

# **TRIBUNALE DI VITERBO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 247/19**

**Promossa da**

\*\*\*\*\*

**CONTRO**

\*\*\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO IN FORMATO PRIVAY INTEGRATIVA  
SOSTITUTIVA**

Viterbo li 01/11/2021

Il C.T.U. Geom. Alessio Catarcia



Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza  
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. 247/2019.

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);



- 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;
- 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 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 asteguidiziarie.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;
- 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;

**33) alleghi** 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) alleghi** 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.;





## SOPRALLUOGO

### **I\* Sopralluogo**

Il Sottoscritto CTU il giorno 27/07/2021, 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, con la presenza dei debitori, è stato possibile effettuare idoneo sopralluogo degli immobili in oggetto, precedendo con il rilievo grafico e fotografico degli stessi. Detto sopralluogo si è concluso alle ore 10:50.

## RISPOSTA AI QUESITI

### Quesito 1)

Mediante l'esame della documentazione in atti, estratta in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio, risulta essere completa.

### Quesito 2)

In data 06/02/2020 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 1** - Foglio 11 Particella 503 Subalterno 1. Categoria C/2, Classe 5, Consistenza 47,00 mq, rendita € 48,55, Proprietà \*\*\*\*\* **per 1/2 e \*\*\*\*\* per 1/2;**
- **Lotto 2** - Foglio 11 Particella 503 Subalterno 2. Categoria A/3, Classe U, Consistenza 3,5 vani, rendita € 225,95, Proprietà \*\*\*\*\* **per 1/2 e \*\*\*\*\* per 1/2;**

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)

#### 1) **Lotti 1 e 2**

- Proprietà attuale per 1/2 di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*. Proprietà pervenuta a seguito di Atto Pubblico del 20/09/2006, rep. 76641.

*Si allega copia dello stesso.*



- Fino alla data 20/09/2006 proprietà per 3/9 di \*\*\*\*\*, proprietà per 2/9 di \*\*\*\*\*, proprietà per 2/9 di \*\*\*\*\* e proprietà per 2/9 di \*\*\*\*\*. Proprietà pervenuta a seguito di dichiarazione di successione, per morte del Sig. \*\*\*\*\*, apertasi il 2 gennaio 1977 (denuncia n. 100, Vol. 307, presso l'ufficio del registro di Luino (VA);  
*La Copia della stessa, come da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate della Provincia di Varese, non è stata possibile ottenerla.*
- Fino alla data 23/02/1968 proprietà per 1/1 di \*\*\*\*\* a seguito di atto a rogito del Notaio \*\*\*\*\* in Acquapendente (VT) del 23/02/1968, repertorio 2002, raccolta n. 1410. Pervenuto dalla Sig.ra \*\*\*\*\*.  
*Si allega copia dello stesso.*

Di seguito vengono riportati tutte le variazioni catastali:

- Variazione del quadro tariffario del 01/01/1992;
- Inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015.

#### **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. 18914 gen.le e 2941 part. del 29 settembre 2006, a favore della:***

- \*\*\*\*\* SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA con sede in Montefiascone (VT), C.F. \*\*\*\*\*

Contro i coniugi in comunione legale dei beni:

- \*\*\*\*\* nato a Manfredonia (FG) il 16 marzo 1963, C.F. \*\*\*\*\*;
- \*\*\*\*\* nata ad Acquapendente (VT) il 7 agosto 1971, C.F. \*\*\*\*\*

Iscritta per la somma di € 122.000,00, di cui € 61.000,00 per capitale, a garanzia del mutuo loro concesso al tasso del 3.216% annuo per la durata di anni 20, con atto a rogito del Notaio \*\*\*\*\* di Acquapendente (VT) del 20 settembre 2006, repertorio 76642 raccolta 18560, debitamente registrato.

Grava sugli immobili in oggetto: N.C.E.U. foglio 11, particella 503 sub. 2 e particella 503 sub. 1



**2) Pignoramento n. 16194 gen.le e 12410 part. del 15 novembre 2019, a favore della:**

- \*\*\*\*\* con sede in Roma, C.F. 14731771003

Contro:

- \*\*\*\*\* nato a Manfredonia (FG) il 16 marzo 1963, C.F. \*\*\*\*\*;
- \*\*\*\*\* nata ad Acquapendente (VT) il 7 agosto 1971, C.F. \*\*\*\*\*;

Giusto provvedimento emesso dall'Ufficiale Giudiziario dell'UNEP di Viterbo il 3 ottobre 2019, repertorio 1623. Precetto notificato il 16 luglio 2019 per la somma di € 57.889,10 oltre interessi maturati e maturandi sino all'effettivo soddisfo.

Grava sugli immobili in oggetto: N.C.E.U. foglio 11, particella 503 sub. 2 e particella 503 sub. 1

**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:

- Estratto del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) con relative Norme Tecniche di Attuazione;
- Estratto della Carta Tecnica Regionale (C.T.R.);
- Estratto del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R. tavole A e B) con relative Norme Tecniche di Attuazione;

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

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

**Quesito 6)**

Come da Certificato Contestuale, Certificato ed Estratto di Matrimonio, allegati alla seguente perizia, rilasciato dall'Ufficio Anagrafe del Comune di Onano (VT) in data 13/08/2021, si certifica che:

- Il Sig. \*\*\*\*\* è nato a Manfredonia (FG) il 16/03/1963, residente nel Comune di Onano (VT) in \*\*\*\*\* , coniugato con \*\*\*\*\* in data 26/08/1989;
- La Sig.ra \*\*\*\*\* è nata a Acquapendente (VT) il 07/08/1982, residente nel Comune di Onano (VT) in \*\*\*\*\* , coniugato con \*\*\*\*\* in data 26/08/1989;



- Riguardo la specifica sul “Regime Patrimoniale”, non essendoci nessuna annotazione a margine sull’estratto di matrimonio de quo (vedasi estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio), in relazione a quanto disposto dall’art. 159 del Codice Civile, sostituito dall’art. 41 della Legge 19 maggio 1979 n.151, sul regime patrimoniale della famiglia, in mancanza di diversa convenzione stipulata a norma dell’art. 162, era costituito dalla Comunione Legale dei Beni fino alla data 19/02/2013;
- Da annotazione risulta che con provvedimento del Tribunale di Viterbo n. 2710/2012 del 19/02/2013 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi di cui l’atto di matrimonio contro scritto, in virtù del quale la comunione legale tra i coniugi di cui sopra è stata sciolta. Tale scioglimento della comunione legale tra i coniugi è stato ritualmente annotato a margine dell’atto di matrimonio;
- Ad oggi, i coniugi debitori di cui sopra, sono comproprietari in regime di comunione ordinaria, per la quota indivisa 1/2 ciascuno, degli immobili oggetto di pignoramento;
- La data di matrimonio e la data di separazione risultano entrambe essere antecedenti alla notifica del precetto di pignoramento.

**Quesito 7)**

**Lotto 1- Foglio 11 Particella 503 Subalterno 1**

Residenziale. **SUPERFICIE LORDA 62,45 MQ**

***(VEDI DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)***

Immobile sito in Onano (VT), Con accesso da Via Aula snc, piano terra, ricadente, quindi confinante, a nord ed est con particella 668, a sud con altre unità immobiliare (particella 490) e ad ovest con Via Aula. Unità a destinazione magazzino della superficie netta di 47,00 mq e altezza interna di 3,50 ml, composto come segue:

- Magazzino di 47,00 mq;
- Altezza interna di 3,50 ml.

L’immobile è composto da una struttura portante in muratura di tufo spessore 40,00 cm. Le pareti interne, esterne ed il soffitto sono a vista senza intonaco. La pavimentazione interna è in calcestruzzo grezzo, mentre il soffitto, confinante con il Lotto 2 sito al piano primo, è composto travetti in c.a. precompresso e pignatte in laterizio. Gli infissi esterni son in ferro semplice e vetro, mentre l’accesso è composto da una porta in ferro. È presente solamente l’impianto elettrico non a norma di Legge.

L’immobile oggetto di pignoramento si presenta in uno stato che necessità di una manutenzione straordinaria interna con adeguamento dell’impianto elettrico.

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza  
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- Foglio 11 Particella 503 Subalterno 2

Residenziale. **SUPERFICIE LORDA 62,45 MQ**

**(VEDI DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)**

Immobile sito in Onano (VT), Con accesso da Via Aula n. 4, piano primo, ricadente, quindi confinante, a nord ed est con particella 668, a sud con altre unità immobiliare (particella 490) e ad ovest con Via Aula. Unità a destinazione residenziale della superficie netta di 51,05 mq e latezza interna di 3,00 ml, composto come segue:

- Soggiorno / Cucina di 24,95 mq;
- Bagno di 4,00 mq;
- Camera di 13,90 mq;
- Camera di 8,20 mq;
- Balcone di 5,30 mq;
- Altezza interna di 3,00 ml.

L'immobile è composto da una struttura portante in muratura di tufo spessore 40,00 cm. Le pareti esterne sono a vista senza intonaco, mentre le pareti interne, comprese le tramezzature, ed i soffitti sono intonacati, rasati e tinteggiati. La pavimentazione interna, posata su massetto sabbia e cemento, è del tipo grès porcellanato, mentre il soffitto, nonché il solaio di pavimentazione che confina con in Lotto1 sito al piano terra, sono composti travetti in c.a. precompresso e pignatte in laterizio. Gli infissi esterni sono in alluminio e doppio vetro, mentre quelli interni sono del tipo porte in legno tamburato standard. È presente l'impianto elettrico e termoidraulico, entrambi a norma di Legge. È presente una caldaia a metano per il riscaldamento.

L'immobile oggetto di pignoramento si presenta in un buono stato manutentivo.

**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.

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)**

Gli immobili costituiti dalla consistenza originale non riguardano porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

**Quesito 12)**

Non è stato possibile procedere alla variazione catastale di aggiornamento in quanto gli immobili in oggetto, come meglio specificato al quesito 14, essendo influenzati da illeciti edilizi dovranno dapprima essere oggetto di idonea richiesta di sanatoria ai sensi di Legge.

**Quesito 13)**

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente è “**magazzino**” per il Lotto 1, mentre è “**residenziale**” per il Lotto 2.

**Quesito 14)**

Sull'atto di provenienza allegato alla presente relazione di stima, più precisamente Atto di compravendita del 20 settembre 2006, repertorio 76641, rogante Notaio Tertulliano Magnanini, viene riportata la concessione edilizia n. 02 del 12/03/1968.

In seguito ad accesso agli atti, presso l'ufficio urbanistica del Comune di Carbognano (VT), effettuato per mezzo PEC con protocollo n. 3420 del 22/07/2021, il sottoscritto CTU ha chiesto il rilascio di copia della concessione di cui sopra.

In data 14/08/2021, per mezzo PEC, il Comune di Carbognano (VT), ha trasmesso al sottoscritto una comunicazione, protocollo n. 3735, con la quale comunica quanto segue:



*“In riferimento alla sua richiesta in oggetto, inerente all’esistenza di visionare copia della licenza n. 02 del 12/03/1968, visti i registri delle pratiche edilizie dell’archivio Comunale si comunica che dalle ricerche effettuate è stato ritrovato un fascicolo contenente un elaborato progettuale e varia documentazione inerente la richiesta di ampliamento e sopraelevazione di un fabbricato esistente; a tale riguardo nel fascicolo menzionato non è stata ritrovata copia della licenza rilasciata.”*

Si fa presente inoltre che presso gli archivi del Comune di Onano (VT) non sono presenti dichiarazioni e/o richieste di agibilità, abitabilità e eventuali pratiche edilizie successive a quella di cui sopra.

Ai sensi dell’art. 9-bis del D.P.R. 380/2001 (Testo Unico Edilizia), in assenza del titolo edilizio, come sopra descritto, lo stato legittimo degli immobili è stabilito dalle planimetrie catastali in atti.

Alla luce del sopralluogo effettuato è stato possibile riscontrare le seguenti difformità:

**Lotto 1** – Sulla parete nord è presente una finestra non rappresentata però sulla planimetria catastale; Sulla parte ad est è presente una finestra, rappresentata anche sulla planimetria catastale, a differenza però che nello stato dei luoghi la stessa finestra risulta essere decentrata rispetto a quanto rappresentato sulla planimetria catastale in atti.

**Lotto 2** – Rispetto alla planimetria catastale in atti c’è una diversa distribuzione interna non conforme, inoltre le aperture esterne (finestre e portefinestre) risultano essere posizionate diversamente sempre rispetto alla planimetria stessa;

Alla luce di quanto sopra descritto, l’immobile in oggetto **urbanisticamente non è conforme**.

Si dichiara inoltre la **mancata conformità catastale dell’immobile**, in quanto la planimetria catastale agli atti dell’agenzia del territorio della Provincia di Viterbo **non è conforme** con lo stato reale dei luoghi.

Gli illeciti sopra descritti non risultano essere stati sanati.

### **Quesito 15)**

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

Al fine di regolarizzare la conformità urbanistica degli sarà necessario presentare presso il Comune di Onano (VT) la presente documentazione:

- 1) Segnalazione Certificata Inizio attività in Sanatoria (art. 22, D.P.R. 380/2001), relativa la sanatoria degli illeciti descritti al precedente punto 14;
- 2) Segnalazione Certificata di Agibilità (Art. 24, D.P.R. 380/2001).



Il costo per il conseguimento della regolarità urbanistica, tramite la redazione e successiva presentazione della documentazione sopra descritta è pari ad **Euro 5.000,00 (cinquemila/00)**, comprensivo degli oneri professionali, diritti di segreteria e oneri di oblazione.

La redazione della documentazione di cui sopra con il relativo costo è relativo distintamente per ogni lotto, con un costo complessivo, in caso di regolarizzazione urbanistica di entrambi gli immobili, di **Euro 10.000,00 (diecimila/00)**.

**Quesito 16)**

Come da comunicazione del Comune di Onano (VT), prot. 3736 del 14/08/2021, gli immobili pignorati non sono gravati da censo, livello o uso civico.

**Quesito 17)**

Spese:

***Lotto 1***

Energia elettrica: € 50,00 bimestrali = € 300,00 l'anno

Gas = Non presente

Tari = € 50,00 l'anno

I.M.U. = esente in quanto pertinenza della prima casa

Spese totali annuali stimate = € 350,00

***Lotto 2***

Energia elettrica: € 150,00 bimestrali = € 900,00 l'anno

Gas = € 150,00 bimestrali = € 900,00 l'anno

Tari = € 150,00 l'anno

I.M.U. = esente in quanto prima casa

Spese totali annuali stimate = € 1.950,00

***Lotto Unico***

Energia elettrica: € 200,00 bimestrali = € 1.200,00 l'anno





Gas = € 150,00 bimestrali = € 900,00 l'anno

Tari = € 200,00 l'anno

I.M.U. = esente in quanto prima casa

Spese totali annuali stimate = € 2.300,00

Non sussistono spese straordinarie già deliberate e spese condominiali in quanto gli immobili non ricadono in condominio.

### **Quesito 18)**

Considerato che il magazzino (Lotto 1), pur essendo pertinenza della casa, risulta comunque essere una unità immobiliare assestante, con accesso autonomo e con appetibilità commerciale e funzionalità individuale, si può stabilire che è possibile vendere gli immobili sia in un lotto unico che in n.2 lotti distinti, pertanto ai quesiti 24) e 25) verrà calcolato il valore dei singoli Lotti e del Lotto Unico. Non è necessario comunque procedere all'identificazione dei nuovi confini e frazionamenti in quanto gli immobili risultano già separati e autonomi.

### **Quesito 19)**

Gli immobili non sono divisibili.

### **Quesito 20)**

Gli immobili in oggetto risultano essere occupati dalla Sig.ra Pera Maria Cristina e dal proprio figlio. Il titolo legittimante è l'atto di proprietà descritto al punto 3 (allegato alla perizia), antecedente alla data di trascrizione del pignoramento, e il certificato cumulativo descritto al punto 6 (allegato alla perizia) sulla quale viene certificata come residenza Via aula n.4, la stessa degli immobili pignorati.

Non sono presenti contratti di locazione.

### **Quesito 21)**

Il valore locativo del bene pignorato può quantificarsi come segue:

- **Lotto 1** = 1.800,00 (milleottocento/00) annui, per un importo mensile di euro 150,00 (centocinquanta/00);
- **Lotto 2** = 3.000,00 (tremila/00) annui, per un importo mensile di euro 250,00 (duecentocinquanta/00);



- **Lotto Unico** = 4.800,00 (quattromila ottocento/00) annui, per un importo mensile di euro 400,00 (quattrocento/00);

**Quesito 22)**

Gli immobili in oggetto sono occupati dalla Sig.ra Pera Maria Cristina e dal figlio. Non sono presenti provvedimenti di assegnazione della casa coniugale;

**Quesito 23)**

Non sono presenti vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non sono presenti vincoli condominiali; non sono presenti diritti demaniali e/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

- Magazzino (Lotto 1) = 400,00 €/mq
- Abitazione Residenziale (Lotto 2) = 600,00 €/mq

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

- Magazzino (Lotto 1) = 400,00 €/mq
- Abitazione Residenziale (Lotto 2) = 850,00 €/mq

Si procederà all'applicazione di un valore medio tra quelli sopra citati, quindi:

- Lotto 1 = 400,00 €/mq
- Lotto 2 = 725,00 €/mq



**LOTTO 1 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE RAGGUAGLIATA**

ENTITA'	SUP. LORDA	PARAMETRO	SUP. RAGGUAGLIATA
Magazzino	62,45 mq	1,00	62,45 mq
<b>TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA</b>		<b>62,45 MQ</b>	

Valore totale Lotto 1 = 62,45 mq x 400,00 €/mq = 24.980,00 €

Al valore di cui sopra va detratto l'importo necessario per la regolarizzazione urbanistica paria ad euro 5.000,00 (cinquemila/00)

**PREZZO BASE D'ASTA = € 19.980,00 (diciannovemila novecento ottanta/00)**

**LOTTO 2 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE RAGGUAGLIATA**

ENTITA'	SUP. LORDA	PARAMETRO	SUP. RAGGUAGLIATA
Abitazione	62,45 mq	1,00	62,45 mq
Balcone	5,30 mq	0,25	1,32 mq
<b>TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA</b>		<b>63,77 MQ</b>	

Valore totale Lotto 2 = 63,77 mq x 725,00 €/mq = 46.233,25 €

Al valore di cui sopra va detratto l'importo necessario per la regolarizzazione urbanistica paria ad euro 5.000,00 (cinquemila/00)

**PREZZO BASE D'ASTA = € 41.233,25 (quarantunomila duecento trentatrè/25)**

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza  
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



***Riepilogo prezzi base d'asta***

- ***Prezzo base d'asta Lotto 1*** = € 19.980,00 (diciannovemila novecento ottanta/00);
- ***Prezzo base d'asta Lotto 2*** = € 41.233,25 (quarantunomila duecento trentatré/25);
- ***Prezzo base d'asta Lotto Unico*** = € 61.213,25 (sessantuno mila due centotredici/25).

**Quesito 26)**

Relativamente l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e la consistenza dei fabbricati, a mio giudizio le prospettive di utile collocamento degli stessi dovrebbe essere;

- ***Lotto 1*** - uso magazzino;
- ***Lotto 2*** – uso abitativo;
- ***Lotto Unico*** – uso abitativo e annesso magazzino;

**Quesito 27)**

Non sono presenti contratti di locazione.

**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 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. Provenienza;
- 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;
- i. Quadro sinottico in triplice copia (allegato a sé stante);
- j. Documentazione fotografica (allegato a sé stante);
- k. Quesito 34 (allegato a sé stante);
- l. Parcella sui compensi e spese (allegato a sé stante).

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

Viterbo li 01/11/2021

Il C.T.U. Geom. Alessio Catarcia



Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza  
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

