



TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 34/2025

Promossa da



CONTRO

***** + *****



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – FORMATO PRIVACY

Viterbo, li 10/06/2025

Il C.T.U. Geom. Alessio Catarcia



Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 01100 ***** (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. 34/2025

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

1) verifichi, prima di ogni altra attività, la completezza della documentazione di cui all'art. 567, 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) – , mediante l'esame della documentazione in atti, **da estrarre in copia, lasciando l'originale della documentazione ex art. 567 c.p.c. nel fascicolo d'ufficio;**

2) effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione;

3) consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;

4) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

5) acquisisca, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;

6) consulti i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

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

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

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

Cell: 334.8023353

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

in mq., confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

8) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;

9) verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitaria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;

10) segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa (“infra”) anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

11) precisi anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

12) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

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

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

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

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

Cell: 334.8023353

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

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

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

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

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

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

20) accerti se l'immobile è libero o occupato; **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziano se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978, n. 59, convertito in L. 18 maggio 1978, n. 191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio;

21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, indichi il valore locativo del bene pignorato; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in

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

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

Cell: 334.8023353

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

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: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento;

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

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

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

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

Cell: 334.8023353

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

28) fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione peritale entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);

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

30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, (privo degli allegati diversi dal quadro sinottico) in forma analogica; depositi entro il medesimo termine l'elaborato **completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;**

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

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

33) alleghi alla relazione **documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie**

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

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

Cell: 334.8023353

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

ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche di confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su internet);

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

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

36) alleghi alla relazione:

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

DOCUMENTAZIONE RICEVUTA

Si elenca tutta la documentazione consegnatomi al momento del Giuramento:

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

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

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

Cell: 334.8023353

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

SOPRALLUOGO



Il Sottoscritto CTU, il giorno 12/05/2025, su indicazioni del Custode, si è presentato presso gli immobili oggetto di pignoramento. Alle ore 10:00, con l'ausilio del Custode nominato e previa comunicazione, è stato possibile accedere agli immobili oggetto di pignoramento, procedendo con i rilievi grafici e fotografici dei luoghi. Detto sopralluogo si è concluso alle ore 10:50.

RISPOSTA AI QUESITI



Quesito 1)

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



Quesito 2)

Il CTU, presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, ha richiesto ed ottenuto copia delle visure, planimetrie catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico ed elenco subalterni, accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento. Gli immobili sono i seguenti:

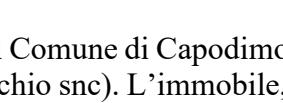
1. N.C.E.U. Capodimonte (VT), foglio 20, particella 1215, subalterno 5

Box auto garage sito nel Comune di Capodimonte (VT), Strada Montecchio Scomparti n. 12 (catastralmente Località Montecchio snc). L'immobile, con accesso diretto da corte esclusiva esterna con sbocco su detta strada principale, è collocato al piano primo sottostrada. Catasto fabbricati, foglio 20, particella 1215, subalterno 5, categoria C/6, classe 4, consistenza di 24,00 mq, rendita € 80,57, piena proprietà per 1/2 di ***** in regime di separazione dei beni e 1/2 di ***** in regime di separazione dei beni.

Come successivamente meglio descritto, l'unità in oggetto risulta essere pertinenza, quindi parte integrante, dell'abitazione di cui il successivo punto 2). Dette unità saranno quindi considerate come un unico lotto.

2. N.C.E.U. Capodimonte (VT), foglio 20, particella 1215, subalterno 6, graffato con le particelle 1218 e 1220

Abitazione residenziale, tipologia appartamento, sita nel Comune di Capodimonte (VT), Strada Montecchio Scomparti n. 12 (catastralmente Località Montecchio snc). L'immobile, con accesso diretto da corte esclusiva esterna con sbocco su detta strada principale, è collocato al piano terra. Catasto fabbricati, foglio 20, particella 1215, subalterno 6, graffato con le particelle 1218 e 1220 (corti esclusive



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

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

Cell: 334.8023353

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



esterne), categoria A/2, classe 2, consistenza di 4,5 vani, rendita € 383,47, piena proprietà per 1/2 di ***** in regime di separazione dei beni e 1/2 di ***** in regime di separazione dei beni.

Come successivamente meglio descritto, l'unità in oggetto risulta avere come pertinenza il box auto garage di cui al precedente punto 1). Dette unità saranno quindi considerate come un unico lotto.

3. N.C.E.U. Capodimonte (VT), foglio 20, particella 680, subalterno 8, graffato con la particella 676, subalterno 3

Abitazione residenziale, tipologia appartamento, sita nel Comune di Capodimonte (VT), Via dei Farne n. 9 (catastralmente Via Piansano snc). L'immobile, con accesso diretto con sbocco su detta strada, tramite idonea corte esclusiva esterna, è collocato al piano terra. Catasto fabbricati, foglio 20, particella 676 subalterno 3, graffato con la particella 680, subalterno 8(corte esclusive esterna), categoria A/3, classe U, consistenza di 4,0 vani, rendita € 227,24, piena proprietà per 1/2 di ***** in regime di separazione dei beni e piena proprietà per 1/2 di *****.

Quesito 3)

Atti iscritti, trascritti e passaggi di proprietà.

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

- A ***** , ***** , la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili in Capodimonte (VT), foglio 20, particella 1215, subalterno 6, graffate con il foglio 20, particella 1218, foglio 20 Particella 1220, Capodimonte (VT), foglio 20, particella 1215, subalterno 5, è pervenuta per atto di retrocessione del 24/11/2017, numero di repertorio 7644/5957, Notaio ***** , sede ***** , trascritto il 29/11/2017 nn. 16193/12116 da potere di ***** , nata il ***** a ***** , codice fiscale ***** , ***** , nato il ***** a ***** , codice fiscale ***** ;

- A ***** , la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile in Capodimonte (VT), foglio 20, particella 676, subalterno 3, graffate con il foglio 20, particella 680, subalterno 8, è pervenuta per atto di retrocessione del 24/11/2017, numero di repertorio 7644/5957, Notaio ***** , sede ***** , trascritto il 29/11/2017 nn. 16192/12115 da potere di ***** , nato il ***** a ***** , codice fiscale ***** ;

- A ***** , ***** , la quota pari a 1/2 ciascuno di piena proprietà degli immobili in Capodimonte (VT), foglio 20, particella 1215, subalterno 6, graffate con il foglio 20, particella 1218, foglio 20, particella 1220, Capodimonte (VT), foglio 20, particella 1215, subalterno 5, è pervenuta per atto di compravendita del 08/08/2013, numero di repertorio 91623/38134, Notaio ***** , sede ***** , trascritto il 09/08/2013 nn. 11008/8327 da potere di ***** , nato il ***** a

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

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

Cell: 334.8023353

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

***** codice fiscale ***** , nato il ***** a ***** , codice fiscale *****.

N.B. A margine risultano:

* annotazione a trascrizione n. 699 DEL 12/06/2014 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale;

* annotazione a trascrizione n. 701 DEL 12/06/2014 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale;

* annotazione a trascrizione n. 743 DEL 18/06/2014 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale;

* annotazione a trascrizione n. 745 DEL 18/06/2014 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale;

* annotazione a trascrizione n. 706 DEL 27/04/2017 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale;

* annotazione a trascrizione n. 840 DEL 30/05/2017 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale;

- A ***** , la quota pari a 1/2 di piena proprietà dell'immobile in Capodimonte (VT), foglio 20, particella 676, subalterno 3, graffato con il foglio 20, particella 680, subalterno 8, è pervenuta per atto di compravendita del 08/08/2013, numero di repertorio 91622/38133, Notaio ***** , sede ***** , trascritto il 09/08/2013 nn. 11007/8326 da potere di ***** , nato il ***** a ***** , codice fiscale *****;

N.B. A margine risultano:

* annotazione a trascrizione n. 742 DEL 18/06/2014 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale;

* annotazione a trascrizione n. 744 DEL 18/06/2014 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale;

* annotazione a trascrizione n. 704 DEL 27/04/2017 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale;

* annotazione a trascrizione n. 839 DEL 30/05/2017 derivante da avvenuta trascrizione di domanda giudiziale;

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

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

Cell: 334.8023353

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

- A ***** , ***** , la quota pari a 1/6 ciascuno di piena proprietà in regime di separazione dei beni dell'immobile in Capodimonte (VT), foglio 20, particella 1215, subalterno 2, graffate con il foglio 20, particella 1220, foglio 20, particella 1218 (dal quale derivano gli attuali subalterni), è pervenuta per atto di permuta del 08/05/2009, numero di repertorio 84850/33511, Notaio ***** , sede ***** , trascritto il 29/05/2009 nn. 9694/7004 da potere di ***** , nato il ***** a ***** , codice fiscale ***** ;

- A ***** , ***** , ***** , la quota pari a 1/3 di nuda proprietà in regime di separazione dei beni ciascuno, ***** , la quota dell'intero in usufrutto dell'immobile in Capodimonte (VT), foglio 20, particella 1215, subalterno 2, graffate con il foglio 20, particella 1218, foglio 20, particella 1220, è pervenuta per atto di compravendita del 11/12/1997, numero di repertorio 48828, Notaio ***** , sede ***** , trascritto il 30/12/1997 nn. 14737/11395 da potere di ***** , nato il ***** a ***** , codice fiscale ***** ;

N.B. A margine risultano:

* ATTO TRA VIVI NN. 9693/7003 DEL 29/05/2009 derivante da compravendita del 08/05/2009, Notaio ***** , sede ***** , numero di repertorio 84850/33511. In rettifica della formalità trascritta a ***** il 30/12/1997 ai NN. 14737/11395, atto tra vivi compravendita.

N.B. L'usufruttuario ***** è deceduto in data 27/11/1998

- A ***** , la quota pari a 112 di piena proprietà dell'immobile in Capodimonte VT), foglio 20, particella 676, subalterno 3, graffate con il foglio 20, particella 680, subalterno 8, nella sua originaria consistenza è pervenuta per atto di compravendita del 03/12/1994, numero di repertorio 7131, Notaio ***** , trascritto il 21/12/1994 nn. 16239/12614 da potere ***** , nato a ***** il ***** , ***** nata a ***** il ***** .

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

I. N.C.E.U. Capodimonte (VT), foglio 20, particella 1215, subalterno 5

- Ex foglio 20, particella 1215, subalterno 2, graffato con le particelle 1218 e 1220, costituzione del 17/04/1997, in atti dal 17/04/1997, n. C00595.1/1997;

- Ex foglio 20, particella 1215, subalterno 2, graffato con le particelle 1218 e 1220, variazione nel classamento del 12/05/2001, pratica n. 88754, in atti dal 12/05/2001, n. 1429.1/2001;

- Attuale foglio 20, particella 1215, subalterno 5, divisione del 07/08/2013, pratica n. VT0075638, in atti dal 07/08/2013, n. 14837.1/2013.

- Attuale foglio 20, particella 1215, subalterno 2, graffato con le particelle 1218 e 1220, variazione nel classamento del 01/04/2014, pratica n. VT0039010, in atti dal 01/04/2014, n. 16673.1/2014;

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

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

Cell: 334.8023353

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



- Attuale foglio 20, particella 1215, subalterno 2, graffato con le particelle 1218 e 1220, variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura di dati di superficie.

2. N.C.E.U. Capodimonte (VT), foglio 20, particella 1215, subalterno 6, graffato con le particelle 1218 e 1220

- Ex foglio 20, particella 1215, subalterno 2, graffato con le particelle 1218 e 1220, costituzione del 17/04/1997, in atti dal 17/04/1997, n. C00595.1/1997;

- Ex foglio 20, particella 1215, subalterno 2, graffato con le particelle 1218 e 1220, variazione nel classamento del 12/05/2001, pratica n. 88754, in atti dal 12/05/2001, n. 1429.1/2001

- Attuale foglio 20, particella 1215, subalterno 5, divisione del 07/08/2013, pratica n. VT0075638, in atti dal 07/08/2013, n. 14837.1/2013;



- Attuale foglio 20, particella 1215, subalterno 2, graffato con le particelle 1218 e 1220, variazione nel classamento del 01/04/2014, pratica n. VT0039010, in atti dal 01/04/2014, n. 16673.1/2014;

- Attuale foglio 20, particella 1215, subalterno 2, graffato con le particelle 1218 e 1220, variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura di dati di superficie.

3. N.C.E.U. Capodimonte (VT), foglio 20, particella 680, subalterno 8, graffato con la particella 676, subalterno 3

- Ex foglio 20, particella 680, subalterno 8, graffato con la particella 676, subalterno 3, impianto meccanografico del 30/06/1987;

- Ex foglio 20, particella 680, subalterno 8, graffato con la particella 676, subalterno 3, variazione del classamento del 02/02/1985 in atti dal 23/03/1996, n. 597.1/1985;

- Attuale foglio 20, particella 680, subalterno 8, graffato con la particella 676, subalterno 3, variazione della destinazione d'uso del 03/03/1989, in atti dal 25/06/1989, n. 2006/1989;

- Attuale foglio 20, particella 1215, subalterno 2, graffato con le particelle 1218 e 1220, variazione del 09/11/2015 per inserimento in visura di dati di superficie.

- Attuale foglio 20, particella 680, subalterno 8, graffato con la particella 676, subalterno 3, variazione toponomastica derivante da aggiornamento ANSC del 09/12/2016, pratica n. VT0128628, in atti dal 09/12/2016, n. 64794.1/2016.



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

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

Cell: 334.8023353

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



Quesito 4)

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

- Trascrizione nn. 4988/4076 del 15/04/2014. Domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 07/04/2014, numero di repertorio 4640 emesso da Tribunale di ******, sede ******, a favore di ******, sede ******, codice fiscale ******, contro ***** nato il ***** a ***** codice fiscale ******, ***** nata il ***** a ***** codice fiscale ***** grava su capodimonte foglio 20 particella 1215 subalterno 6 graffate foglio 20 particella 1218 foglio 20 particella 1220, capodimonte foglio 20 particella 1215 sub. 5;
- Trascrizione nn. 4989/4077 del 15/04/2014. Domanda giudiziale nascente da accertamento simulazione atti del 07/04/2014, numero di repertorio 4640/1, emesso dal Tribunale di ******, sede ******, a favore di ***** con sede in ******, codice fiscale ******, contro ******, nato il ***** a ***** codice fiscale ******, ***** nata il ***** a ***** codice fiscale *****. Grava su immobili in Capodimonte (VT), foglio 20, particella 121,5 subalterno 6, graffate con il foglio 20, particella 1218, foglio 20 particella 1220; Capodimonte (VT), foglio 20, particella 1215, subalterno 5;
- Trascrizione nn. 5930/4772 del 13/05/2014. Domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 22/04/2014, numero di repertorio 4544, emesso dal Tribunale di ******, sede ******, a favore di ******, con sede in ******, codice fiscale ******, contro ******, nato il ***** a ***** codice fiscale ******, ***** nato il ***** a ***** codice fiscale *****. Grava su immobili in Capodimonte (VT), N.C.E.U. foglio 20, particella 1215, subalterno 6, graffate con il foglio 20, particella 1218, foglio 20 particella 1220; Capodimonte (VT), N.C.E.U. foglio 20, particella 676, subalterno 3, graffate con il foglio 20, particella 680, subalterno 8; Capodimonte (VT), N.C.E.U. foglio 20, particella 121,5 subalterno 5;
- Trascrizione nn. 5931/4773 del 13/05/2014. Domanda giudiziale nascente da accertamento simulazione atti del 22/04/2014, numero di repertorio 4544/1, emesso dal tribunale di ******, sede ******, a favore di ******, con sede in ******, codice fiscale ******, contro ******, nato il ***** a ***** codice fiscale ******, ***** nato il ***** a ***** codice fiscale *****. Grava su immobili in capodimonte (VT), N.C.E.U. foglio 20, particella 1215, subalterno 6, graffate con il foglio 20, particella 1218, foglio 20, particella 1220; Capodimonte (VT), N.C.E.U. foglio 20, particella 676, subalterno 3, graffate con il foglio 20, particella 68,0 subalterno 8; Capodimonte (VT), N.C.E.U. foglio 20, particella 1215, subalterno 5;
- Trascrizione nn. 12421/9366 del 13/09/2016. Domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 08/07/2016, numero di repertorio 6578, emesso dal Tribunale di ******, sede ******, a favore di ***** con sede in ******, codice fiscale ******, contro ******, nato il ***** a ***** codice fiscale ******, ***** nato il ***** a ***** codice fiscale *****. Grava su immobili in Capodimonte (VT), N.C.E.U. foglio 20, particella 1215,

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

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

Cell: 334.8023353

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

subalterno 6, graffate con il foglio 20, particella 1218, foglio 20, particella 1220; Capodimonte (VT), N.C.E.U. foglio 20, particella 1215, subalterno 5;

- Trascrizione nn. 4064/3033 del 28/03/2017. Domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 27/02/2017, numero di repertorio 774, emesso dal Tribunale di ******, sede ******, a favore di *****con sede in *****, codice fiscale *****, contro *****, nato il ***** a *****, codice fiscale *****, ******, nato il ***** a ******, codice fiscale ******, ******, nata il ***** a ******, codice fiscale ******, ******, nata il ***** a ******, codice fiscale *****. Grava su immobili in Capodimonte (VT), N.C.E.U. foglio 20, particella 676, subalterno 3, particella 680, subalterno 8; ******, foglio 214, particella 590, particella 598, particella 613, particella 614; Capodimonte (VT), N.C.E.U. foglio 20, particella 1215, subalterno 6, particella 1215, subalterno 5, particella 1218, particella 1220;

- Trascrizione nn. 5648/4215 del 28/04/2017. Domanda giudiziale nascente da revoca atti soggetti a trascrizione del 22/04/2016, numero di repertorio 1486, emesso dal Tribunale di ******, sede ******, a favore di ***** con sede a *****, codice fiscale *****, contro *****, nato il ***** a *****, codice fiscale ******, ******, nato il ***** a ******, codice fiscale ******, ******, nato il ***** a ******, codice fiscale ******, ******, nata il ***** a ******, codice fiscale *****. Grava su immobili in Capodimonte (VT), N.C.E.U. foglio 20, particella 676, subalterno 3, graffate con il foglio 20, particella 680, subalterno 8; Capodimonte (VT), N.C.E.U. foglio 20, particella 1215, subalterno 6, graffate con il foglio 20, particella 1218, foglio 20, particella 1220; Capodimonte (VT), N.C.E.U. foglio 20, particella 1215, subalterno 5;

- Iscrizione nn. 16812/2425 del 14/12/2017. Ipoteca giudiziale nascente da decreto ingiuntivo del 17/09/2014, numero di repertorio 1946, emesso dal Tribunale di ******, sede ******, a favore di ***** con sede in *****, codice fiscale *****,(domicilio ipotecario eletto presso Avv. ***** in *****), contro *****, nato il ***** a ******, codice fiscale ******, ******, nato il ***** a ******, codice fiscale ******, capitale euro 288.931,56, totale euro 50.000,00. Grava su immobili in capodimonte (VT), N.C.E.U. foglio 20, particella 1215, subalterno 6, graffate con il foglio 20, particella 1218, foglio 20, particella 1220; Capodimonte (VT), N.C.E.U. foglio 20, particella 1215, subalterno 5; Capodimonte (VT), N.C.E.U. foglio 20, particella 676, subalterno 3, graffate con il foglio 20, particella 680, subalterno 8;

- Trascrizione nn. 3325/2714 del 06/03/2025 nascente da verbale di pignoramento immobili del 11/02/2025, numero di repertorio 233, emesso da Ufficiale Giudiziario del Tribunale di ******, sede ******, a favore di ***** con sede in *****, codice fiscale ***** (richiedente: Studio Legale *****), contro *****, nato il ***** a ******, codice fiscale ******, ******, nato il ***** a ******, codice fiscale *****. Grava su immobili in Capodimonte (VT), N.C.E.U. foglio 20, particella 1220, graffate con il foglio 20, particella 1215, subalterno 6, foglio 20, particella 1218, foglio 20, particella 1215, subalterno 6, foglio 20, particella 1218; Capodimonte (VT), N.C.E.U. foglio 20, particella 1215, subalterno 5; Capodimonte (VT), N.C.E.U.

Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 ***** (VT)
Via Enrico De Nicola, 7 – 01016 Tarquinia (VT)

Cell: 334.8023353

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

foglio 20, particella 680, subalterno 8, graffate con il foglio 20, particella 676, subalterno 3, foglio 20 particella 676, subalterno 3.

Quesito 5)

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

1. N.C.E.U. Capodimonte (VT), foglio 20, particella 1215, subalterno 5 e foglio 20, particella 1215, subalterno 6, graffato con le particelle 1218 e 1220

- Estratto del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) con relative Norme Tecniche di Attuazione, dalla quale è stato possibile verificare che l'immobile in oggetto ricade in zona B residenziale di completamento, sottozona B7 ex C5 espansione semi estensiva, di cui l'art. 17 di predette norme;

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

- Estratto del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R. tavole A e B) con relative Norme Tecniche di Attuazione, dalla quale è stato possibile verificare che l'immobile in oggetto ricade nel “paesaggio degli insediamenti urbani” (Tav. A), regolamentato dall'art. 28 di predette norme, soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 8 di predetti norme, beni paesaggistici, ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera a), e dall'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004.

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

Non è stato necessario richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) in quanto i beni pignorati non includono terreni e comunque non ricadono nella fattispecie di cui all'art. 30, D.P.R. 380/2001.

2. N.C.E.U. Capodimonte (VT), foglio 20, particella 680, subalterno 8, graffato con la particella 676, subalterno 3

- Estratto del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) con relative Norme Tecniche di Attuazione, dalla quale è stato possibile verificare che l'immobile in oggetto ricade in zona B residenziale di completamento, sottozona B2 nuovo completamento, di cui l'art. 17 di predette norme;

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

- Estratto del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R. tavole A e B) con relative Norme Tecniche di Attuazione, dalla quale è stato possibile verificare che l'immobile in oggetto ricade nel “paesaggio degli insediamenti urbani” (Tav. A), regolamentato dall'art. 28 di predette norme, soggetto alle prescrizioni di cui all'art. 8 di predetti norme, beni paesaggistici ai sensi dell'art. 134, comma 1, lettera a), e dall'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004, nonché soggetto alle prescrizioni di cui

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

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

Cell: 334.8023353

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

all'art. 36 di predetti norme, protezione dei fiumi, torrenti e corsi d'acqua, ai sensi dell'art. 142, comma 1, lettera c), e dall'art. 136 del D.lgs. n. 42/2004.

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

Non è stato necessario richiedere il Certificato di Destinazione Urbanistica (C.D.U.) in quanto i beni pignorati non includono terreni e comunque non ricadono nella fattispecie di cui all'art. 30, D.P.R. 380/2001

Quesito 6)

È stato possibile reperire copia dei seguenti certificati anagrafici:

- Certificato contestuale stato di famiglia, residenza, nascita e cittadinanza del Sig. *****;
- Certificato ed estratto per riassunto di matrimonio, dalla quale si evince che il Sig. ***** ha contratto matrimonio in ***** in data ***** con la Sig.ra *****, adottando il regime della separazione dei beni. La data del matrimonio è antecedente a quella del pignoramento;
- Certificato contestuale stato di famiglia, residenza, nascita e cittadinanza del Sig. *****;
- Certificato ed estratto per riassunto di matrimonio, dalla quale si evince che il Sig. ***** ha contratto matrimonio in ***** in data ***** con la Sig.ra *****, adottando il regime della separazione dei beni. La data del matrimonio è successiva a quella del pignoramento.

Quesito 7)

1. N.C.E.U. Capodimonte (VT), foglio 20, particella 1215, subalterno 5

Locale garage box auto, sito nel Comune di Capodimonte (VT), Strada Montecchio Scomparti n. 12 (catastralmente Località Montecchio snc), unico piano primo sottostrada, con accesso diretto, attraverso corte esterna esclusiva, da Strada Montecchio Scomparti n. 12, composto come segue:

- Piano primo sottostrada costituito da garage di 18,55 mq, bagno di 4,15 mq e magazzino di 10,10 mq, per una superficie netta complessiva di 32,80 e superficie linda complessiva di 41,10 mq, altezza interna di 2,30 ml. L'accesso all'unità avviene per mezzo di corte esclusiva esterna, comune sia al locale garage box auto, che all'abitazione di cui al successivo punto 2), con sbocco diretto su strada principale denominata strada Montecchio scomparti al civico n. 12.

L'unità in oggetto confina a: nord con altra unità immobiliare, ad est con altra unità immobiliare, a sud con altra unità immobiliare, ad ovest con strada Montecchio Scomparti.



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

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

Cell: 334.8023353

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



L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un complesso immobiliare composto da altre unità abitative e garage, costituito da una struttura portante in calcestruzzo armato e tamponatura in blocchi di laterizio, con solaio e coperture in latro cemento, composto da travetti, pignatte e soletta in calcestruzzo armato. La copertura è altresì composta guaina impermeabilizzante, tegole, gronde, scossaline e canali di gronda, necessari per lo smaltimento delle acque piovane. Le pareti, interne ed esterne, sono intonacate, rasate e tinteggiate. Le pavimentazioni interne, posate su idoneo massetto di sabbia e cemento, sono del tipo gres porcellanato. Anche i rivestimenti di bagno e cucina sono del tipo grès porcellanato. Gli infissi esterni sono composti da finestre in legno con doppio vetro, con ulteriori persiane esterne sempre in PVC. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburate standard. È presente l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria costituito da caldaia a metano. La distribuzione del riscaldamento avviene tramite la presenza di radiatori a parete in alluminio. Sono presenti gli impianti elettrici e termoidraulici. È altresì presente un impianto di riscaldamento e raffrescamento costituito da una pompa di calore elettrica.

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

L'unità in oggetto risulta essere pertinenza, quindi parte integrante, dell'abitazione di cui il successivo punto 2). Dette unità saranno quindi considerate come un unico lotto.

2. N.C.E.U. Capodimonte (VT), foglio 20, particella 1215, subalterno 6, graffato con le particelle 1218 e 1220

Abitazione residenziale di tipo civile, sita nel Comune di Capodimonte (VT), Strada Montecchio Scomparti n. 12 (catastralmente Località Montecchio snc), unico piano terra, con accesso diretto, attraverso corte esterna esclusiva, da Strada Montecchio Scomparti n. 12, composto come segue:

- Piano terra costituto da soggiorno di 21,95 mq, cucina di 12,05 mq, disimpegno di 1,35 mq, bagno di 6,10 mq, camere da letto di 12,70 mq e 10,65 mq, per una superficie netta complessiva di 64,80 mq e superficie lorda complessiva di 77,80 mq, altezza interna di 2,70 ml, portico esterno della superficie di 20,10 mq e corte esclusiva esterna, catastalmente graffata con l'unità immobiliare in oggetto, quindi parte integrante della stessa, della superficie di 61,95 mq.

L'unità in oggetto confina a: nord con altra unità immobiliare, ad est con altra unità immobiliare, a sud con altra unità immobiliare, ad ovest con strada Montecchio Scomparti.

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un complesso immobiliare composto da altre unità abitative e garage, costituito da una struttura portante in calcestruzzo armato e tamponatura in blocchi di laterizio, con solaio e coperture in latro cemento, composto da travetti, pignatte e soletta in calcestruzzo armato. La copertura è altresì composta guaina impermeabilizzante, tegole, gronde, scossaline e canali di gronda, necessari per lo smaltimento delle acque piovane. Le pareti, interne ed esterne, sono intonacate, rasate e tinteggiate. Le pavimentazioni interne, posate su idoneo massetto di sabbia e cemento, sono del tipo gres porcellanato. Anche i rivestimenti di bagno e cucina sono del tipo grès porcellanato. Gli infissi esterni sono composti da finestre in legno con doppio vetro, con ulteriori

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

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

Cell: 334.8023353

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

persiane esterne sempre in PVC. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburate standard. È presente l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria costituito da caldaia a metano. La distribuzione del riscaldamento avviene tramite la presenza di radiatori a parete in alluminio. Sono presenti gli impianti elettrici e termoidraulici. È altresì presente un impianto di riscaldamento e raffrescamento costituito da una pompa di calore elettrica.

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

L'unità in oggetto risulta avere come pertinenza il box auto garage di cui al precedente punto 1). Dette unità saranno quindi considerate come un unico lotto.

3. N.C.E.U. Capodimonte (VT), foglio 20, particella 680, subalterno 8, graffato con la particella 676, subalterno 3

Abitazione residenziale di tipo civile, sita nel Comune di Capodimonte (VT), Via dei Farnese n. 9 (catastralmente Via Piansano snc), unico piano primo sottostrada, con accesso diretto, attraverso corte esterna comune condominiale, da Via dei Farnese n. 9, composto come segue:

- Piano primo sottostrada costituito da soggiorno di 5,25 mq, cucina di 5,25 mq, disimpegno di 1,35 mq, camere da letto di 9,20 mq e 8,05 mq, per una superficie netta complessiva di 48,00 mq e superficie linda complessiva di 60,80 mq, altezza interna di 2,30 ml e corte esclusiva esterna, catastalmente graffata con l'unità immobiliare in oggetto, quindi parte integrante della stessa, della superficie di 35,90 mq.

L'unità in oggetto confina a: nord con la corte comune condominiale, ad est, sud ed ovest con altre unità immobiliari.

L'immobile oggetto di pignoramento fa parte di un complesso immobiliare composto da altre unità abitative, costituito da una struttura portante in muratura portante, con solaio e coperture in latro cemento, composto da travetti, pignatte e soletta in calcestruzzo armato. La copertura è altresì composta guaina impermeabilizzante, tegole, gronde, scossaline e canali di gronda, necessari per lo smaltimento delle acque piovane. Le pareti, interne ed esterne, sono intonacate, rasate e tinteggiate. Le pavimentazioni interne, posate su idoneo massetto di sabbia e cemento, sono del tipo gres porcellanato. Anche i rivestimenti di bagno e cucina sono del tipo gres porcellanato. Gli infissi esterni sono composti da finestre in PVC con doppio vetro, con ulteriori persiane esterne sempre in PVC. Gli infissi interni sono costituiti da porte in legno tamburate standard. È presente l'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria costituito da caldaia a metano. La distribuzione del riscaldamento avviene tramite la presenza di radiatori a parete in alluminio. Sono presenti gli impianti elettrici e termoidraulici. È altresì presente un impianto di riscaldamento e raffrescamento costituito da una pompa di calore elettrica.

L'immobile si presenta in un **discreto stato manutentivo**, dovuto dalla presenza di risalita di umidità lungo le pareti perimetrali, comunque abitabile ma consigliando un intervento di manutenzione straordinaria nella tinteggiatura delle pareti interne.

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

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

Cell: 334.8023353

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

Quesito 8)



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

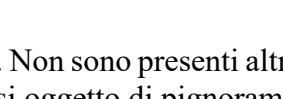
- a) I dati indicati nel pignoramento sono corretti ed hanno permesso la giusta identificazione degli immobili;
- b) I dati indicati nel pignoramento sono corretti;
- c) I dati indicati nel pignoramento sono corretti e mi hanno permesso una regolare ricerca catastale degli stessi.

Quesito 9)



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

Quesito 10)



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



Quesito 11)



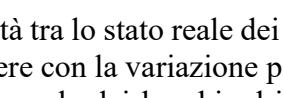
Gli immobili staggiti non derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria.



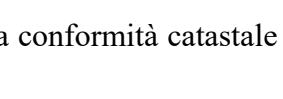
Quesito 12)



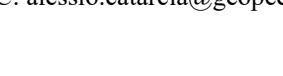
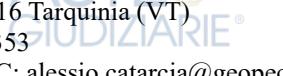
1. N.C.E.U. Capodimonte (VT), foglio 20, particella 1215, subalterno 5



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



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



2. N.C.E.U. Capodimonte (VT), foglio 20, particella 1215, subalterno 6, graffato con le particelle 1218 e 1220

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

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

3. N.C.E.U. Capodimonte (VT), foglio 20, particella 680, subalterno 8, graffato con la particella 676, subalterno 3

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

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

Quesito 13)

1. N.C.E.U. Capodimonte (VT), foglio 20, particella 1215, subalterno 5

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è: Box auto garage.

2. N.C.E.U. Capodimonte (VT), foglio 20, particella 1215, subalterno 6, graffato con le particelle 1218 e 1220

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

3. N.C.E.U. Capodimonte (VT), foglio 20, particella 680, subalterno 8, graffato con la particella 676, subalterno 3

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è: Box auto garage.

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

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

Cell: 334.8023353

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

Quesito 14)

A seguito di idoneo accesso agli atti urbanistici, effettuato presso il Comune di Capodimonte (VT), gli immobili risultano essere legittimati dai seguenti titoli edilizi:

1. N.C.E.U. Capodimonte (VT), foglio 20, particella 1215, subalterno 5 e foglio 20, particella 1215, subalterno 6, graffato con le particelle 1218 e 1220

- Concessione edilizia n. 26/95 del 14/10/1995, pratica n. 1493;
- Concessione edilizia in variante n. 31/97 del 25/09/1997;
- Non vi è presenza del certificato di abitabilità e/o agibilità;

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

- a) Difformità interne ai fabbricati in oggetto, relative ad una diversa distribuzione degli spazi interni;
- b) Difformità esterne ai fabbricati in oggetto, relative alla realizzazione del portico esterno in legno nella corte esterna della zona residenziale, realizzato senza titoli edilizi.

Le procedure ed i relativi costi ai fini della regolarizzazione urbanistica degli immobili in oggetto, relativamente quindi alla sanatoria degli interventi da cui alle precedenti lettere a) e b), sono i seguenti:

1. Redazione e presentazione, da parte di tecnico abilitato, presso il Comune di Capodimonte (VT), della Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria (D.P.R. 380/2001);
2. Redazione e presentazione da parte di tecnico abilitato, presso la Regione Lazio, della richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica (art. 167, D.lgs. 42/2004);
3. Redazione e presentazione da parte di tecnico abilitato, presso il genio civile della regione Lazio, della denuncia di lavori in zone sismiche (D.P.R. 380/2001 e R.R. Lazio n. 26 2020);
4. Redazione e presentazione da parte di tecnico abilitato, presso il genio civile della regione Lazio, della relazione a strutture ultimate e del collaudo statico (D.P.R. 380/2001 e R.R. Lazio n. 26 2020);
5. Redazione e presentazione da parte di tecnico abilitato, presso l'agenzia del territorio della provincia di Viterbo, della variazione catastale (art. 20, R.D.L. n. 652/1939);

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

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

Cell: 334.8023353

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



Il costo complessivo per la redazione e presentazione delle pratiche urbanistiche e catastali sopra elencate, comprensivo dell'importo a titolo di oblazione, dei diritti di segreteria previsti e delle prestazioni tecniche professionali, al lordo di imposte e contributi previdenziali, è pari ad euro 10.000,00 (diecimila/00).

3. N.C.E.U. Capodimonte (VT), foglio 20, particella 680, subalterno 8, graffato con la particella 676, subalterno 3

- Concessione edilizia n. 1634 del 31/10/1980, pratica n. 43/1980;

- Non vi è presenza del certificato di abitabilità e/o agibilità;

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

a) Difformità interne al fabbricato in oggetto, relative alla destinazione d'uso dello stesso, attualmente censito catastalmente ed utilizzato come abitazione, a differenza del titolo edilizio di cui sopra che prevedeva l'unità con destinazione box auto garage;

b) Difformità interne al fabbricato in oggetto relativa ad una diversa distribuzione degli spazi interni;

c) Difformità esterne al fabbricato in oggetto, relative a modifiche prostetiche.

Gli interventi di cui alla lettera a), alla luce delle attuali normative urbanistiche vigenti, non posso essere sanate, pertanto, è previsto il solo ripristino dello stato dei luoghi, mentre gli interventi di cui alle lettere b) e c), possono essere sanati per mezzo di idonea pratica edilizia in sanatoria;

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

1. Redazione e presentazione, da parte di tecnico abilitato, presso il Comune di Capodimonte (VT), della Segnalazione Certificata di Inizio Attività in Sanatoria (D.P.R. 380/2001);

2. Redazione e presentazione da parte di tecnico abilitato, presso la Regione Lazio, della richiesta di accertamento di compatibilità paesaggistica (art. 167, D.lgs. 42/2004);

3. Redazione e presentazione da parte di tecnico abilitato, presso il genio civile della regione Lazio, della denuncia di lavori in zone sismiche (D.P.R. 380/2001 e R.R. Lazio n. 26 2020);



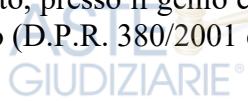
Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 ***** (VT)

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

Cell: 334.8023353

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





4. Redazione e presentazione da parte di tecnico abilitato, presso il genio civile della regione Lazio, della relazione a strutture ultimate e del collaudo statico (D.P.R. 380/2001 e R.R. Lazio n. 26 2020);

5. Redazione e presentazione da parte di tecnico abilitato, presso l'agenzia del territorio della provincia di Viterbo, della variazione catastale (art. 20, R.D.L. n. 652/1939);

Il costo complessivo per la redazione e presentazione delle pratiche urbanistiche e catastali sopra elencate, comprensivo dell'importo a titolo di oblazione, dei diritti di segreteria previsti e delle prestazioni tecniche professionali, al lordo di imposte e contributi previdenziali, è pari ad euro 15.000,00 (quindicimila/00).

Quesito 15)



Non sono presenti istanze di condono.



Quesito 16)

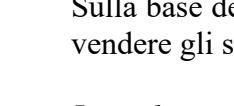
Come da certificazione di assenza di usi civici protocollo n. 4714 del 20/05/2025, rilasciata dal Comune di Capodimonte (VT), gli immobili oggetto di pignoramento non sono gravati da usi civici, censo o livello.



Quesito 17)



Gli immobili oggetto di pignoramento non fanno parte e non sono costituiti in condominio. Non sussistono spese fisse di gestione o manutenzione; non sussistono spese straordinarie già deliberate e spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; non sussistono eventuali procedimenti giudiziari relativi il bene pignorato;



Quesito 18)



Sulla base della tipologia e dislocazione dei beni oggetti di pignoramento, è possibile suddividere e vendere gli stessi in n. 2 lotti distinti, così composti:

Lotto 1

Capodimonte (VT), N.C.E.U. Foglio 20, Particella 1215, subalterno 5; Capodimonte (VT) – N.C.E.U. Foglio 20, Particella 1215, subalterno 6, graffato con le particelle 1218 e 1220;



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

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



Lotto 2

Capodimonte (VT), N.C.E.U. Foglio 20, Particella 680, subalterno 8, graffato con la particella 676, subalterno 3

Quesito 19)

Lotto 1

Gli immobili oggetto del medesimo Lotto non sono pignorati solo pro quota e non risultano essere divisibili;

Lotto 2

L’immobile oggetto del medesimo Lotto risulta essere pignorato solo pro quota e non risulta essere divisibile;

Quesito 20)

A seguito di idonea richiesta presentata all’agenzia delle entrate di ******, è stato possibile accertare, per mezzo di relativa attestazione rilasciata dal medesimo ente, l’assenza di contratti locazione relativi ad entrambi i lotti.

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)

Lotto 1

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

- 7.200,00 (settemila duecento/00) annui, pari ad euro 600,00 (seicento/00) mensili.

Il bene risulta essere occupato da entrambi i debitori per le proprie esigenze abitative primarie.

Lotto 2

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

- 4.800,00 (quattromila ottocento/00) annui, pari ad euro 400,00 (quattrocento/00) mensili.



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

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

Cell: 334.8023353

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



Il bene non risulta essere occupato dal debitore per le proprie esigenze abitative primarie; tuttavia, risulta essere nella disponibilità, ma comunque non occupato, dell'ex coniuge di *****.

Quesito 22)

Lotto 1

Il Lotto in oggetto non risulta essere occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge.

Lotto 2

Il Lotto in oggetto risulta essere nella disponibilità, ma comunque non occupato, dell'ex coniuge del debitore Sig. *****.

Quesito 23)

Lotto 1 e Lotto 2

Come da certificazione protocollo numero MICIMIC_SABAP-VT-EM_U03I06/06/2025I0009189-P rilasciata dalla soprintendenza Archeologica, belle Arti e Paesaggio per la Provincia di ***** e per l'Etruria Meridionale, gli immobili di entrambi i Lotti e in oggetto non sono interessati 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

Lotto 1 e Lotto 2

OSSERVATORIO IMMOBILIARE LOCALE "CAMERA DI COMMERCIO

- Abitazione residenziale in buono stato manutentivo
- Abitazione residenziale in discreto stato manutentivo

= 1.100,00 €/mq

= 900,00 €/mq

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

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



BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE



- | | |
|---|------------------------|
| - Abitazione residenziale in buono stato manutentivo | = <u>1.100,00 €/mq</u> |
| - Abitazione residenziale in discreto stato manutentivo | = <u>900,00 €/mq</u> |

I prezzi di cui sopra sono riferiti all'attuale stato di conservazione, considerate le caratteristiche intrinseche che riguardo al tipo di costruzione, al grado delle finiture, alle caratteristiche architettoniche e funzionali, alla distribuzione degli ambienti, alla destinazione d'uso, considerando inoltre le caratteristiche estrinseche quali la prossimità ed il collegamento con poli di interesse particolare, la presenza di servizi pubblici collettivi, con particolare riguardo ai trasporti, nonché l'andamento attuale dei prezzi in generale.

Si procederà all'applicazione di un valore medio tra quelli sopra citati, quindi **1.100,00 €/mq** relativamente al Lotto 1, in quanto in buono stato manutentivo, e **900,00 €/mq** relativamente al Lotto 2, in quanto in discreto stato manutentivo.

LOTTO 1 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

ENTITA'	SUPERFICIE LORDA	PARAMETRO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
Zona Residenziale	77,80 mq	100 %	77,80 mq
Zona non residenziale	41,10 mq	50 %	20,55 mq
Portico esterno	20,10 mq	35 %	7,03 mq



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

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

Cell: 334.8023353

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



Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



 Corte esterna	61,95	 5 %	3,10 mq
TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA		108,48 mq	

Valore totale Lotto 1 = 108,48 mq x 1.100,00 €/mq = € 119.328,00

Valore totale effettivo Lotto 1 al netto degli importi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale pari ad euro 10.000,00 = euro 109.328,00, arrotondato ad euro 109.300,00

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1 = € 109.300,00 (centonovemilatrecento/00)

LOTTO 2 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

ENTITA'	SUPERFICIE LORDA	PARAMETRO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
Zona Residenziale	60,80 mq	100 %	60,80 mq
Corte esterna	35,90	5 %	1,79 mq

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

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

Cell: 334.8023353

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



TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA



62,59 mq

Valore totale Lotto 2 = 62,59 mq x 900,00 €/mq = € 56.331,00

Valore totale effettivo Lotto 2 al netto degli importi necessari per la regolarizzazione urbanistica e catastale pari ad euro 15.000,00 = euro 41.331,00, arrotondato ad euro 41.300,00

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2 = € 41.300,00 (quarantunomilatrecento/00)

Visto e considerato che per l'unità in oggetto si pignora la sola quota di 1/2 del diritto di proprietà di ******, l'importo del valore del Lotto in oggetto viene diviso per la medesima quota di possesso dell'esecutato, quindi,

**PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2 PER LA SOLA QUOTA DI 1/2 = € 20.650,00
(ventimilaseicentocinquanta/00)**

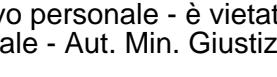
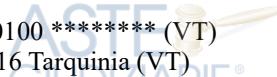
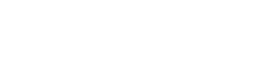
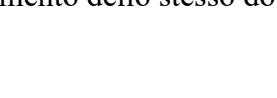
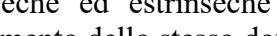
Quesito 26)

Lotto 1

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 box auto garage e residenziale.

Lotto 2

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 box auto garage.



Quesito 27)



Non sono presenti contratti di locazione.

Lotto 2

Non sono presenti contratti di locazione.

Quesito 28)



La presente relazione risponde ai quesiti postomi dal Giudice.

Quesito 29)

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

Quesito 30)

Il seguente elaborato peritale (privo degli allegati doversi dal quadro sinottico) viene depositato, ameno **dieci** giorni prima dell'udienza c.p.c. già fissata per l'ordinanza di vendita, in forma analogica e, entro il medesimo termine e completo di tutti gli allegati di seguito indicati, in modalità telematica all'interno della cd. "busta telematica", che viene depositata dal sottoscritto CTU. L'atto principale è costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come allegati vengono inseriti la perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;

Quesito 31)

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

Quesito 32)

Il sottoscritto CTU ha predisposto una copia dell'elaborato peritale redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni



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

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

Cell: 334.8023353

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



immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Quesito 33)

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

Quesito 34)

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

Quesito 35)

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

Quesito 36)

Allegati:

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

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

Viterbo, li 10/06/2025

Il C.T.U. Geometra Alessio Catarcia

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

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

Cell: 334.8023353

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