

# **TRIBUNALE DI VITERBO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 190/2023**

**Promossa da**

\*\*\*\*\*

**CONTRO**

\*\*\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – FORMATO PRIVACY**

Viterbo (VT), li 11/04/2024

Il C.T.U. Geom. Alessio Catarcia



Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)  
Via Enrico De Nicola, 7 – 01016 Tarquinia (VT)  
Cell: 334.8023353

Mail: [geometratarcia@gmail.com](mailto:geometratarcia@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. 190/2023.

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)

Via Enrico De Nicola, 7 – 01016 Tarquinia (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)

Via Enrico De Nicola, 7 – 01016 Tarquinia (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 antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

Via Enrico De Nicola, 7 – 01016 Tarquinia (VT)

Cell: 334.8023353

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

- 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 eseguito 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 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;

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

Via Enrico De Nicola, 7 – 01016 Tarquinia (VT)

Cell: 334.8023353

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

- 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) **Invi**, 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

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

Via Enrico De Nicola, 7 – 01016 Tarquinia (VT)

Cell: 334.8023353

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

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

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

Via Enrico De Nicola, 7 – 01016 Tarquinia (VT)

Cell: 334.8023353

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

## **SOPRALLUOGO**

### **I° Sopralluogo**

Il Sottoscritto CTU, il giorno 16/01/2024, su indicazioni del Custode, si è presentato presso l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare.

Alle ore 9:50, 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 10:00.

### **II° Sopralluogo**

Il Sottoscritto CTU, il giorno 01/03/2024, su indicazioni del Custode, si è presentato presso l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare.

Alle ore 11:10, con l'ausilio del Custode nominato e previa comunicazione, con la presenza del conduttore dell'immobile oggetto di pignoramento, nella persona di \*\*\*\*\*, è stato possibile accedere all'immobile oggetto di pignoramento per le fasi di sopralluogo, rilievo grafico e fotografico del bene oggetto di pignoramento. Detto sopralluogo si è concluso alle ore 11:30.

## **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 05/12/2023, 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 Unico – Monterosi (VT), catasto fabbricati, Foglio 3, particella 1292***

Abitazione residenziale, tipologia a schiera, sita nel Comune di Monterosi (VT), Via Piave n. 2 (catastalmente Via Strada Nuova snc), piano primo sottostrada, piano terra e piano primo, con accesso diretto, attraverso la corte esclusiva esterna, da Via Piave; catasto fabbricati, foglio 3, particella 1292, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita € 677,85, proprietà del Sig. \*\*\*\*\* *per I/I.*

### **Quesito 3)**

Atti iscritti, trascritti e passaggi di proprietà.

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

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

Via Enrico De Nicola, 7 – 01016 Tarquinia (VT)

Cell: 334.8023353

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

- **Ex catasto terreni, foglio 3, particella 68:** Anteriormente al ventennio il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto era di titolarità delle società "\*\*\*\*\*", con sede in \*\*\*\*\*, Codice Fiscale \*\*\*\*\*, ed "\*\*\*\*\*", con sede in \*\*\*\*\*, Codice Fiscale \*\*\*\*\*, in ragione delle rispettive quote in- divise di 52/62 (cinquantadue sessantaduesimi) e di 10/62 (dieci sessantaduesimi), in forza di atto di compravendita in data 27 marzo 1995 n. 1.704/559 di repertorio Notaio \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\*, trascritto a Roma 2 il 18 aprile 1995 ai n.ri 14299/8885;
- **Ex catasto terreni, foglio 3, particella 989:** con atto di divisione in data 13 luglio 1999 n. 7.714 di repertorio Notaio \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\*, trascritto a Roma 2 il 27 luglio 1999 ai numeri 26943/17534, il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto veniva assegnato alla già menzionata società "\*\*\*\*\*"
- **Ex catasto terreni, foglio 3, particella 989:** con atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito in data 24 marzo 2004 n. 16.250 di repertorio Notaio \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\*, trascritto a Roma 2 il 20 aprile 2004 ai n.ri 20426/12796, la predetta società "\*\*\*\*\*" trasferiva il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto al "\*\*\*\*\*" con sede in \*\*\*\*\*, Codice Fiscale \*\*\*\*\*;
- **Ex catasto terreni, foglio 3, particella 989:** con atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito in data 24 marzo 2004 n. 16.251 di repertorio Notaio \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\*, trascritto a Roma 2 il 20 aprile 2004 ai numeri 20427/12797, il già menzionato "\*\*\*\*\*" trasferiva il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto alla già menzionata società "\*\*\*\*\*";
- **Attuale catasto fabbricati foglio 3, particella 1292:** con atto di assegnazione a socio di cooperativa edilizia in data 1° dicembre 2008 n. 24.425/12.548 di repertorio Notaio \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\*, trascritto a Roma 2 il 12 dicembre 2008 ai numeri 75203/44389, la già menzionata società "\*\*\*\*\*" assegnava il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto al signor \*\*\*\*\*.

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

- 1) **Ex catasto terreni, foglio 3, particella 68:** Impianto meccanografico del 01/12/1969;
- 2) **Ex catasto terreni, foglio 3, particella 989:** Frazionamento del 12/01/1999, in atti dal 15/01/1999, n. 117.1/1999;
- 3) **Attuale catasto terreni, foglio 3, particella 1292:** Tipo mappale del 12/11/2007, pratica n. VT0205140, in atti dal 12/11/2007;
- 4) **Attuale catasto fabbricati, foglio 3, particella 1292:** Costituzione del 29/01/2008, pratica n. VT0017641, in atti dal 29/01/2008.

#### **Quesito 4)**

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

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

Via Enrico De Nicola, 7 – 01016 Tarquinia (VT)

Cell: 334.8023353

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

- Ipoteca volontaria iscritta a Roma 2 in data 3 giugno 2006 ai numeri 35996/9732 per la somma complessiva di Euro 2.880.000,00 (due milioni otto centottantamila/00), di cui Euro 1.440.000,00 (un milione quattro centoquarantamila/00) in linea capitale, contro la predetta società "\*\*\*\*\*" ed a favore della "\*\*\*\*\*", con sede in \*\*\*\*\*, Codice Fiscale \*\*\*\*\*, con domicilio ipotecario eletto in \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, a garanzia di mutuo in data 30 maggio 2006 n. 20.706/9.778 di repertorio Notaio \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\*, concesso alla medesima società datrice di ipoteca, annotata di restrizioni di beni, mobili diversi da quelli in oggetto:
  - 1) in data 5 giugno 2009 ai numeri 34411/6031, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 9 marzo 2009 n. 24.730/12.782 di repertorio, Notaio \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\*;
  - 2) in data 5 febbraio 2010 ai numeri 7862/1649, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 9 marzo 2009 n. 24.729/12.781 di repertorio Notaio \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\*;
  - 3) in data 22 aprile 2022 ai numeri 22079/2475, in dipendenza di scrittura privata autenticata in data 31 marzo 2022 n. 39.893/24.287 di repertorio Notaio \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\*;
- Ipoteca volontaria iscritta a Roma 2 in data 22 giugno 2006 ai n.ri 41579/10933, in rettifica della precedente, per la somma complessiva di Euro 2.880.000,00 (due milioni otto centottantamila/00), di cui Euro 1.440.000,00 (un milione quattro centoquarantamila/00) in linea capitale, contro la predetta società "\*\*\*\*\*" ed a favore della "\*\*\*\*\*", con sede in \*\*\*\*\*, Codice Fiscale \*\*\*\*\*, con domicilio ipotecario eletto in \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*, gravante "inter alia" il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto, a garanzia di mutuo in data 16 giugno 2006, n. 20.805 di repertorio, Notaio \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\*, concesso alla medesima società datrice di ipoteca, annotata di:
  - 1) frazionamento in quote in data 5 gennaio 2009 ai numeri 315/37, in dipendenza di atto in data 18 novembre 2008 n. 24.392/12.520 di repertorio Notaio \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\* , per effetto della quale l'immobile in oggetto, corrispondente alla quota n. 8 (otto), risulta gravato da ipoteca per la somma complessiva di euro 340.000,00 (tre centoquarantamila/00), di cui euro 170.000,00 (centosettantamila/00) in linea capitale;
  - 2) restrizione di beni, riguardante immobili diversi da quelli in oggetto, in data 22 aprile 2022 ai numeri 22080/2476, in dipendenza della precitata scrittura privata autenticata in data 31 marzo 2022 n. 39.893/24.287 di repertorio Notaio \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\*;
- Pignoramento trascritto a Roma 2 in data 10 ottobre 2023 ai numeri 55069/39092 contro il già menzionato signor \*\*\*\*\* ed a favore della \*\*\*\*\* con sede in \*\*\*\*\*, Codice Fiscale \*\*\*\*\*, gravante il diritto di piena ed esclusiva proprietà degli immobili in oggetto.

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

Via Enrico De Nicola, 7 – 01016 Tarquinia (VT)

Cell: 334.8023353

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

### **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 B – Conservazione del tessuto edilizio e viario, sottozona B5 – Completamento, ai sensi dell'art. 35 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 nel "paesaggio agrario di continuità" (Tav. A), regolamentato dall'art. 27 di predette norme, soggetto alle prescrizioni dell'art. 42 delle medesime norme (Tav. B. - Protezione zone di interesse archeologico).

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

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

### **Quesito 6)**

Come da certificato cumulativo contestuale anagrafico di nascita, cittadinanza, residenza, stato civile e di famiglia, protocollo n. 16316 del 11/12/2023, rilasciato dal Comune di \*\*\*\*\*, risulta che il Sig. \*\*\*\*\* è di stato civile libero, residente in \*\*\*\*\*, Via \*\*\*\*\* (immobile oggetto di pignoramenti).

Come da estratto per riassunto del registro degli atti di nascita, protocollo n. 198 del 15/01/2024, rilasciato dal Comune di \*\*\*\*\*, luogo di nascita del debitore, sullo stesso non risultano essere presenti annotazioni.

### **Quesito 7)**

Abitazione residenziale sita nel Comune di Monterosi (VT), via Piave n. 2 (catastalmente Via Strada Nuova snc), piano primo sottostrada, piano terra, piano primo e secondo.

Trattasi di **abitazione residenziale (A/2)**, tipologia a schiera, con accesso diretto, attraverso corte esterna esclusiva, da Via Piave n. 2. L'immobile è composto come segue:

- Piano primo sottostrada costituito da garage della superficie netta di 62,75 mq, composta dal solo garage, con superficie lorda di 74,75 mq, altezza interna di 2,70 ml; vespaio / locale tecnico della superficie netta di 9,65 mq, composto dal medesimo vano, e superficie lorda di 13,20 mq, altezza interna di 2,70 ml;

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

Via Enrico De Nicola, 7 – 01016 Tarquinia (VT)

Cell: 334.8023353

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

- Piano terra costituito da parte residenziale della superficie netta di 58,65 mq, composto da soggiorno, cucina e bagno, con superficie lorda di 71,95 mq, altezza interna di 2,80 ml; portico esterno della superficie netta e lorda di 12,85 mq; giardini esclusivi esterni della superficie netta di 80,80 mq e superficie lorda di 88,95 mq;
- Piano primo costituito da parte residenziale della superficie netta di 50,30 mq, composto da disimpegno, n. 3 camere da letto, bagno e ripostiglio, con superficie lorda di 65,35 mq, altezza interna di 2,70 ml; terrazzo scoperto della superficie netta di 18,40 mq e superficie lorda di 22,35 mq;
- Piano secondo costituito da sottotetto non residenziale della superficie netta di 35,70 mq, composto da locale sottotetto e bagno, con superficie lorda di 45,35 mq, altezza media interna di 1,75 ml.

L'immobile è composto da una struttura portante in c.a. armato, tamponatura con blocchi in laterizio tipo Poroton da 30,00 cm e solai in travetti in c.a. precompresso e pignatte. La copertura, a doppia falda, è dotata di guaina impermeabilizzante, tegole, canali di gronda e discendenti. Le pareti interne e d esterne, nonché i soffitti, sono intonacati, rasati e tinteggiati. La pavimentazione interna, posata su massetto di sabbia e cemento, è del tipo gres porcellanato. Anche i rivestimenti di bagno e cucina sono del tipo gres porcellanato. È composto da infissi esterni in legno con doppio vetro camera. Gli infissi interni sono del tipo legno tamburato. E 'dotato di impianto elettrico e termoidraulico. È presente un impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria tramite la presenza di una caldaia alimentata a bombole G.P.L. Sono altresì presenti pompe di calore (condizionatori) caldo e freddo.

L'unità in oggetto confina a: nord con altra unità immobiliare (p.lla 3/1293), sud con altra unità immobiliare (p.lla 3/1292), ovest con Via Delfo Liberati, ad est con Via Piave.

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

### **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.

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

Via Enrico De Nicola, 7 – 01016 Tarquinia (VT)

Cell: 334.8023353

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

**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 staggito non deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria.

**Quesito 12)**

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

**Quesito 13)**

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è: Residenziale.

**Quesito 14)**

A seguito di idoneo accesso agli atti urbanistici, effettuato presso il Comune di Monterosi (VT) in data 01/03/2024, l'immobile risulta essere legittimato dai seguenti titoli edilizi:

- Approvazione del piano di zona PEEP di Via Strada Nuova con deliberazione di consiglio Comunale n. 49 del 03/12/1997;
- Permesso di costruire n. 19/2004, rilasciato il 30/06/2004, con la quale il Comune di Monterosi (VT) ha concesso l'autorizzazione alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria del sito concesso;
- Denuncia inizio attività protocollo n. 2380 del 25/03/2005, con la quale veniva denunciato l'inizio dei lavori di realizzazione dei copri di fabbrica concessogli dal piano PEEP deliberato in data 0/0/1997 per mezzo di deliberazione di consiglio comunale n. 44. Iter regolarmente concluso;
- Denuncia inizio attività protocollo n. 11696 del 01/12/2008, con la quale veniva denunciata la proroga per il completamento dei copri di fabbrica concessogli dal piano di cui sopra. Iter regolarmente concluso;
- Denuncia inizio attività protocollo n. 5920 del 05/07/2016, con la quale veniva denunciata la variante alle due precedenti D.I.A. prot. n. 2380 del 25/03/2005 e prot. n. 11696 del 01/12/2008. Iter regolarmente concluso;
- Non sussistono richieste e/o rilasci del certificato di agibilità e/o abitabilità.

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

Via Enrico De Nicola, 7 – 01016 Tarquinia (VT)

Cell: 334.8023353

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

Verifica della regolarità urbanistica e catastale

A seguito del sopralluogo del 01/03/2024, lo stato reale dei luoghi, rispetto alle concessioni edilizie probanti precedentemente elencate, nonché rispetto alla planimetria catastale agli atti, presenta le seguenti irregolarità:

- 1) Irregolarità relativa la reale sagoma de locale garage (piano primo sottostrada), con relativa diversa distribuzione interna dello stesso. Nel dettaglio, il medesimo locale, anziché avere una superficie netta di 18,00 mq, come graficizzato nei titoli edili precedentemente elencati, ha una superficie netta complessiva di 62,75 mq, data dal fatto che, in fase di realizzazione dell'intero immobile, la sagoma del locale garage sia stata realizzata speculare a quella del piano terra sovrastante, non rispettando, quindi contrastando, quella legittimata dal progetto autorizzativo. È altresì presente una porta di collegamento tra il locale garage ed il vespaio/locale tecnico, anch'essa difforme dal progetto autorizzativo in quanto il medesimo vespaio/locale tecnico non avrebbe dovuto avere un collegamento diretto con il garage;
- 2) Irregolarità relativa la diversa distribuzione interna del piano terra, difforme da quella graficizzata nel progetto autorizzativo;
- 3) Irregolarità relativa la diversa distribuzione interna del piano primo e presenza di una scala interna in legno a collegamento con il locale sottotetto (piano secondo), difforme da quella graficizzata nel progetto autorizzativo;
- 4) Irregolarità relativa la presenza del locale sottotetto (piano secondo) con annesso bagno, collegato al piano sottostante tramite la presenza di una scala interna in legno. Come da progetti autorizzativi il locale sottotetto in oggetto è presente sugli stessi, quindi legittimato, ma non avrebbe però dovuto avere un collegamento diretto con il piano primo sottostante. È stata riscontrata anche l'assenza di n. 2 lucernari su copertura, autorizzati dai titoli edilizi, ma non presente allo stato reale dei luoghi.

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

Le violazioni sopra descritte non sono state sanate e/o condonate. Ai fini della regolarizzazione urbanistica di predette violazioni, bisognerà procedere come segue:

- Presentazione, presso lo sportello unico dell'edilizia del Comune di Monterosi (VT), del "permesso di costruire in sanatoria (art. 36, D.P.R. 380/2001), ai fini della regolarizzazione delle violazioni edilizie di cui i precedenti punti 1), 2), 3) e 4) del presente quesito 14), per un costo complessivo di euro 25.000,00 (venticinquemila/00), di cui euro 5.000,00 (cinquemila/00) a titolo di onorario del tecnico incaricato per la redazione e presentazione dell'istanza, ed euro 20.000,00 (ventimila/00) a titolo di diritti di segreteria e oblazione (sanzione) relativa la regolarizzazione delle irregolarità in oggetto. L'importo complessivo comprende tutti le imposte di Legge;

- Presentazione, presso l'agenzia del territorio della Provincia di Viterbo, della dichiarazione di variazione catastale (art. 20, R.D.L. 13 aprile 1939, n. 652), per un costo complessivo di euro 1.000,00 (mille/00), comprensivo dell'onorario del tecnico incaricato per la redazione e presentazione

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

Via Enrico De Nicola, 7 – 01016 Tarquinia (VT)

Cell: 334.8023353

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

dell'istanza catastale in oggetto, nonché comprensivo delle spese catastali. Importo comprensivo di tasse, I.V.A. e altri oneri di Legge;

- Presentazione, presso lo sportello unico dell'edilizia del Comune di Monterosi (VT), della "segnalazione certificata di agibilità (art. 24, D.P.R. 380/2001), per un costo comprensivo di euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00), comprensivo dell'onorario del tecnico incaricato per la redazione e presentazione dell'istanza, nonché comprensivo delle spese per la redazione e presentazione dell'agibilità in oggetto. Importo comprensivo di tasse, I.V.A. e altri oneri di Legge;

- Importo complessivo ai fini della regolarizzazione urbanistica e catastali pari ad euro 28.500,00 (ventottomila cinquecento/00), comprensivo di tasse, I.V.A. e altri oneri di Legge.

### **Quesito 15)**

Non sono presenti istanze di condono.

### **Quesito 16)**

Come da attestazione di assenza di usi civici, protocollo n. 0000984 del 23/01/2024, rilasciata dal Comune di Monterosi (VT), l'immobile in oggetto di pignoramento non è gravato da usi civici, censo o livello

### **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 459,62 annui;

- T.A.R.I. = euro 315,58 annui (calcolato sulla base di n. 1 utente);

- Approvvigionamento elettrico: euro 1.277,33 circa annui, come indicato nella bolletta fornita dal conduttore dell'immobile;

- Approvvigionamento gas metano: non quantificabile in quanto la caldaia presente, necessaria per il riscaldamento e acqua calda sanitaria, viene alimentata tramite bombole G.P.L.;

- Approvvigionamento idrico: non quantificabile, in quanto, come indicato dal conduttore dell'immobile in fase di sopralluogo, lo stesso ha dichiarato di non aver ricevuto mai bollette relative l'approvvigionamento idrico;

- Spese Condominiali: L'immobile in oggetto fa parte di condominio, gestito dallo studio \*\*\*\*\*\*, commercialista e revisore dei conti, con sede in \*\*\*\*\*\*, Via \*\*\*\*\*. A seguito di richiesta di informazioni e documenti, da parte del sottoscritto CTU, lo stesso studio ha potuto fornire i seguenti documenti e informazioni:

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

Via Enrico De Nicola, 7 – 01016 Tarquinia (VT)

Cell: 334.8023353

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

- Il condominio in oggetto è sprovvisto di regolamento condominiale;
- Il conduttore dell'immobile oggetto di pignoramento, Sig. \*\*\*\*\*, non risulta essere inserito all'interno dell'anagrafe condominiale;
- Non sono previste deliberazioni relative eventuali opere di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- Il debitore, Sig. \*\*\*\*\*, risulta avere un debito nei confronti del condominio di euro 2.229,77.

### **Quesito 18)**

È possibile vendere l'immobile solamente in n. 1 Lotto singolo.

### **Quesito 19)**

L'immobile non è divisibile.

### **Quesito 20)**

L'immobile in oggetto, alla data del sopralluogo del 02/02/2024, risulta essere occupato dal Sig. \*\*\*\*\* per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare. Il titolo di possesso è il contratto di locazione n. 10084, stipulato il 26/10/2011 e registrato il 09/11/2011, tuttora in essere e valido, con data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento.

A seguito di idonea richiesta, presentata all'agenzia delle entrate di Viterbo, prot. 27276 del 19/04/2023, la stessa agenzia ha rilasciato la seguente documentazione:

- 1) Contratto di locazione n. 10084, stipulato il 26/10/2011 e registrato il 09/11/2011, locatore **Sig. \*\*\*\*\***, C.F. \*\*\*\*\*, Conduttore **Sig. \*\*\*\*\***, C.F. \*\*\*\*\*. Contratto valido per n. 4 (quattro/00) anni, dal 02/01/2012 al 01/01/2016, con rinnovo automatico per ulteriori n. 4 (quattro/00) anni.

La data certa di registrazione (09/11/2011) del contratto è *antecedente* a quella della notifica del pignoramento (06/01/2023), quindi contratto di locazione *opponibile*.

Non risultano comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in Legge 18 maggio 1978, n. 191.

### **Quesito 21)**

Il bene non risulta essere occultato dal debitore, ma bensì, come già dettagliatamente descritto al punto 20), risulta essere occupato dal Sig. \*\*\*\*\* per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare.

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

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

Via Enrico De Nicola, 7 – 01016 Tarquinia (VT)

Cell: 334.8023353

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

- 10.200,00 (diecimila duecento/00) annui, per un importo mensile di euro 850,00 (ottocento-cinquanta/00);

### **Quesito 22)**

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

### **Quesito 23)**

Come da certificazione protocollo numero MIC|MIC\_SABAP-VT-EM\_U03|05/01/2024|0000067-P rilasciata dalla soprintendenza Archeologica, belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Viterbo e per l'Etruria Meridionale, l'immobile in oggetto non è interessato da 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  
(*Abitazioni residenziali in buono stato manutentivo*)

- Abitazione residenziale = 1.000,00 €/mq

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

- Abitazione residenziale = 1.000,00 €/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 **1.000,00 €/mq**

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

Via Enrico De Nicola, 7 – 01016 Tarquinia (VT)

Cell: 334.8023353

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

**LOTTO UNICO - CALCOLO DELLA SUPERFICIE RAGGUAGLIATA**

ENTITA'	SUPERFICIE LORDA	PARAMETRO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
Residenziale Piano Terra	71,95 mq	100 %	71,95 mq
Residenziale Piano Primo	65,35 mq	100 %	65,35 mq
Sottotetto Piano Se- condo	43,35 mq	35%	15,17 mq
Garage Piano Primo Sottostrada	74,50 mq	60 %	44,70 mq
Portico Residenziale Piano Terra	12,85 mq	35%	4,50 mq
Terrazzo Residenziale Piano Primo	22,35 mq	25%	5,59 mq
Vespai / L.T Piano Primo Sottostrada	13,20 mq	15%	1,98 mq
Giardino Residenziale Piano Terra	88,95 mq	5%	4,45 mq
<b>TOTALE SUPERFICIE RAGGUAGLIATA</b>			<b>213,69 mq</b>

Valore Totale Lotto Unico = 213,69 mq x 1.000,00 €/mq = € 213.690,00

Dal valore di cui sopra, viene stornato l'importo necessario per la regolarizzazione urbanistica e catastale, pari ad euro 28.5000 (ventottomilacinquecento/00), per un valore complessivo definitivo di euro 185.190,00, arrotondato a 185.200,00 (centoottantacinquemiladuecento/00).

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO = 185.200,00 (centoottantacinquemiladuecento/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: Uso Residenziale.

**Quesito 27)**

In merito al contratto di locazione di cui al precedente quesito 20), non vi è l'inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c.

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

Via Enrico De Nicola, 7 – 01016 Tarquinia (VT)

Cell: 334.8023353

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

**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. Provenienze;
- b. Visure ipotecarie (trascrizioni e iscrizioni);
- c. Documenti anagrafici e stato civile;

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

Via Enrico De Nicola, 7 – 01016 Tarquinia (VT)

Cell: 334.8023353

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

- d. Visure e planimetrie catastali;
- e. Cartografia e Norme Tecniche;
- f. Concessioni e pratiche edilizie;
- g. Contratti di locazione e spese di gestione;
- h. Valori delle quotazioni immobiliari;
- i. Verbali e corrispondenza varia.

Allegati a sé stanti:

- Perizia in formato privacy;
- Documentazione fotografica;
- Documentazione fotografica in formato privacy;
- Quadri sinottici in triplice copia;
- Quadri sinottici in triplice copia in formato privacy;
- Prima notula dell'onorario e spese da corrispondere al C.T.U.

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

Viterbo (VT), li 11/04/2024

Il C.T.U. Geom. Alessio Catarcia



Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)  
Via Enrico De Nicola, 7 – 01016 Tarquinia (VT)  
Cell: 334.8023353

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