

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 110/2022

Promossa da

CONTRO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – FORMATO PRIVACY

Viterbo li 23/03/2023

Il C.T.U. Geom. Alessio Catarcia



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

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

PREMESSA

È in corso presso il Tribunale di Viterbo l'esecuzione Immobiliare n. 110/2022.

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'Agazia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari**, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed **indichi** tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso, il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando, altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati;
- 4) **Predisponga**, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);
- 5) **Acquisisca**, ove non depositati, le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene ed i certificati di destinazione urbanistica (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta;
- 6) **Consulti** i registri dello stato civile del comune di nascita e/o di residenza dell'esecutato (e/o il registro delle imprese, nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore) acquisisca, ove non depositati, l'atto di matrimonio con annotazioni marginali ovvero un certificato di stato libero dell'esecutato e/o una visura camerale (nel caso in cui l'esecutato sia un imprenditore);

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

Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)

Cell: 334.8023353

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 26) Indichi** quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;
- 27) Segnali, in caso di contratto di locazione**, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, **tenga conto** di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;
- 28) Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti, nel termine di giorni 90 dal giuramento;**
- 29) invii**, a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo PEC, nel rispetto della normativa, anche regolamentare, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti, al debitore, anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno **quarantacinque** giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'articolo 569 c.p.c. assegnando alle parti un termine non superiore a **quindici** giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui **note contenenti osservazioni al suo elaborato;**
- 30) Depositi**, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, **integralmente rilegato** (fatta eccezione per il quadro sinottico) **completo di tutti gli allegati di seguito allegati, sia in forma cartacea**, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd. "Busta Telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima in versione integrale firmata digitalmente e come gli allegati dovranno essere inseriti nella perizia di stima in versione privacy, nonché gli allegati di seguito allegati;
- 31) Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;**
- 32) predisponga**, al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, **un estratto del proprio elaborato** (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n. 47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a rivelare l'identità di quest'ultimo e di even-

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

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

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

33) allegli 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) Allegli alla relazione:

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

DOCUMENTAZIONE RICEVUTA

Si elenca tutta la documentazione consegnatomi al momento del Giuramento:

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

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

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

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

SOPRALLUOGO

I° Sopralluogo

Il Sottoscritto CTU, il giorno 20/02/2023, su indicazioni del Custode, si è presentato presso l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare.

Alle ore 11:00, con l'ausilio del Custode nominato e, previa comunicazione, con la presenza della Sig.ra ******, è stato possibile accedere all'immobile oggetto di pignoramento. Detto sopralluogo si è concluso alle ore 12:30.

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 30/12/2022 il sottoscritto CTU, presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, ha richiesto ed ottenuto copia delle visure, planimetrie catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico e elenco subalterni. Gli immobili sono i seguenti:

- **Lotto 1** – Comune di Bagnoregio (VT), Frazione Castel Cellesi, con accesso diretto da Via della Mola n. 36, piano primo sottostrada, piano terra terra e piano primo, catasto fabbricati, foglio 61, particella 222, subalterno 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, proprietà ***** per 1/1, in regime di separazione dei beni; Comune di Bagnoregio (VT), Frazione Castel Cellesi, con accesso diretto da Via della Mola n. 38, piano terra, catasto fabbricati, foglio 61, particella 222, subalterno 2, categoria C/2, classe 4, consistenza 29,00 mq, proprietà ***** per 1/1, in regime di separazione dei beni;

- **Lotto 2** – Comune di Bagnoregio (VT), Frazione Castel Cellesi, con accesso diretto da Via della Mola n. 40, piano terra, catasto fabbricati, foglio 61, particella 222, subalterno 3, categoria C/2, classe 4, consistenza 29,00 mq, proprietà ***** per 1/1, in regime di separazione dei beni;

- **Lotto 3** – Comune di Bagnoregio (VT), Frazione Castel Cellesi, con accesso diretto da Via della Mola n. 34, piano terra, catasto fabbricati, foglio 61, particella 364, categoria C/2, classe 6, consistenza 20,00 mq, proprietà ***** per 1/1, in regime di separazione dei beni;

È stato possibile verificare la correttezza dei dati riportati sui documenti sopra citati con i dati riportati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione. I documenti ottenuti presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo sono allegati alla seguente Perizia.

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

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

Quesito 3)

Atti iscritti, trascritti e passaggi di proprietà:

- A *****, la quota di 1/2 degli immobili in oggetto è pervenuta per atto di compravendita del 23/05/1991 Numero di repertorio 2505 Notaio ***** trascritto il 07/06/1991 nn. 8261/6520 da potere di ***** nato a ***** il *****, ***** nato a *****, il *****, ***** nata a *****, il ***** e ***** nato a *****, il *****;

- A *****, la quota pari a 1/2 di piena proprietà in regime di separazione dei beni degli immobili in oggetto è pervenuta per atto di donazione accettata del 12/12/2008 Numero di repertorio 196575/15661 Notaio *****, sede *****, trascritto il 15/12/2008 nn. 21208/15109 da potere di ***** nato il ***** a *****, Codice fiscale ***** e per atto di compravendita del 17/06/2009 Numero di repertorio 23756/15501 Notaio ***** Sede *****, trascritto il 22/06/2009 nn. 11073/7942 da potere del già menzionato *****, nato il ***** a ***** Codice fiscale *****;

- A *****, la quota di propria pertinenza era pervenuta per il già menzionato atto di compravendita del 23/05/1991 Numero di repertorio 2505 Notaio ***** trascritto il 07/06/1991 nn. 8261/6520 da potere di ***** nato a ***** il *****, ***** nato a ***** il *****, ***** nata a ***** il ***** e ***** nato a ***** il *****.

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

- **Lotto 1** – Accertamento generale della proprietà immobiliare urbana, ai sensi del regio Decreto legge 13 Aprile 1939 – XVII n. 652, scheda n. 26677218 del 25/01/1940;

- **Lotto 2** – Accertamento generale della proprietà immobiliare urbana, ai sensi del regio Decreto legge 13 Aprile 1939 – XVII n. 652, scheda n. 26677218 del 25/01/1940;

- **Lotto 3** – Accertamento generale della proprietà immobiliare urbana, ai sensi del regio Decreto legge 13 Aprile 1939 – XVII n. 652, scheda n. 26677217 del 25/01/1940;

Quesito 4)

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

- Iscrizione nn. 5929/1044 del 03/04/2009 ipoteca volontaria nascente da concessione a garanzia di mutuo del 01/04/2009 Numero di repertorio 23395/15214 Notaio ***** Sede ***** a favore di ***** sede *****, Codice fiscale ***** (Domicilio ipotecario eletto *****, *****), contro *****, nata il ***** a *****), Codice fiscale *****, *****), nato il

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

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

***** a *****, Codice fiscale *****, capitale € 80.000,00, totale € 160.000,00, durata 15 anni. Grava su Bagnoregio, Foglio 61 Particella 222 Sub. 1, Particella 222 Sub. 2, Particella 222 Sub. 3 e Particella 364;

- Trascrizione nn. 11784/9402 del 12/07/2022 nascente da verbale di pignoramento immobili del 26/05/2022, numero di repertorio 930 emesso da Ufficiale Giudiziario UNEP presso i, Tribunale di Viterbo, sede Viterbo, a favore di *****, sede *****, Codice fiscale ***** (Richiedente: *****), contro *****, nata il ***** a *****, Codice fiscale *****. Grava su Bagnoregio, Foglio 61 Particella 222 Sub. 1, Particella 222 Sub. 2, Particella 222 Sub. 3 e Particella 364.

Quesito 5)

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

- 1) Estratto del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) con relative Norme Tecniche di Attuazione, dalla quale è stato possibile verificare che l'immobile in oggetto ricade in zona B, sottozona B3, saturazione edilizia, ai sensi dell'art. 5, lett. c) di predette norme.
- 2) Estratto della Carta Tecnica Regionale (C.T.R.);
- 3) Estratto del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R. tavole A e B) con relative Norme Tecniche di Attuazione, dalla quale è stato possibile verificare che l'immobile in oggetto ricade in zona ricade all'art. 28 delle suddette norme, "Paesaggio degli insediamenti urbani" e risulta esente da vincoli paesaggistici.

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

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

Quesito 6)

Come dai Certificati di residenza, allegati alla perizia, rilasciati dall'Ufficio Anagrafe del Comune di *****, luogo attuale di residenza dell'esecutato, si certifica che la Sig.ra ***** risulta essere coniugato con il Sig. ***** con matrimonio contratto in ***** in data ***** con atto del ***, numero *, parte **, seria *, ufficio *.

La Sig.ra ***** risulta essere residente in *****, Via *****, quindi presso uno dei lotti oggetto di pignoramento, iscritta nella famiglia anagrafica così composta:

- 1) ***** nata il ***** in ***** atto n. **, parte *, serie *, anno *****, Comune di ***** C.F. *****. Come da estratto per riassunto del registro degli atti di matrimonio, rilasciato dal Comune di Bagnoregio (VT), con atto del 12/12/2008 (data antecedente alla notifica del pignoramento immobiliare) a rogito del

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

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

*****, gli sposi ***** e ***** , hanno scelto il regime patrimoniale della separazione dei beni.

Quesito 7)

Lotto 1 – Catasto fabbricati, Foglio 61, Particella 222, subalterno 1 e subalterno 2

Immobili sito in Bagnoregio (VT), Frazione Castel Cellesi, con accesso diretto da Via della Mola n. 36 e 38, piano primo sottostrada, piano terra e piano primo. Trattasi di abitazione residenziale e magazzino, collegati tramite l'ausilio di una scala interna, con le seguenti caratteristiche:

1) Abitazione residenziale subalterno 1

Superficie netta calpestabile totale di 119,80 mq e superficie lorda totale di 163,48 mq. Accesso principale diretto su Via della Mola. Immobile composto al piano terra da n. 2 camere da letto di 29,45 mq e 31,10 mq, e piano primo composto da n. 2 locali soffitta di 28,15 mq e 31,10 mq.

L'intero stabile di cui fa parte l'unità in oggetto, composta dalla sola particella 222 di cui fanno parte altre unità della stessa proprietà e oggetto di pignoramento, è costituito da una struttura portante principale è composta da blocchi in tufo con solai e copertura in legno e piastrelle in cotto. Le tramezzature interne sono del tipo laterizio forato da 8,00 cm. La facciata esterna, in buono stato manutentivo, è a vista con pietrame in tufo, mentre le pareti interne risultano essere intonacate, rasate e tinteggiate. La copertura, facente parte dell'intero complesso condominiale, anch'essa in buono stato manutentivo, è composta da travi principali e secondari in legno, piastrelle di cotto, tegole, canali di gronda, e discendenti per lo smaltimento delle acque piovane. I pavimenti sono in cotto. Gli accessi principali all'immobile, nonché le porte interne sono del tipo in legno. Gli infissi esterni sono del tipo legno e vetro semplice. L'immobile è dotato di un impianto elettrico ed idraulico non a orma di Legge. Lo stesso è sprovvisto di impianto di riscaldamento, mentre è presente un camino a legna ed uno scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria. Lo smaltimento delle acque reflue domestiche avviene tramite l'utilizzo della fognatura Comunale esistente.

L'immobile confina a nord-est e sud-ovest con Via della Mola, mentre a sud-est con la particella 223 ed a nord-ovest con la particella 364 (Lotto 3).

Internamente, l'immobile si presenta in un *cattivo* stato manutentivo; è consigliabile quindi una manutenzione interna, che interessi principalmente il rifacimento degli impianti elettrici ed idraulici, nonché la nuova realizzazione dell'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria.

2) Magazzino subalterno 2

Superficie netta calpestabile totale di 28,00 mq e superficie lorda totale di 42,20 mq. Accesso principale diretto su Via della Mola. Immobile, distribuito su un unico piano primo sottostrada, composto da cucina di 24,80 mq e bagno di 3,20 mq (catastalmente magazzino C/2).

L'intero stabile di cui fa parte l'unità in oggetto, composta dalla sola particella 222 di cui fanno parte altre unità della stessa proprietà e oggetto di pignoramento, è costituito da una portante principale è composta da blocchi in tufo con solai e copertura in legno e piastrelle in cotto. Le tramezzature

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

Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)

Cell: 334.8023353

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

interne sono del tipo laterizio forato da 8,00 cm. La facciata esterna, in buono stato manutentivo, è a vista con pietrame in tufo, mentre le pareti interne risultano essere intonacate, rasate e tinteggiate. La copertura, facente parte dell'intero complesso condominiale, anch'essa in buono stato manutentivo, è composta da travi principali e secondari in legno, pianelle di cotto, tegole, canali di gronda, e discendenti per lo smaltimento delle acque piovane. I pavimenti sono in cotto. Gli accessi principali all'immobile, nonché le porte interne sono del tipo in legno. Gli infissi esterni sono del tipo legno e vetro semplice. L'immobile è dotato di un impianto elettrico ed idraulico non a orma di Legge. Lo stesso è sprovvisto di impianto di riscaldamento, mentre è presente un camino a legna ed uno scaldabagno elettrico per l'acqua calda sanitaria. Lo smaltimento delle acque reflue domestiche avviene tramite l'utilizzo della fognatura Comunale esistente.

L'immobile confina a nord-est e sud-ovest con Via della Mola, mentre a sud-est con la particella 223 ed a nord-ovest con la particella 222 subalterno 3 (Lotto 2).

Internamente, l'immobile si presenta in un **cattivo** stato manutentivo; è consigliabile quindi una manutenzione interna, che interessi principalmente il rifacimento degli impianti elettrici ed idraulici, nonché la nuova realizzazione dell'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria.

Lotto 2 – Catasto fabbricati, Foglio 61, Particella 222, subalterno 3

Immobile sito in Bagnoregio (VT), Frazione Castel Cellesi, con accesso diretto da Via della Mola n. 40, piano primo sottostrada. Trattasi di magazzino non residenziale, con superficie netta calpestabile totale di 31,00 mq e superficie lorda totale di 42,90 mq. Accesso principale diretto su Via della Mola. Immobile, distribuito su un unico piano primo sottostrada, composto da un magazzino di 31,00 mq.

L'intero stabile di cui fa parte l'unità in oggetto, composta dalla sola particella 222 di cui fanno parte altre unità della stessa proprietà e oggetto di pignoramento, è costituito da una struttura portante principale è composta da blocchi in tufo con solai e copertura in legno e pianelle in cotto. Non sono presenti tramezzature interne. La facciata esterna, in buono stato manutentivo, è a vista con pietrame in tufo, mentre le pareti interne risultano essere intonacate, rasate e tinteggiate. La copertura, facente parte dell'intero complesso condominiale, anch'essa in buono stato manutentivo, è composta da travi principali e secondari in legno, pianelle di cotto, tegole, canali di gronda, e discendenti per lo smaltimento delle acque piovane. I pavimenti sono in cotto. L'accesso principale è composto da un portone in legno. Gli infissi esterni sono del tipo legno e vetro semplice. L'immobile è dotato di un impianto elettrico non a orma di Legge, mentre non è presente l'impianto idraulico e di riscaldamento.

L'immobile confina a nord-est e sud-ovest con Via della Mola, mentre a sud-est con la particella 222 subalterno 2 (Lotto 1) ed a nord-ovest con la particella 364 (Lotto 3).

Internamente, l'immobile si presenta in un **cattivo** stato manutentivo; è consigliabile quindi una manutenzione interna, che interessi principalmente il rifacimento degli impianti elettrici ed idraulici, nonché la nuova realizzazione dell'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria.

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

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

Lotto 3 – Catasto fabbricati, Foglio 61, Particella 364

Immobile sito in Bagnoregio (VT), Frazione Castel Cellesi, con accesso diretto da Via della Mola n. 34, piano terra. Trattasi di magazzino non residenziale, con superficie netta calpestabile totale di 23,75 mq e superficie lorda totale di 32,65 mq. Accesso principale diretto su Via della Mola. Immobile, distribuito su un unico piano primo terra, composto da un magazzino di 23,75 mq.

L'intero stabile di cui fa parte l'unità in oggetto, composta dalla sola particella 364 di cui fanno parte altre unità della stessa proprietà e oggetto di pignoramento, è costituito da una struttura portante principale è composta da blocchi in tufo con solai e copertura in legno e piastrelle in cotto. Non sono presenti tramezzature interne. La facciata esterna, in buono stato manutentivo, è a vista con pietrame in tufo, mentre le pareti interne risultano essere intonacate, rasate e tinteggiate. La copertura, facente parte dell'intero complesso condominiale, in pessimo stato manutentivo, è composta da travi principali e secondari in legno, piastrelle di cotto, tegole, canali di gronda, e discendenti per lo smaltimento delle acque piovane. I pavimenti sono in cotto. L'accesso principale è composto da un portone in legno. Gli infissi esterni sono del tipo legno e vetro semplice. L'immobile è dotato di un impianto elettrico non a norma di Legge, mentre non è presente l'impianto idraulico e di riscaldamento.

L'immobile confina a nord-est e sud-ovest con Via della Mola, mentre a sud-est con la particella 223 ed a nord-ovest con la particella 222 subalterno 3 (Lotto 2).

Internamente, l'immobile si presenta in un **cattivo** stato manutentivo; è consigliabile quindi una manutenzione interna, che interessi principalmente il rifacimento degli impianti elettrici ed idraulici, nonché la nuova realizzazione dell'impianto di riscaldamento e acqua calda sanitaria.

Quesito 8)

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

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

Quesito 9)

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

Quesito 10)

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

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

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

Quesito 11)

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

Quesito 12)

Non è stato possibile procedere alle variazioni per l'aggiornamento catastale, in quanto le opere difformi, meglio descritte al successivo punto 14), dovranno preventivamente essere regolarizzate tramite idonee pratiche urbanistiche, presso il Comune di Bagnoregio (VT).

Quesito 13)

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è:

- **Lotto 1**, residenziale;
- **Lotto 2**, magazzini;
- **Lotto 3**, magazzini.

Quesito 14)

La costruzione dell'immobile in oggetto, come da scheda planimetrica agli atti n. 26677217 e 26677218 del 25/01/940, risulta essere antecedente alla Legge Urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942. In seguito ad accesso agli atti, effettuata per mezzo PEC presso l'ufficio urbanistica del Comune di Bagnoregio (VT), protocollo n. 30 del 02/01/2023, con al quale si è richiesta l'eventuale documentazione urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento, in data 09/01/2023, prot. n. 266, lo stesso ufficio urbanistica ha rilasciato la certificazione con cui certifica che relativamente l'immobile in oggetto, agli atti di archivio comunale e storico, non risulta alcun atto urbanistico depositato.

Alla luce di quanto sopra descritto e ai sensi dell'art. 9-bis. del D.P.R. 380/2001, la verifica urbanistica è stata effettuata sulla base delle attuali planimetrie catastali agli atti, riscontrando le seguenti difformità:

- **Lotto 1**: Cambio di destinazione d'uso da magazzino ad abitazione, tramite la realizzazione di una cucina e di un bagno; modifiche prospettiche al piano secondo, tramite l'apertura di n. 2 finestre nei locali a destinazione soffitta;
- **Lotto 2**: Modifica prospettica tramite l'apertura di n.1 finestra;
- **Lotto 3**: Modifica prospettica tramite la variazione di sagoma della finestra esistente.

Per quanto sopra descritto, gli immobili in oggetto, ***urbanisticamente e catastalmente non sono conformi.***

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

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

Quesito 15)

Non sono presenti istanze di condono e/o richieste di costruire in sanatoria. Ai fini della regolarizzazione delle opere difformi, di cui al precedente punto 14), la procedura ed il costo per la regolarizzazione degli stessi sarà come segue:

- **Lotto 1:** Redazione e presentazione, presso il Comune di Bagnoregio (VT), della richiesta di permesso di costruire in sanatoria (D.P.R. 380/200) per il cambio di destinazione d'uso da magazzino a residenziale, fusione di n.2 unità immobiliari e apertura di nuove finestre su muratura portante al piano secondo, con conseguente denuncia al Genio Civile di Viterbo (D.P.R. 380/2001) per le suddette finestre, per un costo complessivo di euro 10.000,00 (diecimila/00), comprensivo di oneri professionali, diritti di segreteria, costi di costruzione e di urbanizzazione;

- **Lotto 2:** Redazione e presentazione, presso il Comune di Bagnoregio (VT), della richiesta di permesso di costruire in sanatoria (D.P.R. 380/2001) per l'apertura di una nuova finestra su muratura portante, con conseguente denuncia al Genio Civile di Viterbo (D.P.R. 380/2001), per un costo complessivo di euro 5.000,00 (cinquemila/00), comprensivo di oneri professionali, diritti di segreteria, costi di costruzione e di urbanizzazione;

- **Lotto 3:** Redazione e presentazione, presso il Comune di Bagnoregio (VT), della richiesta di permesso di costruire in sanatoria (D.P.R. 380/2001) per la modifica del vano finestra su muratura portante, con conseguente denuncia al Genio Civile di Viterbo (D.P.R. 380/2001), per un costo complessivo di euro 5.000,00 (cinquemila/00), comprensivo di oneri professionali, diritti di segreteria, costi di costruzione e di urbanizzazione;

Quesito 16)

Come da attestazione di assenza di usi civici, protocollo n. 361 del 10/01/2023, rilasciata dall'ufficio tecnico del Comune di Bagnoregio (VT), gli immobili in oggetto ***non sono gravati da usi civici.***

Quesito 17)

In fase di sopralluogo si è provveduto a chiedere al debitore copia delle bollette al fine di poter determinare le spese di gestione dell'immobile, ma non è stato possibile ottenere copia delle stesse, in quanto non più reperibili. Relativamente l'importo delle spese fisse di gestione, si è proceduto alla determinazione delle stesse attraverso le aliquote comunali ed i parametri medi di spesa per l'approvvigionamento di elettricità, come elencato di seguito:

Lotto 1

- I.M.U. = Euro 250,00 circa annui;
- T.A.R.I. = Euro 150,00 circa annui;
- Approvvigionamento elettrico: Euro 800,00 annui;
- Approvvigionamento idrico: Euro 500,00 annui;

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

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

- Approvvigionamento gas: Esente in quanto assente;
- Spese Condominiali: Non presenti, in quanto unità con accesso indipendente senza presenza di condominio.

Lotto 2

- I.M.U. = Euro 25,96 annui;
- T.A.R.I. = Euro 50,00 annui;
- Approvvigionamento elettrico: Euro 200,00 annui;
- Approvvigionamento idrico: Assente;
- Approvvigionamento gas: Esente in quanto assente;
- Spese Condominiali: Non presenti, in quanto unità con accesso indipendente senza presenza di condominio.

Lotto 3

- I.M.U. = Euro 25,37 circa annui;
- T.A.R.I. = Euro 50,00 circa annui;
- Approvvigionamento elettrico: Euro 200,00 annui;
- Approvvigionamento gas: Esente in quanto assente;
- Approvvigionamento idrico: Assente;
- Spese Condominiali: Non presenti, in quanto unità con accesso indipendente senza presenza di condominio.

Quesito 18)

È possibile vendere gli immobili in più lotti.

Quesito 19)

Gli immobili non sono divisibili.

Quesito 20)

Non sono presenti contratti di locazione.

Quesito 21)

Il valore locativo stimato dei bene pignorati può quantificarsi come segue:

- **Lotto 1:** 3.000,00 (tremila/00) annui, per un importo mensile di euro 250,00 (duecentocinquanta/00);
- **Lotto 2:** 1.200,00 (milleduecento/00) annui, per un importo mensile di euro 100,00 (cento/00);
- **Lotto 3:** 1.200,00 (milleduecento/00) annui, per un importo mensile di euro 100,00 (cento/00);

Quesito 22)

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

Quesito 23)

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

Quesiti 24) e 25)

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

FONTI E TIPOLOGIE

Lotto 1

OSSERVATORIO IMMOBILIARE LOCALE "CAMERA DI COMMERCIO
(Abitazioni residenziali **da ristrutturare**)

- Abitazione residenziale = 250,00 €/mq

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE
(Abitazioni residenziali **da ristrutturare**)

- Abitazione residenziale = 350,00 €/mq

Lotto 2

OSSERVATORIO IMMOBILIARE LOCALE "CAMERA DI COMMERCIO
(Magazzini in **da ristrutturare**)

- Magazzino = 150,00 €/mq

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

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

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE
(Magazzini in *da ristrutturare*)

- Magazzino = 250,00 €/mq

Lotto 3

OSSERVATORIO IMMOBILIARE LOCALE "CAMERA DI COMMERCIO"
(Magazzini in *da ristrutturare*)

- Magazzino = 150,00 €/mq

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE
(Magazzini in *da ristrutturare*)

Magazzino = 250,00 €/mq

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

Si procederà all'applicazione di un valore medio tra quelli sopra citati, quindi:

- Lotto 1: **300,00 €/mq;**
- Lotto 2: **2000,00 €/mq;**
- Lotto 3: **200,00 €/mq;**

LOTTO 1 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

ENTITA'	SUP. LORDA	PARAMETRO	SUP. RAGGUAGLIATA
Residenziale	123,95 mq	100 %	123,95 mq
Non residenziale (soffitta)	81,74 mq	20%	16,35 mq
TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA		140,30 MQ	

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

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

Valore totale Lotto 1 = 140,30 mq x 300,00 €/mq = € 42.090,00

Dal valore di cui sopra, viene detratto il costo ai fini della regolarizzazione urbanistica, quindi:

Prezzo Base d'asta Lotto 1 = € 42.090,00 - € 10.000,00 = **€ 32.090,00 (trentaduemilanovanta/00)**

LOTTO 2 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

ENTITA'	SUP. LORDA	PARAMETRO	SUP. RAGGUAGLIATA
Magazzino	42,90 mq	100 %	42,90 mq
TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA		42,90 MQ	

Valore totale Lotto 2 = 49,20 mq x 200,00 €/mq = € 8.580,00

Dal valore di cui sopra, viene detratto il costo ai fini della regolarizzazione urbanistica, quindi:

Prezzo Base d'asta Lotto 2 = € 8.580,00 - € 5.000,00 = **€ 3.580,00 (tremilacinquecentoottanta/00)**

LOTTO 3 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

ENTITA'	SUP. LORDA	PARAMETRO	SUP. RAGGUAGLIATA
Magazzino	32,65 mq	100 %	32,65 mq
TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA		32,65 MQ	

Valore totale Lotto 3 = 32,65 mq x 200,00 €/mq = € 6.530,00

Dal valore di cui sopra, viene detratto il costo ai fini della regolarizzazione urbanistica, quindi:

Prezzo Base d'asta Lotto 3 = € 6.530,50 - € 5.000,00 = **€ 1.530,00 (millecinquecentotrenta/00)**

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

Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)

Cell: 334.8023353

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

Riepilogo valore Lotti:

- Valore **Lotto Unico: € 37.200,00**
- Valore **Lotto 1: € 32.090,00**
- Valore **Lotto 2: € 3.580,00**
- Valore **Lotto 3: € 1.530,00**

Quesito 26)

Relativamente l'ubicazione, le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e la consistenza del fabbricato, a mio giudizio, le prospettive di utile collocamento degli immobili in oggetto dovrebbero essere come segue:

- **Lotto 1:** Uso residenziale;
- **Lotto 2:** Uso magazzino;
- **Lotto 3:** Uso magazzino.

Quesito 27)

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

Quesito 30)

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

- Elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati, **in forma cartacea**, almeno **dieci** giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c.;

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

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

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

Quesito 31)

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

Quesito 32)

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

Quesito 33)

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

Quesito 34)

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

Quesito 35)

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

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

Allegati a sé stanti:

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

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

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

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

Viterbo li 23/03/2023

Il C.T.U. Geom. Alessio Catarcia



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