



TRIBUNALE DI VITERBO

ESECUZIONE IMMOBILIARE N. 245/2019

Promossa da

CONTRO

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO – FORMATO PRIVACY



Viterbo li 05/06/2023

Il C.T.U. Geom. Alessio Catarcia



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

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



PREMESSA

È in corso presso il Tribunale di Viterbo l'esecuzione Immobiliare n. 245/2019.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

35) Alleghi alla relazione:

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

DOCUMENTAZIONE RICEVUTA

Si elenca tutta la documentazione consegnatomi al momento del Giuramento:

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

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

- Nota di trascrizione pignoramento;
- Relazione notarile;
- Relazione notarile + mappa;
- PEC incarico C.T.U.;

SOPRALLUOGO

Sopralluogo

Il Sottoscritto CTU, il giorno 25/05/2023, tramite accordi presi direttamente con l'ex amministratore della Società debitrice *****, nella persona di *****, in possesso delle chiavi dell'immobile esito in Via san Tommaso n. 15, si è presentato presso gli immobili oggetto di pignoramento. Relativamente l'immobile sito in Via della Cava n. 2, lo stesso, come meglio successivamente descritto, risulta essere adibito ad attività commerciale aperta, senza quindi l'ausilio delle chiavi di accesso in quanto vi è la presenza del locatore dell'immobile oggetto di pignoramento.

Alle ore 9:00 si è proceduto con le operazioni di sopralluogo, che si è concluso alle ore 9:45.

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 10/03/2023, il sottoscritto CTU, presso l'Agenzia del Territorio di Viterbo, ha richiesto ed ottenuto copia delle visure, planimetrie catastali, estratto di mappa, elaborato planimetrico ed elenco subalterni. Gli immobili sono i seguenti:

Lotto 1 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 173, particelle 325/4-327/7 graffate

Comune di Viterbo (VT), Via San Tommaso n. 15, piano primo sottostrada, piano terra e piano primo, catasto fabbricati, foglio 173, particella 325, subalterno 4, graffato con la particella 327, subalterno 7, categoria A/4 (abitazione di tipo economico), classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita € 253,06, proprietà *****.

Lotto 2 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 168, particella 368/1

Comune di Viterbo (VT), Via della Cava n. 2, piano terra, catasto fabbricati, foglio 168, particella 38, subalterno 1, categoria C/1 (locale commerciale), classe 4, consistenza 19,00 metri quadri, rendita € 677,08, proprietà *****.

È stato possibile verificare la correttezza dei dati riportati sui documenti sopra citati con i dati riportati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini dell'esatta identificazione.

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 documenti ottenuti presso l' Agenzia del Territorio di Viterbo sono allegati alla seguente Perizia.

Quesito 3)

Atti iscritti, trascritti e passaggi di proprietà.

Lotto 1 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 173, particelle 325/4-327/7 graffate

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

* Alla società esecutata ***** sopra generalizzata, per 1/1 di proprietà, l'immobile in oggetto (già Foglio, 173 part 327/2 e part 325/3-327/1 graffate), era pervenuto con atto di compravendita a rogito notaio ***** di Viterbo del 2304/2007 n 81124/30953 trascritto il 05/05/2007 ai n.ri 7943/5558 da ***** nata ad ***** il *****, codice fiscale: ***** per 5/6 e ***** a nato a ***** il *****, codice fiscale: ***** per 1/6;

* Ai signori ***** sopra generalizzata per 5/6 di proprietà, e ***** , sopra generalizzato, per 1/6 di proprietà, quanto in oggetto era così pervenuti:

- in parte (1/2 a *****) con atto di compravendita notaio ***** del 07/10/1972 trascritto il 10.11.1972 ai numeri 10607/8790 da ***** nato a ***** il *****.

- in parte (1/6 a ***** + 1/12 a *****) in forza di successione legittima in morte di ***** nato a ***** il giorno 08/05/1915, codice fiscale: ***** , deceduto il 25/04/1990, registrata a Viterbo il 27/03/1992 n. 31/824, trascritta il 14/02/1995 ai numeri 2001/1570 N.B.: Risulta trascritta in data 09/01/2020 ai nn 208/166 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in Notar ***** del 23/04/2007 rep. n. 81124;

-Ed in parte (per le restanti quote) per atto di divisione a stralcio a rogito notaio ***** di Viterbo del 31.12.1990 n. 36890 trascritto il 29.1.1991 ai numeri 2296/2136 da comproprietà con ***** , Viterbo 16/06/1954 codice fiscale ***** , ***** , ***** il ***** codice fiscale ***** e ***** , Viterbo 29/06/1943 codice fiscale *****.

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

- 1) Ex Foglio 173, particella 327, subalterno 1, graffato con la particella 325, subalterno 3: generato da dichiarazione generale della proprietà immobiliare urbana (regio decreto Legge 13 aprile 1939-XVII n° 652) del 07/11/1939 scheda numero 15271510, con successivo accertamento del 20/03/1945 scheda numero 1147;
- 2) Ex Foglio 173, particella 327, subalterno 2: generato da dichiarazione generale della proprietà immobiliare urbana (regio decreto Legge 13 aprile 1939-XVII n° 652) del 07/11/1939 scheda n. 15266044, con successivo accertamento del 20/03/1945 scheda numero 1148;

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

Successivamente, a seguito della variazione catastale del 11/11/2008, protocollo numero VT0167390, per forza di denuncia inizio attività n. 413/2007, permesso di costruire n. 245/08 e denuncia inizio attività n. 151/2009, successivamente meglio descritti, l'unità di cui al precedente punto 2) è stata soppressa, generando le seguenti unità immobiliari:

- a) Ex Foglio 173, particella 327, subalterno 3: successivamente (punto 4) soppresso.
- b) Ex Foglio 173, particella 327, subalterno 4 ceduto a terzi per mezzo di atto di compravendita del 11/12/2008, repertorio numero 84202;
- c) Ex Foglio 173, particella 327, subalterno 5: ceduto a terzi per mezzo di atto di compravendita del 11/12/2008, repertorio numero 84204;

Successivamente, a seguito della variazione catastale del 14/11/2008, protocollo numero VT0170254, sempre per forza di denuncia inizio attività n. 413/2007, permesso di costruire n. 245/08 e denuncia inizio attività n. 151/2009, successivamente meglio descritti, l'unità di cui ai precedenti punti 1) e a) sono state soppresse, generando le seguenti unità immobiliari:

- a) Attuale Foglio 173, particella 327, subalterno 6: ceduto a terzi per mezzo di atto di compravendita del 11/12/2008, repertorio numero 84203;
- b) Attuale Foglio 173, particella 327, subalterno 7, graffato con la particella 325, subalterno 4: immobile oggetto di pignoramento.

Lotto 2 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 168, particella 368/1

*Alla società esecutata ***** sopra generalizzata, per 1/1 di proprietà, l'immobile in oggetto, era pervenuto con atto di compravendita a rogito notaio ***** di Viterbo del 15/12/2010 n 87521/35501 trascritto il 17/12/2010 Al NN 20976/13827 da ***** , ***** ***** codice fiscale *****;

* a ***** l'immobile in oggetto era così pervenuto:

-In parte per successione di ***** fu ***** deceduto il 22/8/1938 (den.24 vol. 277 Uff. Reg. Viterbo) trascritta il 13/03/1939 al n. 955, devolutasi per legge N. 8.: Risulta trascritta in data 09/01/2020 ai nn 209/167 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in Notar ***** del 15/12/2010 rep. n. 87521;

-In parte per successione di ***** fu ***** deceduta il 31/10/1941 (den. 85 vol. 287 Uff. Reg. Viterbo) trascritta il 12/5/1942 al n. 1772, devolutasi per legge N. 8.: Risulta trascritta in data 09/01/2020 ai nn 210/168 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in Notar ***** del 15/12/2010 rep. n. 87521;

-In parte per successione di ***** deceduta il 9/11/1967 (den. 93 vol. 434 Uff. Reg. Viterbo) trascritta il 03/06/1968 al n. 3642, devolutasi per legge N. 8.: Risulta trascritta in data 09/01/2020 ai nn. 211/169 accettazione tacita d'eredità nascente da atto in Notar ***** del 15/12/2010 rep. n. 87521; ed in parte per atto di divisione Notaio ***** del 17/10/1968 rep. n. 6604 trascritto il 16/11/1968 al n. 7660 da comproprietà con *****.

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 tutte le variazioni catastali che hanno generato l'attuale identificativo:

- 1) Attuale Foglio 168, particella 368, Subalterno 1: generato da dichiarazione generale della proprietà immobiliare urbana (regio decreto Legge 13 aprile 1939-XVII n° 652) del 08/05/1969 con scheda numero 1355311, con successivo accertamento scheda n. 4294. Immobile oggetto di pignoramento.

Quesito 4)

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

Lotto 1 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 173, particelle 325/4-327/7 graffate

* **ISCRIZIONE NN. 4494/734 del 12.3.2007**, nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato a rogito notaio ***** di Viterbo del 9.3.2007 n. 80905/30797. A favore: ***** sede ***** domicilio ipotecario eletto in ***** codice fiscale: ***** contro: ***** sopra generalizzata, per 5/6 di proprietà, e ***** sopra generalizzato, per 1/6 di proprietà, quali terzi datori di ipoteca. Debitore non datore di ipoteca: ***** sopra generalizzata mutuo euro 225.000,00 - ipoteca euro 450.000,00 - durata anni 30. Gravante su: - immobile (C/2) in Viterbo, Via san Tommaso n. 15/17 in catasto Foglio 173, part. 325/3-327/1 graffate; abitazione di tipo popolare (A/4) in Viterbo (VT), Via San Tommaso n. 15/17 in catasto Foglio 173, part. 327/2;

* **ISCRIZIONE NN. 5612/945 del 31.3.2009** nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di apertura di credito a rogito notaio ***** di Viterbo del 30.3.2009 n. 84683/33390. A favore: di ***** sede ***** codice fiscale: ***** domicilio ipotecario eletto in ***** contro: ***** sopra generalizzata, per 1/1 di proprietà. Capitale euro 150.000,00- ipoteca euro 300.000,00 gravante su: abitazione di tipo popolare (A/4) in Viterbo Via San Tommaso n. 15 vani 3,5 in catasto Foglio 173, part. 325/4-327/7 graffate (ex 327/2, 325/3 e 327/1 graffate);

* **ISCRIZIONE NN. 8649/862 del 28.6.2013**, nascente da ipoteca legale - ruolo esattoriale n. 112/12513 del 24/06/2013 a favore: ***** sede ***** codice fiscale: ***** domicilio ipotecario eletto in ***** contro: ***** sopra generalizzata, per 1/1 di proprietà. Sorte capitale euro 45.680,05- ipoteca euro 91.360,10 gravante su diversi immobili della già menzionata società, fra i quali: - abitazione di tipo popolare (A/4) in Viterbo vani 3,5 in catasto Foglio 173, part. 327/7-325/4 graffate; immobile (C/1) in Viterbo mq. 19 in catasto Foglio 168, part. 368/1;

* **ISCRIZIONE NN. 6355/851 del 5.5.2016**, nascente da ipoteca legale - ruolo esattoriale n. 877/12516 del 05/05/2016 a favore: ***** sede ***** codice fiscale: ***** domicilio ipotecario eletto in ***** contro: ***** sopra generalizzata, per 1/1 di proprietà. sorte capitale euro 62.899,72 - ipoteca euro 125.799,44 gravante sugli immobili in oggetto;

* **ISCRIZIONE NN. 13602/1895 del 6.10.2016**, nascente da ipoteca legale - ruolo esattoriale n. 994/12516 del 28/09/2016 a favore: ***** sede ***** codice fiscale: ***** domicilio ipotecario eletto in ***** contro: **F.S.T. MULTISERVICE S.R.L.** sopra generalizzata, per

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

1/1 di proprietà sorte capitale euro 28.795,15 - ipoteca euro 57.590,30 gravante sugli immobili in oggetto;

* **TRASCRIZIONE NN. 6864/5110 del 24.5.2018** nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo il 14.3.2018 n. 400 a favore: ***** sede ***** codice fiscale: ***** , contro: ***** sopra generalizzata, per 1/1 di proprietà. Gravante su: abitazione di tipo civile (A/2) in Viterbo Via San Tommaso n. 15 piano S1 e T1 vani 3,5 in catasto Foglio 173 part. 327/7 e 325/4 graffate;

* **TRASCRIZIONE NN. 14835/11340 del 24.10.2019** nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo il 12.10.2019 n. 1559 a favore: ***** con sede in Roma codice fiscale ***** , contro: ***** sopra generalizzata, per 1/1 di proprietà.

Lotto 2 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 168, particella 368/1

* **ISCRIZIONE NN. 20977/3768 del 17/12/2010**, nascente da ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo condizionato a rogito notaio ***** di **Viterbo** del 15/12/2010 n. 87522/35502 A favore: ***** con sede in **Brescia** codice fiscale ***** (elettivamente domiciliata in *****), contro: ***** sopra generalizzata mutuo euro 440.000,00- durata anni 12 - ipoteca euro 880.000,00 Gravante su diversi immobili della già menzionata società, fra i quali: immobile (C/1) in Viterbo, Via della cava n. 2, vani 19 (così in nota), in catasto Foglio 168, part. 368/1. N.B.: a margine di detta nota risulta annotamento n. 3138/496 del 07/03/2013 di frazionamento in quota nascente da atto Notaio ***** del 19/2/2013 rep. n. 90945/37691; all'immobile Foglio 168, part. 368/1 è stata attribuita una quota capitale di euro 50.000,00 con ipoteca di euro 100.000,00;

* **ISCRIZIONE NN. 8649/862 del 28.6.2013**, nascente da ipoteca legale - ruolo esattoriale n. 112/12513 del 24/06/2013 a favore: ***** sede ***** codice fiscale: ***** domicilio ipotecario eletto in ***** , contro: ***** sopra generalizzata, per 1/1 di proprietà. Sorte capitale euro 45.680,05- ipoteca euro 91.360,10 gravante su diversi immobili della già menzionata società, fra i quali: - abitazione di tipo popolare (A/4) in Viterbo vani 3,5 in catasto Foglio 173, part. 327/7-325/4 graffate; immobile (C/1) in Viterbo mq. 19 in catasto Foglio 168, part. 368/1;

* **ISCRIZIONE NN. 6355/851 del 5.5.2016**, nascente da ipoteca legale - ruolo esattoriale n. 877/12516 del 05/05/2016 a favore: ***** sede ***** codice fiscale: ***** domicilio ipotecario eletto in ***** , contro: ***** sopra generalizzata, per 1/1 di proprietà. sorte capitale euro 62.899,72 - ipoteca euro 125.799,44 gravante sugli immobili in oggetto;

* **ISCRIZIONE NN. 13602/1895 del 6.10.2016**, nascente da ipoteca legale - ruolo esattoriale n. 994/12516 del 28/09/2016 a favore: ***** sede ***** codice fiscale: ***** domicilio ipotecario eletto in ***** contro: **F.S.T. MULTISERVICE S.R.L.** sopra generalizzata, per 1/1 di proprietà sorte capitale euro 28.795,15 - ipoteca euro 57.590,30 gravante sugli immobili in oggetto;

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

* **TRASCRIZIONE NN. 14835/11340 del 24.10.2019** nascente da verbale di pignoramento immobili notificato dall'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo il 12.10.2019 n. 1559 a favore: ***** con sede in Roma codice fiscale ***** , contro: ***** sopra generalizzata, per 1/1 di proprietà.

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:

Lotto 1 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 173, particelle 325/4-327/7 graffate

- 1) Estratto del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) con relative Norme Tecniche di Attuazione, dalla quale è stato possibile verificare che l'immobile in oggetto ricade in zona A1, centro storico, ai sensi dell'art. 5 di predette norme.
- 2) Estratto della Carta Tecnica Regionale (C.T.R.);
- 3) Estratto del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R. tavole A e B) con relative Norme Tecniche di Attuazione, dalla quale è stato possibile verificare che l'immobile in oggetto ricade in zona ricade all'art. 30 delle suddette norme, "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto" (Tav. A), soggetto alle prescrizioni di cui gli artt. 36 (Tav. B. - Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua) e 44 di suddette norme (Tav. B – Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto).

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

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

Lotto 2 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 168, particella 368/1

- 1) Estratto del Piano Regolatore Generale (P.R.G.) con relative Norme Tecniche di Attuazione, dalla quale è stato possibile verificare che l'immobile in oggetto ricade in zona A1, centro storico, ai sensi dell'art. 5 di predette norme.
- 2) Estratto della Carta Tecnica Regionale (C.T.R.);
- 3) Estratto del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale (P.T.P.R. tavole A e B) con relative Norme Tecniche di Attuazione, dalla quale è stato possibile verificare che l'immobile in oggetto ricade in zona ricade all'art. 30 delle suddette norme, "Paesaggio dei centri e nuclei storici con relativa fascia di rispetto" (Tav. A), soggetto alle prescrizioni di cui gli artt. 36 (Tav. B. - Protezione dei fiumi, torrenti, corsi d'acqua) e 44 di suddette norme (Tav. B – Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto).

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

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

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

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

Quesito 6)

È stata acquisita, allegata alla seguente perizia, la visura camera della Società *****. L'amministrazione della società in oggetto ha avuto le seguenti variazioni:

- Amministratore unico Sig. *****, dal 16/09/2000 al 23/06/2022, quindi amministratore della società in oggetto alla data della notifica del pignoramento. A predetta data, il Sig. ***** risulta essere di *stato celibe*;

- Amministratore unico Sig. *****, dal 23/06/2022 a seguito di atto per variazioni delle quote sociali. Atto stipulato in data *successiva* a quella della notifica del pignoramento, pertanto *atto non opponibile alla procedura*. A predetta data, il Sig. ***** risulta essere coniugato in *regime di separazione* dei beni.

Quesito 7)

Lotto 1 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 173, particelle 325/4-327/7 graffate

Immobile sito in Viterbo (VT), Via San Tommaso n. 15, piano primo sottostrada, piano terra e piano primo.

Trattasi di *abitazione residenziale (A/4)*, con superficie netta calpestabile totale di 70,40 mq e superficie lorda totale di 112,10 mq, con accesso principale diretto su Via San Tommaso.

L'immobile è composto, al piano terra da un ingresso/soggiorno cucina di 22,80 mq, bagno di 3,95 mq, cantina di 12,80 mq e disimpegni di 2,55 mq e 2,60 mq. L'altezza media interna è di 3,07 mq; il piano primo sottostrada è composta da una cantina di 17,60 mq e altezza interna di 2,40 mq; il piano primo è composto da una camera di 10,65 mq con altezza interna di 2,70 ml e da un terrazzo di 2,25 mq.

L'unità in oggetto confina: sud-ovest con Via San Tommaso; Nord-ovest, sud-est e nord-est con altre unità immobiliari.

La struttura portante principale è composta da blocchi di pietra locale di peperino con solai di interpiano e di copertura in legno. Le tramezzature interne sono del tipo in laterizio forato da 8,00 cm. Le pareti, internamente e d'esternamente sono intonacate, rasate e tinteggiate. I pavimenti ed i rivestimenti di bagni e cucina sono del tipo grès porcellanato. L'accesso principale è composto da un portone standard in legno. Le porte interne sono del tipo tamburato standard e gli infissi esterni sono in legno e vetro semplice. È presente l'impianto elettrico e termo idraulico a norma di Legge. Vi è la presenza di una caldaia murale a gas, con relativi radiatori interni in alluminio, ai fini

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

dell'approvvigionamento del riscaldamento e dell'acqua calda sanitaria. Le utenze, in fase di sopralluogo, risultano essere scollegate.

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

Lotto 2 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 168, particella 368/1

Immobile sito in Viterbo (VT), Via della Cava n. 2, piano terra.

Trattasi di **locale commerciale (C/I)**, con superficie netta calpestabile totale di 19,00 mq e superficie lorda totale di 27,00 mq, con accesso principale diretto su Via della Cava.

L'immobile è composto da un solo ed unico piano terra a destinazione commerciale, con una superficie netta calpestabile di 19,00 mq e altezza netta interna di 3,10 ml.

L'unità in oggetto confina: nord-est con Via della Cava; sud-est con Via San Luca, sud-ovest e nord-ovest con altre unità immobiliari.

La struttura portante principale è composta da blocchi di pietra locale di peperino con solai di interpiano e di copertura in legno. Non sono presenti tramezzature interne. Le pareti internamente ed esternamente sono intonacate, rasate e tinteggiate. L'accesso principale è composto da una vetrina in vetro e acciaio, dotato anche di serranda elettrica in acciaio. La pavimentazione interna è del tipo grès porcellanato. Non sono presenti servizi igienici e le utenze relative all'approvvigionamento di acqua e gas, ad eccezione della sola utenza per l'approvvigionamento dell'energia elettrica. Attualmente, l'immobile è destinato alla vendita di "tabacchi e valori bollati".

L'immobile si presenta in un **buono stato manutentivo**, idoneo all'utilizzo di attività commerciale.

Quesito 8)

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

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

Quesito 9)

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

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 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)

Lotto 1 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 173, particelle 325/4-327/7 graffate

Parte dell'unità in oggetto, al momento dell'acquisizione da parte del debitore esecutato, originariamente aveva la seguente consistenza:

- 3) Ex Foglio 173, particella 327, subalterno 1, graffato con la particella 325, subalterno 3: generato da dichiarazione generale della proprietà immobiliare urbana (regio decreto Legge 13 aprile 1939-XVII n° 652) del 07/11/1939 scheda numero 15271510, con successivo accertamento del 20/03/1945 scheda numero 1147;
- 4) Ex Foglio 173, particella 327, subalterno 2: generato da dichiarazione generale della proprietà immobiliare urbana (regio decreto Legge 13 aprile 1939-XVII n° 652) del 07/11/1939 scheda n. 15266044, con successivo accertamento del 20/03/1945 scheda numero 1148;

Successivamente, a seguito della variazione catastale del 11/11/2008, protocollo numero VT0167390, per forza di denuncia inizio attività n. 413/2007, permesso di costruire n. 245/08 e denuncia inizio attività n. 151/2009, successivamente meglio descritti, l'unità di cui al precedente punto 2) è stata soppressa, generando le seguenti unità immobiliari:

- d) Ex Foglio 173, particella 327, subalterno 3: successivamente (punto 4) soppresso.
- e) Ex Foglio 173, particella 327, subalterno 4 ceduto a terzi per mezzo di atto di compravendita del 11/12/2008, repertorio numero 84202;
- f) Ex Foglio 173, particella 327, subalterno 5: ceduto a terzi per mezzo di atto di compravendita del 11/12/2008, repertorio numero 84204;

Successivamente, a seguito della variazione catastale del 14/11/2008, protocollo numero VT0170254, sempre per forza di denuncia inizio attività n. 413/2007, permesso di costruire n. 245/08 e denuncia inizio attività n. 151/2009, successivamente meglio descritti, l'unità di cui ai precedenti punti 1) e a) sono state soppresse, generando le seguenti unità immobiliari:

- c) Attuale Foglio 173, particella 327, subalterno 6: ceduto a terzi per mezzo di atto di compravendita del 11/12/2008, repertorio numero 84203;
- d) Attuale Foglio 173, particella 327, subalterno 7, graffato con la particella 325, subalterno 4: immobile oggetto di pignoramento.

Lotto 2 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 168, particella 368/1

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

L'unità in oggetto **non** deriva da un'unica e maggiore consistenza originaria, variata e/o ceduta a terzi.

Quesito 12)

Lotto 1 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 173, particelle 325/4-327/7 graffate

Non è stato necessario procedere con le variazioni catastali, in quanto non sono state riscontrate difformità

Lotto 2 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 168, particella 368/1

Non è stato necessario procedere con le variazioni catastali, in quanto non sono state riscontrate difformità

Quesito 13)

L'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico comunale è:

Lotto 1 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 173, particelle 325/4-327/7 graffate

- Residenziale.

Lotto 2 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 168, particella 368/1

- Commerciale.

Quesito 14)

Lotto 1 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 173, particelle 325/4-327/7 graffate

La costruzione dell'immobile in oggetto, sulla base delle schede planimetrica agli atti, relativamente le consistenze originarie poi modificate (quesito 11), nonché sulla base dei microfilm delle medesime unità immobiliari, risulta essere antecedente alla Legge Urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942.

A seguito dell'accesso agli atti, effettuata per mezzo PEC presso l'ufficio urbanistica del Comune di Viterbo (VT), protocollo n. 29725 del 13/03/2023, con al quale si è richiesta l'eventuale documentazione urbanistica dell'immobile oggetto di pignoramento, in data 21/04/2023, accesso agli atti n. 104/2023, lo stesso ufficio urbanistica ha rilasciato la seguente documentazione:

- 1) Denuncia Inizio attività n. 413/2007, prot. 413 del 04/05/2007, relativa *“il rifacimento del manto di copertura, realizzazione di una nuova scala interna, demolizione e rifacimento pavimentazioni e massetti con integrazione dell'orditura secondaria eventualmente ammalorata, realizzazione di nuovi impianti elettrico e idrotermosanitario; demolizione e rifacimento tramezzature ed intonaci”*.

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

Pratica edilizia relativa la ex unità, foglio 173, particella 327, subalterno 1, graffato con la particella 325, subalterno 3, ed ex unità, foglio 173, particella 327, subalterno 2.

- 2) Permesso di Costruire n. 245/2008, protocollo n. 4223 del 06/02/2008, Pratica Edilizia n. 43/2008, relativo il “*frazionamento immobiliare e cambio di destinazione d’uso*”.

Pratica edilizia relativa la ex unità, foglio 173, particella 327, subalterno 1, graffato con la particella 325, subalterno 3, ed ex unità, foglio 173, particella 327, subalterno 2.

- 3) Denuncia Inizio attività n. 151/2009, prot. 151 del 16/03/2009, in variante al permesso di costruire di cui al precedente punto 2), relativa a “*modifiche interne all’immobile posto al piano terra: diversa conformazione scala, del bagno e diversa collocazione della porta di accesso alla cantina posta dietro la stessa scala*”.

Pratica edilizia relativa la ex unità, foglio 173, particella 327, subalterno 1, graffato con la particella 325, subalterno 3, ed ex unità, foglio 173, particella 327, subalterno 2.

A seguito delle concessioni e pratiche edilizie di cui sopra, idoneamente rilasciate, constatando inoltre il regolare iter amministrativo/burocratico delle stesse, sono state presentate le seguenti variazioni catastali:

- 1) Variazione catastale del 11/11/2008, protocollo numero VT0167390, dettagliatamente descritta al precedente quesito 3);
- 2) Variazione catastale del 14/11/2008, protocollo numero VT0170254, dettagliatamente descritta al precedente quesito 3);

Alla luce di quanto sopra descritto; considerata altresì l’esatta corrispondenza tra lo stato di atto dell’immobile con le pratiche edilizie e la planimetria catastale agli atti, **si certifica la regolarità urbanistica e catastale dell’unità immobiliare in oggetto.**

Lotto 2 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 168, particella 368/1

La costruzione dell’immobile in oggetto, sulla base delle schede planimetrica agli atti, relativamente le consistenze originarie poi modificate (quesito 11), nonché sulla base dei microfilm delle medesime unità immobiliari, risulta essere antecedente alla Legge Urbanistica n. 1150 del 17 agosto 1942.

A seguito dell’accesso agli atti, effettuata per mezzo PEC presso l’ufficio urbanistica del Comune di Viterbo (VT), protocollo n. 29725 del 13/03/2023, con al quale si è richiesta l’eventuale documentazione urbanistica dell’immobile oggetto di pignoramento, in data 21/04/2023, accesso agli atti n. 104/2023, lo stesso ufficio urbanistica **non** ha rilasciato nessuna documentazione, in quanto, per l’immobile in oggetto, non è mai stato oggetto di interventi e/ opere che richiedessero la presentazione e/o il rilascio di titoli edilizi.

Alla luce di quanto sopra descritto; considerata altresì l’esatta corrispondenza tra lo stato di atto dell’immobile con le pratiche edilizie e la planimetria catastale agli atti, **si certifica la regolarità urbanistica e catastale dell’unità immobiliare in oggetto.**

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

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

Quesito 15)

Lotto 1 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 173, particelle 325/4-327/7 graffate

Non sono presenti istanze di condono.

Lotto 2 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 168, particella 368/1

Non sono presenti istanze di condono.

Quesito 16)

Lotto 1 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 173, particelle 325/4-327/7 graffate

Come da attestazione di assenza di usi civici, n. 12/2023/CUC, rilasciata dal Comune di Viterbo (VT), l'immobile in oggetto di pignoramento **non è gravato da usi civici**.

Lotto 2 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 168, particella 368/1

Come da attestazione di assenza di usi civici, n. 12/2023/CUC, rilasciata dal Comune di Viterbo (VT), l'immobile in oggetto di pignoramento **non è gravato da usi civici**.

Quesito 17)

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

Lotto 1 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 173, particelle 325/4-327/7 graffate

- I.M.U. = euro 365,62 annui;

- T.A.R.I. = euro 188,58 annui (calcolato sulla base di n 1 utente);

- Approvvigionamento elettrico: euro 800,00 annui;

- Approvvigionamento gas metano: euro 800,00 annui;

- Approvvigionamento idrico: euro 500,00 annui;

- Spese Condominiali: Non presenti, in quanto, anche se l'unità immobiliare in oggetto è parte di un immobile con altre unità, lo stesso immobile non è costituito come condominio.

Lotto 2 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 168, particella 368/1

- I.M.U. = euro 336,27 annui;

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

Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)

Cell: 334.8023353

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

- T.A.R.I. = euro 317,06 annui;
- Approvvigionamento elettrico: euro 2.400,00 annui;
- Approvvigionamento gas metano: non presente;
- Approvvigionamento idrico: non presente;

- Spese Condominiali: Non presenti, in quanto, anche se l'unità immobiliare in oggetto è parte di un immobile con altre unità, lo stesso immobile non è costituito come condominio.

Quesito 18)

È possibile vendere l'immobile solamente in n. 2 lotti separati e distinti.

Quesito 19)

Gli immobili non sono divisibili.

Quesito 20)

Lotto 1 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 173, particelle 325/4-327/7 graffate

L'immobile in oggetto, alla data del sopralluogo del 24/05/2023, risulta essere **libero**.

A seguito di idonea richiesta, presentata all'agenzia delle entrate di Viterbo, prot. 27276 del 19/04/2023, la stessa agenzia ha rilasciato la seguente documentazione:

- 1) Contratto di locazione n. 1050469 serie 3T, stipulato il 29/11/2019 e registrato il 29/11/2019; locatore: *****, P.IVA *****, conduttore: *****, C.F. *****. Contratto valido dal 01/11/2019 al 31/10/2020, con automatica cessazione alla scadenza dello stesso.

La data certa di stipula (29/11/2019) e registrazione (29/11/2019) del contratto sono **successive** a quella della notifica del pignoramento (23/10/2019), quindi contratto di locazione **non opponibile alla procedura** e comunque non valido in quanto scaduto e non rinnovato.

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

Lotto 2 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 168, particella 368/1

L'immobile in oggetto, alla data del sopralluogo del 24/05/2023, risulta essere **occupato** dal locatore di cui al precedente quesito 15). L'immobile è utilizzato come attività di "tabacchi e Valori Bollati".

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

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

A seguito di idonea richiesta, presentata all'agenzia delle entrate di Viterbo, prot. 27276 del 19/04/2023, la stessa agenzia ha rilasciato la seguente documentazione:

- 2) Contratto di locazione n. 1059 serie 3T, stipulato il 11/01/2018 e registrato il 01/02/2018; locatore: *****, P.IVA *****, conduttore: *****, C.F. *****. Contratto valido dal 11/01/2018 al 10/01/2024, con tacito rinnovo per ulteriore sei anni, fatte salve altre comunicazioni per evitare il rinnovo.

La data certa di stipula (11/01/2018) e registrazione (01/02/2018) del contratto sono **antece-**
denti a quella della notifica del pignoramento (23/10/2019), quindi contratto di locazione **opponibile alla procedura**.

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

Quesito 21)

Lotto 1 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 173, particelle 325/4-327/7 graffate

Il bene non è occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare.

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

- 4.200,00 (quattromiladuecento/00) annui, per un importo mensile di euro 350,00 (cinquecento/00);
-

Lotto 2 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 168, particella 368/1

Il bene non è occupato dal debitore per le esigenze abitative primarie proprie e del proprio nucleo familiare.

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

- 4.200,00 (quattromiladuecento/00) annui, per un importo mensile di euro 350,00 (cinquecento/00);

Quesito 22)

Lotto 1 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 173, particelle 325/4-327/7 graffate

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

Lotto 2 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 168, particella 368/1

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

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 23)

Lotto 1 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 173, particelle 325/4-327/7 graffate

Come da certificazione protocollo numero 6843-P del 28/04/2023, rilasciata dalla soprintendenza Archeologica, belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Viterbo e per l'Etruria Meridionale, l'immobile in oggetto non è interessato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non sono presenti vincoli condominiali; non sono presenti diritti demaniali e/o usi civici.

Lotto 2 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 168, particella 368/1

Come da certificazione protocollo numero 6843-P del 28/04/2023, rilasciata dalla soprintendenza Archeologica, belle Arti e Paesaggio per la Provincia di Viterbo e per l'Etruria Meridionale, l'immobile in oggetto non è interessato da vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; non sono presenti vincoli condominiali; non sono presenti diritti demaniali e/o usi civici.

Quesiti 24) e 25)

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

FONTI E TIPOLOGIE

Lotto 1 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 173, particelle 325/4-327/7 graffate

OSSERVATORIO IMMOBILIARE LOCALE “CAMERA DI COMMERCIO
(*Abitazioni residenziali in buono stato manutentivo*)

- Abitazione residenziale = 1.400,00 €/mq

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

- Abitazione residenziale = 1.200,00 €/mq

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

Si procederà all'applicazione di un valore medio tra quelli sopra citati, quindi ***1.300,00 €/mq***

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

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

LOTTO 1 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

ENTITA'	SUPERFICIE LORDA	PARAMETRO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
Residenziale Piano T.	43,30 mq	100 %	43,30 mq
Residenziale Piano 1°	18,15 mq	100 %	18,15 mq
Terrazzo Piano 1°	2,25 mq	25 %	0,56 mq
Cantina Piano T.	18,85 mq	20 %	3,77 mq
Cantina Piano S1	29,55 mq	20 %	5,91 mq
TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA			71,69 MQ

Valore Totale Lotto 1 = 71,69 mq x 1.300,00 €/mq = 93.197,00 €

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 1 = 93.167,00 € (novantatremilacentonovantasette/00)

Lotto 2 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 168, particella 368/1

OSSERVATORIO IMMOBILIARE LOCALE “CAMERA DI COMMERCIO
(*Locale commerciale in buono stato manutentivo*)

- Locale commerciale

= 2.000,00 €/mq

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE
(*Locale commerciale in buono stato manutentivo*)

- Locale commerciale

= 2.800,00 €/mq

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

Si procederà all'applicazione di un valore medio tra quelli sopra citati, quindi **2.400,00 €/mq**

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

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

LOTTO 2 - CALCOLO DELLA SUPERFICIE RAGGUAGLIATA

ENTITA'	SUPERFICIE LORDA	PARAMETRO	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA
Commerciale Piano T.	27,00 mq	100 %	27,00 mq
TOTALE SUP. RAGGUAGLIATA		27,00 MQ	

Valore Totale Lotto 2 = 27,00 mq x 2.400,00 €/mq = 64.800,00 €

PREZZO BASE D'ASTA LOTTO 2 = 64.800,00 € (sessantaquattromilaottocento/00)

Quesito 26)

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

Lotto 1 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 173, particelle 325/4-327/7 graffate

Uso Residenziale.

Lotto 2 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 168, particella 368/1

Uso Commerciale.

Quesito 27)

Lotto 1 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 173, particelle 325/4-327/7 graffate

In merito al contratto di locazione di cui al precedente quesito 20), non vi è l'inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c.

Lotto 2 – Viterbo (VT), catasto fabbricati, Foglio 168, particella 368/1

In merito al contratto di locazione di cui al precedente quesito 20), non vi è l'inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3, c.c.

Quesito 28)

La presente relazione risponde ai quesiti postomi dal Giudice.

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 29)

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

Quesito 30)

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

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

Quesito 31)

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

Quesito 32)

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

Quesito 33)

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

Quesito 34)

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

Quesito 35)

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

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

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

- h. Contratti di locazione;
- i. Verbali e corrispondenza varia.

Allegati a sé stanti:

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

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

Viterbo li 05/06/2023

Il C.T.U. Geom. Alessio Catarcia

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

Vicolo dei Galli, 6 – 01030 Vitorchiano (VT)

Cell: 334.8023353

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