

## **TRIBUNALE DI VITERBO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 228/2021**

Promossa da

\*\*\*\*\*

CONTRO

\*\*\*\*\*

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO AGGIORNATA ALLA SECONDA  
INTEGRAZIONE – FORMATO PRIVACY**

Viterbo (VT), lì 19/09/2023

Il C.T.U. Geom. Alessio Catarcia



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

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

È in corso presso il Tribunale di Viterbo l'esecuzione Immobiliare n. 228/2021.  
Per quanto detto sopra, il Giudice dell'esecuzione, letto l'art. 173 *bis* disp. att. cpc, assegna all'esperto il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il custode nominato in sostituzione del debitore esecutato, assegnando al CTU Geometra Catarcia Alessio i seguenti quesiti:

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

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

Mail: [geometracatarcia@gmail.com](mailto:geometracatarcia@gmail.com) – PEC: [alessio.catarcia@geopec.it](mailto: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 dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendo, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 10) **Segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) **Precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) **Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) **Indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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

Cell: 334.8023353

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



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

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

Cell: 334.8023353

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



risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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

Cell: 334.8023353

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



lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

26) **Indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;

27) **Segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

28) **Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento;**

29) **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo PEC, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato**;

30) Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito allegati, sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "Busta Telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come gli allegati dovranno essere inseriti nella perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito allegati;

31) **Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;**

32) **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di even-

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

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



tuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

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

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

**35) Allegghi** 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;

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

Cell: 334.8023353

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



- Relazione notarile;
- Relazione notarile + mappa;
- PEC incarico C.T.U.;



## SOPRALLUOGO

### **1° Sopralluogo**

Il Sottoscritto CTU, il giorno 11/07/2022, su indicazioni del Custode, si è presentato presso l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare.

Alle ore 10:30, 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 11:00.

### **2° Sopralluogo**

Il Sottoscritto CTU, il giorno 03/11/2022, si è presentato presso l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare.

Alle ore 9:30, con l'ausilio del Custode nominato e della forza pubblica, come autorizzazione di accesso forzoso rilascia dal Giudice dell'esecuzione, previa comunicazione, è stato possibile accedere all'immobile oggetto di pignoramento ed è stato possibile effettuare il sopralluogo dello stesso. Detto sopralluogo si è concluso alle ore 10:00.

## RISPOSTA AI QUESITI

### **Quesito 1)**

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

### **Quesito 2)**

In data 13/06/2022 il sottoscritto CTU, presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, ha richiesto ed ottenuto copia delle visure, planimetrie catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico e elenco subalterni. Gli immobili sono i seguenti:

- **Lotto Unico** – Comune di Viterbo (VT), Via San Bonaventura n. 52, piano terra, catasto fabbricati, foglio 168, particella 43, subalterno 6 (ex foglio 168, particella 43, subalterno 4), categoria C/1, classe 3, consistenza catastale 120,00 mq, **proprietà \*\*\*\*\* per I/I.**

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

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



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

Cell: 334.8023353

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





**Quesito 3)**

Atti iscritti, trascritti e passaggi di proprietà:

- **Ex foglio 168, particella 43, subalterno 4** - Quota dell'intero in piena proprietà \*\*\*\*\* fino al 30/03/1988;
- **Ex foglio 168, particella 43, subalterno 4** – Quota dell'intero in piena proprietà \*\*\*\*\* , pervenuta in virtù di atto di compravendita del 30/03/1988, rep. 90708, Notaio \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\* , trascritto il 12/04/1988 ai nn. 4333/3534, da potere di \*\*\*\*\*;
- **Ex foglio 168, particella 43, subalterno 4** – Quota dell'intero in piena proprietà \*\*\*\*\* , pervenuta in virtù di decreto di trasferimento immobili del 03/11/2003, repertorio n. 1996, \*\*\*\*\* , sede \*\*\*\*\* , trascritto il 19/11/200 ai nn. 20319/15847, da potere di \*\*\*\*\*;
- **Ex foglio 168, particella 43, subalterno 4** – \*\*\*\*\* , per la quota pari a 1/2 di piena proprietà, e \*\*\*\*\* , per la quota pari a 1/2 di piena proprietà bene personale, pervenuta in virtù di atto di compravendita del 25/05/2005, repertorio n. 8474/4078, Notaio \*\*\*\*\* , sede \*\*\*\*\* , trascritto il 04/06/2004 ai nn. 9155/6528, da potere di \*\*\*\*\*;
- **Ex foglio 168, particella 43, subalterno 4** – Quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni \*\*\*\*\* , pervenuta in virtù di atto di compravendita del 10/12/2007, repertorio n. 64728/36260, Notaio \*\*\*\*\* , sede \*\*\*\*\* , trascritto il 16/10/2007 ai nn. 20079/14074, da potere di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*;
- **Attuale foglio 168, particella 43, subalterno 6** – Quota dell'intero in piena proprietà \*\*\*\*\* , pervenuta in virtù di atto di conferimento società del 14/11/2012, repertorio n. 90594/37453, Notaio \*\*\*\*\* , sede \*\*\*\*\* , trascritto il 20/11/2012 ai nn. 15830/12442, da potere di \*\*\*\*\*.

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

- **Ex foglio 168, particella 43, subalterno 4** – Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- **Ex foglio 168, particella 43, subalterno 4** – Variazione della destinazione del 09/12/1983, pratica n. 93856 in atti dal 26/03/2003, magazzino – negozio (n. 11234.1/1983);
- **Attuale foglio 168, particella 43, subalterno 6** – Generato a seguito di variazione della destinazione del 25/02/2009, protocollo VT0025270, in atti dal 25/02/2009, magazzino – commerciale (n. 2513.1/2009).

**Quesito 4)**

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

- **Iscrizione nn. 20080/3738 del 16/10/2007** – Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 25/08/2009, repertorio n. 64729/36261, Notaio \*\*\*\*\*, sede \*\*\*\*\*, a favore di \*\*\*\*\*, sede \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\* (domicilio ipotecario eletto \*\*\*\*\*, Via \*\*\*\*\*), contro \*\*\*\*\*, nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*, capitale euro 120.000,000, totale euro 2400.000,00, durata 15. Grava sull'immobile oggetto di esecuzione. Comunicazione n. 2242 del 21/10/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/08/2009. Cancellazione totale eseguita in data 22/10/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.lgs. 385/1993);

- **Iscrizione nn. 14615/2774 del 27/08/2009** – Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 25/08/2009, repertorio n. 67453/38556, Notaio \*\*\*\*\*, sede \*\*\*\*\*, a favore di \*\*\*\*\*, sede \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\* (domicilio ipotecario eletto \*\*\*\*\*, Via \*\*\*\*\*), contro \*\*\*\*\*, nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*, capitale euro 180.000,000, totale euro 360.000,00, durata 19 anni e 6 mesi. Grava sull'immobile oggetto di esecuzione;

- **Iscrizione nn. 16441/2195 del 14/01/2011** – Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di apertura credito del 11/10/2011, repertorio n. 69945/40604, notaio \*\*\*\*\*, sede \*\*\*\*\*, A favore di \*\*\*\*\*, sede \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\* (domicilio ipotecario eletto \*\*\*\*\*, Via \*\*\*\*\*), contro \*\*\*\*\*, nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*, capitale euro 60.000,000, totale euro 120.000,00, durata 2 anni. Grava sull'immobile oggetto di esecuzione. Annotazione presentata il 01/08/2019 Servizio di P.I. di VITERBO Registro particolare n. 1217 Registro generale n. 11427 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI.

- **Trascrizione nn. 17620/14045 del 04/11/2021**, nascente da verbale di pignoramento immobili del 15/10/2021, repertorio n. 1709, emesso da \*\*\*\*\*, sede \*\*\*\*\*, a favore di \*\*\*\*\*, sede \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\* (Richiedente: \*\*\*\*\* per \*\*\*\*\*, Via \*\*\*\*\*, \*\*\*\*\*), contro \*\*\*\*\*, sede \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*. Grava sull'immobile oggetto di esecuzione.

**Quesito 5)**

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

- 1) Estratto del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) con relative Norme Tecniche di Attuazione, dalla quale è stato possibile verificare che l'immobile in oggetto ricade in zona A – centro storico, ai sensi dell'art. 5 di predette norme.
- 2) Estratto della Carta Tecnica Regionale (C.T.R.);

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

Cell: 334.8023353

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



- 3) Estratto del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R. tavole A e B) con relative Norme Tecniche di Attuazione, dalla quale è stato possibile verificare che l'immobile in oggetto ricade in zona ricade all'art. 30 delle suddette norme, "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto".

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

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

**Quesito 6)**

È stato possibile ottenere copia della visura camerale della ... che si allega alla presente relazione di stima.

**Quesito 7) – Aggiornato alla seconda integrazione del 19/09/2023**

**Lotto Unico – Catasto fabbricati, Foglio 168, Particella 43, Subalterno 6**

Locale Commerciale: **Superficie Lorda 153,70 mq – Superficie Netta 124,30 mq**

Immobile sito in Viterbo (VT), Via San Bonaventura n. 52, piano terra e primo (soppalco).

Locale commerciale con accesso tramite area esterna non recintata, non di uso esclusivo e non di proprietà dello stesso locale, con unico sbocco/accesso diretto su/da strada principale denominata "Via San Bonaventura".

Immobile composto da due zone commerciali di 57,45 mq, altezza netta interna di 2,70 mq, e di 42,75 mq netti calpestabili, e altezza netta interna di 2,60 ml. Il locale è composto altresì da un antibagno di 0,80 mq netti calpestabili e due bagni di 4,00 mq e 1,45 mq netti calpestabili. Tramite l'utilizzo di una botola, sita nella prima zona commerciale, è possibile accedere al piano primo (soppalco), della superficie netta calpestabile di 17,85 mq e altezza media di 2,70 ml netti.

L'immobile confina, a sud con area esterna di accesso non recintata, non di uso esclusivo e non di proprietà dello stesso locale, con unico sbocco/accesso diretto su/da strada principale denominata "Via San Bonaventura"; ad est con altre unità immobiliari (particella 44); ad ovest con altre unità immobiliari (particella 42); a nord con altre unità immobiliari (particella 46).

Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento, costituita da altra unità commerciale posta al piano terra ed unità ad uso residenziale posta al piano terra e primo dello stesso, è composto da una struttura portante in muratura di tufo. L'immobile, con accesso da strada principale, Via San Bonaventura n. 52, situato al piano terra di una palazzina collocata nel centro storico del Comune di Viterbo (VT), costituita da altre unità immobiliari, è composto da una struttura portante in muratura di tufo spessore 70,00 cm.

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

Cell: 334.8023353

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

La prima zona commerciale, della superficie di 57,45 mq, è composta da pavimentazione di tipo parquet, pareti intonacare, rasate e inghettate, in parte in cartongesso e in parte in muratura portante in tufo. L'accesso immediato al locale, nonché i bagni e gli antibagni, sono dotati di controsoffitto in cartongesso che, come visibile sulla documentazione fotografica, sono in totale stato di fatiscenza. Il soffitto della parte restante della prima zona commerciale è costituito da un soffitto in legno, con pendenza di una botola per accedere al soppalco sovrastante.

La seconda zona commerciale, della superficie di 42,75 mq, è composta da pavimentazione in cotto, pareti in pietra a vista, rivestite da pannellature in cartongesso rasate e tinteggiate, e da un soffitto a volta in pietra a vista.

L'intero immobile è dotato di un impianto per l'aerazione forzata dell'aria, impianto elettrico ed idraulico a norma di legge.

L'immobile si presenta in uno stato totale di fatiscenza e abbandono e, come da documentazione fotografica allegata, è stato possibile constatare il cedimento dei controsoffitti in cartongesso di ingresso e bagni, nonché degli stessi rivestimenti in cartongesso delle pareti verticali dell'ingresso e delle zone commerciali. Tale fatiscenza è dovuta allo stato di abbandono dello stabile, caratterizzato da un forte presenza di risalita dell'umidità, che, anche alla luce del mancato funzionamento del condotto di areazione presente, intacca le finiture dell'immobile.

Alla luce di quanto descritto, è consigliabile una totale ristrutturazione interna dell'immobile. Relativamente agli impianti presenti, realizzati a norma di Legge ma comunque soggetti alla forte risalita dell'umidità del locale, è consigliabile una revisione totale.

N.B. In fase di sopralluogo, effettuato in data 03/11/2022, insieme all'ausilio del custode e della forza pubblica, è stato possibile verificare che l'accesso principale, che durante il sopralluogo del 11/07/2022 risultava essere chiuso tramite lucchetto, risultava aperto, con la presenza del vecchio lucchetto che è risultato demolito. Il Sottoscritto CTU ha provveduto all'acquisto di un nuovo lucchetto, installandolo a chiusura dell'accesso principale, consegnando poi le chiavi dello stesso al custode nominato.

#### Quesito 8)

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

- I dati indicati nel pignoramento sono corretti ed hanno permesso la giusta identificazione degli immobili;
- I dati indicati nel pignoramento sono corretti;
- 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 provenienza e quella dei dati di cui le planimetrie e visure catastali.

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

Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)

Cell: 334.8023353

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



I manufatti in oggetto non debordano e non invadono aree aliene, condominiali e non pignorate.

**Quesito 10)**

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

**Quesito 11)**

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

**Quesito 12)**

Non è stato possibile procedere alla variazione catastale di aggiornamento, in quanto lo stato reale dei luoghi, relativo l'unità in oggetto, risulta essere conforme con la planimetria catastale agli atti.

**Quesito 13)**

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è quella commerciale.

**Quesito 14)**

A seguito di accesso alle schede catastali, effettuato in data 10/09/2022, sulla base "dell'accertamento generale della proprietà immobiliare urbana", ai sensi del regio Decreto Legge del 13 aprile 1939-XVII, n.652, scheda n. 9403301, registrata al n. 325 in data 30/09/1940, la data di costruzione dell'edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è riconducibile ad età antecedente all'entrata in vigore della Legge Urbanistica del 17 agosto 1942, n. 1150.

A seguito di richiesta di accesso agli atti, effettuata per mezzo PEC presso l'ufficio urbanistica del Comune di Viterbo (VT), con protocollo n. 69167 del 16/06/2022, con al quale si è richiesta l'eventuale documentazione urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento, in data 24/08/2022 lo stesso ufficio urbanistica ha rilasciato la seguente documentazione:

- 1) Permesso di costruire in sanatoria n. 154/2005 del 15/07/2005, pratica edilizia n. 268/2004, relativo la sanatoria per la realizzazione di un soppalco interno;
- 2) Permesso di costruire in sanatoria n. 213/2007 del 09/08/2007, pratica edilizia n. 137/2007, relativo la sanatoria per il cambio di destinazione d'uso da magazzino a locale commerciale;
- 3) Voltura al permesso di costruire in sanatoria di cui al precedente punto 2), pratica edilizia n. 29/2008, voltura al permesso di costruire n. 213/2007 n. 60/2008;
- 4) Denuncia Inizio Attività n. 44/2008 del 24/01/2008, relativa ad opere interne;
- 5) Denuncia Inizio Attività n. 680/2008 del 24/01/2008, in variante alla precedente D.I.A. n. 44/2008, relativa ad opere interne;

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

Cell: 334.8023353

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

- 6) Permesso di costruire n. 201/2009 del 02/09/2009, pratica edilizia n. 98/09, relativo il cambio di destinazione d'uso da magazzino a locale commerciale;

Le pratiche urbanistiche in oggetto risultano aver concluso il regolare iter urbanistico-amministrativo e sono state regolarmente rilasciate.

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

**Quesito 15)**

Non sono presenti istanze di condono; le richieste di costruire in sanatoria sono state descritte al precedente quesito 14), e le stesse risultano aver concluso il regolare iter urbanistico-amministrativo e sono state regolarmente rilasciate.

**Quesito 16)**

Come da attestazione di assenza di usi civici, protocollo n. 107348/2022 del 15/09/2022, rilasciata dal settore VI°, lavori pubblici del Comune di Viterbo (VT), l'immobile in oggetto di pignoramento **non è gravato da usi civici**.

**Quesito 17)**

In fase di sopralluogo non è stato possibile chiedere al debitore copia delle bollette al fine di poter determinare le spese di gestione dell'immobile. 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 1.050,58 annui;
- T.A.R.I. = Euro 128,10 annui;
- Approvvigionamento elettrico: Euro 3.000,00 annui;
- Approvvigionamento idrico: Euro 1.200,00 annui;
- Spese Condominiali: Non presenti, in quanto, anche se l'unità immobiliare in oggetto è parte di un immobile con altre unità, lo stesso immobile non è costituito come condominio.

**Quesito 18)**

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

**Quesito 19)**

L'immobile non è divisibile e lo stesso non è stato pignorato solo pro quota.

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

Cell: 334.8023353

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



**Quesito 20)**

L'immobile in oggetto risulta essere libero. Non sono presenti contratti di locazione.

**Quesito 21)**

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

- 7.800,00 (settemila ottocento/00) annui, per un importo mensile di euro 650,00 (seicentocinquanta/00);

**Quesito 22)**

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

**Quesito 23)**

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

**Quesiti 24) e 25)**

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

**FONTI E TIPOLOGIE**

OSSERVATORIO IMMOBILIARE LOCALE "CAMERA DI COMMERCIO  
(Locali commerciali in pessimo stato di conservazione)

- Locale Commerciale = 1.000,00 €/mq

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE  
(Locali commerciali in pessimo stato di conservazione)

- Locale Commerciale = 900,00 €/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

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

Cell: 334.8023353

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

Si procederà all'applicazione di un valore medio tra quelli sopra citati, quindi 950,00 €/mq

### LOTTO UNICO - CALCOLO DELLA SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

La valutazione dell'immobile deve tenere conto del calcolo della superficie commerciale secondo uno standard condiviso. La norma di riferimento è la UNI 10750:2005, grazie alla quale si definisce un parametro di mercato oggettivo nella misura di consistenza da applicare all'ambito del mercato immobiliare.

ENTITA'	SUP. LORDA	PARAMETRO	SUP. RAGGUAGLIATA
Commerciale	130,25 mq	100 %	130,25 mq
Soppalco	23,45 mq	80%	18,76 mq
TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA		149,01 MQ	

Valore totale Lotto Unico = 149,01 mq x 950,00 €/mq = 141.559,50 €

Prezzo Base d'asta = 141.559,50 € (cento quarantunomila cinquecento cinquantanove/50)

#### Quesito 26)

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

#### Quesito 27)

Non sono presenti contratti di locazione. Si allega idonea certificazione.

#### Quesito 28)

La presente relazione risponde ai quesiti postomi dal Giudice.

#### Quesito 29)

Non è stato possibile trasmettere la seguente perizia, e tutti gli allegati annessi, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza, per i seguenti motivi:

- A seguito dell'impossibilità di accesso, presso l'immobile oggetto di pignoramento, del 11/07/2022, in data 25/07/2022, il custode nominato ha chiesto idonea autorizzazione per l'accesso forzoso, mentre in data 26/07/2022, il sottoscritto CTU, ha chiesto la concessione di una proroga, in

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

Cell: 334.8023353

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



quanto impossibilitato nel poter concludere le operazioni peritali. In data 08/10/2022 è stata concessa proroga, al sottoscritto CTU, di giorni 90, nonché l'autorizzazione di accesso forzoso. Successivamente a suddetta autorizzazione, è stato possibile accedere all'immobile solamente in data 03/11/2022. Considerate poi le tempistiche necessarie per poter completare la perizia di stima, non è stato possibile rispettare i tempi previsti per la consegna della stessa.

**Quesito 30)**

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

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

**Quesito 31)**

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

**Quesito 32)**

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

**Quesito 33)**

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

**Quesito 34)**

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

**Quesito 35)**

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

- a. Provenienze;
- b. Visure ipotecarie (trascrizioni e iscrizioni);
- c. Documenti anagrafici e stato civile;
- d. Visure e planimetrie catastali;
- e. Cartografia e Norme Tecniche;
- f. Concessioni e pratiche edilizie;
- g. Valori delle quotazioni immobiliari;

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

Cell: 334.8023353

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

h. Verbali e corrispondenza varia;

Allegati a sé stanti:

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

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

Viterbo (VT), lì 19/09/2023

Il C.T.U.  Catarcia

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

Cell: 334.8023353

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



## **TRIBUNALE DI VITERBO**

\*\*\*\*\*

Promossa da

\*\*\*\*\*

CONTRO

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

Viterbo (VT), li 19/09/2023

Il C.T.U. Geom. Alessio Catarcia



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

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

## PREMESSA

- 1) In fase di udienza del 05/01/2023, il Giudice dell'esecuzione, *"rilevato che l'accesso al compendio pignorato avviene da area esterna, manda all'esperto di chiarire se la stessa ne formi parte o, il difetto, di chiarezza al riguardo. Tenga conto della sola descrizione della consistenza dell'immobile quale risulta dagli atti di trasferimento"*;
- 2) In fase di udienza del 14/09/2023, il Giudice dell'esecuzione, *"rilevato che l'area esterna al compendio non è pignorata, manda all'esperto di chiarire tale circostanza ed i conseguenti riflessi ai fini dell'accesso, aggiornando altresì il quadro sinottico entro 30 gg. mediante deposito e invio alle parti di una relazione integrativa"*.

## INTEGRAZIONE

A seguito dello studio delle provenienze di trasferimento di proprietà del compendio pignorato, relativamente all'area esterna di accesso, è stato possibile verificare quanto segue:

- **Atto** di compravendita del 30/03/1988, rep. 90708: "...è compreso nella vendita l'uso esclusivo del vicolo di accesso al locale..."
- **Decreto** di trasferimento immobili del 03/11/2003, repertorio n. 1996: nessuna menzione dell'area/vicolo in oggetto;
- **Atto** di compravendita del 25/05/2005, repertorio n. 8474/4078: nessuna menzione dell'area/vicolo in oggetto;
- **Atto** di compravendita del 10/12/2007, repertorio n. 64728/36260: nessuna menzione dell'area/vicolo in oggetto;
- **Conferimento di società** del 14/11/2012, repertorio n. 90594/37453: nessuna menzione dell'area/vicolo in oggetto;

Alla luce dello studio delle provenienze, nonché dei documenti catastali urbanistici agli atti, l'area esterna di accesso:

- Non è di proprietà dell'immobile oggetto di pignoramento;
- Non è oggetto di pignoramento;
- Non è dotata di autonomo e indipendente identificativo catastale;
- Non costituisce accesso per altre unità immobiliari, tantomeno passaggio obbligato e/o indispensabile per le stesse;
- È accessibile solamente da strada pubblica principale denominata "Via San Bonaventura";

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

Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)

Cell: 334.8023353

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



- Non è recintata.

N.B. Nella prima relazione di stima, depositata in data 17/11/2022, l'area esterna in oggetto non è stata inclusa e menzionata ai fini del calcolo del valore del compendio pignorato. Si procede quindi alla sola modifica/integrazione del quesito n. 7, modificato come segue:

**Quesito 7)**

**Lotto Unico** – Catasto fabbricati, Foglio 168, Particella 43, Subalterno 6

Locale Commerciale: **Superficie Lorda 153,70 mq – Superficie Netta 124,30 mq**

Immobile sito in Viterbo (VT), Via San Bonaventura n. 52, piano terra e primo (soppalco).

Locale commerciale *con accesso tramite area esterna non recintata, non di uso esclusivo e non di proprietà dello stesso locale, con unico sbocco/accesso diretto su/da strada principale denominata "Via San Bonaventura"*.

Immobile composto da due zone commerciali di 57,45 mq, altezza netta interna di 2,70 mq, e di 42,75 mq netti calpestabili, e altezza netta interna di 2,60 ml. Il locale è composto altresì da un antibagno di 0,80 mq netti calpestabili e due bagni di 4,00 mq e 1,45 mq netti calpestabili. Tramite l'utilizzo di una botola, sita nella prima zona commerciale, è possibile accedere al piano primo (soppalco), della superficie netta calpestabile di 17,85 mq e altezza media di 2,70 ml netti.

L'immobile confina, *a sud con area esterna di accesso non recintata, non di uso esclusivo e non di proprietà dello stesso locale, con unico sbocco/accesso diretto su/da strada principale denominata "Via San Bonaventura"*; ad est con altre unità immobiliari (particella 44); ad ovest con altre unità immobiliare (particella 42); a nord con altre unità immobiliare (particella 46).

Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento, costituita da altra unità commerciale posta al piano terra ed unità ad uso residenziale posta al piano terra e primo dello stesso, è composto da una struttura portante in muratura di tufo. L'immobile, con accesso da strada principale, Via San Bonaventura n. 52, situato al piano terra di una palazzina collocata nel centro storico del Comune di Viterbo (VT), costituita da altre unità immobiliari, è composto da una struttura portante in muratura di tufo spessore 70,00 cm.

La prima zona commerciale, della superficie di 57,45 mq, è composta da pavimentazione di tipo parquet, pareti intonacate, rasate e inghettate, in parte in cartongesso e in parte in muratura portante in tufo. L'accesso immediato al locale, nonché i bagni e gli antibagni, sono dotati di controsoffitto in cartongesso che, come visibile sulla documentazione fotografica, sono in totale stato di fatiscenza. Il soffitto della parte restante della prima zona commerciale è costituito da un soffitto in legno, con presenza di una botola per accedere al soppalco sovrastante.

La seconda zona commerciale, della superficie di 42,75 mq, è composta da pavimentazione in cotto, pareti in pietra a vista, rivestite da pannellature in cartongesso rasate e tinteggiate, e da un soffitto a volta in pietra a vista.

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

Cell: 334.8023353

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

L'intero immobile è dotato di un impianto per l'aerazione forzata dell'aria, impianto elettrico ed idraulico a norma di legge.

L'immobile si presenta in uno stato totale di fatiscenza e abbandono e, come da documentazione fotografica allegata, è stato possibile constatare il cedimento dei controsoffitti in cartongesso di ingresso e bagni, nonché degli stessi rivestimenti in cartongesso delle pareti verticali dell'ingresso e delle zone commerciali. Tale fatiscenza è dovuta allo stato di abbandono dello stabile, caratterizzato da una forte presenza di risalita dell'umidità, che, anche alla luce del mancato funzionamento del condotto di aerazione presente, intacca le finiture dell'immobile.

Alla luce di quanto descritto, è consigliabile una totale ristrutturazione interna dell'immobile. Relativamente agli impianti presenti, realizzati a norma di Legge ma comunque soggetti alla forte risalita dell'umidità del locale, è consigliabile una revisione totale.

N.B. In fase di sopralluogo, effettuato in data 03/11/2022, insieme all'ausilio del custode e della forza pubblica, è stato possibile verificare che l'accesso principale, che durante il sopralluogo del 11/07/2022 risultava essere chiuso tramite lucchetto, risultava aperto, con la presenza del vecchio lucchetto che è risultato demolito. Il Sottoscritto CTU ha provveduto all'acquisto di un nuovo lucchetto, installandolo a chiusura dell'accesso principale, consegnando poi le chiavi dello stesso al custode nominato.

Si allega:

- Verbale d'udienza del 14/09/2023;
- Relazione di stima aggiornata;
- Quadro sinottico aggiornato;
- Ricevute PEC dell'invio alle parti.

Viterbo (VT), lì 19/09/2023

Il C.T.U.  Catarcia

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

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



# **TRIBUNALE DI VITERBO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 228/2021**

**Promossa da**

**CONTRO**

**CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – INTEGRAZIONE**

Viterbo li 12/01/2023

Il C.T.U. Geom. Alessio Catarcia

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

**PREMESSA**

In fase di udienza del 05/01/2023, il Giudice dell'esecuzione, *"rilevato che l'accesso al compendio pignorato avviene da area esterna, manda all'esperto di chiarire se la stessa ne formi parte o, il difetto, di chiarezza al riguardo. Tenga conto della sola descrizione della consistenza dell'immobile quale risulta dagli atti di trasferimento"*.

**INTEGRAZIONE**

A seguito dello studio delle provenienze di trasferimento di proprietà del compendio pignorato, relativamente all'area esterna (vicolo) di accesso è stato possibile verificare quanto segue:

- **Atto** di compravendita del 30/03/1988, rep. 90708: "...è compreso nella vendita l'uso esclusivo del vicolo di accesso al locale...;"

- **Decreto** di trasferimento immobili del 03/11/2003, repertorio n. 1996: nessuna menzione dell'area/vicolo in oggetto;

- **Atto** di compravendita del 25/05/2005, repertorio n. 8474/4078: nessuna menzione dell'area/vicolo in oggetto;

- **Atto** di compravendita del 10/12/2007, repertorio n. 64728/36260: nessuna menzione dell'area/vicolo in oggetto;

- **Conferimento di società** del 14/11/2012, repertorio n. 90594/37453: nessuna menzione dell'area/vicolo in oggetto;

Considerato quindi:

- che il vicolo di accesso viene solamente menzionato e incluso nell'atto di compravendita del 30/03/1988, rep. 90708 come uso esclusivo dello stesso e non come piena proprietà;

- che lo stesso non fa parte e non ricade all'interno di Via San Bonaventura, ma, come evidenziato nell'estratto di mappa catastale, risulta essere graffiato, quindi facente parte, della particella 44.

Alla luce di quanto sopra descritto, si ritiene che il vicolo di accesso al compendio pignorato **sia di solo uso esclusivo e non di proprietà dello stesso.**

Nella relazione di stima, depositata in data 17/11/2022, l'area esterna in oggetto non è stata inclusa e menzionata ai fini del calcolo del valore del compendio pignorato. Si procede quindi alla sola modifica/integrazione del quesito n. 7, modificato come segue:

**Quesito 7)**

**Lotto Unico – Catasto fabbricati, Foglio 168, Particella 43, Subalterno 6**

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

Cell: 334.8023353

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



**Locale Commerciale: Superficie Lorda 153,70 mq – Superficie Netta 124,30 mq**

Immobile sito in Viterbo (VT), Via San Bonaventura n.52, piano terra e primo (soppalco), locale commerciale *con accesso tramite vicolo non recintato ad uso esclusivo ma non di piena proprietà dello stesso, con sbocco diretto del medesimo su strada principale*, Via San Bonaventura. Immobile composto da due zone commerciali di 57,45 mq, altezza netta interna di 2,70 mq, e di 42,75 mq netti calpestabili, e altezza netta interna di 2,60 ml. Il locale, è composto altresì da un anti bagno di 0,80 mq netti calpestabili e due bagni di 4,00 mq e 1,45 mq netti calpestabili. Tramite l'utilizzo di una botola, sita nella prima zona commerciale, è possibile accedere al piano primo (soppalco), della superficie netta calpestabile di 17,85 mq e altezza media di 2,70 ml netti.

L'immobile confina, *a sud con vicolo di accesso non recintato ad uso esclusivo ma non di piena proprietà dello stesso, con sbocco diretto del medesimo su strada principale*, Via San Bonaventura; ad est con altra unità immobiliare (particella 44); ad ovest con altra unità immobiliare (particella 42); a nord con altra unità immobiliare (particella 46).

Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento, costituita da altra unità commerciale posta al piano terra ed unità ad uso residenziale posta al piano terra e primo dello stesso, è composto da una struttura portante in muratura di tufo. L'immobile, con accesso da strada principale, Via San Bonaventura n. 52, situato al piano terra di una palazzina collocata nel centro storico del Comune di Viterbo (VT), costituita da altre unità immobiliari, è composto da una struttura portante in muratura di tufo spessore 70,00 cm.

La prima zona commerciale, della superficie di 57,45 mq, è composta da pavimentazione di tipo parquet, pareti intonacate, rasate e inghettate, in parte in cartongesso e in parte in muratura portante in tufo. L'accesso immediato al locale, nonché i bagni e gli anti bagni, sono dotati di controsoffitto in cartongesso che, come visibile sulla documentazione fotografica, sono in totale stato di fatiscenza. Il soffitto della parte restante della prima zona commerciale è costituito da un soffitto in legno, con pendenza di una botola per accedere al soppalco sovrastante.

La seconda zona commerciale, della superficie di 42,75 mq, è composta da pavimentazione in cotto, pareti in pietra a vista, rivestite da pannellature in cartongesso rasate e tinteggiate, e da un soffitto a volta in pietra a vista.

L'intero immobile è dotato di un impianto per l'aerazione forzata dell'aria, impianto elettrico ed idraulico a norma di legge.

L'immobile si presenta in uno stato totale di fatiscenza e abbandono e, come da documentazione fotografica allegata, è stato possibile constatare il cedimento dei controsoffitti in cartongesso di ingresso e bagni, nonché degli stessi rivestimenti in cartongesso delle pareti verticali dell'ingresso e delle zone commerciali. Tale fatiscenza è dovuta allo stato di abbandono dello stabile, caratterizzato da un forte presenza di risalita dell'umidità, che, anche alla luce del mancato funzionamento del condotto di areazione presente, intacca le finiture dell'immobile.

Alla luce di quanto descritto, è consigliabile una totale ristrutturazione interna dell'immobile. Relativamente agli impianti presenti, realizzati a norma di Legge ma comunque soggetti alla forte risalita dell'umidità del locale, è consigliabile una revisione totale.

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

Cell: 334.8023353

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

N.B. In fase di sopralluogo, effettuato in data 03/11/2022, insieme all'ausilio del custode e della forza pubblica, è stato possibile verificare che l'accesso principale, che durante il sopralluogo del 11/07/2022 risultava essere chiuso tramite lucchetto, risultava aperto, con la presenza del vecchio lucchetto che è risultato demolito. Il Sottoscritto CTU ha provveduto all'acquisto di un nuovo lucchetto, installandolo a chiusura dell'accesso principale, consegnando poi le chiavi dello stesso al custode nominato.

Viterbo li 12/01/2023

Il C.T.U. Geom. Alessio Catarcia

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



## **TRIBUNALE DI VITERBO**

**ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 228/2021**

Promossa da

\*\*\*\*\*

CONTRO

\*\*\*\*\*

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

Viterbo li 17/11/2022

Il C.T.U.  Catarcia

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

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

**PREMESSA**

È in corso presso il Tribunale di Viterbo l'esecuzione Immobiliare n. 228/2021.  
Per quanto detto sopra, il Giudice dell'esecuzione, letto l'art. 173 *bis* disp. att. cpc, assegna all'esperto il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il custode nominato in sostituzione del debitore esecutato, assegnando al CTU Geometra Catarcia Alessio i seguenti quesiti:

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

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

Cell: 334.8023353

Mail: [geometracatarcia@gmail.com](mailto:geometracatarcia@gmail.com) – PEC: [alessio.catarcia@geopec.it](mailto: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, invadendo, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 10) **Segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) **Precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) **Proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) **Indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

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

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



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

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

Cell: 334.8023353

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



risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

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

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

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



lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

**26) Indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;

**27) Segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;

**28) Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento;**

**29) invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo PEC, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;**

**30) Depositi**, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito allegati, sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "Busta Telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come gli allegati dovranno essere inseriti nella perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito allegati;

**31) Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;**

**32) predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di even-

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

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



tuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

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

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

**35) Alleggi** alla relazione:

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

### **DOCUMENTAZIONE RICEVUTA**

Si elenca tutta la documentazione consegnatomi al momento del Giuramento:

- Decreto fissazione udienza;
- Iscrizione a ruolo;
- Pignoramento immobiliare notificato;
- Titolo esecutivo;
- Precetto notificato;
- Istanza di vendita;
- Contributo unificato e marca;

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

Cell: 334.8023353

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

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

## SOPRALLUOGO

### **1° Sopralluogo**

Il Sottoscritto CTU, il giorno 11/07/2022, su indicazioni del Custode, si è presentato presso l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare.

Alle ore 10:30, 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 11:00.

### **2° Sopralluogo**

Il Sottoscritto CTU, il giorno 03/11/2022, si è presentato presso l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare.

Alle ore 9:30, con l'ausilio del Custode nominato e della forza pubblica, come autorizzazione di accesso forzoso rilasciata dal Giudice dell'esecuzione, previa comunicazione, è stato possibile accedere all'immobile oggetto di pignoramento ed è stato possibile effettuare il sopralluogo dello stesso. Detto sopralluogo si è concluso alle ore 10:00.

## RISPOSTA AI QUESITI

### **Quesito 1)**

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

### **Quesito 2)**

In data 13/06/2022 il sottoscritto CTU, presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, ha richiesto ed ottenuto copia delle visure, planimetrie catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico e elenco subalterni. Gli immobili sono i seguenti:

- **Lotto Unico** – Comune di Viterbo (VT), Via San Bonaventura n. 52, piano terra, catasto fabbricati, foglio 168, particella 43, subalterno 6 (ex foglio 168, particella 43, subalterno 4), categoria C/1, classe 3, consistenza catastale 120,00 mq, **proprietà \*\*\*\*\* per 1/1.**

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

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

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

Cell: 334.8023353

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



**Quesito 3)**

Atti iscritti, trascritti e passaggi di proprietà:

- **Ex foglio 168, particella 43, subalterno 4** - Quota dell'intero in piena proprietà \*\*\*\*\* fino al 30/03/1988;
- **Ex foglio 168, particella 43, subalterno 4** – Quota dell'intero in piena proprietà \*\*\*\*\* , pervenuta in virtù di atto di compravendita del 30/03/1988, rep. 90708, Notaio \*\*\*\*\* di \*\*\*\*\* , trascritto il 12/04/1988 ai nn. 4333/3534, da potere di \*\*\*\*\*;
- **Ex foglio 168, particella 43, subalterno 4** – Quota dell'intero in piena proprietà \*\*\*\*\* , pervenuta in virtù di decreto di trasferimento immobili del 03/11/2003, repertorio n. 1996, \*\*\*\*\* , sede \*\*\*\*\* , trascritto il 19/11/200 ai nn. 20319/15847, da potere di \*\*\*\*\*;
- **Ex foglio 168, particella 43, subalterno 4** – \*\*\*\*\* , per la quota pari a 1/2 di piena proprietà, e \*\*\*\*\* , per la quota pari a 1/2 di piena proprietà bene personale, pervenuta in virtù di atto di compravendita del 25/05/2005, repertorio n. 8474/4078, Notaio \*\*\*\*\* , sede \*\*\*\*\* , trascritto il 04/06/2004 ai nn. 9155/6528, da potere di \*\*\*\*\*;
- **Ex foglio 168, particella 43, subalterno 4** – Quota dell'intero in piena proprietà in regime di separazione dei beni \*\*\*\*\* , pervenuta in virtù di atto di compravendita del 10/12/2007, repertorio n. 64728/36260, Notaio \*\*\*\*\* , sede \*\*\*\*\* , trascritto il 16/10/2007 ai nn. 20079/14074, da potere di \*\*\*\*\* e \*\*\*\*\*;
- **Attuale foglio 168, particella 43, subalterno 6** – Quota dell'intero in piena proprietà \*\*\*\*\* , pervenuta in virtù di atto di conferimento società del 14/11/2012, repertorio n. 90594/37453, Notaio \*\*\*\*\* , sede \*\*\*\*\* , trascritto il 20/11/2012 ai nn. 15830/12442, da potere di \*\*\*\*\*.

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

- **Ex foglio 168, particella 43, subalterno 4** – Impianto meccanografico del 30/06/1987;
- **Ex foglio 168, particella 43, subalterno 4** – Variazione della destinazione del 09/12/1983, pratica n. 93856 in atti dal 26/03/2003, magazzino – negozio (n. 11234.1/1983);
- **Attuale foglio 168, particella 43, subalterno 6** – Generato a seguito di variazione della destinazione del 25/02/2009, protocollo VT0025270, in atti dal 25/02/2009, magazzino – commerciale (n. 2513.1/2009).

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

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

**Quesito 4)**

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

- **Iscrizione nn. 20080/3738 del 16/10/2007** – Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 25/08/2009, repertorio n. 64729/36261, Notaio \*\*\*\*\*, sede \*\*\*\*\*, a favore di \*\*\*\*\*, sede \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\* (domicilio ipotecario eletto \*\*\*\*\*, Via \*\*\*\*\*), contro \*\*\*\*\*, nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*, capitale euro 120.000,000, totale euro 2400.000,00, durata 15. Grava sull'immobile oggetto di esecuzione. Comunicazione n. 2242 del 21/10/2009 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 28/08/2009. Cancellazione totale eseguita in data 22/10/2009 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.lgs. 385/1993);

- **Iscrizione nn. 14615/2774 del 27/08/2009** – Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo fondiario del 25/08/2009, repertorio n. 67453/38556, Notaio \*\*\*\*\*, sede \*\*\*\*\*, a favore di \*\*\*\*\*, sede \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\* (domicilio ipotecario eletto \*\*\*\*\*, Via \*\*\*\*\*), contro \*\*\*\*\*, nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*, capitale euro 180.000,000, totale euro 360.000,00, durata 19 anni e 6 mesi. Grava sull'immobile oggetto di esecuzione;

- **Iscrizione nn. 16441/2195 del 14/01/2011** – Ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di apertura credito del 11/10/2011, repertorio n. 69945/40604, notaio \*\*\*\*\*, sede \*\*\*\*\*, A favore di \*\*\*\*\*, sede \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\* (domicilio ipotecario eletto \*\*\*\*\*, Via \*\*\*\*\*), contro \*\*\*\*\*, nato il \*\*\*\*\* a \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*, capitale euro 60.000,000, totale euro 120.000,00, durata 2 anni. Grava sull'immobile oggetto di esecuzione. Annotazione presentata il 01/08/2019 Servizio di P.I. di VITERBO Registro particolare n. 1217 Registro generale n. 11427 Tipo di atto: 0819 - RESTRIZIONE DI BENI.

- **Trascrizione nn. 17620/14045 del 04/11/2021**, nascente da verbale di pignoramento immobili del 15/10/2021, repertorio n. 1709, emesso da \*\*\*\*\*, sede \*\*\*\*\*, a favore di \*\*\*\*\*, sede \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\* (Richiedente: \*\*\*\*\* per \*\*\*\*\*, Via \*\*\*\*\*), contro \*\*\*\*\*, sede \*\*\*\*\*, C.F. \*\*\*\*\*. Grava sull'immobile oggetto di esecuzione.

**Quesito 5)**

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

1) Estratto del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) con relative Norme Tecniche di Attuazione, dalla quale è stato possibile verificare che l'immobile in oggetto ricade in zona A – centro storico, ai sensi dell'art. 5 di predette norme.

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

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

Cell: 334.8023353

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



- 3) Estratto del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R. tavole A e B) con relative Norme Tecniche di Attuazione, dalla quale è stato possibile verificare che l'immobile in oggetto ricade in zona ricade all'art. 30 delle suddette norme, "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto".

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

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

#### **Quesito 6)**

È stato possibile ottenere copia della visura camerale della , che si allega alla presente relazione di stima.

#### **Quesito 7)**

#### **Lotto Unico – Catasto fabbricati, Foglio 168, Particella 43, Subalterno 6**

Locale Commerciale: **Superficie Lorda 153,70 mq – Superficie Netta 124,30 mq**

Immobile sito in Viterbo (VT), Via San Bonaventura n.52, piano terra e primo (soppalco), locale commerciale con accesso tramite strada privata non recintata e sbocco diretto su strada principale, Via San Bonaventura. Immobile composto da due zone commerciali di 57,45 mq, altezza netta interna di 2,70 mq, e di 42,75 mq netti calpestabili, e altezza netta interna di 2,60 ml. Il locale, è composto altresì da un anti bagno di 0,80 mq netti calpestabili e due bagni di 4,00 mq e 1,45 mq netti calpestabili. Tramite l'utilizzo di una botola, sita nella prima zona commerciale, è possibile accedere al piano primo (soppalco), della superficie netta calpestabile di 17,85 mq e altezza media di 2,70 ml netti. L'immobile confina, a sud con Via San Bonaventura, est con altra unità immobiliare (particella 44), ovest con altra unità immobiliare (particella 42) e a nord con altre unità immobiliare (particella 46).

Il complesso immobiliare, di cui fa parte l'unità oggetto di pignoramento, costituita da altra unità commerciale posta al piano terra ed unità ad uso residenziale posta al piano terra e primo dello stesso, è composto da una struttura portante in muratura di tufo, L'immobile, con accesso da strada principale, Via San Bonaventura n. 52, situato al piano terra di una palazzina collocata nel centro storico del Comune di Viterbo (VT), costituita da altre unità immobiliari, è composto da una struttura portante in muratura di tufo spessore 70,00 cm.

La prima zona commerciale, della superficie di 57,45 mq, è composta da pavimentazione di tipo parquet, pareti intonacate, rasate e inghettate, in parte in cartongesso e in parte in muratura portante in tufo. L'accesso immediato al locale, nonché i bagni e gli anti bagni, sono dotati di controsoffitto in cartongesso che, come visibile sulla documentazione fotografica, sono in totale stato di fatiscenza. Il soffitto della parte restante della prima zona commerciale è costituito da un soffitto in legno, con presenza di una botola per accedere al soppalco sovrastante.

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

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

La seconda zona commerciale, della superficie di 42,75 mq, è composta da pavimentazione in cotto, pareti in pietra a vista, rivestite da pannellature in cartongesso rasate e tinteggiate, e da un soffitto a volta in pietra a vista.

L'intero immobile è dotato di un impianto per l'aerazione forzata dell'aria, impianto elettrico ed idraulico a norma di legge.

L'immobile si presenta in uno stato totale di fatiscenza e abbandono e, come da documentazione fotografica allegata, è stato possibile constatare il cedimento dei controsoffitti in cartongesso di ingresso e bagni, nonché degli stessi rivestimenti in cartongesso delle pareti verticali dell'ingresso e delle zone commerciali. Tale fatiscenza è dovuta allo stato di abbandono dello stabile, caratterizzato da un forte presenza di risalita dell'umidità, che, anche alla luce del mancato funzionamento del condotto di areazione presente, intacca le finiture dell'immobile.

Alla luce di quanto descritto, è consigliabile una totale ristrutturazione interna dell'immobile. Relativamente agli impianti presenti, realizzati a norma di Legge ma comunque soggetti alla forte risalita dell'umidità del locale, è consigliabile una revisione totale.

N.B. In fase di sopralluogo, effettuato in data 03/11/2022, insieme all'ausilio del custode e della forza pubblica, è stato possibile verificare che l'accesso principale, che durante il sopralluogo del 11/07/2022 risultava essere chiuso tramite lucchetto, risultava aperto, con la presenza del vecchio lucchetto che è risultato demolito. Il Sottoscritto CTU ha provveduto all'acquisto di un nuovo lucchetto, installandolo a chiusura dell'accesso principale, consegnando poi le chiavi dello stesso al custode nominato.

#### **Quesito 8)**

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

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

#### **Quesito 9)**

Risulta esserci corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella dei dati di cui le planimetrie e visure catastali.

I manufatti in oggetto non debordano e non invadono aree aliene, condominiali e non pignorate.

#### **Quesito 10)**

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

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

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



**Quesito 11)**

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

**Quesito 12)**

Non è stato possibile procedere alla variazione catastale di aggiornamento, in quanto lo stato reale dei luoghi, relativo l'unità in oggetto, risulta essere conforme con la planimetria catastale agli atti.

**Quesito 13)**

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è quella commerciale.

**Quesito 14)**

A seguito di accesso alle schede catastali, effettuato in data 10/09/2022, sulla base "dell'accertamento generale della proprietà immobiliare urbana", ai sensi del regio Decreto Legge del 13 aprile 1939-XVII, n.652, scheda n. 9403301, registrata al n. 325 in data 30/09/1940, la data di costruzione dell'edificio, di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto, è riconducibile ad età antecedente all'entrata in vigore della Legge Urbanistica del 17 agosto 1942, n. 1150.

A seguito di richiesta di accesso agli atti, effettuata per mezzo PEC presso l'ufficio urbanistica del Comune di Viterbo (VT), con protocollo n. 69167 del 16/06/2022, con al quale si è richiesta l'eventuale documentazione urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento, in data 24/08/2022 lo stesso ufficio urbanistica ha rilasciato la seguente documentazione:

- 1) Permesso di costruire in sanatoria n. 154/2005 del 15/07/2005, pratica edilizia n. 268/2004, relativo la sanatoria per la realizzazione di un soppalco interno;
- 2) Permesso di costruire in sanatoria n. 213/2007 del 09/08/2007, pratica edilizia n. 137/2007, relativo la sanatoria per il cambio di destinazione d'uso da magazzino a locale commerciale;
- 3) Voltura al permesso di costruire in sanatoria di cui al precedente punto 2), pratica edilizia n. 29/2008, voltura al permesso di costruire n. 213/2007 n. 60/2008;
- 4) Denuncia Inizio Attività n. 44/2008 del 24/01/2008, relativa ad opere interne;
- 5) Denuncia Inizio Attività n. 680/2008 del 24/01/2008, in variante alla precedente D.I.A. n. 44/2008, relativa ad opere interne;
- 6) Permesso di costruire n. 201/2009 del 02/09/2009, pratica edilizia n. 98/09, relativo il cambio di destinazione d'uso da magazzino a locale commerciale;

Le pratiche urbanistiche in oggetto risultano aver concluso il regolare iter urbanistico-amministrativo e sono state regolarmente rilasciate.

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

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

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

#### **Quesito 15)**

Non sono presenti istanze di condono; le richieste di costruire in sanatoria sono state descritte al precedente quesito 14), e le stesse risultano aver concluso il regolare iter urbanistico-amministrativo e sono state regolarmente rilasciate.

#### **Quesito 16)**

Come da attestazione di assenza di usi civici, protocollo n. 107348/2022 del 15/09/2022, rilasciata dal settore VI°, lavori pubblici del Comune di Viterbo (VT), l'immobile in oggetto di pignoramento ***non è gravato da usi civici.***

#### **Quesito 17)**

In fase di sopralluogo non è stato possibile chiedere al debitore copia delle bollette al fine di poter determinare le spese di gestione dell'immobile. 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 1.050,58 annui;
- T.A.R.I. = Euro 128,10 annui;
- Approvvigionamento elettrico: Euro 3.000,00 annui;
- Approvvigionamento idrico: Euro 1.200,00 annui;

- Spese Condominiali: Non presenti, in quanto, anche se l'unità immobiliare in oggetto è parte di un immobile con altre unità, lo stesso immobile non è costituito come condominio.

#### **Quesito 18)**

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

#### **Quesito 19)**

L'immobile non è divisibile e lo stesso non è stato pignorato solo pro quota.

#### **Quesito 20)**

L'immobile in oggetto risulta essere libero. Non sono presenti contratti di locazione.

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

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



**Quesito 21)**

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

- 7.800,00 (settemila ottocento/00) annui, per un importo mensile di euro 650,00 (seicentocinquanta/00);

**Quesito 22)**

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

**Quesito 23)**

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

**Quesiti 24) e 25)**

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

**FONTE E TIPOLOGIE**

OSSERVATORIO IMMOBILIARE LOCALE "CAMERA DI COMMERCIO  
(Locali commerciali in pessimo stato di conservazione)

- Locale Commerciale = 1.000,00 €/mq

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE  
(Locali commerciali in pessimo stato di conservazione)

- Locale Commerciale = 900,00 €/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 950,00 €/mq

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

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

**LOTTO UNICO - CALCOLO DELLA SUPERFICIE RAGGUAGLIATA**

La valutazione dell'immobile deve tenere conto del calcolo della superficie commerciale secondo uno standard condiviso. La norma di riferimento è la UNI 10750:2005, grazie alla quale si definisce un parametro di mercato oggettivo nella misura di consistenza da applicare all'ambito del mercato immobiliare.

ENTITA'	SUP. LORDA	PARAMETRO	SUP. RAGGUAGLIATA
Commerciale	130,25 mq	100 %	130,25 mq
Soppalco	23,45 mq	80%	18,76 mq
<b>TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA</b>			<b>149,01 MQ</b>

Valore totale Lotto Unico = 149,01 mq x 950,00 €/mq = 141.559,50 €

**Prezzo Base d'asta = 141.559,50 € (cento quarantunomila cinquecento cinquantanove/50)**

**Quesito 26)**

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

**Quesito 27)**

Non sono presenti contratti di locazione. Si allega idonea certificazione.

**Quesito 28)**

La presente relazione risponde ai quesiti postomi dal Giudice.

**Quesito 29)**

Non è stato possibile trasmettere la seguente perizia, e tutti gli allegati annessi, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza, per i seguenti motivi:

- A seguito dell'impossibilità di accesso, presso l'immobile oggetto di pignoramento, del 11/07/2022, in data 25/07/2022, il custode nominato ha chiesto idonea autorizzazione per l'accesso forzoso, mentre in data 26/07/2022, il sottoscritto CTU, ha chiesto la concessione di una proroga, in quanto impossibilitato nel poter concludere le operazioni peritali. In data 08/10/2022 è stata con-

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

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



cessa proroga, al sottoscritto CTU, di giorni 90, nonché l'autorizzazione di accesso forzoso. Successivamente a suddetta autorizzazione, è stato possibile accedere all'immobile solamente in data 03/11/2022. Considerate poi le tempistiche necessarie per poter completare la perizia di stima, non è stato possibile rispettare i tempi previsti per la consegna della stessa.

### Quesito 30)

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

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

### Quesito 31)

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

### Quesito 32)

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

### Quesito 33)

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

### Quesito 34)

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

### Quesito 35)

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

- a. Provenienze;
- b. Visure ipotecarie (trascrizioni e iscrizioni);
- c. Documenti anagrafici e stato civile;
- d. Visure e planimetrie catastali;
- e. Cartografia e Norme Tecniche;
- f. Concessioni e pratiche edilizie;
- g. Valori delle quotazioni immobiliari;
- h. Verbali e corrispondenza varia;

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

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Allegati a sé stanti:

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

Viterbo li 17/11/2022

Il C.T.U. Geom. Alessio Catarcia

ASTE  
GIUDIZIARIE®



ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®