



TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 32/2024

Promossa da

CONTRO

***** + *****



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – FORMATO PRIVACY



Viterbo li 19/09/2024

Il C.T.U. Geom. Alessio Catarcia



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

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

Cell: 334.8023353

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



PREMESSA

È in corso presso il Tribunale di Viterbo l'esecuzione Immobiliare n. 32/2024

Per quanto detto sopra, il Giudice dell'esecuzione, letto l'art. 173 bis disp. att. cpc, assegna all'esperto il seguente incarico, che dovrà essere espletato coadiuvandosi con il custode nominato in sostituzione del debitore esecutato, assegnando al CTU Geometra Catarcia Alessio i seguenti quesiti:

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

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

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

Cell: 334.8023353

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

- 7) **Descriva, previo necessario accesso**, l'immobile pignorato indicando **dettagliatamente**: comune, località, via, numero civico, scala, piano, caratteristiche interne ed esterne, superficie (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;

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

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

Cell: 334.8023353

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

13) Indichi l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;

14) Indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

15) Verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, verifichi – ai fini dell'istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare – che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'art. 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, ovvero dell'art. 46, comma quinto del D.P.R. del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

16) Verifichi se i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero se il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;

17) Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi il bene pignorato;

18) Dica se è possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti; provveda, in quest'ultimo caso, alla loro formazione, procedendo (solo previa autorizzazione del Giudice dell'esecuzione) all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento; allegghi, in questo caso, alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale;

19) Dica, se l'immobile è pignorato solo *pro quota*, se esso sia divisibile in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione dei singoli lotti (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) indicando il valore di ciascuno di essi e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro; proceda, in caso contrario, alla stima dell'intero esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art. 577 c.p.c.. dall'art. 846 c.c. e dalla L. 3 giugno 1940, n. 1078;

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

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

Cell: 334.8023353

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

- 20) **Accerti** se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;
- 21) Ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) Ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 23) **Indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) **Determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**
- 25) **Indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia

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

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

Cell: 334.8023353

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

di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 21.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 21.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 21.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

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

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

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

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

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

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

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

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

Cell: 334.8023353

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

32) Predisponga, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

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

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

35) Alleghi alla relazione:

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

DOCUMENTAZIONE RICEVUTA

Si elenca tutta la documentazione consegnatomi al momento del Giuramento:

- Decreto fissazione udienza;
- Iscrizione a ruolo;

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

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

Cell: 334.8023353

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

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

SOPRALLUOGO

Sopralluogo

Il Sottoscritto CTU, il giorno 30/07/2024, su indicazioni del Custode, si è presentato presso l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare.

Alle ore 10:00, con l'ausilio del Custode nominato e previa comunicazione, è stato possibile accedere all'immobile oggetto di pignoramento. Detto sopralluogo si è concluso alle ore 11:00.

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 03/07/2024, il sottoscritto CTU, presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, ha richiesto ed ottenuto copia delle visure, planimetrie catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico ed elenco subalterni. L'immobile è il seguente:

Lotto Unico – Comune di Barbarano Romano (VT)), catasto fabbricati, Foglio 14, particella 854, subalterno 4

Abitazione residenziale, tipologia a schiera, sita nel Comune di Barbarano Romano (VT), Località Caio snc, piano primo sottostrada, piano terra e piano primo, con accesso diretto, attraverso la corte esclusiva esterna, su strada comune alle altre unità immobiliari censiste alla medesima particella 854; catasto fabbricati, foglio 14, particella 854, subalterno 4, categoria A/2 (abitazione di tipo civile), classe 3, consistenza 7 vani, rendita € 578,43, proprietà del Sig. ***** ***** per 1/2 in regime di separazione dei beni e ***** ***** per 1/2 in regime di separazione dei beni.

Quesiti 3) e 4)

Atti iscritti, trascritti e passaggi di proprietà.

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

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

Cell: 334.8023353

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

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

- atto di assegnazione a rogito del Notaio ***** di Roma del 30/12/1995, rep. n. 42649, trascritto a Viterbo una prima volta il 20.2.1996 ai nn. 3025/2501 ed una seconda volta, in data 25/03/1997, in rettifica in data 09/07/1997 ai nn. 7928/6156, con il quale la società ***** ha assegnato ad ***** , ***** , ***** , ***** , la quota pari a 15/100 (quindici centesimi) ciascuno, ai coniugi ***** e ***** , in comunione legale, la quota pari a 20/100 (venti centesimi) e complessivamente per l'intero la piena proprietà delle particelle di terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto;

- atto del Notaio ***** di Roma del 25/06/1997, rep. n. 44065, trascritto a Viterbo il 07/10/1997 ai nn. 10674/8304, con il quale ***** ha ceduto a ***** la quota di comproprietà pari a 15/100 (quindici centesimi) delle particelle di terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto;

- successione di ***** (che era nato a Vetralla (VT) in data 20/02/1924 e deceduto il 14.4.1997) devolutasi in forza di legge a favore del coniuge ***** e delle figlie ***** e ***** , nella quale era ricompresa la quota pari ad 1/10 (un decimo) delle particelle di terreno sul quale è stato edificato il fabbricato. La successione risulta denunziata a Roma il 07/11/2002 al n. 34 del vol. n. 17308 nonché trascritta a Viterbo il 13/12/2007 ai nn. 23871/26537;

- atto del Notaio ***** di Vetralla (VT) del 07/05/2003, rep. n. 34785, trascritto a Viterbo il 23/05/2003 ai nn. 8788/6971, con il quale ***** , ***** , ***** , ***** e ***** , tra l'altro, procedettero alla divisione a favore di ***** e ***** , attribuendo la piena proprietà delle particelle di terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'immobile in oggetto;

- atto del Notaio ***** di Vetralla (VT) del 07/09/2005, rep. n. 46479, trascritto a Viterbo il 21/09/2005 ai nn. 17784/11816, con il quale ***** e ***** , ciascuna per i propri diritti e quote, e congiuntamente per l'intero hanno venduto a ***** la piena proprietà delle particelle di terreno sul quale è stato edificato il fabbricato di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente certificazione;

- atto del Notaio ***** di Viterbo del 23/07/2008, rep. n. 66212, trascritto a Viterbo il 25/07/2008 ai nn. 13217/9434, con il quale la società ***** ha venduto ai coniugi ***** e ***** , la piena proprietà di quanto oggetto della presente certificazione.

In conseguenza, essendo la successione aperta da oltre un ventennio, nel periodo consultato è stata rispettata la continuità soggettiva delle trascrizioni. Sempre con riferimento al periodo suindicato, l'immobile in oggetto non risulta essere gravato da trascrizioni, iscrizioni, privilegi ed altre formalità pregiudizievoli, ad eccezione:

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

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

Cell: 334.8023353

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

A) TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- costituzione vincolo trascritto a Viterbo il 60/11/2007 ai nn. 21282/14816 a favore della società ***** e contro ***** , notandosi che nel quadro D di detta nota viene precisato quanto segue:

"si trasferisce la cubatura pari a metri cubi 129 (centoventinove) e relativa al terreno edificabile della superficie di metri quadrati 86 (ottantasei), censito nel n.c.t. al foglio 14, particelle 863, 864, 865, 866 e 867 (particelle tutte derivante dalla particella 854, derivata a sua volta dalla fusione delle particelle 743, 848 (ex 732/c) e 851 (ex p.lla 744/c) di are 0,86 e confinante con il terreno sopra compravenduto per due lati e lotto n. 1 9 di proprietà della società venditrice. A maggior chiarimento di quanto compravenduto si precisa che viene trasferita l'intera cubatura, pari a metri cubi 2023 (duemila ventitré) del lotto 18 di originari metri quadrati 1349 (milletrecento quarantanove), mentre la società venditrice si riserva, come detto, la proprietà della piccola striscia di terreno, di metri quadrati 86 (ottantasei), innanzi meglio descritta in quanto detta striscia (già parte del lotto 18), giusta i permessi di costruire n. 114 e n. 115 del 9 maggio 2006 e successiva dia per variante in corso d'opera del 4.8.2007, prot. n. 3629, è stata destinata a pertinenza delle costruzioni insistenti sul confinante lotto 19, stessa lottizzazione, lotto distinto in catasto al foglio 14 con le originarie particelle 731 e 743";

- verbale di pignoramento immobili trascritto a Viterbo il 14/06/2024 ai nn. 9494/7817, a favore di ***** e contro i coniugi ***** e ***** , gravante sulla piena proprietà del foglio 14, particella 854 sub 4.

B) ISCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI:

- ipoteca iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo il 10/11/2015 ai nn. 13919/1892 per la somma di euro 240.000,00 (duecentoquarantamila/00), contro ***** e ***** ed a favore della ***** , società Cooperativa a garanzia del mutuo di euro 120.000,00 (centoventimila/00), giusto atto del 05/11/2015 del Notaio ***** di Vetralla (VT), rep. n. 62385;

- ipoteca giudiziale iscritta a Viterbo il 19/07/2017 ai nn. 10159/1431 per la somma di euro 200.000,00 (duecentomila/00) di cui capitale euro 171.370,00 (centosettantunomilatrecentosettanta/00) a favore di ***** e contro ***** e ***** , gravante sul 4, della particella 854, foglio 14.

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

- 1) **Ex catasto terreni, foglio 14, particella 8:** Impianto meccanografico del 01/10/1979 (qualità bosco ceduo);
- 2) **Ex catasto terreni, foglio 14, particella 8:** Frazionamento del 07/02/1976, in atti dal 19/02/1982 (n. 681). (qualità bosco ceduo);

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

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

Cell: 334.8023353

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

- 3) **Ex catasto terreni, foglio 14, particella 8:** Frazionamento del 06/08/1989, in atti dal 17/08/1991, FRZ. 5/88-99 (n. 40149.1/1988), (qualità bosco ceduo);
- 4) **Ex catasto terreni, foglio 14, particella 599:** Frazionamento del 05/08/1991, in atti dal 17/08/1991, FRZ. 1267/91 (n. 1267.1/1991), (qualità bosco ceduo);
- 5) **Ex catasto terreni, foglio 14, particella 599:** verifica straordinaria del 21/06/1993, in atti dal 26/06/1993, DOM 2386/93 (n. 2.1/1993), (qualità seminativo);
- 6) **Ex catasto terreni, foglio 14, particella 599:** verifica straordinaria del 21/06/1993, in atti dal 26/06/1993, DOM 3276/93 (n. 2.8/1993), (qualità seminativo);
- 7) **Ex catasto terreni, foglio 14, particella 731:** Frazionamento del 03/12/1997, in atti dal 03/12/1997 (n. 3272.14/1997), (qualità seminativo);
- 8) **Attuale catasto terreni, foglio 14, particella 854:** Tipo mappale del 14/09/2007, pratica n. VT0174905, in atti dal 14/09/2007 (n. 174905.1/2007), (qualità ente urbano);
- 9) **Attuale catasto terreni, foglio 14, particella 854:** Frazionamento del 20/09/2007, pratica n. VT0178120, in atti dal 20/09/2007 (n. 178120.1/2007), (qualità ente urbano);
- 10) **Attuale catasto fabbricati, foglio 14, particella 854, subalterno 4:** Costituzione del 26/09/2007 (categoria F/3, in corso di costruzione), pratica n. VT0180470, in atti dal 26/09/2007 (n. 1660.1/2007);
- 11) **Attuale catasto fabbricati, foglio 14, particella 854, subalterno 4:** Ultimazione di fabbricato urbano del 06/03/2008 (categoria A/2, abitazione di tipo civile), pratica n. VT0040852, in atti dal 06/03/2008 (n. 3132.1/2008).

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) Relativamente al Piano Regolatore Generale (P.R.G.), con relative Norme Tecniche di Attuazione, del Comune di Barbarano Romano (VT), lo stesso risulta essere adottato, tramite Delibera di Consiglio Comunale n. 86 del 07/12/2006 e successiva Delibera di Consiglio n. 7 del 20/04/2007 e D.G.C. n. 85 del 21/06/2007, ma mai approvato, pertanto sull'area dove ricade l'immobile oggetto di pignoramento vige il Piano di Lottizzazione denominato "Marturanum 2000", elaborato sulla base del Piano di Fabbricazione Vigente, approvato con Delibera di Giunta Regionale n. 4320 del 21/09/1976;
- 2) Estratto della Carta Tecnica Regionale (C.T.R.);

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

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

Cell: 334.8023353

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

- 3) Estratto del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R. tavole A e B) con relative Norme Tecniche di Attuazione, dalla quale è stato possibile verificare che l'immobile in oggetto ricade nel "paesaggio agrario di valore" (Tav. A), regolamentato dall'art. 25 di predette norme, non soggetto a vincoli paesaggistici (Tav. B).

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)

Come da certificato cumulativo contestuale anagrafico di nascita, cittadinanza, residenza, stato civile e di famiglia, rilasciato dal Comune di Barbarano Romano (VT), nonché come da estratto per riassunto dal registro di atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Napoli (NA), risulta quanto segue:

- ***** risulta essere coniugata con ***** in regime di separazione dei beni, con matrimonio contratto in data 27/09/1993 a Napoli (NA);
- ***** risulta essere coniugata con ***** in regime di separazione dei beni, con matrimonio contratto in data 27/09/1993 a Napoli (NA);
- Come da estratto per riassunto dal registro di atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Napoli (NA), risulta che gli sposi, ai sensi dell'art. 162, secondo comma, del Codice civile, hanno scelto il regime della separazione nei loro rapporti patrimoniali.

Quesito 7)

Abitazione residenziale sita nel Barbarano Romano (VT), Località Caio snc, piano primo sottostrada, piano terra e piano primo.

Trattasi di **abitazione residenziale (A/2)**, tipologia a schiera, con accesso diretto, attraverso la corte esclusiva esterna, su strada comune alle altre unità immobiliari censiste alla medesima particella 854. L'immobile è composto come segue:

- Piano primo sottostrada non residenziale costituito da garage di 46,00 mq, ripostiglio di 4,13 mq e intercapedine di 35,15 mq. Altezza interna del piano di 2,50 ml e superficie lorda garage di 64,10 mq e dell'intercapedine di 45,30 mq;
- Piano terra residenziale costituito da soggiorno di 26,10 mq, cucina di 21,60 mq, bagno di 1,45 mq, balcone esterno di 7,65 mq, tettoia esterna di 4,00 mq e corte esterna di 125,10 mq. Altezza interna di 2,70 ml e superficie lorda residenziale di 64,10 mq, del balcone esterno di 7,65 mq, della tettoia esterna di 4,00 mq e della corte esterna di 125,10 mq;

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

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

Cell: 334.8023353

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

- Piano primo residenziale costituito da tre camere da letto di 9,35 mq, 9,00 mq e 15,00 mq, due bagni di 3,75 mq e 3,80 mq, disimpegno di 3,00 mq e due balconi esterni di 10,00 mq e 7,65 mq. Altezza interna di 2,70 ml e superficie lorda residenziale di 58,00 mq e dei balconi esterni di 17,65 mq.

L'unità in oggetto confina a: nord-ovest con area di pertinenza di altra unità immobiliare (foglio 14, particella 1004), nord-est con altra unità immobiliare (foglio 14, particella 854, subalterno 5), sud-est con altra unità immobiliare (foglio 14, particella 866), sud-ovest con altra unità immobiliare (foglio 14, particella 854, subalterno 3).

L'immobile è composto da una struttura portante in c.a. armato, tamponatura con blocchi in laterizio tipo Poroton da 30,00 cm e solai in travetti in c.a. precompresso e pignatte. La copertura, a doppia falda, è dotata di guaina impermeabilizzante, tegole, canali di gronda e discendenti. Le pareti interne e d esterne, nonché i soffitti, sono intonacati, rasati e tinteggiati. La pavimentazione interna, posata su massetto di sabbia e cemento, è del tipo gres porcellanato. Anche i rivestimenti di bagno e cucina sono del tipo grès porcellanato. È composto da infissi esterni in legno con vetro camera. Gli infissi interni sono del tipo legno tamburato. E 'dotato di impianto elettrico e termoidraulico. È presente un impianto di riscaldamento.

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

Quesito 8)

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

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

Quesito 9)

Risulta esserci corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di e quella dei dati delle visure catastali. I manufatti in oggetto non debordano e non invadono aree aliene, condominiali e non pignorate.

Non c'è invece la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria castale agli atti, certificando di fatto la mancata conformità catastale dell'immobile oggetto di pignoramento.

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

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

Cell: 334.8023353

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

La regolarizzazione catastale, considerata anche la mancata conformità urbanistica dell'immobile in oggetto, come meglio dettagliatamente specificato al successivo punto 14, potrà avvenire solo successivamente a presentazione ed accettazione da parte dell'amministrazione competente del titolo edilizio in sanatoria.

Quesito 10)

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

Quesito 11)

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

Quesito 12)

Non è stato necessario procedere con la variazione per l'aggiornamento del catasto, in quanto l'immobile risulta essere idoneamente accatastrato con relativa planimetria annessa, conforme allo stato reale dei luoghi. Si attesta pertanto la conformità catastale dell'immobile oggetto di pignoramento.

Quesito 13)

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

Quesito 14)

A seguito di idoneo accesso agli atti urbanistici, effettuato presso il Comune di Barbarano Romano (VT), l'immobile risulta essere legittimato dai seguenti titoli edilizi:

- Costruzione per mezzo del permesso di costruire del 09/05/2006, n. 115, prot. 5189/05, pratica edilizia n. 22/05;
- Denuncia inizio attività in variante del 04/08/2007, prot. 3629;
- Non c'è presenza del certificato di agibilità e/o abitabilità.

Sulla base dei già menzionati titoli edilizi, confrontati con lo stato reale dei luoghi, viene riscontrata mancata conformità urbanistica, accertando le seguenti irregolarità urbanistico-edilizie:

- Difformità nella destinazione del vano "bagno" posto al piano primo sottostrada, diversamente da quanto indicato nei titoli edilizi, ossia vano "ripostiglio". Tale difformità è regolarizzabile attraverso la presentazione di idoneo titolo edilizio in sanatoria;
- Difformità prospettica relativa le aperture esterne in facciata (finestre), poste sul lato nord-ovest del piano primo sottostrada. Tale difformità è regolarizzabile attraverso la presentazione di idoneo titolo edilizio in sanatoria;

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

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

Cell: 334.8023353

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

- Presenza sulla corte esterna, sita al piano terra, di una tettoia in legno di circa 10,50 mq. Tale difformità è regolarizzabile attraverso la presentazione di idoneo titolo edilizio in sanatoria contestualmente alla trasformazione da “tettoia” a “pergolato aperto” del manufatto in oggetto, tramite la sola rimozione del tavolato coprente che costituisce di fatto una superficie coperta. Tale intervento sarà quindi necessario ai fini della realizzazione di un “pergolato aperto” che, non costituendo di fatto una superficie coperta, è riconducibile agli interventi ricadenti in attività di edilizia libera ai sensi dell’art. 6, D.P.R. 380/2001.

Alla luce degli illeciti di cui sopra, si accerta la mancata conformità urbanistica dell’immobile oggetto di pignoramento.

Ai fini della regolarizzazione urbanistica e catastale, di cui il precedente punto 9), si dovrà procedere come segue:

- Redazione e presentazione da parte di tecnico abilitato, previo sopralluogo, presso il Comune di Barbarano Romano (VT), della “segnalazione certificata inizio attività in sanatoria” ai sensi dell’art. 22, D.P.R. 380/2001, per un costo complessivo di euro 5.000,00 (cinquemila/00), comprensivo delle prestazioni professionali del tecnico incaricato, al lordo di imposte di legge e contributi previdenziali, nonché comprensivo dell’oblazione (sanzione) relativa la sanatoria urbanistica;

- Redazione e presentazione da parte di tecnico abilitato, previo sopralluogo, presso l’agenzia delle entrate di Viterbo, dapprima del “Tipo Mappale - Pregeo” (art. 8, Legge 01 ottobre 1969 n. 679) relativamente il solo pergolato esterno (ex tettoia) da inserire in mappa catastale, e successivamente della “dichiarazione di variazione catastale”, ai sensi dell’art. 20 del R.D.L. 13 aprile 1939, per un costo complessivo di euro 2.000,00 (duemila/00), inerente l’unità immobiliare nel suo complesso, comprensivo delle prestazioni professionali del tecnico incaricato, al lordo di imposte di legge e contributi previdenziali, nonché comprensivo delle spese catastali a titolo di diritti di segreteria;

- Smontaggio copertura della tettoia esistente ai fini della trasformazione della stessa in “pergolato aperto”, per un costo di euro 1.000,00 (mille/00), comprensivo delle prestazioni di ditta incaricata, al lordo di imposte di legge e contributi previdenziali;

- Redazione e presentazione da parte di tecnico abilitato, previo sopralluogo, presso il Comune di Barbarano Romano (VT), della “segnalazione certificata di agibilità” ai sensi dell’art. 24, D.P.R. 380/2001, per un costo complessivo di euro 1.000,00 (mille/00), comprensivo delle prestazioni professionali del tecnico incaricato, al lordo di imposte di legge e contributi previdenziali.

- Costo complessivo ai fini della regolarizzazione urbanistica e catastale pari ad euro 9.000,00 (novemila/00), comprensivo di prestazioni ed oneri di Legge.

Quesito 15)

Non sono presenti istanze di condono.

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

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

Cell: 334.8023353

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

Quesito 16)

Come da attestazione di assenza di usi civici, rilasciata dal Comune di Barbarano Romano (VT), l'immobile in oggetto di pignoramento non è gravato da usi civici, censo o livello.

Quesito 17)

Non presenti, in quanto l'immobile in oggetto, facente parte di un complesso di abitazioni a schiera. Pertanto, non sussistono eventuali spese straordinarie deliberate.

Quesito 18)

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

Quesito 19)

L'immobile non è divisibile.

Quesito 20)

L'immobile in oggetto risulta essere occupato ed abitato dai Sig.ri ***** e ***** per le proprie esigenze abitative primarie e del proprio nucleo familiare, per mezzo di atto notarile di compravendita del 23/07/2008, rep. 66212.

A seguito di idonea richiesta, presentata all'agenzia delle entrate di Viterbo, e successiva comunicazione del medesimo ente, prot. AGEDP-VT_48305_2024_145 del 05/07/2024, è stato possibile accertare l'assenza di contratti di locazione.

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

Quesito 21)

Il bene risulta essere occupato dai debitori per le proprie esigenze abitative primarie e del proprio nucleo familiare.

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

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

Quesito 22)

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

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

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

Cell: 334.8023353

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

Quesito 23)

Come da idonea certificazione prot. MIC|MIC_SABAP-VT-EM_UO3|18/07/2024|0011540-P, rilasciata dalla soprintendenza Archeologica, belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Viterbo e per l'Etruria Meridionale, l'immobile in oggetto non è interessato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non sono presenti vincoli condominiali; non sono presenti diritti demaniali e/o usi civici.

Quesiti 24) e 25)

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

FONTI E TIPOLOGIE

OSSERVATORIO IMMOBILIARE LOCALE "CAMERA DI COMMERCIO
(*Abitazioni residenziali in ottimo stato manutentivo*)

- Abitazione residenziale = 700,00 €/mq

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

- Abitazione residenziale = 1.200,00 €/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**

LOTTO UNICO - CALCOLO DELLA SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

ENTITA'	SUPERFICIE LORDA	PARAMETRO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
Garage – Ripostiglio Piano Seminterrato	64,10 mq	60 %	38,46 mq

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

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

Cell: 334.8023353

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

Residenziale Piano Terra - Primo	122,10 mq	100 %	122,10 mq
Balconi Residenziali Piano Terra - Primo	25,30 mq	25%	6,32 mq
Tettoia Residenziale Piano Terra	4,00 mq	35%	1,40 mq
Corte esterna Piano terra	125,10 mq	5%	6,25 mq
Intercapedine Piano seminterrato	45,30 mq	15%	6,80 mq
TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA		181,33 mq	

Valore lotto unico = 181,33 mq x 950,00 €/mq = € 172.263,50

Valore complessivo al netto degli importi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale pari ad euro 9.000,00 (novemila/00) = € 163.263,50

Prezzo base d'asta arrotondato = **€ 163.300,00 (centosessantatremilatrecento/00)**

Quesito 26)

Relativamente l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e la consistenza del fabbricato, a mio giudizio le prospettive di utile collocamento dello stesso dovrebbe essere: Uso Residenziale.

Quesito 27)

A seguito di idonea richiesta, presentata all'agenzia delle entrate di Viterbo, e successiva comunicazione del medesimo ente, prot. AGEDP-VT_48305_2024_145 del 05/07/2024, è stato possibile accertare l'assenza di contratti di locazione.

Quesito 28)

La presente relazione risponde ai quesiti postomi dal Giudice.

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

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

Cell: 334.8023353

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

Quesito 29)

La seguente perizia e tutti gli allegati annessi, per mezzo PEC, è stata trasmessa, almeno **trenta** giorni prima dell'udienza, al creditore precedente, al debitore e al custode nominato. Il sottoscritto ha assegnato alle parti un termine massimo di **quindici** giorni prima dell'udienza per ottenere **note contenenti osservazioni al mio elaborato**.

Quesito 30)

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

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

Quesito 31)

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

Quesito 32)

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

Quesito 33)

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

Quesito 34)

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

Quesito 35)

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

- a. Provenienze;
- b. Visure ipotecarie (trascrizioni e iscrizioni);
- c. Documenti anagrafici e stato civile;
- d. Visure e planimetrie catastali;
- e. Cartografia e Norme Tecniche;

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

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

Cell: 334.8023353

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

- f. Concessioni e pratiche edilizie;
- g. Contratti di locazione e spese di gestione;
- h. Valori delle quotazioni immobiliari;
- i. Verbalì e corrispondenza varia.

Allegati a sé stanti:

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

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

Viterbo li 19/09/2024

Il C.T.U. Geom. Alessio Catarcia



Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Via Enrico De Nicola, 7 – 01016 Tarquinia (VT)
Cell: 334.8023353
Mail: geometracatarcia@gmail.com – PEC: alessio.catarcia@geopec.it