U.: non presente in quanto trattasi di terreno agricolo non edificabile;
- T.A.R.I.: non presente in quanto trattasi di terreno;
- Approvvigionamento elettrico: non presente in quanto assente;
- Approvvigionamento gas metano: non presente in quanto assente;
- Approvvigionamento idrico: non presente in quanto assente;
- Spese Condominiali: non presente in quanto assente.

Foglio 9, particella 114

- I.M.U.: non presente in quanto trattasi di terreno agricolo non edificabile;
- T.A.R.I.: non presente in quanto trattasi di terreno;
- Approvvigionamento elettrico: non presente in quanto assente;
- Approvvigionamento gas metano: non presente in quanto assente;
- Approvvigionamento idrico: non presente in quanto assente;

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it



- Spese Condominiali: non presente in quanto assente.

Foglio 9, particella 189

- I.M.U.: non presente in quanto trattasi di terreno agricolo non edificabile;
- T.A.R.I.: non presente in quanto trattasi di terreno;
- Approvvigionamento elettrico: non presente in quanto assente;
- Approvvigionamento gas metano: non presente in quanto assente;
- Approvvigionamento idrico: non presente in quanto assente;
- Spese Condominiali: non presente in quanto assente.

Lotto 2 – Montefiascone (VT), catasto terreni, Foglio 6, particella 90

- I.M.U.: non presente in quanto trattasi di terreno agricolo non edificabile;
- T.A.R.I.: non presente in quanto trattasi di terreno;
- Approvvigionamento elettrico: non presente in quanto assente;
- Approvvigionamento gas metano: non presente in quanto assente;
- Approvvigionamento idrico: non presente in quanto assente;
- Spese Condominiali: non presente in quanto assente.

Quesito 18)

È possibile vendere l'immobile in n. 2 Lotti distinti:

- 1) Lotto 1: N.C.E.U. Foglio 9. Particella 190; N.C.T. foglio 9, particelle 190, 104, 110, 114 e 189;
- 2) Lotto 2: N.C.T. Foglio 6, particella 90.

Quesito 19)

Gli immobili non sono divisibili.

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353
Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it



Quesito 20)

Lotto 1 – Montefiascone (VT), catasto fabbricati Foglio 9, particella 190, catasto terreni Foglio 9, particella 190, 104, 110, 114 e 189

Foglio 9, particella 190

L'immobile in oggetto, alla data del sopralluogo del 07/06/2023, risulta essere ***occupato dal debitore e dal suo nucleo familiare.***

A seguito di idonea richiesta, presentata all'agenzia delle entrate di Viterbo, la stessa agenzia ha rilasciato idonea ***certificazione di assenza di contratti di locazione.***

Foglio 9, particella 104

L'immobile in oggetto, alla data del sopralluogo del 07/06/2023, risulta essere ***nella disponibilità del debitore.***

A seguito di idonea richiesta, presentata all'agenzia delle entrate di Viterbo, la stessa agenzia ha rilasciato idonea ***certificazione di assenza di contratti di locazione.***

Foglio 9, particella 110

L'immobile in oggetto, alla data del sopralluogo del 07/06/2023, risulta essere ***nella disponibilità del debitore.***

A seguito di idonea richiesta, presentata all'agenzia delle entrate di Viterbo, la stessa agenzia ha rilasciato idonea ***certificazione di assenza di contratti di locazione.***

Foglio 9, particella 114

L'immobile in oggetto, alla data del sopralluogo del 07/06/2023, risulta essere ***nella disponibilità del debitore.***

A seguito di idonea richiesta, presentata all'agenzia delle entrate di Viterbo, la stessa agenzia ha rilasciato idonea ***certificazione di assenza di contratti di locazione.***

Foglio 9, particella 189

L'immobile in oggetto, alla data del sopralluogo del 07/06/2023, risulta essere ***nella disponibilità del debitore.***

A seguito di idonea richiesta, presentata all'agenzia delle entrate di Viterbo, la stessa agenzia ha rilasciato idonea ***certificazione di assenza di contratti di locazione.***

Lotto 2 – Montefiascone (VT), catasto terreni, Foglio 6, particella 90

L'immobile in oggetto, alla data del sopralluogo del 07/06/2023, risulta essere ***nella disponibilità***

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it



del debitore.

A seguito di idonea richiesta, presentata all'agenzia delle entrate di Viterbo, la stessa agenzia ha rilasciato idonea **certificazione di assenza di contratti di locazione**.

Quesito 21)

Lotto 1 – Montefiascone (VT), catasto fabbricati Foglio 9, particella 190, catasto terreni Foglio 9, particella 190, 104, 110, 114 e 189

Foglio 9, particella 190

Il bene è **occupato** dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare.

Il valore locativo stimato del bene pignorato può quantificarsi come segue:

- 9.600,00 (novemilaseicento/00) annui, per un importo mensile di euro 800,00 (ottocento/00);

Foglio 9, particella 104

Il bene **non è occupato** dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare.

Il valore locativo stimato del bene pignorato può quantificarsi come segue:

- 1.200,00 (milleduecento/00) annui, per un importo mensile di euro 100,00 (cinquecento/00).

Foglio 9, particella 110

Il bene **non è occupato** dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare.

Il valore locativo stimato del bene pignorato può quantificarsi come segue:

- 1.200,00 (milleduecento/00) annui, per un importo mensile di euro 100,00 (cinquecento/00).

Foglio 9, particella 114

Il bene **non è occupato** dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare.

Il valore locativo stimato del bene pignorato può quantificarsi come segue:

- 1.200,00 (milleduecento/00) annui, per un importo mensile di euro 100,00 (cinquecento/00).

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353
Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it



Foglio 9, particella 189

Il bene **non è occupato** dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare.

Il valore locativo stimato del bene pignorato può quantificarsi come segue:

- 1.200,00 (milleduecento/00) annui, per un importo mensile di euro 100,00 (cinquecento/00).

Lotto 2 – Montefiascone (VT), catasto terreni, Foglio 6, particella 90

Il bene **non è occupato** dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare.

Il valore locativo stimato del bene pignorato può quantificarsi come segue:

- 1.200,00 (milleduecento/00) annui, per un importo mensile di euro 100,00 (cinquecento/00).

Quesito 22)

Lotto 1 – Montefiascone (VT), catasto fabbricati Foglio 9, particella 190, catasto terreni Foglio 9, particella 190, 104, 110, 114 e 189

Foglio 9, particella 190

L'immobile in oggetto non risulta essere occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

Foglio 9, particella 104

L'immobile in oggetto non risulta essere occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

Foglio 9, particella 110

L'immobile in oggetto non risulta essere occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

Foglio 9, particella 114

L'immobile in oggetto non risulta essere occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

Foglio 9, particella 189

L'immobile in oggetto non risulta essere occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

Lotto 2 – Montefiascone (VT), catasto terreni, Foglio 6, particella 90

L'immobile in oggetto non risulta essere occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it



Quesito 23)

Lotto 1 – Montefiascone (VT), catasto fabbricati Foglio 9, particella 190, catasto terreni Foglio 9, particella 190, 104, 110, 114 e 189

Foglio 9, particella 190

Come da idonea certificazione, rilasciata dalla soprintendenza archeologica delle belle arti e paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria meridionale, sui beni pignorati non sussistono vincoli artistici e /o storici. Non sussistono altresì vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; vincoli o oneri di natura condominiale; non vi è esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Foglio 9, particella 104

Come da idonea certificazione, rilasciata dalla soprintendenza archeologica delle belle arti e paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria meridionale, sui beni pignorati non sussistono vincoli artistici e /o storici. Non sussistono altresì vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; vincoli o oneri di natura condominiale; non vi è esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Foglio 9, particella 110

Come da idonea certificazione, rilasciata dalla soprintendenza archeologica delle belle arti e paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria meridionale, sui beni pignorati non sussistono vincoli artistici e /o storici. Non sussistono altresì vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; vincoli o oneri di natura condominiale; non vi è esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Foglio 9, particella 114

Come da idonea certificazione, rilasciata dalla soprintendenza archeologica delle belle arti e paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria meridionale, sui beni pignorati non sussistono vincoli artistici e /o storici. Non sussistono altresì vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; vincoli o oneri di natura condominiale; non vi è esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Foglio 9, particella 189

Come da idonea certificazione, rilasciata dalla soprintendenza archeologica delle belle arti e paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria meridionale, sui beni pignorati non sussistono vincoli artistici e /o storici. Non sussistono altresì vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; vincoli o oneri di natura condominiale; non vi è esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Lotto 2 – Montefiascone (VT), catasto terreni, Foglio 6, particella 90

Come da idonea certificazione, rilasciata dalla soprintendenza archeologica delle belle arti e paesaggio per la provincia di Viterbo e per l'Etruria meridionale, sui beni pignorati non sussistono vin-

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it



coli artistici e /o storici. Non sussistono altresì vincoli alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; vincoli o oneri di natura condominiale; non vi è esistenza di diritti demaniali o usi civici.

Quesiti 24) e 25)

Il criterio di stima adottato è quello del più probabile valore di mercato. Per la valutazione del valore di mercato si è tenuto conto dei criteri di costruzione che caratterizzano l'edificio, le rifiniture, la consistenza, lo stato d'uso, conservazione e manutenzione, della zona, della richiesta e dei prezzi pagati per beni simili presenti nella zona.

FONTI E TIPOLOGIE

Lotto 1 – Montefiascone (VT), catasto fabbricati Foglio 9, particella 190, catasto terreni Foglio 9, particella 190, 104, 110, 114 e 189

Foglio 9, particella 190

OSSERVATORIO IMMOBILIARE LOCALE “CAMERA DI COMMERCIO
(*Abitazioni residenziali in buono stato manutentivo*)

- Abitazione residenziale = 1.600,00 €/mq

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE
(*Abitazioni residenziali in buono stato manutentivo*)

- Abitazione residenziale = 1.200,00 €/mq

I prezzi di cui sopra sono riferiti all'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche che riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerando inoltre le caratteristiche estrinseche quali la prossimità ed il collegamento con poli di interesse particolare, la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale.

Si procederà all'applicazione di un valore medio tra quelli sopra citati, quindi ***1.400,00 €/mq***
Foglio 9, particella 104, 110, 114 e 189

OSSERVATORIO IMMOBILIARE LOCALE “CAMERA DI COMMERCIO
(*terreni agricoli seminativi*)

- Terreno agricolo seminativo = 9.800,00 €/ha = 0,98 €/mq

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE
(*terreni agricoli seminativi*)

- Terreno agricolo seminativo = 9.800,00 €/ha = 0,98 €/mq

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it



I prezzi di cui sopra sono riferiti all'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche che riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerando inoltre le caratteristiche estrinseche quali la prossimità ed il collegamento con poli di interesse particolare, la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale

Si procederà all'applicazione di un valore medio tra quelli sopra citati, quindi **0,98 €/mq**

LOTTO 1 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

ENTITA'	SUPERFICIE LORDA	PARAMETRO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
Non Residenziale Piano Seminterrato (garage/magazzino/deposito) - P.Illa 190	333,00 mq	35%	116,55 mq
Residenziale Piano Terra - P.Illa 190	143,30 mq	100 %	143,30 mq
Portici - P.Illa 190	87,20 mq	35%	30,52 mq
Veranda Residenziale Piano Terra - P.Illa 190	17,45 mq	80 %	13,96 mq
Non Residenziale Piano Primo (volume tecnico) - P.Illa 190	83,70 mq	75 %	62,77 mq
Terrazzo Non Residenziale Piano Primo (volume tecnico) - P.Illa 190	22,00 mq	10 %	2,20 mq
Corte Esterna - P.Illa 190	2.540,00 mq	2 %	50,80 mq

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
 Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
 Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it



Piscina - P.lla 190	125,00 mq	5 %	6,25 mq
Terreni Seminativi - P.lla 104, 110, 114, 189	13.160,00 mq	100%	13.160,00 mq
TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA FABBRICATI		426,35 mq	
TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA TERRENI		13.160,00 mq	

Valore Totale Lotto 1 – Fabbricati = 426,35 mq x 1.400,00 €/mq = 596,890,00 € (cinquecento novantasei mila ottocento novanta/00) a cui viene detratto l'importo necessario per la regolarizzazione urbanistica e catastale, pari ad euro 69.497,58 (sessanta novemila quattrocento novantasette/58), per un importo definitivo pari ad euro 527.392,42 (cinquecento ventisettemila trecento novantadue/42)

Valore Totale Lotto 1 – Terreni = 13.160,00 mq x 0,98 €/mq = 12.896,80 €

Prezzo base d'asta Lotto 1 = 540.289,22 € (cinquecento quarantamila duecento ottantanove/22)

Lotto 2 – Montefiascone (VT), catasto terreni, Foglio 6, particella 90

OSSERVATORIO IMMOBILIARE LOCALE “CAMERA DI COMMERCIO
(*terreno agricolo uliveto*)

- Terreno agricolo uliveto = 14.500,00 €/ha = 1,45 €/mq

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE
(*terreno agricolo uliveto*)

- Terreno agricolo uliveto = 14.500,00 €/ha = 1,45 €/mq

I prezzi di cui sopra sono riferiti all'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche che riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerando inoltre le caratteristiche estrinseche quali la prossimità ed il collegamento con poli di interesse particolare, la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it



Si procederà all'applicazione di un valore medio tra quelli sopra citati, quindi **1,45 €/mq**

LOTTO 2 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

ENTITA'	SUPERFICIE LORDA	PARAMETRO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
Terreno Uliveto	6.700,00 mq	100 %	6.700,00 mq
TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA		6.700,00 mq	

Valore Totale Lotto 2 = 6.700,00 mq x 1,45 €/mq = 9.715,00 €

Prezzo Base d'asta Lotto 2 = 9.715,00 € (novemila settecento quindici/00)

Quesito 26)

Relativamente l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e la consistenza del fabbricato, a mio giudizio le prospettive di utile collocamento dello stesso dovrebbe essere:

Lotto 1 – Montefiascone (VT), catasto fabbricati Foglio 9, particella 190, catasto terreni Foglio 9, particella 190, 104, 110, 114 e 189

Foglio 9, particella 190

- Residenziale e agricolo.

Foglio 9, particella 104

- Agricolo.

Foglio 9, particella 110

- Agricolo.

Foglio 9, particella 114

- Agricolo.

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
 Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
 Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it



Foglio 9, particella 189

- Agricolo.

Lotto 2 – Montefiascone (VT), catasto terreni, Foglio 6, particella 90

- Agricolo.

Quesito 27)

Lotto 1 – Montefiascone (VT), catasto fabbricati Foglio 9, particella 190, catasto terreni Foglio 9, particella 190, 104, 110, 114 e 189

Foglio 9, particella 190

A seguito di idonea richiesta, presentata all'agenzia delle entrate di Viterbo, la stessa agenzia ha rilasciato idonea ***certificazione di assenza di contratti di locazione***.

Foglio 9, particella 104

A seguito di idonea richiesta, presentata all'agenzia delle entrate di Viterbo, la stessa agenzia ha rilasciato idonea ***certificazione di assenza di contratti di locazione***

Foglio 9, particella 110

A seguito di idonea richiesta, presentata all'agenzia delle entrate di Viterbo, la stessa agenzia ha rilasciato idonea ***certificazione di assenza di contratti di locazione***

Foglio 9, particella 114

A seguito di idonea richiesta, presentata all'agenzia delle entrate di Viterbo, la stessa agenzia ha rilasciato idonea ***certificazione di assenza di contratti di locazione***

Foglio 9, particella 189

A seguito di idonea richiesta, presentata all'agenzia delle entrate di Viterbo, la stessa agenzia ha rilasciato idonea ***certificazione di assenza di contratti di locazione***.

Lotto 2 – Montefiascone (VT), catasto terreni, Foglio 6, particella 90

A seguito di idonea richiesta, presentata all'agenzia delle entrate di Viterbo, la stessa agenzia ha rilasciato idonea ***certificazione di assenza di contratti di locazione***

Quesito 28)

La presente relazione risponde ai quesiti postomi dal Giudice.

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it



Quesito 29)

La seguente perizia e tutti gli allegati annessi, per mezzo PEC, è stata trasmessa, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza, al creditore precedente, al debitore e al custode nominato. Il sottoscritto ha assegnato alle parti un termine massimo di **quindici** giorni prima dell'udienza per ottenere **note contenenti osservazioni al mio elaborato**.

Quesito 30)

La seguente perizia e tutti gli allegati annessi, è stata trasmessa al Tribunale di Viterbo con le seguenti modalità:

- Elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati, **in forma cartacea**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.;
- Elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati, preventivamente al deposito cartaceo, **in modalità telematica PCT, all'interno della "busta telematica"**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.;

Quesito 31)

Il sottoscritto CTU, in ogni caso, parteciperà all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico.

Quesito 32)

Il sottoscritto CTU ha predisposto una copia dell'elaborato peritale in formato privacy.

Quesito 33)

Si allega idonea documentazione fotografica, interna ed esterna, dell'intero compendio pignorato.

Quesito 34)

All'erborato peritale viene allegato, in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene, contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6.

Quesito 35)

All'elaborato peritale, oltre ai documenti sopra citati, vengono allegati:

- a. Provenienze;
- b. Visure ipotecarie (trascrizioni e iscrizioni);
- c. Documenti anagrafici e stato civile;
- d. Visure e planimetrie catastali;
- e. Cartografia e Norme Tecniche;

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it



- f. Concessioni e pratiche edilizie, usi civici, C.D.U., vincoli storici, rilievo grafico;
- g. Valori delle quotazioni immobiliari;
- h. Contratti di locazione;
- i. Verbali e corrispondenza varia.

Allegati a sé stanti:

- Perizia in formato privacy;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione fotografica in formato privacy;
- Quadro sinottico in triplice copia;
- Quadro sinottico in triplice copia in formato privacy;
- Parcella e relative spese.

Certo di aver esaurientemente risposto ai quesiti postomi, consegno la presente relazione.

Viterbo (VT), lì 13/01/2024

Il C.T.U. Geom. Alessio Catarcia



Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it

