

# **TRIBUNALE DI VITERBO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 46/2022**

**Promossa da**

\*\*\*\*\*

**CONTRO**

\*\*\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – INTEGRAZIONE A SOSTITUZIONE**

**FORMATO PRIVACY**

Viterbo (VT) li 20/12/2023

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](mailto:geometracatarcia@gmail.com) – PEC: [alessio.catarcia@geopec.it](mailto:alessio.catarcia@geopec.it)

## **PREMESSA**

È in corso presso il Tribunale di Viterbo l'esecuzione Immobiliare n. 46/2022 – 180/2023.

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 (calpestable) 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

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

risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente 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](http://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

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

Mail: [geometracatarcia@gmail.com](mailto:geometracatarcia@gmail.com) – PEC: [alessio.catarcia@geopec.it](mailto:alessio.catarcia@geopec.it)

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;

- 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 even-

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

tuali 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;

**33) alleggi** 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);

**34) 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;

**35) Alleggi** 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;

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

- Nota di trascrizione pignoramento;
- Relazione notarile;
- Relazione notarile + mappa;
- PEC incarico C.T.U.;

## **SOPRALLUOGO**

### **Primo Sopralluogo**

Il Sottoscritto CTU, il giorno 09/12/2022, su indicazioni del Custode, si è presentato presso l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare.

Alle ore 10:00, con l'ausilio del Custode nominato e previa comunicazione, non è stato possibile accedere all'immobile oggetto di pignoramento. Detto sopralluogo si è concluso alle ore 10:40.

### **Secondo Sopralluogo**

Il Sottoscritto CTU, il giorno 16/12/2022, su indicazioni del Custode, si è presentato presso l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare.

Alle ore 9:00, con l'ausilio del Custode nominato e previa comunicazione, con la presenza della Sig. \*\*\*\*\* è stato possibile accedere all'immobile oggetto di pignoramento ed è stato possibile effettuare il sopralluogo dello stesso. Detto sopralluogo si è concluso alle ore 10:00.

## **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 04/11/2022 il sottoscritto CTU, presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, ha richiesto ed ottenuto copia delle visure, planimetrie catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico e elenco subalterni. Gli immobili sono i seguenti:

- **Lotto Unico** – Comune di Corchiano (VT), Via Vittorio Emanuele III n. 49, piano primo, secondo e terzo, catasto fabbricati, foglio 16, particella 769, subalterno 9 (già 769/8, nonché già 88/8), categoria A/4, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita € 214,85, proprietà \*\*\*\*\* **per 1/1, in regime di separazione dei beni**;

- A seguito di variazione catastale Protocollo n. VT0004258 del 25/01/2023, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, presentata ai fini della corretta rappresentazione grafica dell'immobile in oggetto, allo stesso sono stati attribuiti i nuovi dati catastali: Comune di Corchiano (VT), Via Vittorio Emanuele III n. 49, piano primo, secondo e terzo, catasto fabbricati, foglio 16, particella

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

769, subalterno 9 (già 769/8, nonché già 88/8), categoria A/4, classe 1, consistenza 6,5 vani, rendita € 214,85, proprietà \*\*\*\*\* **per 1/1, in regime di separazione dei beni.**

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.

#### *Provenienza ventennale:*

- Atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. \*\*\*\*\* del 07/07/2005, rep. 10309/5184, trascritto presso l'agenzia del territorio-servizio di pubblicità immobiliare di Viterbo il 13/07/2005 al n. 8540 di formalità; favore: \*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* per 1/1 di piena proprietà; contro: \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* per 1/1 di piena proprietà.

- Decreto di trasferimento immobili emesso dal tribunale di Viterbo, del 20/12/2004, rep. 2303, trascritto presso l'agenzia del territorio-servizio di pubblicità immobiliare di Viterbo il 08/01/2005 al n. 243 di formalità. Favore: \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* per 1/1 di piena proprietà; contro: \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* per 1/2 ciascuno di piena proprietà

#### *Ante ventennio:*

- Già di proprietà di \*\*\*\*\* nato a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\* nata a \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\* per 1/2 ciascuno di piena proprietà, loro pervenuto con atto notarile pubblico di compravendita a rogito Dott. \*\*\*\*\* del 10/01/1994, rep. 63127, trascritto presso l'agenzia del territorio-servizio di pubblicità immobiliare di Viterbo il 12/01/1944 al n. 539 di formalità.

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

- **Ex foglio 16, particella 88, subalterno 8** – Impianto meccanografico del 30/06/1987;

- **Ex foglio 16, particella 769, subalterno 8** (catasto fabbricati) – Variazione del 22/02/2013 Pratica n. VT0018030 in atti dal 22/02/2013 bonifica identificativo catastale (n. 3088.1/2013);

- **Attuale foglio 16, particella 769, subalterno 9** (catasto fabbricati) – Variazione del 25/01/2023 Pratica n. VT0004258 in atti dal 25/01/2023.

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 4)**

Sulla base dei documenti in atti, il sottoscritto CTU predispone l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento):

1) Ipoteca volontaria n. 2133 del 13/07/2005 favore: \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\*, (domicilio ipotecario eletto: \*\*\*\*\*) e contro: \*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*; per Euro 150.000,00 di cui Euro 75.000,00 per capitale, derivante da concessione a garanzia di mutuo; durata 30 anni, come da atto notarile pubblico a rogito \*\*\*\*\*, Notaio in \*\*\*\*\*, in data 07/07/2005 rep. 10310.

2) Pignoramento Immobiliare n. 5982 del 09/05/2022 favore: \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\*, (domicilio ipotecario eletto: \*\*\*\*\*) e contro: \*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Unep Presso Il Tribunale Di Viterbo, in data 22/03/2022 rep. 428;

3) Pignoramento Immobiliare n. 12204 del 04/10/2023 favore: \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\*, (domicilio ipotecario eletto: \*\*\*\*\*) e contro: \*\*\*\*\* nato in \*\*\*\*\* il \*\*\*\*\*, Pubblico Ufficiale: Uff. Giud. Unep Presso Il Tribunale Di Viterbo, in data 18/08/2023, Rep. 1929.

In data 13/11/2023, il GE della procedura, a seguito dell'istanza del creditore precedente, visti anche i nuovi identificativi catastali, nonché il secondo pignoramento di cui al precedente punto 3), ha disposta la riunione alla procedura R.G.E. n. 46/2022 della R.G.E. n. 180/2023.

#### **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:

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 A, centro storico, ai sensi dell'art. 15 di predette norme.

2) Estratto della Carta Tecnica Regionale (C.T.R.);

3) 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. 30 delle suddette norme, "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto" (Tav. A), soggetto alle prescrizioni di cui l'art. 36 delle suddette norme, "Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua" (Tav. B), e art. 44, "Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto" (Tav. B).

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

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

Relativamente il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.), non è stato necessario richiederlo in quanto non sono presenti terreni.

**Quesito 6)**

Come dai Certificati di residenza, allegati alla perizia, rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Vignanello (VT), luogo attuale di residenza dell'esecutato, si certifica che il Sig. \*\*\*\*\* risulta essere coniugato con la Sig.ra \*\*\*\*\* , con matrimonio contratto in \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\*.

Il Sig. \*\*\*\*\* , residente in \*\*\*\*\* , Via \*\*\*\*\* dal \*\*\*\*\* , e la sua famiglia, anch'essa residente nel medesimo indirizzo, è così composta:

- 1) \*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\* in \*\*\*\*\* ) Atto (ASSENTE);
- 2) \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* in \*\*\*\*\* Atto (ASSENTE)
- 3) \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* in \*\*\*\*\* Atto N. 1 parte 1 serie A - anno 2010 - Comune di \*\*\*\*\*;
- 4) \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* in \*\*\*\*\* Atto (ASSENTE);
- 5) \*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\* in \*\*\*\*\* Atto (ASSENTE);
- 6) \*\*\*\*\* nata il \*\*\*\*\* in \*\*\*\*\* Atto (ASSENTE);
- 7) \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* in \*\*\*\*\* Atto (ASSENTE);
- 8) \*\*\*\*\* nato il \*\*\*\*\* in \*\*\*\*\* Atto N. 11 parte 1 serie A - anno 2022 - Comune di \*\*\*\*\*

A seguito di idonee ricerche, è stato possibile verificare la storicità delle residenze dell'esecutato come segue:

- Residente nel Comune di \*\*\*\*\* , dal 05/05/2003 al 18/12/2017;
- Residente nel Comune di \*\*\*\*\* , dal 18/12/2017 al 08/06/2022;
- Residenza attuale, presso il Comune di \*\*\*\*\* , dal 08/06/2022.

Come certificato dai singoli Comuni di cui sopra, a seguito di richiesta di copia dell'estratto di matrimonio, si può certificare l'assenza e la mancata trascrizione dell'atto di matrimonio dell'esecutato, avvenuto in \*\*\*\*\* in data \*\*\*\*\*.

Alla luce di quanto sopra descritto ed elencato, sulla base dell'estratto di matrimonio non reperibile, non è stato possibile risalire al regime patrimoniale dell'esecutato; si fa quindi riferimento a quanto

dichiarato nell'atto di acquisto dell'immobile del 07/07/2005, rep. 10309, con la quale il Sig.  
\*\*\*\*\* **ha dichiarato di essere coniugato in regime di separazione dei beni.**

### **Quesito 7)**

**Lotto Unico – Catasto fabbricati, Foglio 16, Particella 769, subalterno 9 (ex foglio 16, particella 769, subalterno 8, nonché ex foglio 16, particella 88, subalterno 8)**

Immobile sito in Corchiano (VT), Via Vittorio Emanuele III n. 49, piano primo, secondo e terzo. Trattasi di abitazione residenziale, con superficie netta calpestabile totale di 108,75 mq e superficie lorda totale di 138,90 mq, con accesso principale su scala condominiale esterna con relativo sbocco su Via Vittorio Emanuele III. Immobile composto al piano primo da ingresso di 1,00 mq, piano secondo da soggiorno di 22,40 mq, cucina di 11,75 mq, ripostiglio di 2,25 mq, disimpegno di 2,05 mq, camera di 24,80 mq e bagno di 4,40 mq, piano terzo da camera di 24,80 mq, camera di 8,30 mq e bagno di 7,40. L'immobile confina a nord con altra unità immobiliare facente parte della medesima particella 769, ad est con altra unità immobiliare facente parte della particella 699, a sud con scala condominiale e Via Vittorio Emanuele III, ad est con altra unità immobiliare facente parte della medesima particella 769.

La struttura portante principale è composta da blocchi di pietra locale (tufo), con solai di interpiano e di copertura in legno. Le tramezzature interne sono del tipo in laterizio forato da 8,00 cm. Le pareti, internamente e d'esternamente sono intonacate, rasate e tinteggiate. I pavimenti ed i rivestimenti di bagni e cucina sono del tipo grès porcellanato. L'accesso principale è composto da un portone in alluminio e vetro semplice satinato. Le porte interne sono del tipo tamburato standard e gli infissi esterni sono in legno e vetro semplice. È presente l'impianto elettrico e termo idraulico. Le utenze, in fase di sopralluogo, risultano essere scollegate. È presente una caldaia a gas, senza però la presenza dei radiatori necessari per il riscaldamento, ed una stufa a legna, ma entrambi gli impianti risultano essere scollegati alla rete.

L'immobile si presenta in un discreto stato manutentivo, comunque abitabile, previa però la pulizia totale dello stesso, il collegamento e la verifica degli impianti e la tinteggiatura delle pareti interne.

### **Quesito 8)**

La descrizione del bene 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.

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 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.

**Quesito 11)**

L'immobile in oggetto non deriva da nessun'altra unica consistenza originaria, tantomeno frazionata e/o ceduta a terzi.

**Quesito 12)**

In data 25/01/2023, previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione, il sottoscritto CTU ha provveduto a presentare, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Viterbo, idonea variazione catastale, protocollo n. VT0004258, con l'esatta rappresentazione grafica dell'immobile in oggetto.

**Quesito 13)**

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è quella *residenziale*.

**Quesito 14)**

La costruzione dell'immobile in oggetto, come da scheda planimetrica agli atti n. 9395902 del 30/12/1939, risulta essere antecedente alla Legge Urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942. In seguito ad accesso agli atti, effettuata per mezzo PEC presso l'ufficio urbanistica del Comune di Corchiano (VT), protocollo n. 7021 del 04/11/2022, con al quale si è richiesta l'eventuale documentazione urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento, in data 25/11/2022, prot. n. 7470, lo stesso ufficio urbanistica ha rilasciato la certificazione con cui certifica che relativamente l'immobile in oggetto, agli atti di archivio comunale e storico, non risulta alcun atto urbanistico depositato.

Successivamente, a seguito di idonea autorizzazione rilasciata dal Giudice dell'esecuzione, il sottoscritto CTU ha provveduto a presentare, presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Viterbo, idonea variazione catastale, protocollo n. VT0004258, con l'esatta rappresentazione grafica dell'immobile in oggetto.

Alla luce di quanto sopra descritto, l'immobile in oggetto *urbanisticamente e catastalmente è conforme*.

**Quesito 15)**

Non sono presenti istanze di condono e/o richieste di costruire in sanatoria.

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 16)**

Come da attestazione di assenza di usi civici, protocollo n. 7470 del 25/11/2022, rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Corchiano (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:

- I.M.U. = Euro 310,42 annui;
- T.A.R.I. = Euro 128,10 annui;
- Approvvigionamento elettrico: Euro 800,00 annui;
- Approvvigionamento idrico: Euro 500,00 annui;
- Spese Condominiali: Non presenti, in quanto, anche se l'unità immobiliare in oggetto è parte di un immobile con altre unità, lo stesso immobile non è costituito come condominio.

**Quesito 18)**

È possibile vendere l'immobile solamente in un lotto unico.

**Quesito 19)**

L'immobile non è divisibile.

**Quesito 20)**

L'immobile in oggetto, alla data del sopralluogo del 16/12/2022, risulta essere libero. Va però evidenziata la presenza di un contratto di locazione, ID telematico n. TJZ22T006406000XF, stipulato il 01/09/2022 e registrato il 06/09/2022, con locatore il Sig. \*\*\*\*\* e conduttore il Sig. \*\*\*\*\*. Come da informazioni acquisite dalla Polizia Locale del Comune di Corchiano (VT), il conduttore del suddetto contratto ha chiesto il cambio di residenza presso l'immobile oggetto di pignoramento, ma lo stesso non è stato autorizzato a causa della non presenza del conduttore presso l'immobile stesso, pertanto, l'immobile risulta essere libero. Si fa inoltre presente che la data di stipula e registrazione del contratto di affitto è successiva a quella di notifica 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

**Quesito 21)**

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

- 1.800,00 (milleottocento/00) annui, per un importo mensile di euro 150,00 (centocinquanta/00);

**Quesito 22)**

Gli immobili in oggetto non sono occupati dal coniuge separato o dall'ex coniuge;

**Quesito 23)**

Come da idonea certificazione, prot. MIC|MIC-SABAP-VT-EM\_UO3|01/09/2023|0014530-P, 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.

**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**

OSSERVATORIO IMMOBILIARE LOCALE "CAMERA DI COMMERCIO  
(Abitazioni residenziali in *normale* stato di conservazione)

- Abitazione residenziale = 500,00 €/mq

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE  
(Abitazioni residenziali in *normale* stato di conservazione)

- Abitazione residenziale = 500,00 €/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 **500,00 €/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

**LOTTO UNICO - CALCOLO DELLA SUPERFICIE RAGGUAGLIATA**

ENTITA'	SUP. LORDA	PARAMETRO	SUP. RAGGUAGLIATA
Residenziale	138,90 mq	100 %	138,90 mq
<b>TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA</b>		<b>138,90 MQ</b>	

Valore totale Lotto Unico = 138,90 mq x 500,00 €/mq = 69.450,00 €

**PREZZO BASE D'ASTA = 69.450,00 € (sessantanovemilaquattrocentocinquanta/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 ad **uso residenziale**.

**Quesito 27)**

Sono presenti contratti di locazione. Nel dettaglio:

- Contratto di locazione ID. telematico n. TJZ22T006406000XF, stipulato il 01/09/2022 e registrato il 06/09/2022. Durata dal 02/09/2022 al 01/09/2026. Contratto stipulato in data successiva alla notifica del pignoramento;
- Contratto di locazione ID. telematico n. TJZ21T002929000UC, stipulato il 07/04/2022 e registrato il 07/04/2022. Durata dal 07/04/2022 al 06/04/2025. Contratto risolto il 01/09/2022. Contratto stipulato in data successiva alla notifica del pignoramento;
- Contratto di locazione ID. telematico n. TJZ18T008868000II, stipulato il 02/11/2018 e registrato il 07/11/2018. Durata dal 02/11/2018 al 01/11/2022. Contratto stipulato in data antecedente alla notifica del pignoramento, ma comunque decaduto in data 01/11/2022;

**Quesito 28)**

La presente relazione risponde ai quesiti postomi dal Giudice.

**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

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

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;
- f. Concessioni e pratiche edilizie;
- g. Valori delle quotazioni immobiliari;
- h. Verbali e corrispondenza varia;

Allegati a sé stanti:

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

- Perizia in formato privacy;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione fotografica in formato privacy;
- Quadro sinottico in triplice copia;
- Quadro sinottico in triplice copia in formato privacy;
- Quesito 34;
- Quesito 34 in formato privacy;
- Parcella e relative spese.

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

Viterbo (VT) li 20/12/2023

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