

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 01/2021

promossa da

CONTRO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – PERIZIA IN FORMATO PRIVACY

Viterbo li 22/10/2021

Il C.T.U. Geom. Catarcia Alessio



Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
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 1)

È in corso presso il Tribunale di Viterbo l'esecuzione Immobiliare n. 01/2021, promossa da *****
c/ *****

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);

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
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 (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 luogo, 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;

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
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



- 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 evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
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

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

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
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

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 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

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

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

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) 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:

- Comunicazione fissazione udienza;
- Attestazione di conformità;
- Attestazione di conformità 2;
- Certificazione ventennale;

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
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



- 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 15/07/2021 si è presentato presso l'immobile oggetto di Esecuzione Immobiliare ed ha effettuato il sopralluogo.

Con l'ausilio del Custode nominato e previa comunicazione si è proceduto all'accesso dei beni pignorati.

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 31/05/2021 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** – Abitazione in villino sito ai piani seminterrato, terra e primo, di vani 6,5, N.C.E.U. foglio 18, particella 1405, categoria A/7, classe 1, Rendita Euro 604,25;

*Insiste su area censita al N.C.T. foglio 18, particella 1405 (ente urbano di mq. 611,00)
già particella 1155 che comprende le particelle 1143 già particella 833; 1144 già
particella 833; 1146-1147-1148-1149-1150-1151-1152-1153-1154; già particella 831
già particella 76*

- **Lotto 2** – Abitazione in villino sito ai piani seminterrato, terra e primo, di vani 6,5, N.C.E.U. foglio 18, particella 1410, categoria A/7, classe 1, Rendita Euro 604,25;

*Insiste su area censita al N.C.T. foglio 18, particella 1410 (ente urbano di mq. 695,00)
già particella 1155 che comprende le particelle 1143 già particella 833; 1144 già
particella 833; 1146-1147-1148-1149-1150-1151-1152-1153-1154; già particella 831*

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
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

già particella 76

- **Lotto 3** – Abitazione in villino a schiera in corso di costruzione sito ai piani terra e primo, di vani 6,5, **N.C.E.U. foglio 18, particella 1404**, categoria F/3;

Insiste su area censita al N.C.T. foglio 18, particella 1404 (ente urbano di mq. 267,00) già particella 1155 che comprende le particelle 1143 già particella 833; 1144 già particella 833; 1146-1147-1148-1149-1150-1151-1152-1153-1154; già particella 831 già particella 76;

- **Lotto 4** – Abitazione in villino a schiera in corso di costruzione sito ai piani terra e primo, di vani 6,5, **N.C.E.U. foglio 18, particella 1422**, categoria F/3;

Insiste su area censita al N.C.T. foglio 18, particella 1422 (ente urbano di mq. 383,00) comprende la particella 1417 (già particella 1102) già particelle 1409-1155 che comprende le particelle 1143 già particella 833; 1144 già particella 833; 1146-1147-1148-1149-1150-1151-1152-1153-1154; già particella 831 già particella 76;

- **Lotto 5** – Abitazione in villino a schiera in corso di costruzione sito ai piani terra e primo, di vani 6,5, **N.C.E.U. foglio 18, particella 1423**, categoria F/3;

Insiste su area censita al N.C.T. foglio 18, particella 1423 (ente urbano di mq. 374,00) comprende la particella 1418 (già particella 1102) già particella 1403 già particella 1155 che comprende le particelle 1143 già particella 833; 1144 già particella 833; 1146-1147-1148-1149-1150-1151-1152-1153-1154; già particella 831 già particella 76.

- **Lotto 6** – Abitazione in villino a schiera in corso di costruzione sito ai piani seminterrato, terra e primo. **N.C.T. foglio 18, particella 1415**, categoria F/3;

Insiste su area censita al N.C.T. foglio 18, particella 1415 (ente urbano di mq. 326,00) già particella 1102 che comprende le particelle 1103- 1104-1105 1100-1101 già particella 22;

- **Lotto 7**– Abitazione in villino a schiera in corso di costruzione sito ai piani seminterrato, terra e primo. **N.C.T. foglio 18, particella 1419**, categoria F/3;

Insiste su area censita al N.C.T. foglio 18, particella 1419 (ente urbano di mq. 251,00) comprende la particella 1402 già particelle 1404-1405- 1406-1408-1410-1413-1415; 22;

- **Lotto 8** – Abitazione in villino a schiera in corso di costruzione sito ai piani seminterrato, terra e primo. **N.C.T. foglio 18, particella 1420**, categoria F/3;

Insiste su area censita al N.C.T. foglio 18, particella 1420 (ente urbano di mq. 289,00)

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

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

comprende la particella 1399 (già particella 1155) già particella 1412 già particella 1102 che comprende le particelle 1103-1104-1105-1100-1101 già particella 22;

- **Lotto 9** Abitazione in villino a schiera in corso di costruzione sito ai piani seminterrato, terra e primo. **N.C.T. foglio 18, particella 1421**, categoria F/3;

Insiste su area censita al N.C.T. foglio 18, particella 1421 (ente urbano di mq. 623,00) comprende la particella 1400 (già particella 1155) già particella 1411 già particella 1102 che comprende le particelle 1103-1104-1105-1100-1101 già particella 22;

- **Lotto 10** - Terreno edificabile di mq. 683,00, **N.C.T. foglio 18, particella 1141** già particella 832 già particella 76;
- **Lotto 11** - Terreno edificabile di mq. 832,00, **N.C.T. foglio 18, particella 1158** già particella 831 già particella 76;
- **Lotto 12** – Terreno edificabile di mq. 824,00, **N.C.T. foglio 18, particella 1159** già particella 831 già particella 76;
- **Lotto 13** – Terreno edificabile di mq. 681,00, **N.C.T. foglio 18, particella 1162** già particella 831 già particella 76;

- **Lotto 14:**

- 1) Terreno edificabile di mq. 195,00, **N.C.T. foglio 18, particella 1401** già particella 1155 che comprende le particelle 1143 già particella 833; 1144 già particella 833-1146-1147-1148-1149-1150-1151-1152-1153-1154; già particella 831 già particella 76;
- 2) Terreno edificabile di mq. 93,00, **N.C.T. foglio 18, particella 1407** già particella 1155 che comprende le particelle 1143 già particella 833; 1144 già particella 833; 1146-1147-1148-1149-1150-1151-1152-1153-1154; già particella 831 già particella 76.
- 3) Terreno edificabile di mq 1,00, **N.C.T. foglio 18, particella 1414** già particella 1102 che comprende le particelle 1103-1104-1105-1100-1101 già particelle 22;
- 4) Terreno edificabile di mq 127,00, **N.C.T. foglio 18, particella 1416** già particella 1102 che comprende le particelle 1103-1104-1105-1100-1101 già particelle 22;

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.

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
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:

1) Con atto a rogito del Notaio ***** di Roma del 16/01/2009, repertorio 16668 raccolta 4957, debitamente registrato e trascritto il 30/01/2009 al n. 1492 gen. le e 1051 part. (*La copia del suddetto atto è allagata alla perizia*), la Società ***** sede Roma, C.F. *****, acquistava dal sig. ***** nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], C.F. *****, gli immobili così censiti:

- N.C.T. foglio 18, particelle 1100-1101-1102-1103-1104-1105-1141-1143-1144-1146-1147-1148-1149-1150-1151-1152-1153-1154-1158-1159-1162-1155.

Si precisa che dal quadro "D" della relativa nota di trascrizione risulta quanto segue: "Alle coerenze nell'insieme: Strada Comunale Vasanello-Gallese, proprietà ***** o loro aventi causa per più lati, salvo altri; il trasferimento ha per oggetto, eccezion fatta per il solo mappale 1155, immobile compreso in piano urbanistico particolareggiato diretto a/l'attuazione dei programmi di edilizia residenziale". Si precisa, altresì, che con successivo atto a rogito del Notaio ***** di Viterbo del 04/03/2013, repertorio 50081 raccolta 30671, debitamente registrato e trascritto il 20/03/2013 al n. 3744 gen. le e 2861 part. (*La copia del suddetto atto è allagata alla perizia*), ***** sede Vasanello, C.F. *****, dichiarava affrancati dal diritto di pascolo e legnatico, a favore della ***** sede Roma, C.F. *****, i terreni così censiti:

- N.C.T. foglio 18, particelle 1158-1159-1162-1141-1401-1404-1405-1406-1407-1408-1410-1414-1415-1416-1419-1420-1421-1422-1423;

- N.C.E.U. foglio 18, particelle 1405-1408-1410.

Al signor ***** nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. *****, il diritto di piena proprietà, nella misura di 1/2 dell'intero, relativo ai terreni censiti al N.C.T. foglio 18, particelle 22 e 831 è pervenuto:

a) in forza di successione legittima a causa di morte della propria madre signora ***** nata a [REDACTED] (VT) il [REDACTED] e deceduta a [REDACTED] il [REDACTED], la cui dichiarazione di successione è stata registrata al n. 46, voi. 662 e trascritta il 17/05/1984 al n. 5603 gen.le e 4856 part. (*La copia della suddetta successione*), nel cui asse era compreso, tra maggior consistenza, il diritto di piena proprietà, nella predetta misura di 1/2 dell'intero, relativo ai terreni in oggetto, e la cui relativa accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 14/05/2019 al n. 6597 gen.le e 5084 part., giusto atto a rogito del Notaio ***** di Roma del 16/01/2009, repertorio 16668, debitamente registrato (*La copia del suddetto atto è allagata alla perizia*);

b) successiva attribuzione del diritto di piena ed esclusiva proprietà delle predette particelle 22 ed 831 in forza di atto di divisione a rogito del Notaio ***** di Roma del 15/06/1995, repertorio 155871 raccolta 19687, debitamente registrato e trascritto il 15/06/1995 al n. 9361 gen.le e 7155 part. (*La copia del suddetto atto è allagata alla perizia*), intercorso con i signori:

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.802353

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

- ***** nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], C.F. *****
- ***** nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], C.F. *****

Si precisa che I condividenti Signori:

- ***** nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], C.F. *****;
- ***** nato a [REDACTED] (VT) il [REDACTED] C.F. ***** il diritto di piena proprietà, nella misura di 1/4 dell'intero ciascuno, relativo ai terreni censiti al N.C.T. al foglio 18, particelle 22 e 76, è pervenuto, unitamente a maggior consistenza, in forza di successione legittima a causa di morte del loro padre signor ***** nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] e deceduto a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], la cui dichiarazione di successione è stata registrata al n. 15, voi. 681 e trascritta il 23/05/1985 al n. 5223 gen. le e 4385 part., nel cui asse era compreso, tra maggior consistenza, il diritto di piena proprietà, nella complementare misura di 1/2 dell'intero, relativo ai terreni in oggetto, e la cui relativa accettazione tacita di eredità è stata trascritta il 14/05/2019 al n. 6596 gen. le e 5083 part., giusta atto a rogito del Notaio ***** di Ronciglione (VT) del 18/11/2008, repertorio 22761, debitamente registrato e successiva nota in rettifica trascritta il 22/05/2019 al n. 7028 gen.le e 5425 part. (La copia del suddetto atto è allagata alla perizia).

Si precisa, altresì, che con il sopra descritto successivo atto di divisione a rogito del Notaio ***** di Roma del 15/06/1995, repertorio 155871 raccolta 19687, debitamente registrato e trascritto il 15/06/1995 al n. 9362 gen.le e 7156 part. (La copia del suddetto atto è allagata alla perizia), è stato attribuito il diritto di piena ed esclusiva proprietà del terreno già censito al N.C.T. foglio 18, particella 832 al Signor ***** e la piena proprietà del terreno già censito al N.C.T. foglio 18, particella 833 al signor *****.

2) Con atto di cessione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del Notaio ***** di Ronciglione (VT) del 18/11/2008, repertorio 22761 raccolta 14722, debitamente registrato e trascritto il 24/11/2008 al n. 19685 gen. le e 13993 part. (La copia del suddetto atto è allagata alla perizia), il sig. ***** nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. ***** , acquistava da ***** nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED] C.F. ***** , il diritto di piena ed esclusiva proprietà relativo al terreno censito al N.C.T. foglio 18, particella 1141 (già particella 832) e ***** nato [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], C.F. ***** , il diritto di piena ed esclusiva piena proprietà relativo al terreno censito al N.C.T. foglio 18, particelle 1143-1144 (già particelle 833).

Ai signori ***** e ***** il diritto di piena proprietà, nella misura di 1/2 dell'intero ciascuno, gravato dal diritto di usufrutto a favore del coniuge superstite signora ***** fu [REDACTED] per la quota di 1/3, relativo ai terreni siti in Bassanello (detto anche Vasanello) località Poggio del Lago, già censiti al Vecchio Catasto Terreni Sez. 2, particelle 15/C-36 di complessivi mq. 20.340 con livellario ***** , è pervenuto in forza di successione legittima a causa di morte del signor ***** fu ***** deceduto il [REDACTED], la cui dichiarazione di successione è stata registrata presso l'Ufficio di Viterbo il 27/09/1944 al n.95, voi. 153 e trascritta il 12/10/1944 al n. 1291 part. Si precisa che dalle risultanze dei Registri Immobiliari non è stato possibile verificare il decesso dell'usufruttuaria signora *****.

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
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

Di seguito vengono riportati tutti i frazionamenti e le variazioni catastali:

- 1) Impianto meccanografico del 01/01/1969 che genera:
 - Ex foglio 18, particelle 22 e 76
- 2) Frazionamento del 18/05/1995 in atti dal 22/05/1995 (n. 1292.1/1995) che sopprime l'ex foglio 18, particella 76 e genera:
 - Ex foglio 18, particelle 831, 832, 833
- 3) Frazionamento del 29/04/2008, protocollo n. VT0069870, in atti dal 29/04/2008, che sopprime l'ex foglio 18, particella 22 e genera:
 - Ex foglio 18, particella 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162
- 4) Frazionamento del 31/05/2012, protocollo n. VT0081544, che sopprime le ex particelle di cui al punto 3) e genera:
 - Ex foglio 18, particelle, 1143, 1144, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1103, 1104, 1105, 1101, 1102
- 5) Tipo mappale del 31/05/2012, protocollo VT0081544; che sopprime le ex particelle di cui al punto 4) e genera:
 - Foglio 18, particella 1405 (Lotto 1);
 - Foglio 18, particella 1410 (Lotto 2);
 - Foglio 18, particella 1404 (Lotto 3);
 - Foglio 18, particella 1422 (Lotto 4);
 - Foglio 18, particella 1423 (Lotto 5);
 - Foglio 18, particella 1415 (Lotto 6);
 - Foglio 18, particella 1419 (Lotto 7);
 - Foglio 18, particella 1420 (Lotto 8);
 - Foglio 18, particella 1421 (Lotto 9);
 - Foglio 18, particella 1141 (Lotto 10);
 - Foglio 18, particella 1158 (Lotto 11);
 - Foglio 18, particella 1159 (Lotto 12);
 - Foglio 18, particella 1162 (Lotto 13);
 - Foglio 18, particella 1401 (Lotto 14);
 - Foglio 18, particella 1407 (Lotto 14);
 - Foglio 18, particella 1414 (Lotto 14)
 - Foglio 18, particella 1416 (Lotto 14);

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
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

6) I seguenti Docfa (Documenti Catasto Fabbricati):

- Costituzione prot. VT0088137 del 07/06/2012, relativo il Lotto 1 (Foglio 18, Particella 1405);
- Costituzione prot. VT0085881 del 05/06/2012, relativo il Lotto 2 (Foglio 18, Particella 1410);
- Costituzione prot. VT0049320 del 14/10/2021, relativo il Lotto 3 (Foglio 18, Particella 1404);
- Costituzione prot. VT0049326 del 14/10/2021, relativo il Lotto 4 (Foglio 18, Particella 1422);
- Costituzione prot. VT0049327 del 14/10/2021, relativo il Lotto 5 (Foglio 18, Particella 1423);
- Costituzione prot. VT0049321 del 14/10/2021, relativo il Lotto 6 (Foglio 18, Particella 1415);
- Costituzione prot. VT0049322 del 14/10/2021, relativo il Lotto 7 (Foglio 18, Particella 1419);
- Costituzione prot. VT0049323 del 14/10/2021, relativo il Lotto 8 (Foglio 18, Particella 1420);
- Costituzione prot. VT0049325 del 14/10/2021, relativo il Lotto 9 (Foglio 18, Particella 1421);

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):

· **Convezione Edilizia** trascritta il 24/11/2008 al n. 19683 gen.le e 13991 part., a favore di ***** sede [redacted] ([redacted]), C.F. ***** , contro ***** nato a [redacted] il [redacted] [redacted] , C.F. ***** , per i terreni siti in Vasanello (VT) censiti al N.C.T. foglio 18, particelle 1139-1138-1140- 1141, ***** nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted] [redacted] , C.F. ***** , per i terreni siti in Vasanello (VT) censiti al N.C.T. foglio 18, particelle 1106-1107-1160-1161-1100-1101-1102-1103-1104-1105-1146-1147-1148-1149-1150-1151-1152-1153-1154-1156-1157-1158-1159-1162, ***** nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted] [redacted] , C.F. ***** per i terreni siti in Vasanello (VT) censiti al N.C.T. foglio 18, particelle 1143-1144-1145 nonché contro i signori:

- 1) ***** nata a [redacted] ([redacted]) il [redacted] [redacted]
- 2) ***** nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted] [redacted]
- 3) ***** nato a [redacted] [redacted]
- 4) ***** nato a [redacted] il [redacted] [redacted]
- 5) ***** nata a [redacted] ([redacted]) il [redacted] [redacted]
- 6) ***** nata a [redacted] ([redacted]) il [redacted] [redacted]
- 7) ***** nato [redacted] il [redacted] [redacted]
- 8) ***** nata a [redacted] il [redacted] [redacted]
- 9) ***** nato a [redacted] ([redacted]) il [redacted] [redacted]
- 10) ***** nata a [redacted] il [redacted] [redacted]
- 11) ***** nato a [redacted] il [redacted] [redacted]
- 12) ***** nata [redacted] il [redacted] [redacted] , per altri terreni non oggetto della presente relazione, giusto atto a rogito del Notaio ***** di Ronciglione (VT) del 18/11/2008, repertorio 22760 raccolta 14721, debitamente registrato e successiva nota in rettifica trascritta il 02/04/2010 al n. 5598 gen. le e 4045 part.

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
 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

Si precisa che risulta altresì trascritto il 05/06/2008 al n. 9493 gen. le e 6742 part. il contratto preliminare di vendita avente ad oggetto i terreni censiti nel N.C.T. al foglio 18, particelle 1100-1101-1102-1103-1104-1105-1146-1147-1148-1149-1150-1151-1152-1153-1154-1155-1158-1159-1162-1156-1157, a favore di ***** nato a Roma il 27/08/1965, C.F. *****, Contro ***** nato a ***** (VT) il ***** C.F. *****, giusta atto a rogito del Notaio ***** di Roma del 29/05/2008, repertorio 19164 raccolta 8806, debitamente registrato, non seguito dalla trascrizione dell'atto di trasferimento.

Si precisa, altresì, che dal quadro "O" della relativa nota di trascrizione risulta quanto segue: "Con l'atto che qui si trascrive si è precisato che la stipula dell'atto definitivo di compravendita resta subordinata, e come tale condizionata, alla stipula della Convenzione Urbanistica che determinerà l'edificabilità di tutte le porzioni immobiliari, con la eccezione della particella 1155 ed alla contestuale redistribuzione di parte dei lotti, come meglio indicato nell'atto che qui si unisce in copia.

*Il signor ***** resta obbligato a trasferire a titolo gratuito al ***** , una porzione di terreno della superficie catastale di metri quadrati 1.943 (millenovecento quarantatré), facente parte della originaria consistenza di sua proprietà rappresentata dalle particelle 1106, 1107, 1160 e 1161, e ciò al fine di rendere edificabili i terreni come sopra ceduti, tramite la stipula della relativa Convenzione Urbanistica.*

*Il signor ***** ha dichiarato di essere a conoscenza e di accettare che, ai fini della conformazione di parte dei lotti fondiari, il signor ***** dovrà procedere a parziale redistribuzione delle aree, a seguito della quale dovrà cedere: la particella 1156, della superficie di mq. 380 (trecentottanta), al signor ***** ricevendo in cambio due appezzamenti di terreno, riportati nel catasto terreni del Comune di Vasanello*

*al foglio 18 particelle: - 1143, ha 00.00.54, rde. 0,17 e rae. 0,11; - 1144, ha 00.02.68, rde. 0,83 e rae. 0,55; - la particella 1157, della superficie di mq. 503 (cinquecento tre), al signor ***** il quale, a sua volta, gli dovrà cedere una porzione di terreno riportata al catasto terreni del Comune di Vasanello foglio 18, particella 1141, ha 00.06.83, rde. 2,12 e rae. 1,41".*

· Ipoteca Volontaria n. 2871 gen. le e 346 part. Del 18/02/2010, a favore di ***** sede Ancona, C.F. *****, con Domicilio ipotecario eletto in Ancona - Via Menicucci 4/6, contro ***** sede Roma, C.F. *****, iscritta per la somma di € 5.484.000,00, di cui € 2.742.000,00 per capitale, a garanzia del mutuo concessole, al tasso del 3,48% annuo per la durata di anni 8, con atto a rogito del Notaio ***** di Roma del giorno 11/02/2010, repertorio 18637 raccolta 5923, debitamente registrato.

Grava su immobili di cui in oggetto, già così censiti:

N.C.T. foglio 18, particelle 1100-1101-1102-1103-1104-1105-1141-1143-1144-1146- 147-1148-1149-1150-1151-1152-1153-1154-1158-1159-1162-1155

Si precisa che a margine risultano eseguiti i seguenti annotamenti numeri:

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
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

- 6410/1462 del 20/04/2011 di erogazione parziale;
- 6016/2794 del 07/010/2011 di erogazione parziale;
- 16017/2795 del 07/10/2011 di riduzione di somma da € 2.742.000,00 ad € 2.135.000,00 e dell'ipoteca da € 5.484.000,00 ad € 4.270.000,00;
- 17241/1874 del 17/12/2012 di quietanza e conferma;
- 17242/1875 del 17/12/2012 di riduzione di somma da € 2.135.000,00 ad € 2.080.000,00 e dell'ipoteca da € 4.270.000,00 ad € 4.160.000,00;
- 17243/1876 del 17/12/2012 di restrizione di beni, con liberazione delle particelle 1141-1158-1159-1162 del foglio 18;
- 17244/1877 del 17/12/2012 di frazionamento in quota, con attribuzione all'unità "1" costituita dal foglio 18, particella 1408 una quota capitale di € 180.000,00 ed una quota di ipoteca di € 360.000,00 ed all'unità "2", costituita dai terreni censiti al foglio 18, particelle 1405-1404-1406-1410-1415-1419-1420-1421-1422-1423-1401-1407-1414-1416 una quota capitale di € 1.900.000,00 ed una quota di ipoteca di € 3.800.000,00;
- 10503/1506 del 05/08/2013 di quietanza e conferma;
- 10504/1507 del 05/08/2013 di modifica piano ammortamento;
- 12568/1206 del 07/10/2020 di surrogazione in quota mutuo frazionato art. 120 quater del D.LGS. 385/1993;
- 13931/1355 del 30/10/2020 di restrizione di beni, con liberazione delle particelle 1406 del N.C.T. e 1406 del N.C.E.U. del foglio 18;

· **Costituzione di Servitù di Passaggio pedonale e carroia trascritta il 26/03/2013 al n. 3975 gen. le e 3023 part.** a favore di ***** nato a [REDACTED] ([REDACTED]) il [REDACTED], C.F. ***** , ***** Nata a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. ***** , contro ***** sede Roma, C.F. ***** , giusto atto a rogito del Notaio ***** di Viterbo del 19/03/2013, repertorio 50168, raccolta 30735, debitamente registrato. 2)

Grava su N.C.T. foglio 18, particelle 1407 e 1408.

· **Ipoteca Giudiziale n. 4279 gen. le e 518 part. del 10/04/2015**, a favore di ***** nato a [REDACTED] il [REDACTED], C.F. ***** , domicilio ipotecario eletto Via Trionfale, 32 - Roma c/o

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
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

Avv.to ***** contro *****. sede Roma, C.F. *****, iscritta per la somma di € 20.000,00 di cui € 10.626,19 di Capitale, in virtù di Sentenza di Condanna emessa dal Tribunale di Roma il 25/03/2015, repertorio 3200.

Grava su N.C.E.U. foglio 18, particelle 1405-1410 e N.C.T. foglio 18, particelle 1405-1410-1141-1158-1159-1162-1401-1407-1414-1416.

· **Pignoramento n. 8876 gen. le e 6806 part. del 10/07/2015**, a favore di ***** nato a [REDACTED] il [REDACTED] C.F. *****, contro ***** sede Roma, C.F. *****, giusto provvedimento emesso dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Roma il 19/06/2015, repertorio 5799.

Grava su N.C.E.U. foglio 18, particelle 1405-1410 e N.C.T. foglio 18, particelle 1405-1410-1141-1158-1159-1162-1401-1407-1414-1416

· **Pignoramento n. 366 gen. le e 314 part. Del 12/01/2021**, a favore di ***** sede Roma, C.F. *****, contro *****. sede Roma, C.F. ***** giusto provvedimento emesso dall'Ufficiale Giudiziario dell'UNEP della Corte di Appello di Roma il 14/12/2020, repertorio 28108; il Precetto è stato notificato il 08.26/09/2020, ai sensi dell'art. 140 c.p.c., per la somma di € 2.807.529,41 oltre le spese di notifica del Precetto e le successive occorrenze.

Grava su immobili di cui in oggetto. N.C.E.U. foglio 18, particella 1405; N.C.E.U. foglio 18, particella 1410; N.C.T. foglio 18, particelle 1141-1158-1159-1162-1401-1407-1414-1416-1404-1415-1419-1420-1421-1422-1423.

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;
- Certificato di destinazione urbanistica dei terreni in oggetto.

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

Quesito 6)

Si allega a visura camerale relativa la società esecutata proprietaria dei lotti oggetto di pignoramento.

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
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 7)

Lotto 1 - Foglio 18 Particella 1405 – Immobile residenziale (cat. A/7 Villino)

Immobile a destinazione residenziale, distribuito su un piano seminterrato e n.2 piani fuori terra, con accesso da Via Karol Wojtyla, confinante a nord con la particella 1408, est con la particella 1142, sud con le particelle 1145 e 1156 ed ovest con le particelle 1407 (strada di accesso) e 1406, è composto come segue:

Piano seminterrato

- Garage di 30,07 mq utili calpestabili;
- Magazzino di 30,07 mq utili calpestabili;
- Altezza interna di 2,60 ml.
- Superficie lorda residenziale, ad esclusione di portici e terrazzi, di 72,25 mq

Piano terra

- Soggiorno di 30,07 mq utili calpestabili;
- Cucina di 10,23 mq utili calpestabili;
- Camera di 11,25 mq utili calpestabili;
- Disimpegno di 2,55 mq utili calpestabili;
- Bagno di 4,62 mq utili calpestabili;
- Portico esterno di 19,28 mq utili calpestabili;
- Balcone esterno di 4,10 mq utili calpestabili;
- Corte esterna di 475,00 mq utili calpestabili;
- Altezza interna di 2,70 ml utili calpestabili;
- Superficie lorda residenziale, ad esclusione di portici e terrazzi, di 72,25 mq

Piano Primo

- Camera di 15,48 mq utili calpestabili;
- Camera di 9,00 mq utili calpestabili;
- Camera di 10,10 mq utili calpestabili;
- Bagno di 4,90 mq utili calpestabili;
- Disimpegno di 6,75 mq utili calpestabili;
- Terrazzo esterno di 19,28 mq utili calpestabili;
- Altezza media interna di 2,53 me;
- Superficie lorda residenziale, ad esclusione di portici e terrazzi, di 72,25 mq

L'immobile è composto da una struttura portante in c.a. armato, tamponatura con blocchi in laterizio tipo Poroton da 30,00 cm e solai in travetti in c.a. precompresso e pignatte. La copertura, a doppia falda, è dotata di guaina impermeabilizzante, tegole, canali di gronda e discendenti. Le pareti interne e d esterne, nonché i soffitti, sono intonacati, rasati e tinteggiati. La pavimentazione interna, posata su

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

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



massetto di sabbia e cemento, è del tipo gres porcellanato. Anche i rivestimenti di bagno e cucina sono del tipo gres porcellanato. È composto da infissi esterni in legno con vetro camera. Gli infissi interni sono del tipo legno tamburato. È dotato di impianto elettrico e termoidraulico. È presente un impianto di riscaldamento.

L'immobile si presenta parzialmente ultimato, in quanto manca la presenza di alcuni infissi interni, radiatori per il riscaldamento nonché l'ultimazione degli impianti ed altre rifiniture interne e d esterne necessarie a rendere l'immobile agibile e abitabile.

Inoltre, durante il sopralluogo, è stato possibile riscontrare la presenza di alcune crepe, ad un'altezza di circa 10/20 cm dal marciapiede sterno, lungo alcune parti perimetrali dell'edificio. Tali crepe possono essere riconducibili a degli assestamenti avuti da parte dell'edificio nel tempo. È consigliabile pertanto una verifica strutturale dello stesso.

Lotto 2 - Foglio 18 Particella 1410 – Immobile residenziale (cat. A/7 Villino)

Immobile a destinazione residenziale, distribuito su un piano seminterrato e n.2 piani fuori terra, con accesso da Via Karol Wojtyla, confinante a nord con la particella 1401 (accesso), est con la particella 1345, sud con la particella 1408 ed ovest con le particelle 1422 e 1423, è composto come segue:

Piano seminterrato

- Garage di 30,07 mq utili calpestabili;
- Magazzino di 30,07 mq utili calpestabili;
- Altezza interna di 2,60 ml.
- Superficie lorda residenziale, ad esclusione di portici e terrazzi, di 72,25 mq

Piano terra

- Soggiorno di 30,07 mq utili calpestabili;
- Cucina di 10,23 mq utili calpestabili;
- Camera di 11,25 mq utili calpestabili;
- Disimpegno di 2,55 mq utili calpestabili;
- Bagno di 4,62 mq utili calpestabili;
- Portico esterno di 19,28 mq utili calpestabili;
- Balcone esterno di 4,10 mq utili calpestabili;
- Corte esterna di 592,00 mq utili calpestabili;
- Altezza interna di 2,70 ml utili calpestabili;
- Superficie lorda residenziale, ad esclusione di portici e terrazzi, di 72,25 mq

Piano Primo

- Camera di 15,48 mq utili calpestabili;
- Soffitta di 9,00 mq utili calpestabili;
- Soffitta di 10,10 mq utili calpestabili;
- Bagno di 4,90 mq utili calpestabili;

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
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

- Disimpegno di 6,75 mq utili calpestabili;
- Terrazzo esterno di 19,28 mq utili calpestabili;
- Altezza media interna di 2,53 me;
- Superficie lorda residenziale, ad esclusione di portici e terrazzi, di 72,25 mq

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

L'immobile si presenta parzialmente ultimato, in quando manca la presenza di alcuni infissi interni, radiatori per il riscaldamento nonché l'ultimazione degli impianti ed altre rifiniture interne e d esterne necessarie a rendere l'immobile agibile e abitabile.

Lotto 3 - Foglio 18 Particella 1404 – Immobile residenziale (cat. F/3 Corso di Costruzione)

Immobile a destinazione residenziale, distribuito su un piano seminterrato e n.2 piani fuori terra, con accesso da Via Karol Wojtyła, confinante a nord con la particella 1423, est con la particella 1408, sud con la particella 1407 ed ovest con Via Karol Wojtyła, è composto come segue:

Piano seminterrato

- Garage di 24,70 mq utili calpestabili;
- Magazzino di 28,85 mq utili calpestabili;
- Disimpegno di 7,35 mq utili calpestabili;
- Altezza interna di 2,60 ml.
- Superficie lorda residenziale, ad esclusione di portici e terrazzi, di 71,70 mq.

Piano terra

- Soggiorno di 36,20 mq utili calpestabili;
- Cucina di 10,17 mq utili calpestabili;
- Camera di 10,77 mq utili calpestabili;
- Bagno di 3,28 mq utili calpestabili;
- Portico esterno di 7,60 mq utili calpestabili;
- Balcone esterno di 4,40 mq utili calpestabili;
- Corte esterna di 219,37 mq utili calpestabili;
- Altezza interna di 2,70 ml utili calpestabili;
- Superficie lorda residenziale, ad esclusione di portici e terrazzi, di 71,70 mq.

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza

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



Piano Primo

- Camera di 9,00 mq utili calpestabili;
- Disimpegno di 5,00 mq utili calpestabili;
- Soffitta di 15,62 mq utili calpestabili;
- Soffitta di 8,90 mq utili calpestabili;
- Lavanderia di 3,90 mq utili calpestabili;
- Disimpegno di 6,75 mq utili calpestabili;
- Terrazzo esterno di 7,60 mq utili calpestabili;
- Altezza medie interne variabili;
- Superficie lorda residenziale, ad esclusione di portici e terrazzi, di 71,70 mq.

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

L'immobile si presenta parzialmente ultimato, in quanto manca la presenza di alcuni infissi interni, radiatori per il riscaldamento nonché l'ultimazione degli impianti ed altre rifiniture interne ed esterne necessarie a rendere l'immobile agibile e abitabile.

A seguito di idoneo nulla osta da parte del Giudice dell'esecuzione, si è proceduto all'accatastamento del medesimo Lotto. L'immobile è stato censito in categoria F/3 (immobile in corso di costruzione) in quanto 14), lo stesso non è urbanisticamente conforme, pertanto censibile solamente con la categoria catastale F/3.

Lotto 4 - Foglio 18 Particella 1422 – Immobile residenziale (cat. F/3 Corso di Costruzione)

Immobile a destinazione residenziale, distribuito su un piano seminterrato e n.2 piani fuori terra, con accesso da Via Karol Wojtyła, confinante a nord con la particella 1416, est con la particella 1410, sud con la particella 1423 ed ovest con Via Karol Wojtyła, è composto come segue:

Piano seminterrato

- Garage di 24,70 mq utili calpestabili;
- Magazzino di 28,85 mq utili calpestabili;
- Disimpegno di 7,35 mq utili calpestabili;
- Altezza interna di 2,60 ml.
- Superficie lorda residenziale, ad esclusione di portici e terrazzi, di 71,70 mq.

Piano terra

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
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

- Soggiorno di 36,20 mq utili calpestabili;
- Cucina di 10,17 mq utili calpestabili;
- Camera di 10,77 mq utili calpestabili;
- Bagno di 3,28 mq utili calpestabili;
- Portico esterno di 7,60 mq utili calpestabili;
- Balcone esterno di 4,40 mq utili calpestabili;
- Corte esterna di 335,43 mq utili calpestabili;
- Altezza interna di 2,70 ml utili calpestabili;
- Superficie lorda residenziale, ad esclusione di portici e terrazzi, di 71,70 mq.

Piano Primo

- Camera di 9,00 mq utili calpestabili;
- Disimpegno di 5,00 mq utili calpestabili;
- Soffitta di 15,62 mq utili calpestabili;
- Soffitta di 8,90 mq utili calpestabili;
- Lavanderia di 3,90 mq utili calpestabili;
- Disimpegno di 6,75 mq utili calpestabili;
- Terrazzo esterno di 7,60 mq utili calpestabili;
- Altezza medie interne variabili;
- Superficie lorda residenziale, ad esclusione di portici e terrazzi, di 71,70 mq.

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

L'immobile si presenta parzialmente ultimato, in quando manca la presenza di alcuni infissi interni, radiatori per il riscaldamento nonché l'ultimazione degli impianti ed altre rifiniture interne ed esterne necessarie a rendere l'immobile agibile e abitabile.

A seguito di idoneo nulla osta da parte del Giudice dell'esecuzione, si è proceduto all'accatastamento del medesimo Lotto. L'immobile è stato censito in categoria F/3 (immobile in corso di costruzione) in quanto 14), lo stesso non è urbanisticamente conforme, pertanto censibile solamente con la categoria catastale F/3.

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

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

Lotto 5 - Foglio 18 Particella 1423 – Immobile residenziale (cat. F/3 Corso di Costruzione)

Immobile a destinazione residenziale, distribuito su un piano seminterrato e n.2 piani fuori terra, con accesso da Via Karol Wojtyła, confinante a nord con la particella 1422, est con le particelle 1408 e 1410, sud con la particella 1404 ed ovest con Via Karol Wojtyła, è composto come segue:

Piano seminterrato

- Garage di 21,25 mq utili calpestabili;
- Magazzino di 39,42 mq utili calpestabili;
- Altezza interna di 2,60 ml.
- Superficie lorda residenziale, ad esclusione di portici e terrazzi, di 55,12 mq.

Piano terra

- Soggiorno di 33,36 mq utili calpestabili;
- Cucina di 7,75 mq utili calpestabili;
- Camera di 11,44 mq utili calpestabili;
- Bagno di 4,67 mq utili calpestabili;
- Portico esterno di 13,07 mq utili calpestabili;
- Balcone esterno di 4,40 mq utili calpestabili;
- Corte esterna di 212,00 mq utili calpestabili;
- Altezza interna di 2,70 ml utili calpestabili;
- Superficie lorda residenziale, ad esclusione di portici e terrazzi, di 55,12 mq.

Piano Primo

- Soffitta di 14,40 mq utili calpestabili;
- Soffitta di 10,35 mq utili calpestabili;
- Soffitta di 9,90 mq utili calpestabili;
- Lavanderia di 3,35 mq utili calpestabili;
- Disimpegno di 3,00 mq utili calpestabili;
- Terrazzo esterno di 13,07 mq utili calpestabili;
- Altezza medie interne variabili;
- Superficie lorda residenziale, ad esclusione di portici e terrazzi, di 55,12 mq.

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

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Gaili, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

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

L'immobile si presenta parzialmente ultimato, in quanto manca la presenza di alcuni infissi interni, radiatori per il riscaldamento nonché l'ultimazione degli impianti ed altre rifiniture interne ed esterne necessarie a rendere l'immobile agibile e abitabile.

A seguito di idoneo nulla osta da parte del Giudice dell'esecuzione, si è proceduto all'accatastamento del medesimo Lotto. L'immobile è stato censito in categoria F/3 (immobile in corso di costruzione) in quanto 14), lo stesso non è urbanisticamente conforme, pertanto censibile solamente con la categoria catastale F/3.

Lotto 6 - Foglio 18 Particella 1415 – Immobile residenziale (cat. F/3 Corso di Costruzione)

Immobile a destinazione residenziale, distribuito su un piano seminterrato e n.2 piani fuori terra, con accesso da Via Karol Wojtyła, confinante a nord con la particella 369, est con la particella 1419, sud con la particella 1416 ed ovest con Via Karol Wojtyła, è composto come segue:

Piano seminterrato

- Garage di 36,00 mq utili calpestabili;
- Magazzino di 26,55 mq utili calpestabili;
- Altezza interna di 2,60 ml.
- Superficie lorda residenziale, ad esclusione di portici e terrazzi, di 70,21 mq.

Piano terra

- Soggiorno / Cucina di 24,00 mq utili calpestabili;
- Camera di 17,15 mq utili calpestabili;
- Camera di 12,17 mq utili calpestabili;
- Bagno di 5,03 mq utili calpestabili;
- Disimpegno di 1,70 mq utili calpestabili;
- Portico esterno di 8,00 mq utili calpestabili;
- Portico esterno di 3,23 mq utili calpestabili;
- Balcone esterno di 3,33 mq utili calpestabili;
- Corte esterna di 246,82 mq utili calpestabili;
- Altezza interna di 2,70 ml utili calpestabili;
- Superficie lorda residenziale, ad esclusione di portici e terrazzi, di 70,21 mq.

Piano Primo

- Soffitta di 46,96 mq utili calpestabili;
- Balcone esterno di 2,73 mq utili calpestabili;
- Altezza media interna di 2,37 ml;
- Superficie lorda residenziale, ad esclusione di portici e terrazzi, di 70,21 mq.

L'immobile è composto da una struttura portante in c.a. armato, tamponatura con blocchi in laterizio tipo Poroton da 30,00 cm e solai in travetti in c.a. precompresso e pignatte. La copertura, a doppia falda, è dotata di guaina impermeabilizzante, tegole, canali di gronda e discendenti. Lo stesso immobile si trova in uno stato grezzo, composto solamente da intonaco sulle pareti esterne, mentre è privo di intonaco e tinteggiature interne, pavimenti e rivestimenti, infissi interni ed esterni, rifiniture e impianti.

È consigliabile una ristrutturazione dell'immobile in oggetto al fine di ultimare le opere mancanti di cui sopra al fine di necessarie a rendere l'immobile agibile e abitabile.

A seguito di idoneo nulla osta da parte del Giudice dell'esecuzione, si è proceduto all'accatastamento del medesimo Lotto. L'immobile è stato censito in categoria F/3 (immobile in corso di costruzione) in quanto 14), lo stesso non è urbanisticamente conforme, pertanto censibile solamente con la categoria catastale F/3.

Lotto 7 - Foglio 18 Particella 1419 – Immobile residenziale (cat. F/3 Corso di Costruzione)

Immobile a destinazione residenziale, distribuito su un piano seminterrato e n.2 piani fuori terra, con accesso da Via Karol Wojtyła, confinante a nord con la particella 369, est con la particella 1420, sud con la particella 1416 ed ovest con la particella 1415, è composto come segue:

Piano seminterrato

- Garage di 36,00 mq utili calpestabili;
- Magazzino di 26,55 mq utili calpestabili;
- Altezza interna di 2,60 ml.
- Superficie lorda residenziale, ad esclusione di portici e terrazzi, di 71,21 mq.

Piano terra

- Soggiorno / Cucina di 24,00 mq utili calpestabili;
- Camera di 17,15 mq utili calpestabili;
- Camera di 12,17 mq utili calpestabili;
- Bagno di 5,03 mq utili calpestabili;
- Disimpegno di 1,70 mq utili calpestabili;
- Portico esterno di 8,00 mq utili calpestabili;
- Balcone esterno di 3,27 mq utili calpestabili;
- Corte esterna di 169,10 mq utili calpestabili;
- Altezza interna di 2,70 ml utili calpestabili;
- Superficie lorda residenziale, ad esclusione di portici e terrazzi, di 71,21 mq.

Piano Primo

- Soffitta di 46,96 mq utili calpestabili;

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
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



- Balcone esterno di 2,73 mq utili calpestabili;
- Altezza media interna di 2,37 ml;
- Superficie lorda residenziale, ad esclusione di portici e terrazzi, di 71,21 mq.

L'immobile è composto da una struttura portante in c.a. armato, tamponatura con blocchi in laterizio tipo Poroton da 30,00 cm e solai in travetti in c.a. precompresso e pignatte. La copertura, a doppia falda, è dotata di guaina impermeabilizzante, tegole, canali di gronda e discendenti. Lo stesso immobile si trova in uno stato grezzo, composto solamente da intonaco sulle pareti esterne, mentre è privo di intonaco e tinteggiature interne, pavimenti e rivestimenti, infissi interni ed esterni, rifiniture e impianti.

È consigliabile una ristrutturazione dell'immobile in oggetto al fine di ultimare le opere mancanti di cui sopra al fine di necessarie a rendere l'immobile agibile e abitabile.

A seguito di idoneo nulla osta da parte del Giudice dell'esecuzione, si è proceduto all'accatastamento del medesimo Lotto. L'immobile è stato censito in categoria F/3 (immobile in corso di costruzione) in quanto 14), lo stesso non è urbanisticamente conforme, pertanto censibile solamente con la categoria catastale F/3.

Lotto 8 - Foglio 18 Particella 1420 – Immobile residenziale (cat. F/3 Corso di Costruzione)

Immobile a destinazione residenziale, distribuito su un piano seminterrato e n.2 piani fuori terra, con accesso da Via Karol Wojtyła, confinante a nord con la particella 369, est con la particella 1421, sud con la particella 1401 ed ovest con la particella 1419, è composto come segue:

Piano seminterrato

- Garage di 36,00 mq utili calpestabili;
- Magazzino di 26,55 mq utili calpestabili;
- Altezza interna di 2,60 ml.
- Superficie lorda residenziale, ad esclusione di portici e terrazzi, di 72,09 mq.

Piano terra

- Soggiorno / Cucina di 24,00 mq utili calpestabili;
- Camera di 17,15 mq utili calpestabili;
- Camera di 12,17 mq utili calpestabili;
- Bagno di 5,03 mq utili calpestabili;
- Disimpegno di 1,70 mq utili calpestabili;
- Portico esterno di 8,00 mq utili calpestabili;
- Balcone esterno di 3,27 mq utili calpestabili;
- Corte esterna di 207,76 mq utili calpestabili;
- Altezza interna di 2,70 ml utili calpestabili;
- Superficie lorda residenziale, ad esclusione di portici e terrazzi, di 72,09 mq.

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

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



Piano Primo

- Soffitta di 46,96 mq utili calpestabili;
- Balcone esterno di 2,73 mq utili calpestabili;
- Altezza media interna di 2,37 ml;
- Superficie lorda residenziale, ad esclusione di portici e terrazzi, di 72,09 mq.

L'immobile è composto da una struttura portante in c.a. armato, tamponatura con blocchi in laterizio tipo Poroton da 30,00 cm e solai in travetti in c.a. precompresso e pignatte. La copertura, a doppia falda, è dotata di guaina impermeabilizzante, tegole, canali di gronda e discendenti. Lo stesso immobile si trova in uno stato grezzo, composto solamente da intonaco sulle pareti esterne, mentre è privo di intonaco e tinteggiature interne, pavimenti e rivestimenti, infissi interni ed esterni, rifiniture e impianti.

È consigliabile una ristrutturazione dell'immobile in oggetto al fine di ultimare le opere mancanti di cui sopra al fine di necessarie a rendere l'immobile agibile e abitabile.

A seguito di idoneo nulla osta da parte del Giudice dell'esecuzione, si è proceduto all'accatastamento del medesimo Lotto. L'immobile è stato censito in categoria F/3 (immobile in corso di costruzione) in quanto 14), lo stesso non è urbanisticamente conforme, pertanto censibile solamente con la categoria catastale F/3.

Lotto 9 - Foglio 18 Particella 1421 – Immobile residenziale (cat. F/3 Corso di Costruzione)

Immobile a destinazione residenziale, distribuito su un piano seminterrato e n.2 piani fuori terra, con accesso da Via Karol Wojtyła, confinante a nord con la particella 369, est con la particella 1344, sud con la particella 1410 ed ovest con la particella 1420, è composto come segue:

Piano seminterrato

- Garage di 36,00 mq utili calpestabili;
- Magazzino di 26,55 mq utili calpestabili;
- Altezza interna di 2,60 ml.
- Superficie lorda residenziale, ad esclusione di portici e terrazzi, di 70,55 mq.

Piano terra

- Soggiorno / Cucina di 24,00 mq utili calpestabili;
- Camera di 17,15 mq utili calpestabili;
- Camera di 12,17 mq utili calpestabili;
- Bagno di 5,03 mq utili calpestabili;
- Disimpegno di 1,70 mq utili calpestabili;
- Portico esterno di 8,00 mq utili calpestabili;
- Portico esterno di 3,23 mq utili calpestabili;
- Balcone esterno di 3,33 mq utili calpestabili;

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza

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

- Corte esterna di 532,86 mq utili calpestabili;
- Altezza interna di 2,70 ml utili calpestabili;
- Superficie lorda residenziale, ad esclusione di portici e terrazzi, di 70,55 mq.

Piano Primo

- Soffitta di 46,96 mq utili calpestabili;
- Balcone esterno di 2,73 mq utili calpestabili;
- Altezza media interna di 2,37 ml;
- Superficie lorda residenziale, ad esclusione di portici e terrazzi, di 70,55 mq.

L'immobile è composto da una struttura portante in c.a. armato, tamponatura con blocchi in laterizio tipo Poroton da 30,00 cm e solai in travetti in c.a. precompresso e pignatte. La copertura, a doppia falda, è dotata di guaina impermeabilizzante, tegole, canali di gronda e discendenti. Lo stesso immobile si trova in uno stato grezzo, composto solamente da intonaco sulle pareti esterne, mentre è privo di intonaco e tinteggiature interne, pavimenti e rivestimenti, infissi interni ed esterni, rifiniture e impianti.

È consigliabile una ristrutturazione dell'immobile in oggetto al fine di ultimare le opere mancanti di cui sopra al fine di necessarie a rendere l'immobile agibile e abitabile.

A seguito di idoneo nulla osta da parte del Giudice dell'esecuzione, si è proceduto all'accatastamento del medesimo Lotto. L'immobile è stato censito in categoria F/3 (immobile in corso di costruzione) in quanto 14), lo stesso non è urbanisticamente conforme, pertanto censibile solamente con la categoria catastale F/3.

Lotto 10 - Foglio 18 Particella 1141 – terreno edificabile

Terreno edificabile della superficie di 683,00 mq, con accesso da Via Enrico fermi e successive particelle 1160 e 1162, confinante a nord con le particelle 1157 e 1162 (accesso), est con la particella 1140, sud con la particella 1506 ed ovest con Via Enrico Fermi.

Il terreno in oggetto risulta essere libero e privo di costruzioni.

Lotto 11 - Foglio 18 Particella 1158 – terreno edificabile

Terreno edificabile della superficie di 832,00 mq, con accesso da Via Enrico Fermi e successiva Via Karol Wojtyła, confinante a nord con le particelle 374, 375, 1262 e 1107, est e sud con la particella 1160 (accesso) ed ovest con la particella 1159.

Il terreno in oggetto risulta essere libero e privo di costruzioni.

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
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 12 - Foglio 18 Particella 1159 – terreno edificabile

Terreno edificabile della superficie di 824,00 mq, con accesso da Via Enrico Fermi e successiva Via Karol Wojtyła, confinante a nord con le particelle 375, 376 e 377, est con la particella 1158, sud con la particella 1160 (accesso) ed ovest con Via Enrico Fermi.

Sul terreno in oggetto insiste una costruzione delle dimensioni di circa 4,00 ml x 4,00 ml, con altezza di circa 3,00 ml, probabilmente adibita, durante la costruzione dei precedenti lotti, ad “ufficio vendite”. Alla luce di quanto dettagliatamente specificato al successivo punto 14) e 15), al fine della corretta vendita del lotto in oggetto, è necessario procedere con la preventiva demolizione del manufatto in oggetto, ripristinando lo stato dei luoghi.

Lotto 13 - Foglio 18 Particella 1162 – terreno edificabile

Terreno edificabile della superficie di 681,00 mq, con accesso da Via Enrico Fermi e successiva Via Karol Wojtyła, confinante a nord con la particella 1160 (accesso), est con la particella 1157, sud con la particella 1141 ed ovest con via Enrico Fermi.

Il terreno in oggetto risulta essere libero e privo di costruzioni.

Lotto 14 - Foglio 18 Particella 1401 – 1407 – 1414 – 1416 - strade di accesso

Terreni edificabili destinati però all'utilizzo di accesso ad altri lotti ed immobili della superficie di:

- Particella 1401 con superficie di 195,00 mq, con accesso da Via Karol Wojtyła, confinante a nord con le particelle 1414, 1419 e 1420, est con la particella 1345, sud con le particelle 1410 e 1422 ed ovest con la particella 1416 (accesso);
- Particella 1407 con superficie di 93,00 mq, con accesso da Via Karol Wojtyła, confinante a nord con la particella 1404, est con le particelle 1405 e 1408, sud con la particella 1406 ed ovest con la particella 1160 (accesso);
- Particella 1414 con superficie di 1,00 mq, con accesso da Via Karol Wojtyła, confinante a nord con la particella 14201, est, sud ed ovest con la particella 1401 (accesso);
- Particella 1416 con superficie di 127,00 mq, con accesso da Via Karol Wojtyła, confinante a nord con le particelle 1415 e 1419, est con la particella 1401, sud con la particella 1422 ed ovest con la particella 1106 (accesso).

Il terreno in oggetto risulta essere libero e privo di costruzioni. Gli stessi, come precedentemente citato, sono utilizzate come strade al fine di accedere a lotti di terreno ed immobili residenziali, alcuni sia oggetto di pignoramento ed altri di altra proprietà.

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
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 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)

Non c'è corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella dei dati di cui le planimetrie e visure catastali in quanto originariamente la proprietà acquistata dall'esecutato era composta da lotti di terreno che successivamente hanno subito le seguenti variazioni fino ad ottenere le attuali numerazioni catastali:

1) Impianto meccanografico del 01/01/1969 che genera:

- Ex foglio 18, particelle 22 e 76

2) Frazionamento del 18/05/1995 in atti dal 22/05/1995 (n. 1292.1/1995) che sopprime l'ex foglio 18, particella 76 e genera:

- Ex foglio 18, particelle 831, 832, 833

3) Frazionamento del 29/04/2008, protocollo n. VT0069870, in atti dal 29/04/2008, che sopprime l'ex foglio 18, particella 22 e genera:

- Ex foglio 18, particella 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1106, 1107, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1152, 1153, 1154, 1155, 1156, 1157, 1158, 1159, 1160, 1161, 1162

4) Frazionamento del 31/05/2012, protocollo n. VT0081544, che sopprime le ex particelle di cui al punto 3) e genera:

- Ex foglio 18, particelle, 1143, 1144, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1103, 1104, 1105, 1101, 1102

5) Tipo mappale del 31/05/2012, protocollo VT0081544; che sopprime le ex particelle di cui al punto 4) e genera:

- Foglio 18, particella 1405 (Lotto 1);
- Foglio 18, particella 1410 (Lotto 2);

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
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

- Foglio 18, particella 1404 (Lotto 3);
- Foglio 18, particella 1422 (Lotto 4);
- Foglio 18, particella 1423 (Lotto 5);
- Foglio 18, particella 1415 (Lotto 6);
- Foglio 18, particella 1419 (Lotto 7);
- Foglio 18, particella 1420 (Lotto 8);
- Foglio 18, particella 1421 (Lotto 9);
- Foglio 18, particella 1141 (Lotto 10);
- Foglio 18, particella 1158 (Lotto 11);
- Foglio 18, particella 1159 (Lotto 12);
- Foglio 18, particella 1162 (Lotto 13);
- Foglio 18, particella 1401 (Lotto 14);
- Foglio 18, particella 1407 (Lotto 14);
- Foglio 18, particella 1414 (Lotto 14);
- Foglio 18, particella 1416 (Lotto 14);

6) I seguenti Docfa (Documenti Catasto Fabbricati):

- Costituzione prot. VT0088137 del 07/06/2012, relativo il Lotto 1 (Foglio 18, Particella 1405);
- Costituzione prot. VT0085881 del 05/06/2012, relativo il Lotto 2 (Foglio 18, Particella 1410);
- Costituzione prot. VT0049320 del 14/10/2021, relativo il Lotto 3 (Foglio 18, Particella 1404);
- Costituzione prot. VT0049326 del 14/10/2021, relativo il Lotto 4 (Foglio 18, Particella 1422);
- Costituzione prot. VT0049327 del 14/10/2021, relativo il Lotto 5 (Foglio 18, Particella 1423);
- Costituzione prot. VT0049321 del 14/10/2021, relativo il Lotto 6 (Foglio 18, Particella 1415);
- Costituzione prot. VT0049322 del 14/10/2021, relativo il Lotto 7 (Foglio 18, Particella 1419);
- Costituzione prot. VT0049323 del 14/10/2021, relativo il Lotto 8 (Foglio 18, Particella 1420);
- Costituzione prot. VT0049325 del 14/10/2021, relativo il Lotto 9 (Foglio 18, Particella 1421);

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 fisico con gli stessi oggetto di pignoramento.

Quesito 11)

Gli immobili in oggetto, come già dettagliatamente indicato al quesito n.3, derivano da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata 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.

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
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 12)

Il sottoscritto CTU, a seguito di nulla osta, previa idonea comunicazione, rilasciato dal Giudice dell'esecuzione immobiliare, ha provveduto a redigere le seguenti variazioni catastali:

- Lotto 3: Variazione Catastale Protocollo VT0049320 del 14/10/2021;
- Lotto 4: Variazione Catastale Protocollo VT0049326 del 14/10/2021;
- Lotto 5: Variazione Catastale Protocollo VT0049327 del 14/10/2021;
- Lotto 6: Variazione Catastale Protocollo VT0049321 del 14/10/2021;
- Lotto 7: Variazione Catastale Protocollo VT0049322 del 14/10/2021;
- Lotto 8: Variazione Catastale Protocollo VT0049323 del 14/10/2021;
- Lotto 9: Variazione Catastale Protocollo VT0049325 del 14/10/2021.

Si è inoltre proceduto, sempre a seguito di nulla osta, previa idonea comunicazione, rilasciato dal Giudice dell'esecuzione immobiliare, al picchettamento (riconfinamento) dei Lotti 10, 11, 12 e 13. La documentazione relativa al picchettamento in oggetto è annessa alla documentazione fotografica, parte integrante della seguente perizia di stima.

Quesito 13)

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale vigente è:

Zona C/4, Espansione edilizia urbana estensiva; indice di fabbricabilità 0,40 mc/mq; indice di fabbricabilità fondiaria di 0,50 mc/mq; altezza massima consentita di 7,50 ml; distacco minimo dai fabbricati di 10,00 ml; distacco minimo dai confini di 5,00 ml.

I lotti in oggetto fanno parte del piano di lottizzazione denominato comparto edilizio "E/1", giusta convenzione rep. N. 22.760, raccolta n. 14.721 del 18/11/2008, registrata a Viterbo il 22/11/2008 al n. 15226.

Tali zone comprendono le aree destinate ai nuovi insediamenti residenziali. Sono consentite destinazioni d'uso residenziali, ricettive, commerciali e di artigianato di servizio alla residenza. Sono tassativamente escluse tutte le attività che provochino rumori molesti o esalazioni nocive o siano comunque incompatibili con le destinazioni d'uso ammesse. L'edificazione è subordinata alla

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
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



formazione di piani di lottizzazione di iniziativa privata da convenzione con il Comune ai sensi dell'art. 28, Legge 06/09/1967 n. 765, integrati dalla Legge regionale n. 34 del 22/07/1974 e relativa circolare applicativa n. 5979 del 14/10/1974 e dell'art. 13 della Legge n. 10 del 28/01/1977. Le lottizzazioni devono essere estese agli interi ambiti individuati nelle tavole di lottizzazione. Per le lottizzazioni già convenzionate è valido quanto già stipulato.

I lotti in oggetto **non ricadono** nel Piano Paesistico della regione ass.to Urbanistica e Assetto del territorio ambito territoriale n. 4 "Valle del Tevere".

I lotti in oggetto non risultano essere vincolati ai sensi dell'art. 134 del D.lgs. 42/2004, così come indicato nella Tavola B del nuovo Piano territoriale Paesaggistico della regione Lazio.

Quesito 14)

A seguito di accesso agli atti amministrativi presso il Comune di Vasanello (VT) è stato possibile risalire alla storia urbanistica degli immobili, dettagliata come segue:

Lotto 1 - Foglio 18 Particella 1405 – Immobile residenziale (cat. A/7 Villino)

- **Permesso di Costruire** n. 27 del 29/06/2009, **Denuncia Inizio Attività in Variante** n. 27 del 13/04/2010 e **Segnalazione Certificata Inizio Attività in Sanatoria** n. 29 del 24/03/2021, relativo la realizzazione di n.1 villino a schiera.

Verifica di conformità:

1) Immobile *catastralmente conforme*, in quanto la planimetria in atti rispecchia lo stato effettivo dei luoghi;

2) Immobile *urbanisticamente non conforme* in quanto, relativamente la S.C.I.A. in Sanatoria n. 29/2021, a seguito di comunicazione da parte del Comune di Vasanello (VT) prot. 5339 del 30/07/2021, non è stata corrisposta la somma relativa gli oneri concessori da parte del titolare della pratica edilizia in oggetto. La S.C.I.A. in oggetto è relativa alla sanatoria per il cambio di destinazione d'uso del sottotetto in abitazione e modifiche interne non essenziali, ma non essendo stati pagati gli oneri concessori la stessa pratica edilizia non è legittima.

Lotto 2 - Foglio 18 Particella 1410 – Immobile residenziale (cat. A/7 Villino)

- **Permesso di Costruire** n. 30 del 29/06/2009 e **Segnalazione Certificata Inizio Attività in Sanatoria** n. 28 del 24/03/2021, relativo la realizzazione di n.1 villino a schiera.

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
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

Verifica di conformità:

1) Immobile *catastalmente conforme*, in quanto la planimetria in atti rispecchia lo stato effettivo dei luoghi;

2) Immobile *urbanisticamente non conforme* in quanto, relativamente la S.C.I.A. in Sanatoria n. 28/2021, a seguito di comunicazione da parte del Comune di Vasanello (VT) prot. 5339 del 30/07/2021, non è stata corrisposta la somma relativa gli oneri concessori da parte del titolare della pratica edilizia in oggetto. La S.C.I.A. in oggetto è relativa alla sanatoria per il cambio di destinazione d'uso del sottotetto in abitazione e modifiche interne non essenziali, ma non essendo stati pagati gli oneri concessori la stessa pratica edilizia non è legittima.

Lotto 3 - Foglio 18 Particella 1404 – Immobile residenziale (cat. F/3 Corso di Costruzione)

- **Permesso di Costruire** n. 29 del 29/06/2009, **Denuncia Inizio attività in Variante** n. 30 del 13/04/2010 e **Segnalazione Certificata Inizio Attività in Sanatoria** n. 06/2021 del 26/01/2021, relativo la realizzazione di n.1 villino.

Verifica di conformità:

1) Immobile *catastalmente conforme*. Immobile censito in categoria F/3 (immobile in corso di costruzione) in quanto urbanisticamente non conforme (vedi quanto segue):

2) Immobile *urbanisticamente non conforme* in quanto, relativamente la S.C.I.A. in Sanatoria n. 29/2021, a seguito di comunicazione da parte del Comune di Vasanello (VT) prot. 5339 del 30/07/2021, non è stata corrisposta la somma relativa gli oneri concessori da parte del titolare della pratica edilizia in oggetto. La S.C.I.A. in oggetto è relativa alla sanatoria per il cambio di destinazione d'uso del sottotetto in abitazione e modifiche interne non essenziali, ma non essendo stati pagati gli oneri concessori la stessa pratica edilizia non è legittima.

Lotto 4 - Foglio 18 Particella 1422 – Immobile residenziale (cat. F/3 Corso di Costruzione)

- **Permesso di Costruire** n. 29 del 29/06/2009, **Denuncia Inizio attività in Variante** n. 30 del 13/04/2010 e **Segnalazione Certificata Inizio Attività in Sanatoria** n. 06/2021 del 26/01/2021, relativo la realizzazione di n.1 villino.

Verifica di conformità:

1) Immobile *catastalmente conforme*. Immobile censito in categoria F/3 (immobile in corso di costruzione) in quanto urbanisticamente non conforme (vedi quanto segue):

2) Immobile *urbanisticamente non conforme* in quanto, relativamente la S.C.I.A. in Sanatoria n. 29/2021, a seguito di comunicazione da parte del Comune di Vasanello (VT) prot. 5339 del 30/07/2021, non è stata corrisposta la somma relativa gli oneri concessori da parte del titolare

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
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

della pratica edilizia in oggetto. La S.C.I.A. in oggetto è relativa alla sanatoria per il cambio di destinazione d'uso del sottotetto in abitazione e modifiche interne non essenziali, ma non essendo stati pagati gli oneri concessori la stessa pratica edilizia non è legittima.

Lotto 5 - Foglio 18 Particella 1423 – Immobile residenziale (cat. F/3 Corso di Costruzione)

- **Permesso di Costruire** n. 29 del 29/06/2009, **Denuncia Inizio attività in Variante** n. 30 del 13/04/2010 e **Segnalazione Certificata Inizio Attività in Sanatoria** n. 06/2021 del 26/01/2021, relativo la realizzazione di n.1 villino.

Verifica di conformità:

1) Immobile ***catastalmente conforme***. Immobile censito in categoria F/3 (immobile in corso di costruzione) in quanto urbanisticamente non conforme (vedi quanto segue):

2) Immobile ***urbanisticamente non conforme*** in quanto, relativamente la S.C.I.A. in Sanatoria n. 29/2021, a seguito di comunicazione da parte del Comune di Vasanello (VT) prot. 5339 del 30/07/2021, non è stata corrisposta la somma relativa gli oneri concessori da parte del titolare della pratica edilizia in oggetto. La S.C.I.A. in oggetto è relativa alla sanatoria per il cambio di destinazione d'uso del sottotetto in abitazione e modifiche interne non essenziali, ma non essendo stati pagati gli oneri concessori la stessa pratica edilizia non è legittima

Lotto 6 - Foglio 18 Particella 1415 – Immobile residenziale (cat. F/3 Corso di Costruzione)

Permesso di Costruire n. 31 del 29/06/2009 e **Denuncia Inizio Attività in Variante** n. 29 del 13/04/2010, relativo la realizzazione di n.4 villini a schiera Progetto inerente ai Lotti 6, 7, 8 e 9

Verifica di conformità:

1) Immobile ***catastalmente conforme***. Immobile censito in categoria F/3 (immobile in corso di costruzione) in quanto urbanisticamente non conforme (vedi quanto segue):

2) Immobile ***urbanisticamente non conforme*** in quanto, relativamente la S.C.I.A. in Sanatoria n. 29/2021, a seguito di comunicazione da parte del Comune di Vasanello (VT) prot. 5339 del 30/07/2021, non è stata corrisposta la somma relativa gli oneri concessori da parte del titolare della pratica edilizia in oggetto. La S.C.I.A. in oggetto è relativa alla sanatoria per il cambio di destinazione d'uso del sottotetto in abitazione e modifiche interne non essenziali, ma non essendo stati pagati gli oneri concessori la stessa pratica edilizia non è legittima.

Lotto 7 - Foglio 18 Particella 1419 – Immobile residenziale (cat. F/3 Corso di Costruzione)

Permesso di Costruire n. 31 del 29/06/2009 e **Denuncia Inizio Attività in Variante** n. 29 del 13/04/2010, relativo la realizzazione di n.4 villini a schiera Progetto inerente ai Lotti 6, 7, 8 e 9

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza

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

Verifica di conformità:

1) Immobile **catastalmente conforme**. Immobile censito in categoria F/3 (immobile in corso di costruzione) in quanto urbanisticamente non conforme (vedi quanto segue):

2) Immobile **urbanisticamente non conforme** in quanto, relativamente la S.C.I.A. in Sanatoria n. 29/2021, a seguito di comunicazione da parte del Comune di Vasanello (VT) prot. 5339 del 30/07/2021, non è stata corrisposta la somma relativa gli oneri concessori da parte del titolare della pratica edilizia in oggetto. La S.C.I.A. in oggetto è relativa alla sanatoria per il cambio di destinazione d'uso del sottotetto in abitazione e modifiche interne non essenziali, ma non essendo stati pagati gli oneri concessori la stessa pratica edilizia non è legittima.

Lotto 8 - Foglio 18 Particella 1420 – Immobile residenziale (cat. F/3 Corso di Costruzione)

Permesso di Costruire n. 31 del 29/06/2009 e **Denuncia Inizio Attività in Variante** n. 29 del 13/04/2010, relativo la realizzazione di n.4 villini a schiera Progetto inerente ai Lotti 6, 7, 8 e 9

Verifica di conformità:

1) Immobile **catastalmente conforme**. Immobile censito in categoria F/3 (immobile in corso di costruzione) in quanto urbanisticamente non conforme (vedi quanto segue):

2) Immobile **urbanisticamente non conforme** in quanto, relativamente la S.C.I.A. in Sanatoria n. 29/2021, a seguito di comunicazione da parte del Comune di Vasanello (VT) prot. 5339 del 30/07/2021, non è stata corrisposta la somma relativa gli oneri concessori da parte del titolare della pratica edilizia in oggetto. La S.C.I.A. in oggetto è relativa alla sanatoria per il cambio di destinazione d'uso del sottotetto in abitazione e modifiche interne non essenziali, ma non essendo stati pagati gli oneri concessori la stessa pratica edilizia non è legittima.

Lotto 9 - Foglio 18 Particella 1421 – Immobile residenziale (cat. F/3 Corso di Costruzione)

Permesso di Costruire n. 31 del 29/06/2009 e **Denuncia Inizio Attività in Variante** n. 29 del 13/04/2010, relativo la realizzazione di n.4 villini a schiera Progetto inerente ai Lotti 6, 7, 8 e 9

Verifica di conformità:

1) Immobile **catastalmente conforme**. Immobile censito in categoria F/3 (immobile in corso di costruzione) in quanto urbanisticamente non conforme (vedi quanto segue):

2) Immobile **urbanisticamente non conforme** in quanto, relativamente la S.C.I.A. in Sanatoria n. 29/2021, a seguito di comunicazione da parte del Comune di Vasanello (VT) prot. 5339 del 30/07/2021, non è stata corrisposta la somma relativa gli oneri concessori da parte del titolare della pratica edilizia in oggetto. La S.C.I.A. in oggetto è relativa alla sanatoria per il cambio di

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

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



destinazione d'uso del sottotetto in abitazione e modifiche interne non essenziali, ma non essendo stati pagati gli oneri concessori la stessa pratica edilizia non è legittima.

Lotto 10 - Foglio 18 Particella 1141 – terreno edificabile

- **Permesso di Costruire** n. 24 del 29/06/2009, relativo la realizzazione di n.3 villini a schiera. ***Progetto mai realizzato, decaduto nei termini di Legge e non prorogabile.***

Verifica di conformità:

Immobile urbanisticamente e catastalmente conforme.

Lotto 11 - Foglio 18 Particella 1158 – terreno edificabile

- **Permesso di Costruire** n. 25 del 29/06/2009, relativo la realizzazione di n.5 villini a schiera. ***Progetto mai realizzato, decaduto nei termini di Legge e non prorogabile.***

Verifica di conformità:

Immobile urbanisticamente e catastalmente conforme.

Lotto 12 - Foglio 18 Particella 1159 – terreno edificabile

- **Permesso di Costruire** n. 25 del 29/06/2009, relativo la realizzazione di n.5 villini a schiera. Progetto inerente ai Lotti 11 e 12. ***Progetto mai realizzato, decaduto nei termini di Legge e non prorogabile.***

Verifica di conformità:

Immobile urbanisticamente non conforme e catastalmente conforme.

Lotto 13 - Foglio 18 Particella 1162 – terreno edificabile

- **Permesso di Costruire** n. 24 del 29/06/2009, relativo la realizzazione di n.3 villini a schiera. ***Progetto mai realizzato, decaduto nei termini di Legge e non prorogabile.***

Verifica di conformità:

Immobile urbanisticamente e catastalmente conforme.

Lotto 14 - Foglio 18 Particella 1401 – 1407 – 1414 – 1416 – terreni edificabili (strade di accesso)

Verifica di conformità:

Immobile urbanisticamente e catastalmente conforme.

Quesito 15)

Non sono presenti istanze di condono, ad eccezione delle S.C.I.A. in Sanatoria precedentemente citate. Al fine della regolarizzazione delle opere da sanare i costi e il procedere sono le seguenti:

Lotto 1 - Foglio 18 Particella 1405 – Immobile residenziale (cat. A/7 Villino)

- Pagamento degli oneri concessori relativamente la S.C.I.A. in Sanatoria (art. 22, D.P.R. 380/2001) n. 06/2021 per un importo di Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00);
- Variazione catastale per costituzione della stessa in categoria A/7 Villino e categoria C/6 Box auto (allo stato attuale unica categoria F/3 – corso di costruzione), per un importo pardi ad euro 1.000,00 (mille/00);
- Ultimazione lavori;
- Redazione e presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (art. 24, D.P.R. 380/2001), per un importo di euro 1.000,00 (mille/00);
- Importo complessivo = € **4.500,00 (quattromilacinquecento/00)**.

Lotto 2 - Foglio 18 Particella 1410 – Immobile residenziale (cat. A/7 Villino)

- Pagamento degli oneri concessori relativamente la S.C.I.A. in Sanatoria (art. 22, D.P.R. 380/2001) n. 06/2021 per un importo di Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00);
- Variazione catastale per costituzione della stessa in categoria A/7 Villino e categoria C/6 Box auto (allo stato attuale unica categoria F/3 – corso di costruzione), per un importo pardi ad euro 1.000,00 (mille/00);
- Ultimazione lavori;
- Redazione e presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (art. 24, D.P.R. 380/2001), per un importo di euro 1.000,00 (mille/00);
- Importo complessivo = € **4.500,00 (quattromilacinquecento/00)**.

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicoio dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

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



Lotto 3 - Foglio 18 Particella 1404 – Immobile residenziale (cat. F/3 Corso di Costruzione)

- Pagamento degli oneri concessori relativamente la S.C.I.A. in Sanatoria (art. 22, D.P.R. 380/2001) n. 06/2021 per un importo di Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00);
- Variazione catastale per costituzione della stessa in categoria A/7 Villino e categoria C/6 Box auto (allo stato attuale unica categoria F/3 – corso di costruzione), per un importo pardi ad euro 1.000,00 (mille/00);
- Ultimazione lavori;
- Redazione e presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (art. 24, D.P.R. 380/2001), per un importo di euro 1.000,00 (mille/00);
- Importo complessivo = € 4.500,00 (quattromilacinquecento/00).

Lotto 4 - Foglio 18 Particella 1422 – Immobile residenziale (cat. F/3 Corso di Costruzione)

- Pagamento degli oneri concessori relativamente la S.C.I.A. in Sanatoria (art. 22, D.P.R. 380/2001) n. 06/2021 per un importo di Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00);
- Variazione catastale per costituzione della stessa in categoria A/7 Villino e categoria C/6 Box auto (allo stato attuale unica categoria F/3 – corso di costruzione), per un importo pardi ad euro 1.000,00 (mille/00);
- Ultimazione lavori;
- Redazione e presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (art. 24, D.P.R. 380/2001), per un importo di euro 1.000,00 (mille/00);
- Importo complessivo = € 4.500,00 (quattromilacinquecento/00).

Lotto 5 - Foglio 18 Particella 1423 – Immobile residenziale (cat. F/3 Corso di Costruzione)

- Pagamento degli oneri concessori relativamente la S.C.I.A. in Sanatoria (art. 22, D.P.R. 380/2001) n. 06/2021 per un importo di Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00);
- Variazione catastale per costituzione della stessa in categoria A/7 Villino e categoria C/6 Box auto (allo stato attuale unica categoria F/3 – corso di costruzione), per un importo pardi ad euro 1.000,00 (mille/00);
- Ultimazione lavori;
- Redazione e presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (art. 24, D.P.R. 380/2001), per un importo di euro 1.000,00 (mille/00);

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
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

- Importo complessivo = € 4.500,00 (quattromilacinquecento/00).

Lotto 6 - Foglio 18 Particella 1415 – Immobile residenziale (cat. F/3 Corso di Costruzione)

- Pagamento degli oneri concessori relativamente la S.C.I.A. in Sanatoria (art. 22, D.P.R. 380/2001) n. 06/2021 per un importo di Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00);
- Variazione catastale per costituzione della stessa in categoria A/7 Villino e categoria C/6 Box auto (allo stato attuale unica categoria F/3 – corso di costruzione), per un importo pardi ad euro 1.000,00 (mille/00);
- Ultimazione lavori;
- Redazione e presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (art. 24, D.P.R. 380/2001), per un importo di euro 1.000,00 (mille/00);
- Importo complessivo = € 4.500,00 (quattromilacinquecento/00).

Lotto 7 - Foglio 18 Particella 1419 – Immobile residenziale (cat. F/3 Corso di Costruzione)

- Pagamento degli oneri concessori relativamente la S.C.I.A. in Sanatoria (art. 22, D.P.R. 380/2001) n. 06/2021 per un importo di Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00);
- Variazione catastale per costituzione della stessa in categoria A/7 Villino e categoria C/6 Box auto (allo stato attuale unica categoria F/3 – corso di costruzione), per un importo pardi ad euro 1.000,00 (mille/00);
- Ultimazione lavori;
- Redazione e presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (art. 24, D.P.R. 380/2001), per un importo di euro 1.000,00 (mille/00);
- Importo complessivo = € 4.500,00 (quattromilacinquecento/00).

Lotto 8 - Foglio 18 Particella 1420 – Immobile residenziale (cat. F/3 Corso di Costruzione)

- Pagamento degli oneri concessori relativamente la S.C.I.A. in Sanatoria (art. 22, D.P.R. 380/2001) n. 06/2021 per un importo di Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00);
- Variazione catastale per costituzione della stessa in categoria A/7 Villino e categoria C/6 Box auto (allo stato attuale unica categoria F/3 – corso di costruzione), per un importo pardi ad euro 1.000,00 (mille/00);

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
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



- Ultimazione lavori;
- Redazione e presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (art. 24, D.P.R. 380/2001), per un importo di euro 1.000,00 (mille/00);
- Importo complessivo = € 4.500,00 (quattromilacinquecento/00).

Lotto 9 - Foglio 18 Particella 1421 – Immobile residenziale (cat. F/3 Corso di Costruzione)

- Pagamento degli oneri concessori relativamente la S.C.I.A. in Sanatoria (art. 22, D.P.R. 380/2001) n. 06/2021 per un importo di Euro 2.500,00 (duemilacinquecento/00);
- Variazione catastale per costituzione della stessa in categoria A/7 Villino e categoria C/6 Box auto (allo stato attuale unica categoria F/3 – corso di costruzione), per un importo pari ad euro 1.000,00 (mille/00);
- Ultimazione lavori;
- Redazione e presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (art. 24, D.P.R. 380/2001), per un importo di euro 1.000,00 (mille/00);
- Importo complessivo = € 4.500,00 (quattromilacinquecento/00).

Lotto 10 - Foglio 18 Particella 1141 – terreno edificabile

- Nessuna spesa necessaria.

Lotto 11 - Foglio 18 Particella 1158 – terreno edificabile

- Nessuna spesa necessaria.

Lotto 12 - Foglio 18 Particella 1159 – terreno edificabile

- Demolizione diretta del manufatto esistente, ripristinando lo stato dei luoghi, senza nessuna procedura amministrativa = € 8.000,00 (ottomila/00).

Lotto 13 - Foglio 18 Particella 1162 – terreno edificabile

- Nessuna spesa necessaria.

Lotto 14 - Foglio 18 Particella 1401 – 1407 – 1414 – 1416 – terreni edificabili (strade di accesso)

- Nessuna spesa necessaria.



Quesito 16)

Come da certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Vasanello (VT) il 10/06/2021, i lotti in oggetto *non sono gravati da uso civico*.

Quesito 17)

Lotto 1 - Foglio 18 Particella 1405 – Immobile residenziale (cat. A/7 Villino)

I.M.U. = 1.076,25 € (millesettantasei/25) annuali;

TARI = Esente in quanto l'immobile risulta essere completamente libero e privo di residenti;

Non sussistono spese condominiali in quanto l'immobile in oggetto non fa parte di condominio e non sussistono altre spese straordinarie.

Lotto 2 - Foglio 18 Particella 1410 – Immobile residenziale (cat. A/7 Villino)

I.M.U. = 1.076,25 € (millesettantasei/25) annuali;

TARI = Esente in quanto l'immobile risulta essere completamente libero e privo di residenti;

Non sussistono spese condominiali in quanto l'immobile in oggetto non fa parte di condominio e non sussistono altre spese straordinarie.

Lotto 3 - Foglio 18 Particella 1404 – Immobile residenziale (cat. F/3 Corso di Costruzione)

I.M.U. = Esente in quanto immobile censito con categoria catastale F/3 (immobili in corso di costruzione);

TARI = Esente in quanto immobile censito con categoria catastale F/3 (immobili in corso di costruzione);

Non sussistono spese condominiali in quanto l'immobile in oggetto non fa parte di condominio e non sussistono altre spese straordinarie.

Lotto 4 - Foglio 18 Particella 1422 – Immobile residenziale (cat. F/3 Corso di Costruzione)

I.M.U. = Esente in quanto immobile censito con categoria catastale F/3 (immobili in corso di costruzione);

TARI = Esente in quanto immobile censito con categoria catastale F/3 (immobili in corso di costruzione);

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
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

Non sussistono spese condominiali in quanto l'immobile in oggetto non fa parte di condominio e non sussistono altre spese straordinarie.

Lotto 5 - Foglio 18 Particella 1423 – Immobile residenziale (cat. F/3 Corso di Costruzione)

I.M.U. = Esente in quanto immobile censito con categoria catastale F/3 (immobili in corso di costruzione);

TARI = Esente in quanto immobile censito con categoria catastale F/3 (immobili in corso di costruzione);

Non sussistono spese condominiali in quanto l'immobile in oggetto non fa parte di condominio e non sussistono altre spese straordinarie.

Lotto 6 - Foglio 18 Particella 1415 – Immobile residenziale (cat. F/3 Corso di Costruzione)

I.M.U. = Esente in quanto immobile censito con categoria catastale F/3 (immobili in corso di costruzione);

TARI = Esente in quanto immobile censito con categoria catastale F/3 (immobili in corso di costruzione);

Non sussistono spese condominiali in quanto l'immobile in oggetto non fa parte di condominio e non sussistono altre spese straordinarie.

Lotto 7 - Foglio 18 Particella 1419 – Immobile residenziale (cat. F/3 Corso di Costruzione)

I.M.U. = Esente in quanto immobile censito con categoria catastale F/3 (immobili in corso di costruzione);

TARI = Esente in quanto immobile censito con categoria catastale F/3 (immobili in corso di costruzione);

Non sussistono spese condominiali in quanto l'immobile in oggetto non fa parte di condominio e non sussistono altre spese straordinarie.

Lotto 8 - Foglio 18 Particella 1420 – Immobile residenziale (cat. F/3 Corso di Costruzione)

I.M.U. = Esente in quanto immobile censito con categoria catastale F/3 (immobili in corso di costruzione);

TARI = Esente in quanto immobile censito con categoria catastale F/3 (immobili in corso di costruzione);



Non sussistono spese condominiali in quanto l'immobile in oggetto non fa parte di condominio e non sussistono altre spese straordinarie.

Lotto 9 - Foglio 18 Particella 1421 – Immobile residenziale (cat. F/3 Corso di Costruzione)

I.M.U. = Esente in quanto immobile censito con categoria catastale F/3 (immobili in corso di costruzione);

TARI = Esente in quanto immobile censito con categoria catastale F/3 (immobili in corso di costruzione);

Non sussistono spese condominiali in quanto l'immobile in oggetto non fa parte di condominio e non sussistono altre spese straordinarie.

Lotto 10 - Foglio 18 Particella 1141 – terreno edificabile

I.M.U. = 137,97 € (centotrentasette/97) annuali;

Non sussistono spese condominiali in quanto l'immobile in oggetto non fa parte di condominio e non sussistono altre spese straordinarie.

Lotto 11 - Foglio 18 Particella 1158 – terreno edificabile

I.M.U. = 168,06 € (centosessantotto/06) annuali;

Non sussistono spese condominiali in quanto l'immobile in oggetto non fa parte di condominio e non sussistono altre spese straordinarie.

Lotto 12 - Foglio 18 Particella 1159 – terreno edificabile

I.M.U. = 170,08 € (centosettanta/08) annuali;

Non sussistono spese condominiali in quanto l'immobile in oggetto non fa parte di condominio e non sussistono altre spese straordinarie.

Lotto 13 - Foglio 18 Particella 1162 – terreno edificabile

I.M.U. = 137,56 € (centotrentasette/56) annuali;

Non sussistono spese condominiali in quanto l'immobile in oggetto non fa parte di condominio e non sussistono altre spese straordinarie.

Lotto 14 - Foglio 18 Particella 1401 – 1407 – 1414 – 1416 – terreni edificabili (strade di accesso)

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
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



I.M.U. = 84,03 € (ottantaquattro/00) annuali;

Non sussistono spese condominiali in quanto l'immobile in oggetto non fa parte di condominio e non sussistono altre spese straordinarie.

Quesito 18)

È possibile vendere i beni pignorati in più lotti.

A seguito di idoneo nulla osta da parte del Giudice dell'esecuzione, si è proceduto all'accatastamento dei Lotti, 3, 4, 5, 6, 7, 8 e 9 in unità F/3 (immobili in corso di costruzione) e al picchettamento (confinamento) dei Lotti 10, 11, 12 e 13 al fine di una migliore individuazione degli stessi.

Non è stato necessario procedere con frazionamenti o altre variazioni catastali.

Quesito 19)

Gli immobili non sono divisibili, in quanto, appunto, già suddivisi in più lotti distinti con confini ben identificati.

Quesito 20)

Tutti i lotti in oggetto risultano essere liberi.

Quesito 21)

Tutti i lotti in oggetto risultano essere liberi.

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"

- Abitazione Residenziale da ristrutturare = **500,00 €/mq**
- Fabbricati in corso di costruzione = **250,00 €/mq**
- Terreni edificabili = **50,00 €/mc**

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE

- Abitazione Residenziale da ristrutturare = **1.000,00 €/mq**
- Fabbricati in corso di costruzione = **250,00 €/mq**
- Terreni edificabili = **50,00 €/mc**

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

- Abitazione Residenziale da ristrutturare = **500,00 €/mq**
- Fabbricati in corso di costruzione = **250,00 €/mq**
- Terreni edificabili = **50,00 €/mc**

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

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



LOTTO 1 - VILLINO – ABITAZIONE RESIDENZIALE – FOGLIO 18, P.LLA 1405

Entità	Sup. Lorda	Parametro	Sup. Raggiagliata
Garage – Magazzino	72,25 mq	60%	43,35 mq
Abitazione residenziale	144,50 mq	100%	144,50 mq
Terrazzi e portici	42,66 mq	25%	10,66 mq
Corte esterna	475,00 mq	15%	71,25 mq
Totale superficie raggiagliata			269,76 mq

Valore totale Lotto 1 = 269,76 mq x 500,00 €/mq = 134.880,00 €

Al valore di cui sopra va detratto l'importo necessario per la regolarizzazione urbanistica paria ad euro 4.500,00 (quattromilacinquecento/00)

PREZZO BASE D'ASTA = € 130.380,00 (centotrentamilatrecentoottanta/00)

LOTTO 2 - VILLINO – ABITAZIONE RESIDENZIALE – FOGLIO 18, P.LLA 1410

Entità	Sup. Lorda	Parametro	Sup. Raggiagliata
Garage – Magazzino	72,25 mq	60%	43,35 mq
Abitazione residenziale	144,50 mq	100%	144,50 mq
Terrazzi e portici	42,66 mq	25%	10,66 mq
Corte esterna	592,00 mq	15%	88,80 mq
Totale superficie raggiagliata			287,31 mq

Valore totale Lotto 2 = 287,31 mq x 500,00 €/mq = 143.655,00 €

Al valore di cui sopra va detratto l'importo necessario per la regolarizzazione urbanistica paria ad euro 4.500,00 (quattromilacinquecento/00)

PREZZO BASE D'ASTA = € 139.155,00 (cento trentanovemilacentocinquantacinque/00)

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
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 – ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE – FOGLIO 18, P.LLA 1404

Entità	Sup. Lorda	Parametro	Sup. Raggiagliata
Garage – Magazzino	71,70 mq	60%	43,02 mq
Abitazione residenziale	86,70 mq	100%	86,70 mq
Terrazzi e portici residenziali	12,00 mq	25%	3,00 mq
Corte esterna	219,37 mq	15%	32,90 mq
Soffitta – non residenziale	56,70 mq	35%	19,84 mq
Terrazzo soffitta non residenziale	7,60 mq	25%	1,90 mq
Totale superficie raggiagliata			187,36 mq

Valore totale Lotto 3 = 187,36 mq x 500,00 €/mq = 93.680,00 €

Al valore di cui sopra va detratto l'importo necessario per la regolarizzazione urbanistica paria ad euro 4.500,00 (quattromilacinquecento/00)

PREZZO BASE D'ASTA = € 89.180,00 (ottantanovemilacentoottanta/00)

LOTTO 4 - ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE – FOGLIO 18, P.LLA 1422

Entità	Sup. Lorda	Parametro	Sup. Raggiagliata
Garage – Magazzino	71,70 mq	60%	43,02 mq
Abitazione residenziale	86,70 mq	100%	86,70 mq
Terrazzi e portici residenziali	12,00 mq	25%	3,00 mq
Corte esterna	335,43 mq	15%	50,31 mq
Soffitta – non residenziale	56,70 mq	35%	19,84 mq
Terrazzo soffitta non residenziale	7,60 mq	25%	1,90 mq
Totale superficie raggiagliata			204,77 mq

Valore totale Lotto 4 = 204,77 mq x 500,00 €/mq = 102.385,00 €

Al valore di cui sopra va detratto l'importo necessario per la regolarizzazione urbanistica paria ad euro 4.500,00 (quattromilacinquecento/00)

PREZZO BASE D'ASTA = € 97.885,00 (novantasettemilaottocentoottantacinque/00)

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
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 5 - ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE – FOGLIO 18, P.LLA 1423

Entità	Sup. Lorda	Parametro	Sup. Raggiagliata
Garage – Magazzino	55,12 mq	60%	33,07 mq
Abitazione residenziale	55,12 mq	100%	55,12 mq
Terrazzi e portici residenziali	17,47 mq	25%	4,37 mq
Corte esterna	212,00 mq	15%	31,80 mq
Soffitta – non residenziale	55,12 mq	35%	19,29 mq
Terrazzo soffitta non residenziale	13,07 mq	25%	3,27 mq
Totale superficie raggiagliata			146,92 mq

Valore totale Lotto 5 = 146,92 mq x 500,00 €/mq = 73.460,00 €

Al valore di cui sopra va detratto l'importo necessario per la regolarizzazione urbanistica paria ad euro 4.500,00 (quattromilacinquecento/00)

PREZZO BASE D'ASTA = € 68.960,00 (sessantottomilanovecentosessanta/00)

LOTTO 6 – ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE – FOGLIO 18, P.LLA 1415

Entità	Sup. Lorda	Parametro	Sup. Raggiagliata
Garage – Magazzino	70,21 mq	60%	42,13 mq
Abitazione residenziale	70,21 mq	100%	70,21 mq
Terrazzi e portici residenziali	14,56 mq	25%	3,64 mq
Corte esterna	246,82 mq	15%	37,02 mq
Soffitta – non residenziale	70,21 mq	35%	24,57 mq
Terrazzo soffitta non residenziale	2,73 mq	25%	0,68 mq
Totale superficie raggiagliata			178,25 mq

Valore totale Lotto 6 = 178,25 mq x 250,00 €/mq = 44.562,50 €

Al valore di cui sopra va detratto l'importo necessario per la regolarizzazione urbanistica paria ad euro 4.500,00 (quattromilacinquecento/00)

PREZZO BASE D'ASTA = € 40.062,50 (quarantamilasessantadue/50)

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

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

LOTTO 7 – ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE – FOGLIO 18, P.LLA 1419

Entità	Sup. Lorda	Parametro	Sup. Raggiagliata
Garage – Magazzino	71,21 mq	60%	42,73 mq
Abitazione residenziale	71,21 mq	100%	71,21 mq
Terrazzi e portici residenziali	11,27 mq	25%	2,82 mq
Corte esterna	169,10 mq	15%	25,36 mq
Soffitta – non residenziale	71,21 mq	35%	24,92 mq
Terrazzo soffitta non residenziale	2,73 mq	25%	0,68 mq
Totale superficie raggiagliata			167,72 mq

Valore totale Lotto 7 = 167,72 mq x 250,00 €/mq = 41.930,00 €

Al valore di cui sopra va detratto l'importo necessario per la regolarizzazione urbanistica pari ad euro 4.500,00 (quattromilacinquecento/00)

PREZZO BASE D'ASTA = € 37.430,00 (trentasettemilaquattrocentotrenta/00)

LOTTO 8 – ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE – FOGLIO 18, P.LLA 1420

Entità	Sup. Lorda	Parametro	Sup. Raggiagliata
Garage – Magazzino	72,09 mq	60%	43,25 mq
Abitazione residenziale	72,09 mq	100%	72,09 mq
Terrazzi e portici residenziali	11,27 mq	25%	2,82 mq
Corte esterna	207,76 mq	15%	31,16 mq
Soffitta – non residenziale	72,09 mq	35%	25,23 mq
Terrazzo soffitta non residenziale	2,73 mq	25%	0,68 mq
Totale superficie raggiagliata			175,23 mq

Valore totale Lotto 8 = 175,23 mq x 250,00 €/mq = 43.807,50 €

Al valore di cui sopra va detratto l'importo necessario per la regolarizzazione urbanistica pari ad euro 4.500,00 (quattromilacinquecento/00)

PREZZO BASE D'ASTA = € 39.307,50 (trentanovemilatrecentosette/50)

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
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 9 – ABITAZIONE IN CORSO DI COSTRUZIONE – FOGLIO 18, P.LLA 1421

Entità	Sup. Lorda	Parametro	Sup. Raguagliata
Garage – Magazzino	70,55 mq	60%	42,33 mq
Abitazione residenziale	70,55 mq	100%	70,55 mq
Terrazzi e portici residenziali	14,56 mq	25%	3,64 mq
Corte esterna	532,86 mq	15%	79,93 mq
Soffitta – non residenziale	70,55 mq	35%	24,69 mq
Terrazzo soffitta non residenziale	2,73 mq	25%	0,68 mq
Totale superficie raguagliata			221,82 mq

Valore totale Lotto 9 = 221,82 mq x 250,00 €/mq = 55.445,00 €

Al valore di cui sopra va detratto l'importo necessario per la regolarizzazione urbanistica pari ad euro 4.500,00 (quattromilacinquecento/00)

PREZZO BASE D'ASTA = € 50.995,00 (cinquantamilanovecentonovantacinque/50)

LOTTO 10 - TERRENO EDIFICABILE – FOGLIO 18, P.LLA 1141

Entità	Superficie	Indice fabbricabilità	Volume realizzabile
Terreno Edificabile	683,00 mq	0,40 mc/mq	273,20 mc
Totale volume commerciale		273,20 mc	

Valore totale Lotto 10 = 273,20 mc x 50,00 €/mc = 13.660,00 €

PREZZO BASE D'ASTA = € 13.660,00 € (tredicimilaseicentosessanta/00)

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
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 11 - TERRENO EDIFICABILE – FOGLIO 18, P.LLA 1158

Entità	Superficie	Indice fabbricabilità	Volume realizzabile
Terreno Edificabile	832,00 mq	0,40 mc/mq	332,80 mc
Totale volume commerciale		332,80 mc	

Valore totale Lotto 11 = 332,80 mc 50,00 €/mc = 16.640,00 €

PREZZO BASE D'ASTA = € 16.640,00 € (sedecimilaseicentoquaranta/00)

LOTTO 12 - TERRENO EDIFICABILE – FOGLIO 18, P.LLA 1159

Entità	Superficie	Indice fabbricabilità	Volume realizzabile
Terreno Edificabile	824,00 mq	0,40 mc/mq	329,60 mc
Totale volume commerciale		329,60 mc	

Valore totale Lotto 12 = 329,60 mc 50,00 €/mc = 16.840,00 €

Al valore di cui sopra va detratto l'importo necessario per la regolarizzazione urbanistica paria ad euro 8.000,00 (ottomila/00)

PREZZO BASE D'ASTA = € 8.840,00 € (ottomilaottocentoquaranta /00)

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
 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 13 - TERRENO EDIFICABILE – FOGLIO 18, P.LLA 1162

Entità	Superficie	Indice fabbricabilità	Volume realizzabile
Terreno Edificabile	681,00 mq	0,40 mc/mq	272,40 mc
Totale volume commerciale		272,40 mc	

Valore totale Lotto 13 = 272,40 mc 50,00 €/mc = 13.620,00 €

PREZZO BASE D'ASTA = € 13.620,00 € (tredicimilaseicentoventi/00)

**LOTTO 14 - TERRENI EDIFICABILI A DESTINAZIONE STRADE DI ACCESSO
FOGLIO 18, P.LLA 1401 – 1407 – 1414 – 1416**

Entità	Superficie	Indice fabbricabilità	Volume realizzabile
Terreno Edificabile	416,00 mq	0,40 mc/mq	166,40 mc
Totale volume commerciale		166,40 mc	

Valore totale Lotto 14 = 166,40 mc 50,00 €/mc = 8.320,00 €

PREZZO BASE D'ASTA = € 8.320,00 € (ottomilatrecentoventi/00)

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

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

Riepilogo valori Lotti:

- Lotto 1, particella 1405: € **130.380,00** (centotrentamilatrecentoottanta/00)
- Lotto 2, particella 1410: € **139.155,00** (cento trentanovemilacentocinquantacinque/00)
- Lotto 3, particella 1404: € **89.180,00** (ottantanovemilacentoottanta/00 €)
- Lotto 4, particella 1422: € **97.885,00** (novantasettemilaottocentoottantacinque/00)
- Lotto 5, particelle 1423: € **68.960,00** (sessantottomilanovecentosessanta/00)
- Lotto 6, particella 1415: € **40.062,50** (quarantamilasessantadue/50)
- Lotto 7, particella 1419: € **37.430,00** (trentasettemilaquattrocentotrenta/00)
- Lotto 8, particella 1420: € **39.307,50** (trentanovemilatrecentosette/50)
- Lotto 9, particella 1421: € **50.995,00** (cinquantamilanovecentonovantacinque/50)
- Lotto 10, particella 1141: € **13.660,00** € (tredicimilaseicentosessanta/00)
- Lotto 11, particella 1158: € **16.640,00** € (sedicimilaseicentoquaranta/00)
- Lotto 12, particella 1159: € **8.840,00** € (ottomilaottocentoquaranta /00)
- Lotto 13, particella 1162: € **13.620,00** € (tredicimilaseicentoventi/00)
- Lotto 14, particelle 1401 1407, 1414, 1416: € **8.320,00** € (ottomilatrecentoventi/00)

Valore complessivo Lotti = € 754.435,00 €
(settecentocinquantaquattromilaquattrocentotrentacinque/00)

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
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 26)

A mio giudizio, le prospettive di utile collocamento dei beni sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e delle consistenze degli immobili, sono le seguenti;

- **Lotto 1, particella 1405:** Abitazione residenziale Categoria A/7 in villino;
- **Lotto 2, particella 1410:** Abitazione residenziale Categoria A/7 in villino;
- **Lotto 3, particella 1404:** Abitazione residenziale Categoria A/7 in villino, previa ultimazione dei lavori e successivo censimento dell'immobile con passaggio da F/3 (immobile in corso di costruzione) ad A/7 (abitazione in villino);
- **Lotto 4, particella 1422:** Abitazione residenziale Categoria A/7 in villino, previa ultimazione dei lavori e successivo censimento dell'immobile con passaggio da F/3 (immobile in corso di costruzione) ad A/7 (abitazione in villino);
- **Lotto 5, particelle 1423:** Abitazione residenziale Categoria A/7 in villino, previa ultimazione dei lavori e successivo censimento dell'immobile con passaggio da F/3 (immobile in corso di costruzione) ad A/7 (abitazione in villino);
- **Lotto 6, particella 1415:** Abitazione residenziale Categoria A/7 in villino, previa ultimazione dei lavori e successivo censimento dell'immobile con passaggio da F/3 (immobile in corso di costruzione) ad A/7 (abitazione in villino);
- **Lotto 7, particella 1419:** Abitazione residenziale Categoria A/7 in villino, previa ultimazione dei lavori e successivo censimento dell'immobile con passaggio da F/3 (immobile in corso di costruzione) ad A/7 (abitazione in villino);
- **Lotto 8, particella 1420:** Abitazione residenziale Categoria A/7 in villino, previa ultimazione dei lavori e successivo censimento dell'immobile con passaggio da F/3 (immobile in corso di costruzione) ad A/7 (abitazione in villino);
- **Lotto 9, particella 1421:** Abitazione residenziale Categoria A/7 in villino, previa ultimazione dei lavori e successivo censimento dell'immobile con passaggio da F/3 (immobile in corso di costruzione) ad A/7 (abitazione in villino);
- **Lotto 10, particella 1141:** Terreno edificabile;
- **Lotto 11, particella 1158:** Terreno edificabile;
- **Lotto 12, particella 1159:** Terreno edificabile;
- **Lotto 13, particella 1162:** Terreno edificabile;

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
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 14, particelle 1401 1407, 1414, 1416:** Terreni edificabili.

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 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 formato privacy.

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)

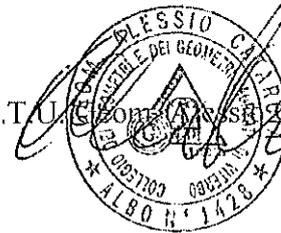
All'elaborato peritale, oltre ai documenti sopra citati, vengono allegati:

- a. Planimetrie dei beni;
- b. Visure catastali attuali;
- c. Copie delle 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 22/10/2021

Il C.T.U.  Catarcia



Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

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

TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 01/2021

Promossa da

CONTRO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – INTEGRAZIONE FORMATO PRIVACY

Viterbo li 09/05/2022

Il C.T.U. Geometra Alessio Catarcia



Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
Via Vincenzo Cardarelli, 14/P – 0100 Viterbo (VT)
Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)
Cell: 334.8023353

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

RICHIESTA INTEGRAZIONI

In data 11/03/2022, il Giudice dell'esecuzione ha disposto quanto segue:

*“Rilevato che il compendio pignorato è interessato da atto di affrancazione stipulato con *****, è ritenuta opportunità che l'esperto chiarisca e dia compiuta risposta ai quesiti nn. 16 e 23, previa ricerche presso gli uffici competenti.”*

Premesso che

- 1) Con atto a rogito del Notaio ***** di ***** del 16/01/2009, repertorio 16668 raccolta 4957, debitamente registrato e trascritto il 30/01/2009 al n. 1492 generale e 1051 particolare, la *****, con sede in *****, C.F. *****, acquistava dal Sig. *****, nato a ***** il *****, C.F. *****, **la proprietà** degli immobili così censiti:
 - Comune di Vasanello (VT), N.C.T. foglio 18, particelle 1100, 1101, 1102, 1103, 1104, 1105, 1141, 1143, 1144, 1146 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1158, 1159, 1162, 1155;
- 2) A seguito di frazionamento del 31/05/2012, protocollo n. VT0081544, sino state soppresse le particelle di cui al precedente punto 1), e generate:
 - Comune di Vasanello (VT), N.C.T, Foglio 18, particelle 1143, 1144, 1146, 1147, 1148, 1149, 1150, 1151, 1152, 1153, 1154, 1155, 1103, 1104, 1105, 1101, 1102;
- 3) A seguito di tipo mappale del 31/05/2012, protocollo VT0081544, sono state soppresse le particelle di cui al precedente punto 2), e generate:
 - Comune di Vasanello (VT), N.C.E.U., Foglio 18, particella 1405 (Lotto 1);
 - Comune di Vasanello (VT), N.C.E.U., Foglio 18, particella 1410 (Lotto 2);
 - Comune di Vasanello (VT), N.C.E.U., Foglio 18, particella 1404 (Lotto 3);
 - Comune di Vasanello (VT), N.C.E.U., Foglio 18, particella 1422 (Lotto 4);
 - Comune di Vasanello (VT), N.C.E.U., Foglio 18, particella 1423 (Lotto 5);
 - Comune di Vasanello (VT), N.C.E.U., Foglio 18, particella 1415 (Lotto 6);
 - Comune di Vasanello (VT), N.C.E.U., Foglio 18, particella 1419 (Lotto 7);
 - Comune di Vasanello (VT), N.C.E.U., Foglio 18, particella 1420 (Lotto 8);
 - Comune di Vasanello (VT), N.C.E.U., Foglio 18, particella 1421 (Lotto 9);
 - Comune di Vasanello (VT), N.C.T., Foglio 18, particella 1141 (Lotto 10);
 - Comune di Vasanello (VT), N.C.T., Foglio 18, particella 1158 (Lotto 11);
 - Comune di Vasanello (VT), N.C.T., Foglio 18, particella 1159 (Lotto 12);
 - Comune di Vasanello (VT), N.C.T., Foglio 18, particella 1162 (Lotto 13);
 - Comune di Vasanello (VT), N.C.T., Foglio 18, particella 1401, 1407, 1414, 1416 (Lotto 14);

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
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

4) A seguito di atto a rogito del Notaio ***** di ***** del 04/03/2013, repertorio 50081 raccolta 30671, debitamente registrato e trascritto il 20/03/2013 al n. 3744 generale e 2861 particolare, ***** , con sede in ***** , C.F. ***** , dichiarava affrancati dal diritto di pascolo e legnatico, a favore della ***** , con sede in ***** , C.F. ***** , *il diritto del concedente* degli immobili così censiti:

- Comune di Vasanello (VT), N.C.E.U., Foglio 18, particella 1405 (Lotto 1);
- Comune di Vasanello (VT), N.C.E.U., Foglio 18, particella 1410 (Lotto 2);
- Comune di Vasanello (VT), N.C.E.U., Foglio 18, particella 1404 (Lotto 3);
- Comune di Vasanello (VT), N.C.E.U., Foglio 18, particella 1422 (Lotto 4);
- Comune di Vasanello (VT), N.C.E.U., Foglio 18, particella 1423 (Lotto 5);
- Comune di Vasanello (VT), N.C.E.U., Foglio 18, particella 1415 (Lotto 6);
- Comune di Vasanello (VT), N.C.E.U., Foglio 18, particella 1419 (Lotto 7);
- Comune di Vasanello (VT), N.C.E.U., Foglio 18, particella 1420 (Lotto 8);
- Comune di Vasanello (VT), N.C.E.U., Foglio 18, particella 1421 (Lotto 9);
- Comune di Vasanello (VT), N.C.T., Foglio 18, particella 1141 (Lotto 10);
- Comune di Vasanello (VT), N.C.T., Foglio 18, particella 1158 (Lotto 11);
- Comune di Vasanello (VT), N.C.T., Foglio 18, particella 1159 (Lotto 12);
- Comune di Vasanello (VT), N.C.T., Foglio 18, particella 1162 (Lotto 13);
- Comune di Vasanello (VT), N.C.T., Foglio 18, particella 1401, 1407, 1414, 1416 (Lotto 14);

- Comune di Vasanello (VT), N.C.E.U., Foglio 18, particella 1406, non facente parte del compendio immobiliare pignorato. Immobile oggetto di compravendita a seguito di atto rep. 8392 del 22/10/2020, con la quale la ***** , con sede in ***** , C.F. ***** , ha ceduto la proprietà dello stesso. Vendita successiva all'atto di affrancazione di cui sopra e antecedentemente alla data di notifica del pignoramento;

- Comune di Vasanello (VT), N.C.E.U., Foglio 18, particella 1408, non facente parte del compendio immobiliare pignorato. Immobile oggetto di compravendita a seguito di atto rep. 50.168 del 19/03/2013, con la quale la Soc. ***** , con sede in ***** , C.F. ***** , ha ceduto la proprietà dello stesso. Vendita successiva all'atto di affrancazione di cui sopra e antecedentemente alla data di notifica del pignoramento.

RISPOSTA AI QUESITI

Quesito 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;

1) Visto che, fino alla data 4 marzo 2013, i lotti in oggetto sono stati oggetto di *diritto di pascolo e legnatico*, a favore ***** , con sede in ***** , C.F. ***** , che i canoni risalivano a tempi molto remoti ed in ogni caso anteriori al 1941, e discendevano da affrancazione di usi civici gravanti su fondi privati; che di detti canoni, data la loro limitata entità, non venne curata più la riscossione stante il fatto che le spese di riscossione superavano

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
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

il gettito del ruolo; dato atto che non trattasi di canoni enfiteuti da legittimazioni di terre d'uso civico;

- 2) Visto che a seguito di idonea richiesta, protocollo n. 308 del 15/11/2012, da parte della ***** , con sede in ***** , C.F. ***** , con la quale richiedeva l'affrancazione del canone di natura enfiteuca, derivante da liquidazione di usi civici, gravante sugli immobili oggetto di pignoramento, ***** , con sede in ***** , C.F. ***** , con verbale di atto di Consiglio d'amministrazione n. 10 di registro del 14/12/2012, deliberava l'affrancazione del canone enfiteutico in oggetto, determinando il capitale di affrancazione in Euro 207,40 (duecentosette/40), calcolato dal Dottore Agronomo ***** , tramite la redazione di relazione storica-giuridico-amministrativa del 12/11/2012, menzionata nell'atto di affrancazione di cui al successivo punto 3), nonché allegata alla presente relazione, che, in conclusione, cita quanto segue:

*"Dall'analisi dei dati desunti dalle ricerche effettuate, la scrivente è in grado di affermare che il terreno oggetto della presente relazione, sito in agro di Vasanello distinto al foglio 18, particelle 1158 – 1159 – 1162 – 1141 – 1405 – 1406 – 1407 – 1404 – 1408 – 1423 – 1422 – 1410 – 1416 – 1415 – 1419 – 1420 – 1414 – 1401 - 1421 per la superficie complessiva di Ha 0.85.29, risulta **LIBERO DA USO CIVICO**, ma soggetto a canone di natura enfiteutica, derivante da Sentenza Commissariale di liquidazione dei diritti civici, ai sensi dell'articolo 7 della Legge 1766/27".*

***** , dando atto dell'avvenuto pagamento dello stesso da parte ***** , con sede in ***** , C.F. ***** , autorizzava alla stipula del relativo atto di affrancazione degli immobili in oggetto;

- 3) Visto l'atto di affrancazione del a rogito del Notaio ***** di ***** del 04/03/2013, repertorio 50081 raccolta 30671, debitamente registrato e trascritto il 20/03/2013 al n. 3744 generale e 2861 particolare, ***** , con sede in ***** , C.F. ***** , dichiarava affrancati dal diritto di pascolo e legnatico, a favore della ***** , con sede in ***** , C.F. ***** ;
- 4) Visto il certificato di destinazione urbanistica, rilasciato dal Comune di Vasanello (VT) in data 10/06/2021, su richiesta del 03/06/2021 e protocollo n. 3976 del 03/06/2021, con la quale si certifica che gli immobili oggetto di pignoramento **non sono gravati da usi civici**;
- 5) Visto il certificato di inesistenza di usi civici, rilasciato dal comune di Vasanello (VT) in data 29/03/2021, su richiesta del 29/03/2021 e protocollo n. 2063, con la quale si certifica che gli immobili oggetto di pignoramento **non sono gravati da usi civici**.

Per quanto sopra descritto, si può verificare quanto segue:

Geometra Catarcia Alessio – Progettazione e Consulenza
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

- I beni oggetto di pignoramento *non sono gravati da censo, livello o usi civici*;

- Il diritto di *proprietà* sui beni del debitore è avvenuto a seguito di atto a rogito del Notaio ***** di ***** del 16/01/2009, repertorio 16668 raccolta 4957, debitamente registrato e trascritto il 30/01/2009 al n. 1492 generale e 1051 particolare, la ***** , con sede in ***** , C.F. ***** , acquistava dal Sig. ***** nato a ***** il ***** , C.F. ***** ,

- I pesi *preesistenti sono stati affrancati* a seguito di atto di affrancazione del a rogito del Notaio ***** di ***** del 04/03/2013, repertorio 50081 raccolta 30671, debitamente registrato e trascritto il 20/03/2013 al n. 3744 generale e 2861 particolare, ***** , con sede in ***** , C.F. ***** , dichiarava affrancati dal diritto di pascolo e legnatico, a favore della ***** , con sede in ***** , C.F. ***** .

Quesito 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;

A seguito di idonee ricerche, effettuate attraverso lo studio della cartografia comunale, provinciale regionale e nazionale, nonché effettuate presso gli uffici competenti, si può verificare quanto segue:

- I beni oggetto di pignoramento *non sono oggetto* di vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non sono presenti vincoli condominiali; non sono presenti diritti demaniali e/o, come riportato anche al precedente quesito 16), *non sono presenti usi civici*.

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

Si allega:

- Certificato di destinazione urbanistica;
- Certificato di inesistenza di usi civici;
- Nota di trascrizione registro generale 3744, registro particolare 2861, presentazione n. 26 del 20/03/2013, inerente all'atto di affrancazione del 04/03/2013;
- Relazione Storica – Giuridico – Amministrativa.

Viterbo li 09/05/2022

Il C.T.U. Geom. Alessio Catarcia



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