

GEOMETRA CATARCIA ALESSIO
VIA V. CARDARELLI, 14/P – 01100 VITERBO
334.8023353 – alessio.catarcia@geopec.it

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 323/17

promossa da

doBANK S.p.a.

CONTRO



CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – FORMATO PRIVACY

Viterbo li 25/09/2018

Il C.T.U. Geom. Alessio Catarcia



PREMESSA

È in corso presso il Tribunale di Viterbo l'esecuzione Immobiliare n. 323/2017, promossa da **doBANK S.p.A. c/ [REDACTED]**.

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) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di



parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), corredando la relazione di documentazione fotografica idonea anche ai fini della pubblicità della vendita;

- 8) **accerti** la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità: **a)** se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; **b)** se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; **c)** se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato;
- 9) **verifichi** se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale del luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o di ripristino dello *status quo ante* (tompagnatura o altro) all'uopo;
- 10) **segnali** se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; **segnali**, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;
- 11) **precisi** anche, nel caso in cui l'immobile staggito derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;
- 12) **proceda**, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;
- 13) **indichi** l'utilizzazione (abitativa, commerciale...) prevista dallo strumento urbanistico comunale;
- 14) **indichi** la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata



in violazione della normativa urbanistico – edilizia, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato;

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

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

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

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

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

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



- 21) ove il bene non sia occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare, **indichi il valore locativo del bene pignorato**; si precisa che il valore locativo dovrà essere fornito in ogni caso in cui il bene sia occupato da soggetti diversi dal debitore e, nel caso in cui sia occupato dal debitore, laddove questi lo utilizzi per lo svolgimento di un'attività economica ovvero costituisca seconda casa;
- 22) ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato acquisisca il provvedimento di assegnazione della casa coniugale e verifichi se è stato iscritto sui registri dello stato civile (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento; non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento; sempre opponibile alla procedura se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà);
- 23) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; **accerti** l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;
- 24) **determini** il valore dell'immobile; **nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute;**
- 25) **indichi** espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 21.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio e per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziarie.it; 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 120 dal giuramento;**
- 29) **invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo PEC, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori precedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;**
- 30) depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito allegati, sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come gli allegati dovranno essere inseriti nella perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito allegati;
- 31) **intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;**
- 32) **predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali i proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;
- 33) **alleghi** alla relazione **documentazione fotografica** interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione - integrale e privacy - laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti 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:

- Comunicazione fissazione udienza;
- Attestazione di conformità;
- Attestazione di conformità 2;
- Certificazione ventennale;
- Marche da bollo;
- Deposito nota di trascrizione;
- Istanza di vendita;
- Nota deposito certificazione ipocatastale + mappa;
- Nota di trascrizione;
- Ruolo nota di trascrizione;
- PEC incarico C.T.U.;
- Pignoramento notificato;
- Atto di precetto notificato;
- Atto di mutuo.



SOPRALLUOGO

Il Sottoscritto CTU il giorno 23/03/2018 si è presentato presso l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare ed ha effettuato il sopralluogo. Con l'ausilio del Custode nominato, e con la presenza del Sig. [REDACTED], previa comunicazione, si è proceduto all'accesso dei beni pignorati. Il sopralluogo è iniziato alle ore 10:45 ed è terminato alle ore 11:20.

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 19/03/2018 il sottoscritto CTU, presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, ha richiesto ed ottenuto copia delle visure, planimetrie catastali ed estratto di mappa del seguente immobile:

- Foglio 7, Particella 326 Subalterno 8, Particella 328 Subalterno 7 – Categoria A/4, Classe 3. Consistenza di 5,5 vani, Rendita di € 238,60, di proprietà di [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2.

È stato possibile verificare la correttezza dei dati riportati sui documenti sopra citati con i dati riportati nell'atto di pignoramento. I documenti ottenuti presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo sono allegati alla seguente Perizia.

Quesito 3)

Atti scritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare:

- Istrumento Atto Pubblico del 16/01/2007, Repertorio 13684, Rogante Notaio [REDACTED].

La proprietà degli immobili oggetto di Perizia ha avuto i seguenti passaggi:

N.B. L'immobile, originariamente, era composto da n.2 unità immobiliari distinte di proprietà della Sig.ra [REDACTED], così distinti:

- 1) Foglio 7 Particella 326 Subalterno 7 (ex MU Foglio 330 Subalterno 2 – oggetto di variazione per modifica identificativo, allineamento mappe prot. VT0137347 del 13/10/2004). Proprietà [REDACTED] per la quota di 1000/1000;
- 2) Foglio 7 Particella 328 Subalterno 4 (ex MU Foglio 328 Subalterno 4 – oggetto di variazione per modifica identificativo, allineamento mappe prot. VT0133271 del 04/10/2004). Proprietà [REDACTED] per la quota di 1000/1000.



In data 07/02/2007, la proprietà attuale [REDACTED], ha provveduto a presentare la Variazione Catastale DOCFA con Protocollo VT0017084 relativa la Fusione e Diversa Distribuzione Interna degli immobili di cui sopra, generando così la nuova unità immobiliare oggetto di pignoramento. La variazione catastale in oggetto è stata redatta senza l'ausilio di pratiche edilizie, in quanto i lavori che hanno comportato la variazione stessa, nonostante in origine fossero due unità immobiliari distinte, sono stati realizzati precedentemente il 1° settembre 1967.

Quesito 4)

Nota di trascrizione, Registro Generale n.14268, Registro Particolare n.10609, Presentazione n.1 del 23/10/2017.

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:

- Estratto del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) con relative Norme Tecniche di Attuazione;
- 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;

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

La richiesta del Certificato di destinazione Urbanistica (C.D.U.) non è stata necessaria in quanto non sono presenti terreni.

Quesito 6)

Il sottoscritto CTU ha provveduto alla richiesta dei certificati, per mezzo raccomandata 1 n.052537347126 in data 17/09/2018, inoltrando la stessa al Comune di Roma, Comune dove le parti risultano essere residenti. In data odierna ancora non sono stati rilasciati i documenti (stato civile – matrimonio) richiesti.

Quesito 7)

L'immobile ricade nel centro storico del Comune di Piansano (VT), Via della Chiesa n.3. Trattasi di un'abitazione ad uso residenziale, distinta la N.C.E.U. al Foglio 7 Particella 326 Subalterno 8 Particella 328 Subalterno 7, categoria A/4, classe 3, consistenza di 5,5 e rendita di € 238,60.

L'immobile ha una totale netta calpestabile di 84,55 mq, superficie lorda di 117,15 mq e altezza media interna di 3,11 ml, composto come segue:

- Disimpegno di 5,75 mq netti calpestabili;
- Cucina di 13,85 mq netti calpestabili;
- Bagno di 2,80 mq netti calpestabili;
- Camera da letto di 14,70 mq netti calpestabili;
- Camera da letto di 12,70 mq netti calpestabili;
- Camera da letto di 14,70 mq netti calpestabili;



- Camera da letto di 20,05 mq netti calpestabili.

L'immobile (appartamento), situato nel centro storico del Comune di Piansano (VT) fa parte di una palazzina composta da altre unità ad uso residenziale e magazzino, la cui costruzione è antecedente al 1° settembre 1967. La struttura portante è composta da muratura in tufo con solai misto legno e latero cemento. L'appartamento in oggetto si presenta in uno stato di fatiscenza, privo di impiantistica e rifiniture. L'ingresso è composto da un portoncino di ingresso semplice non blindato, mentre non sono presenti le porte interne con i relativi controtelai. Gli infissi esterni sono in legno con vetro semplice. Le pareti ed i soffitti interni sono intonacati e parzialmente tinteggiati. Le pavimentazioni sono del tipo sale e pepe. Come sopra accennato l'immobile si presenta in uno stato di fatiscenza, privo di impianto elettrico e termo idraulico, consigliando altresì una ristrutturazione totale dello stesso.

Quesito 8)

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

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

Quesito 9)

Si è potuto verificare alla corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella dei dati di cui le planimetrie e visure catastali. I manufatti in oggetto, comunque, 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 fisco con gli stessi oggetto di pignoramento.

Quesito 11)

Gli immobili in oggetto, come già dettagliatamente indicato al quesito n.3, derivano da n.2 unità immobiliari distinte, poi successivamente fuse tra loro e mai ceduta a terzi. Gli immobili costituiti dalla consistenza originale non riguardano porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento.

Quesito 12)

Non è stato necessario procedere con la variazione catastale in quanto la planimetria presente agli atti del N.C.E.U. risulta conforme.



Quesito 13)

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente è "Zona A – Centro Storico".

Quesito 14)

Si attesta la conformità dell'immobile in oggetto. La costruzione dello stesso, come indicato nel rogito notarile rep.13684 del 16/01/2007, è antecedente al 1° settembre 1967. Dalla data di stipula del suddetto atto notarile ad oggi non è stata presentata nessuna pratica edilizia presso il Comune di Piansano (VT), tantomeno richieste per il rilascio dei certificati di agibilità e/o abitabilità.

In data 10/09/2018 il sottoscritto CTU ha provveduto ad inoltrare, per mezzo PEC, al Comune di Piansano (VT), la richiesta di accesso agli atti con protocollo 3813 del 10/09/2018, relativamente la presenza di eventuali pratiche edilizie. Lo Stesso Comune ha potuto constatare l'assenza di autorizzazioni e/o concessioni relative l'immobile oggetto di pignoramento. Lo stesso, però, non ha rilasciato documenti che certificano l'assenza di pratiche edilizie.

Quesito 15)

Non sono presenti pratiche edilizie in sanatoria e/o istanze di condono edilizio relative l'immobile oggetto di pignoramento.

Quesito 16)

L'immobile pignorato non è gravato da censo, livello o uso civico.

Quesito 17)

Non è stato possibile accedere e/o ottenere la documentazione al fine di poter calcolare l'importo annuo delle spese.

Quesito 18)

È possibile vendere l'immobile in un unico lotto.

Quesito 19)

L'immobile non è divisibile.

Quesito 20)

L'immobile in oggetto risulta essere libero e non sono presenti atti di locazione.

Quesito 21)

L'immobile non è occupato, pertanto risulta libero.



Quesito 22)

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

Quesito 23)

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

Quesiti 24) e 25)

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

FONTI E TIPOLOGIE

OSSERVATORIO IMMOBILIARE LOCALE "CAMERA DI COMMERCIO
(abitazioni da ristrutturare)

- Abitazione Residenziale (da ristrutturare) = 250,00 €/mq

LOTTO UNICO - CALCOLO DELLA SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

ENTITA'	SUP. LORDA	PARAMETRO	SUP. RAGGUAGLIATA
Residenziale	117,15 mq	1,00	117,15 mq
TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA		117,15 MQ	

Valore Totale Lotto Unico = 117,15 mq x 250,00 €/mq = 29.287,50 € arrotondato a 29.300,00 €

PREZZO BASE D'ASTA = € 29.300,00

Valore complessivo Lotto: **€ 29.300,00 (ventinovemilatrecento/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 come segue:

- Uso Abitativo;

Quesito 27)

Non sono presenti canoni 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, 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 ax 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 ax 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)

All'elaborato peritale viene allegata idonea documentazione fotografica in doppia versione, standard e in formato privacy.



Quesito 34)

Viene allegata, 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 ad al decreto di trasferimento.

Quesito 35)

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

- a. Planimetrie dei beni;
- b. Visure catastali attuali;
- c. Copie delle eventuali concessioni edilizie e degli eventuali atti in sanatoria;
- d. Copia dei contratti di locazione;
- e. Visure ipotecarie aggiornate (trascrizioni + iscrizioni)
- f. Copia atti di provenienza;
- g. Quadro sinottico in triplice copia;
- h. Altra documentazione ritenuta di necessario supporto per la vendita.

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

Viterbo li 25/09/2018

Il C.T.U.
Geom. Alessio Catarcia

