



TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 196/2024

Promossa da

CONTRO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO INTEGRATIVA - FORMATO PRIVACY



Viterbo li 27/06/2025

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



PREMESSA

È in corso presso il Tribunale di Viterbo l'esecuzione Immobiliare n. 196/2024.

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 (calpe-stabile) 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;

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

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 della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare - che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica 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 al 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;

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

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: 25.1 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; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 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 (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e co-

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

munque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);

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 precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **trenta** 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, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica.** 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 allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

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) Per opportunità pratica si invita a redigere la perizia utilizzando l'applicativo web Genius Perizia Immobiliare www.geniuslegal.it, fornito da Astalegale.net S.p.a.



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



35) 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;

36) allegli alla relazione:

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

DOCUMENTAZIONE RICEVUTA

Si elenca tutta la documentazione consegnatomi al momento del Giuramento:

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

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

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

Cell: 334.8023353

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

SOPRALLUOGO

1° Sopralluogo

Il Sottoscritto CTU, il giorno 04/02/2025, su indicazioni del Custode, si è presentato presso l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare.

Alle ore 9:30, 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 10:20.

2° Sopralluogo

Il Sottoscritto CTU, il giorno 17/02/2025, su indicazioni del Custode, si è presentato presso l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare.

Alle ore 9:30, con l'ausilio del Custode nominato e previa comunicazione, è stato possibile accedere solo a parte del compendio pignorato. Detto sopralluogo si è concluso alle ore 10:30.

3° Sopralluogo

Il Sottoscritto CTU, il giorno 28/02/2025, su indicazioni del Custode, si è presentato presso l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare.

Alle ore 15:00, con l'ausilio del Custode nominato e previa comunicazione, è stato possibile accedere alla parte restante del compendio pignorato. Detto sopralluogo si è concluso alle ore 16:50.

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 23/12/2024, 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, accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento. Gli immobili sono i seguenti:

Lotto Unico – Viterbo, catasto fabbricati, Foglio 193, particelle 506, 507, 508, 509 e 510

Abitazione residenziale, tipologia a villa, sita nel Comune di Viterbo, Strada Pian di Tortora n. 3/a e da Strada Mezzogrosso n. 30 e 30/a. L'immobile è composto da un unico piano terra, con accesso diretto, attraverso la corte esclusiva esterna, da pubblica via Strada Pian di Tortora n. 3/a e da pubblica via Strada Mezzogrosso n. 30 e 30/a; catasto fabbricati, foglio 193, particella 309, graffata con

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

le particelle 308, 307, 306 e 310, categoria catastale A/8 (abitazione in villa), classe 3, consistenza 22,5 vani, rendita € 5984,44, piena proprietà per 1/1 della Società *****.

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:

- Ad ***** l'intera proprietà degli immobili Viterbo, foglio 193, particella 306, graffata con le particelle 307, 308, 309 e 310, è pervenuta per atto di scissione di società del 12/12/2012, numero di repertorio 1938/1556, Notaio ***** , sede ***** , trascritto il 14/12/2012 nn. 17213/13577 da potere di ***** , sede ***** , codice fiscale ***** ;

- Atto integrativo a verbale di assemblea del 03/03/2009, numero di repertorio 480871, Notaio ***** , sede ***** , trascritto il 17/03/2009 nn. 4581/3369, proprietà su Viterbo, foglio 193, particella 306 graffata con le particelle 307, 308, 309 e 310, Viterbo, foglio 193, particelle 252, 304, 306, 33, 80; Viterbo, foglio 226, particelle 132, 133, 7 e 98 in rettifica della formalità trascritta a Viterbo il 27/04/2006 ai NN. 7842/5028 atto tra vivi trasformazione di società;

- Atto di mutamento di denominazione o ragione sociale del 04/04/2007, numero di repertorio 471308/34894, Notaio ***** , sede ***** , trascritto il 17/03/2009 nn. 4581/3369 da ***** in ***** , proprietà su Viterbo, foglio 193, particella 306, graffata con le particelle 307, 308, 309 e 310; Viterbo, foglio 193, particelle 252, 304, 306, 33; Viterbo, foglio 226, particelle 132, 133, 7 e 98;

- Atto di trasformazione di società del 14/04/2006, numero di repertorio 462031, Notaio ***** , sede ***** , trascritto il 19/10/2011 nn. 16747/11633 da ***** in ***** , proprietà su Viterbo, foglio 193, particella 306 graffata con le particelle 307, 308, 309 e 310, Viterbo, foglio 193, particelle 252, 304, 306, 33, 80; Viterbo, foglio 226, particelle 132, 133, 7 e 98 in rettifica della formalità trascritta a Viterbo il 27/04/2006 ai nn. 7842/5028 atto tra vivi trasformazione di società;

- A ***** , l'intera proprietà dell'originario terreno in Viterbo, foglio 193, particella 254 con unità precedente identificata da foglio 193, particella 210/A, sul quale insiste il fabbricato oggetto di pignoramento era pervenuta per atto di compravendita del 13/04/2001, numero di repertorio 23625 Notaio ***** , sede ***** , trascritto il 11/05/2001 nn. 5777/4393 da potere di ***** , nata il ***** a ***** codice fiscale ***** ;

- Contratto di affitto di ramo di azienda ultranovennale del 24/11/2015, numero di repertorio 96225/21530, Notaio ***** , sede ***** , trascritto il 21/12/2015 ai nn. 15963/12167 a favore di **G.A.I. S.p.A.**, riguardante gli immobili in Viterbo, foglio 193, particelle 306, 307, 308, 309, 310; foglio 193, particella 360 subalterno 5 e 6, particella 80; Viterbo, foglio 226, particelle 132 e 25, contro ***** Sede ***** codice fiscale ***** .

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

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

- **Ex catasto terreni, foglio 193, particella 254:** frazionamento del 21/03/2001, pratica n. 50542;

- **Attuale catasto terreni, foglio 193, particelle 306, 307, 308, 309 e 310:** Tipo mappale del 30/05/2005, pratica n. VT0059691;

- **Attuale catasto fabbricati, foglio 193, particelle graffate 306, 307, 308, 309 e 310:** Costituzione del 03/06/2005, pratica n. VT0063207

Quesito 4)

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

- **Iscrizione NN. 12896/2030 del 06/07/2005, Ipoteca volontaria** nascente da concessione a garanzia di mutuo del 05/07/2005, numero di repertorio 18487, Notaio *****, sede *****, a favore di *****, sede Siena, codice fiscale ***** (Domicilio ipotecario eletto *****), contro *****, nata il ***** a *****, codice fiscale *****, capitale € 650.000,00, totale € 1.300.000,00, durata 25 anni. Grava su immobili in Viterbo, foglio 193, particella 309 graffata con le particelle 306, 307, 308 e 310; Viterbo, foglio 193, particelle 305, 306, 307, 309 e 310;

- **Iscrizione NN. 21016/3952 del 31/10/2007, Ipoteca giudiziale** nascente da decreto ingiuntivo del 1072007, numero di repertorio 48624, emesso da *****, sede *****, a favore di *****, sede *****, codice fiscale ***** (Domicilio ipotecario eletto *****), contro *****, nato il ***** a *****, codice fiscale *****, *****, nata il ***** a *****, codice fiscale *****, capitale € 240.000,00, totale € 268.000,00. Grava su immobili in Viterbo, Foglio 193, Particella 305; Viterbo, Foglio 193, Particella 309, graffata con le particelle 306, 307, 308 e 310; Viterbo, foglio 193, particella 252 con unità precedente identificata da Foglio 193 Particella 65/A; Viterbo, Foglio 193, particelle 306, 307, 308, 309 e 310; Vitorchiano (VT), foglio 5, particelle 207 e 94; Viterbo, Foglio 193, particelle 33 e 80; Viterbo, foglio 226, particelle 132, 133, 7 e 98; Vitorchiano, foglio 5, particelle 100, 101, 102, 103, 104, 152, 153, 154, 155, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96 e 97;

- **Iscrizione NN. 21411/4067 del 07/11/2007, Ipoteca giudiziale nascente** da decreto ingiuntivo del 22/10/2007, numero di repertorio 56704, emesso da *****, sede *****, a favore di *****, sede *****, codice fiscale ***** (Domicilio ipotecario eletto *****), contro *****, nata il ***** a *****, codice fiscale *****, *****, sede *****, codice fiscale *****, capitale € 223.214,31, totale € 250.000,00. Grava su immobili in Viterbo, foglio 193 Particella 309, graffata con le particelle 306, 307, 308 e 310; Viterbo, foglio 193, particella 252 con unità precedente identificata da foglio 193, particella 65/A; Viterbo, foglio 193, particelle 306, 307, 308, 309 e 310; Vitorchiano, foglio 5, particelle 207 e 94; Viterbo, foglio 193, particelle 33 e 80; Viterbo, foglio 226, particelle 132, 133, 7, 98; Vitorchiano, foglio 5, particelle 100, 101, 102, 103, 104, 152, 153, 154, 155, 89, 90, 91, 92, 93, 94, 95, 96 e 97; Viterbo, foglio 17 l, particella 374 subalterno 10 e particella 374 subalterno 15;

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

- **Trascrizione NN. 3779/2852 del 18/03/2016, Domanda giudiziale** nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 01/03/2016, numero di repertorio 995, emesso da *****, sede *****, a favore di ***** sede *****, codice fiscale ***** (Richiedente: *****, codice fiscale *****, *****), contro *****, sede *****, codice fiscale *****. Grava su immobili in Viterbo, foglio 193, particella 308 graffata con le particelle 309, 310, 306 e 307; Viterbo, foglio 193, Particella 360, subalterno 2 e 4; Viterbo, foglio 226, particella 253; Viterbo, foglio 193, particelle 360 e 80; Viterbo, foglio 226, particelle 132 e 253;

- **Trascrizione NN. 16831/13591 del 30/10/2024** nascente da verbale di pignoramento immobili del 07/10/2024, numero di repertorio 3082, emesso da *****, sede *****, a favore di *****, sede *****, codice fiscale ***** (Richiedente: *****), contro *****, sede *****, codice fiscale *****. Grava su immobili in Viterbo, foglio 193, particella 306 graffata con le particelle 307, 308, 309 e 310.

Quesito 5)

Oltre alla copia dell'estratto appena citato è stato possibile reperire la seguente cartografia:

- 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 E Agricola, sottozona E3 Agricola vincolata, di cui l'art. 11 di predette norme.

- 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, dalla quale è stato possibile verificare che l'immobile in oggetto ricade nel "paesaggio agrario di valore" (Tav. A), regolamentato dall'art. 26 di predette norme, ricadente all'interno del perimetro determinato dal decreto di Vincolo dell'area denominata "Dal Bullicame e Riello alle Masse di San Sisto", ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. C) e d) del D.lgs. n. 42/2004.

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

È stato richiesto ed ottenuto copia del Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) n. 1/2025 del 08/01/2025, rilasciato dal Comune di Viterbo, da cui risulta che l'immobile in oggetto ricade in Zona E "Agricola" - sottozona E3 "Agricola vincolata".

Con riferimento al vigente Piano Territoriale Paesistico Regionale, l'immobile in oggetto ricade all'interno del perimetro determinato dal Decreto di vincolo dell'area denominata "Dal Bullicame e Riello alle Masse di San Sisto" ai sensi dell'art. 136, comma 1, lett. c) e d) del D.lgs. 42/2004.

Con riferimento all'eventuale presenza di usi civici, sulla base delle risultanze delle relazioni in premessa citate e della documentazione in atti, si attesta che l'area sopra identificata non risulta compresa nei terreni del demanio civico né tra i terreni privati gravati da diritti collettivi.

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 6)

È stata richiesta ed ottenuta idonea visura camerale della Società ***** , con sede legale in ***** , P.I. ***** , proprietaria dell'immobile oggetto di pignoramento.

È stato richiesto ed ottenuto copia del certificato anagrafico cumulativo del Sig. ***** , nato a ***** il ***** , C.F. ***** , stato civile celibe, in qualità di amministratore unico della Società ***** .

È stata richiesta ed ottenuta idonea visura camerale della Società ***** , con sede legale in ***** , P.I. ***** , in qualità di ex locataria dell'immobile oggetto di pignoramento.

È stata richiesta ed ottenuta idonea visura camerale della Società ***** con sede legale in ***** . P.I. ***** in qualità di locataria ed occupante dell'immobile oggetto di pignoramento.

Quesito 7)

Abitazione residenziale in villa sita nel Comune di Viterbo, Strada Pian di Tortora n. 3/a, unico piano terra.

Trattasi di **abitazione residenziale in villa (categoria catastale A/8)**, tipologia villa, con accesso diretto, attraverso corte esterna esclusiva, da pubblica via Strada Pian di Tortora n. 3/a e da pubblica via Strada Mezzogrosso n. 30 e 30/a. L'immobile è composto come segue:

- Piano terra costituito da parte residenziale della superficie netta di 392,30 mq e superficie lorda di 454,75, parte non residenziale della superficie netta di 10,45 mq e superficie lorda di 11,73 mq, altezza interna di 2,70 ml, portici esterni della superficie di 257,95 mq e corte esclusiva esterna, catastalmente graffiata con l'unità immobiliare in oggetto, quindi parte integrante della stessa, della superficie di 4.581,50 mq.

L'unità in oggetto confina a: nord con Strada Pian di Tortora, est con altre proprietà (particelle 64 e 80), sud con altra proprietà (particella 108), ovest con Strada Mezzogrosso.

L'immobile, di fatto costituito da n. 3 unità immobiliari distinte, non consiste però catastalmente e urbanisticamente e comunque non sanabili ai sensi delle attuali normative edilizie vigenti, come meglio specificato al successivo punto n. 14), presentando di fatto n. 3 utenze distinte per ogni locale, viene considerato come un'unica unità immobiliare distinta. L'edificio è composto da una struttura principale in muratura portante, con solaio superiore e copertura in latero cemento, composto da travetti, pignatte e soletta in calcestruzzo armato. La copertura è altresì composta guaina impermeabilizzante, tegole, gronde, scossaline e canali di gronda, necessari per lo smaltimento delle acque piovane. I portici esterni sono composti da pilastri in calcestruzzo armato, rivestiti in pietra. Le pareti, interne ed esterne, sono intonacate, rasate e tinteggiate. Le pavimentazioni interne, posate su idoneo massetto di sabbia e cemento, sono del tipo gres porcellanato. Anche i rivestimenti di bagno e cucina sono del tipo grès porcellanato. Le pavimentazioni dei portici esterni sono del tipo cotto. Gli infissi esterni sono composti da finestre in PVC con doppio vetro, con ulteriori persiane

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

esterne sempre in PVC. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno. È presente l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria costituito da caldaia e bruciatore di combustibili solidi di origine legnosa. La distribuzione del riscaldamento avviene tramite la presenza di radiatori a parete in alluminio. Sono presenti gli impianti elettrici e termoidraulici. Ai fini dello smaltimento delle acque reflue domestiche è presente idonea fossa settica imhoff per sub-irrigazione. È composto da infissi esterni in legno con vetro camera. Gli infissi interni sono del tipo legno tamburato. È dotato di impianto elettrico e termoidraulico. È presente un impianto di riscaldamento. Relativamente agli impianti, quindi elettrico, termoidraulico, riscaldamento e fossa settica, gli stessi sembrano in buono stato **manutentivo**. Non avendo però, in fase di sopralluogo, aver ottenuto copia delle idonee dichiarazioni di conformità e/o controllo, è consigliabile una revisione totale degli stessi.

La corte esterna, composta da n. 3 accessi carrabili, di cui uno su Strada Pian di Tortora n. 3/a e due su Strada Mezzogrosso n. 30 e 30/a, allo stato dei luoghi risulta essere divisa, tramite muri in blocchi di peperino e ringhiere in ferro, in n. 3 corti distinte, ognuna per ogni singola unità di cui sopra. Alla luce di quanto precedentemente descritto e visto il successivo punto 14), ai fini della valutazione di stima viene comunque considerata un'unica corte a servizio di un'unica unità immobiliare. Considerato altresì che tali corti risultano essere collegate e comunicanti tra loro grazie alla presenza di passaggi pedonali composti da cancelli in ferro, non sarà necessario procedere alla demolizione dei muri di divisione presenti; gli stessi però, insieme agli accessi carrabili, composti anche loro da muri in peperino, pilastri in calcestruzzo armato rivestiti in blocchi di peperino e cancelli in ferro, dovranno essere urbanisticamente regolarizzati. Detta corte esterna risulta essere idoneamente dotata di recinzione di confine perimetrale, confinante con le unità e strade descritte precedentemente.

Sono altresì presenti dei manufatti leggeri in legno composti da pergolati e rimesse attrezzi, collocati sulla corte esterna dell'immobile. Gli stessi, essendo opere non urbanisticamente autorizzate e quindi oggetto di rimozione come meglio specificato al punto 14), non vengono considerate ai fini della stima dell'immobile oggetto di pignoramento.

L'immobile, ad eccezione di alcune presenze di risalita di umidità lungo le parteti poste sul lato sud-ovest, si presenta in un **buono stato manutentivo**, abitabile. È comunque consigliabile una manutenzione straordinaria dello stabile, attraverso la tinteggiatura interna delle pareti, la revisione degli impianti come precedentemente indicato e tutti i lavori di cui al successivo punto 14).

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;

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

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)

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

Quesito 12)

L'unità oggetto di pignoramento presenta delle difformità tra lo stato reale dei luoghi e la planimetria catastale agli atti. Tuttavia, non è stato possibile procedere con la variazione per l'aggiornamento del catasto, in quanto, vista anche la difformità tra lo stato reale dei luoghi ed il titolo edilizio che ha legittimato la costruzione dell'immobile in oggetto, come meglio dettagliatamente specificato al successivo punto 14), tale attività dovrà essere effettuata solo successivamente alla presentazione di idoneo titolo abilitativo in sanatoria.

Alla luce di quanto sopra descritto, si attesta la mancata conformità catastale dell'immobile oggetto di pignoramento

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 Viterbo (VT), l'immobile risulta essere legittimato dai seguenti titoli edilizi:

- Costruzione per mezzo di concessione edilizia n. 7524 del 07/09/2001, P.E. 53/2001;
- Comunicazione di inizio lavori del 27/12/2001, prot. n. 40 del 02/01/2002;
- Concessione edilizia in variante alla P.E. 53/2001, n. 7945 del 28/06/2002, P.E. 656/2001;
- Non c'è presenza della comunicazione di fine lavori;

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

- Non c'è presenza del certificato di agibilità.

Sulla base dei già menzionati titoli edilizi di cui sopra, confrontati con lo stato reale dei luoghi, sono state riscontrate le seguenti difformità urbanistiche:

- a) Difformità della sagoma del fabbricato in oggetto, relativa alla chiusura fissa non amovibile di alcune parti del portico esterno, come rappresentato nel rilievo grafico allegato alla seguente perizia, con conseguente ampliamento planivolumetrico del fabbricato stesso;
- b) Difformità della sagoma del fabbricato in oggetto, relativa ad una difforme realizzazione del portico esterno;
- c) Difformità esterne prospettiche del fabbricato, relative la diversa collocazione e modifiche delle aperture esterne, quindi finestre, porte-finestre e porte di accesso;
- d) Difformità interne al fabbricato in oggetto, relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni;
- e) Difformità interna al fabbricato, relativa ad una effettiva presenza di fatto di n. 3 unità immobiliari distinte, anziché un'unica unità come autorizzata dai titoli abilitativi di cui sopra, con la presenza di n. 3 utenze distinte;
- f) Difformità esterna al fabbricato, relativa alla presenza di n. 3 accessi carrabili e alla presenza di muretti in peperino con accessi pedonali;
- g) Difformità esterna al fabbricato, relativa alla presenza manufatti amovibili leggeri in legno;
- h) Difformità del fabbricato relativa ad una realizzazione di un'altezza minore, da 2,85 ml come da concessione ad una effettiva di 2,70 ml, con una conseguente realizzazione di una minore volumetria realizzata;

Alla luce di quanto sopra descritto, si attesta la mancata conformità urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento. Ai fini della regolarizzazione urbanistica e catastale (punto 12) si dovrà procedere come segue:

- Gli interventi di cui alla lettera a) e g), alla luce delle attuali normative urbanistiche vigenti, non posso essere sanate, pertanto, è previsto il solo ripristino dello stato dei luoghi;

- Gli interventi di cui alle lettere b), c), d), f) e h), possono essere sanati per mezzo di idonea pratica edilizia in sanatoria;

- Gli interventi di cui alla lettera e), alla luce delle attuali normative urbanistiche vigenti, non posso essere sanati, pertanto, è previsto il solo ripristino dello stato dei luoghi;

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

Le procedure ed i relativi costi ai fini della regolarizzazione urbanistica dell'immobile in oggetto sono i seguenti:

1. Redazione e presentazione da parte di tecnico abilitato, presso il Comune di Viterbo, della richiesta del Permesso di Costruire in Sanatoria (D.P.R. 380/2001), relativa i seguenti interventi:
 - 1.1 Demolizione e ripristino dell'ampliamento plano-volumetrico di cui alla precedente lettera a);
 - 1.2 Sanatoria della diversa realizzazione di sagoma del portico esterno di cui alla precedente lettera b);
 - 1.3 Sanatoria della diversa distribuzione interna e prospettica, di cui alle precedenti lettere c) e d);
 - 1.4 Ripristino ad una singola ed unità immobiliare, comunque, soggetta alla nuova distribuzione interna di cui al precedente punto 1.3, di cui alla precedente lettera e).
2. Redazione e presentazione da parte di tecnico abilitato, presso la regione Lazio, della richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica (art. 167, D.lgs. 42/2004), relativamente agli interventi di cui sopra oggetto di sanatoria;
3. Redazione e presentazione da parte di tecnico abilitato, presso il genio civile della regione Lazio, della denuncia di lavori in zone sismiche (D.P.R. 380/2001 e R.R. Lazio n. 26 2020), relativamente agli interventi di cui sopra oggetto di sanatoria;
4. Redazione e presentazione da parte di tecnico abilitato, presso il genio civile della regione Lazio, della relazione a strutture ultimate e del collaudo statico (D.P.R. 380/2001 e R.R. Lazio n. 26 2020), relativamente agli interventi di cui sopra oggetto di sanatoria;
5. Adeguamento degli impianti esistenti e rilascio di idonee dichiarazioni di conformità degli stessi (art. 7 Decreto M.S.E. n. 37/2008, Decreto M.S.E. del 19/05/2010);
6. Redazione e presentazione da parte di tecnico abilitato, presso l'agenzia del territorio della provincia di Viterbo, della variazione catastale (art. 20, R.D.L. n. 652/1939);
7. Redazione e presentazione da parte di tecnico abilitato, presso il Comune di Viterbo, dell'autorizzazione allo scarico (D.lgs. n. 152/2006);

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

8. Redazione e presentazione da parte di tecnico abilitato, presso il Comune di Viterbo, della segnalazione certificata di agibilità (D.P.R. 380/2001).

Il costo complessivo degli interventi di ripristino, delle opere e pratiche urbanistiche-catastali e conseguenti oblazioni a titolo di sanzione per illeciti edilizi elencati è stimato ad euro 70.000,00 (settantamila/00).

Quesito 15)

Non sono presenti istanze di condono.

Quesito 16)

Come da certificazione di assenza di usi civici n. 1/2025 del 09/01/2025, rilasciata dal Comune di Viterbo, l'immobile in oggetto di pignoramento non è gravato da usi civici, censo o livello

Quesito 17)

L'immobile in oggetto non fa parte e non è costituito in condominio. Non sussistono spese fisse di gestione o manutenzione; non sussistono spese straordinarie già deliberate e spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; non sussistono eventuali procedimenti giudiziari relativi il bene pignorato;

Quesito 18)

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

Quesito 19)

L'immobile non è pignorato solo pro quota e non risulta essere divisibile.

Quesito 20)

L'immobile in oggetto, alla data del sopralluogo del 16/02/2025, risulta essere occupato dalla Società *****, con sede in *****, codice fiscale *****, nella persona di ***** in qualità di amministratore unico della società locataria dell'immobile oggetto di pignoramento.

A seguito di idonea richiesta, presentata all'agenzia delle entrate di Viterbo, relativamente alle Società *****, ***** e *****, la stessa agenzia ha rilasciato idonea attestazione riguardo l'assenza di atti di locazione presenti e registrati presso l'agenzia stessa

È altresì presente un contratto di affitto di ramo di azienda ultranovennale del 24/11/2015, numero di repertorio 96225/21530, Notaio *****, sede *****, trascritto il 21/12/2015 ai nn. 15963/12167 a favore di *****, successivamente diventata Società *****, riguardante

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

gli immobili in Viterbo, foglio 193, particelle 306, 307, 308, 309, 310; foglio 193, particella 360 subalterno 5 e 6, particella 80; Viterbo, foglio 226, particelle 132 e 25, contro ***** Sede ***** codice fiscale *****. La durata dell'affitto di ramo di azienda ha durata di anni 15 più ulteriori anni 15 a partire dal 24/11/2015 fino al 24/10/2045, con data certa di trascrizione, quindi 21/12/2015, è **antecedente** a quella della notifica del pignoramento, ma, vista l'inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c. come meglio descritto al successivo punto 27), contratto **opponibile** alla procedura.

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 occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie.

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

-18.000,00 (diciottomila/00) annui, pari ad euro 1.500,00 (millecinquecento/00) mensili.

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\05/01/2023\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 = 1.200,00 €/mq

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

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

(Abitazioni residenziali in buono stato manutentivo)

- Abitazione residenziale

= 1.100,00 €/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 **1.150,00 €/mq**

LOTTO UNICO - CALCOLO DELLA SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

ENTITA'	SUPERFICIE LORDA	PARAMETRO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
Zona Residenziale	454,75 mq	100 %	454,75 mq
Zona non residenziale	11,73 mq	15 %	1,76 mq
Portico esterno	257,95 mq	10 %	25,79 mq
Corte esterna	4.581,50	2 %	91,63 mq
TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA		573,93 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

Valore totale Lotto Unico = 573,93 mq x 1.150,00 €/mq = € 660.019,50

Valore totale effettivo Lotto Unico al netto degli importi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale pari ad euro 70.000,00 = euro 590.019,50, arrotondato ad euro 590.000,00.

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO UNICO = € 590.000,00 (cinquecentottantanovemila /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), il CTU ritiene che vi sia l'inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c.

A seguito di ricerche ed indagini presso le Agenzie Immobiliari di cui sopra, eseguite in assoluto anonimato e sempre nel rispetto della privacy, nonché dall'acquisizione dei valori OMI dell'Agenzia delle Entrate e dei valori OVI della Camera di Commercio di Viterbo:

Non si ritiene congruo il valore del canone locativo annuale di 2.400,00 (duemilaquattrocento/00), pari ad euro 200,00 (duecento/00) mensili del contratto di affitto di ramo di azienda. Si ritiene altresì congruo un importo annuo di euro 18.000,00 (diciottomila/00) annui, pari ad euro 1.500,00 (millecinquecento/00) mensili. Alla luce di ciò, il sottoscritto ha quindi provveduto a precisare sul quadro sinottico che il canone previsto nel contratto di locazione risulta essere inferiore di oltre 1/3 (un/terzo) rispetto al giusto canone stimato nel presente elaborato e che pertanto l'acquirente non sarà tenuto a rispettare la suddetta locazione ai sensi ex art. 2923 comma 3° c.c.

Quesito 28)

La presente relazione risponde ai quesiti postomi dal Giudice.

Quesito 29)

La seguente perizia e tutti gli allegati annessi, per mezzo PEC e per mezzo raccomandata A/R, 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)

Il seguente elaborato peritale (privo degli allegati doversi dal quadro sinottico) viene depositato, ameno dieci giorni prima dell'udienza c.p.c. già fissata per l'ordinanza di vendita, in forma analogica e, entro il medesimo termine e completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica

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

all'interno della cd. "busta telematica", che viene depositata dal sottoscritto CTU. L'atto principale è costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati vengono inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

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 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;

Quesito 33)

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

Quesito 34)

Per la redazione della presente perizia non è stato utilizzato l'applicativo web Genius Perizia Immobiliare "www.geniuslegal.it", fornito da "Astalegale.net S.p.A."

Quesito 35)

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 36)

Allegati:

- a. provenienze;
- b. visure ipotecarie;
- c. documenti stato civile e visure camerali;
- d. visure e planimetrie catastali;
- e. cartografia e norme tecniche;
- f. Pratiche edilizie, usi civici, vincoli storici, rilievo grafico;
- g. contratti di locazione e spese di gestione;
- h. valori delle quotazioni immobiliari;
- i. verbali e corrispondenza varia.

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



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



Viterbo li 27/06/2025

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

