ingegnere
GIULIO
FOLLATELLO

TRIBUNALE DI VITERBO
Esecuzioni Immobiliari

Procedimento:

E.I. n.205/2020
Intesa Sanpaolo spa c/ * * - * *

G.E. dott. Antonino Geraci

Custode notaio Paola Lanzillo

Documento:

Elaborato peritale definitivo - privacy

30 Aprile 2022

01028 ORTE VT
Via G. Verdi, 1
tel-fax 0761 401338

cell:
347 9086997
mail:
g.follatello@gmail.com
pec:
giulio.follatello@ingpec.eu

C.F. FLLGLI68C24G135D
Partita IVA 01803960564

Esperto Stimatore
ing. Giulio Follatello

Firmato Da: FOLLATELLO GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b063d7cda6085a32c05a85fba4fe591

Al
Giudice Esecutore
dott. Antonino Geraci
TRIBUNALE di VITERBO
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
Via Falcone e Borsellino, 41

Esecuzione Immobiliare n.205/2020
*Intrum Italy spa per Intesa San Paolo spa c/ sigg. * * - * **
Agenzia delle Entrate_Riscossione (creditore intervenuto)
Iscrizione ruolo R.G. del 11.11.2020

Prima udienza - 11 novembre 2021 > rinvio provvedimento GE al 12.05.2022

Custode: notaio dott.ssa Paola Lanzillo
Esperto Stimatore: ing. Giulio Follatello

Viterbo, 30 Aprile 2022

Oggetto: **Elaborato peritale definitivo - privacy**

Il sottoscritto ing. Giulio Follatello, iscritto all'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Viterbo al n. A690 e con studio in Orte (VT) 01028 - Via G. Verdi 1, essendo stato nominato Esperto Stimatore in data 21 gennaio 2021 con relativo deposito del 25.01.2021 nella procedura esecutiva indicata, intende premettere alla redazione della perizia in oggetto quanto segue:

- ha ricevuto il **conferimento** dell'incarico prestando il prescritto giuramento di rito il giorno 18 Febbraio 2021
- ha iniziato le **operazioni peritali** nelle settimane a seguire, dovendo sospenderle a causa delle contingenze dovute al perdurare dell'emergenza epidemiologica da Covid-19 in corso di cui all'iniziale provvedimento del Presidente del Tribunale del 16 marzo 2020 e successive integrazioni con riferimento al prot.1341 del 31.07.2020 nel rispetto della cogente normativa, per poi riprenderle successivamente a far data dal 1 luglio 2021 provvedendo nel corso dell'intero sviluppo articolato della consulenza a:
  verificare la documentazione di cui al Certificato notarile depositato in merito ai beni pignorati definiti da abitazione e distinte pertinenze ricomprese in fabbricato residenziale, in dettaglio descritti al punto 7;
  acquisire on-line dall'Agenzia delle Entrate-Servizi Catastali / Pubblicità immobiliare rispettivamente sia l'estratto di mappa catastale dell'immobile, le visure e la planimetria catastale dell'abitazione, sia la rinnovata ispezione ipotecaria dell'immobile ed a carico dell'esecutato, completa dell'elenco delle corrispondenti formalità che non ha evidenziato la presenza di ulteriori ipoteche giudiziali, come distintamente riportato ai punti 2-4-5-9;
  acquisire sia all'Archivio notarile di Viterbo la copia conforme dell'atto di provenienza del bene e sia dal notaio che lo ha rogitato quello invece ultraventennale di compravendita, riportato al punto 3;

Firmato Da: FOLLATELLO GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b063d7cda6085a32c05a85fba4fe591

reperire con difficoltà presso l'Anagrafe comunale il certificato cumulativo di residenza / stato civile e l'estratto del certificato di matrimonio degli esecutati, indicati al punto 6;

ottenere solo in un secondo momento ed in tempi differiti dagli Uffici tecnici comunali sia la documentazione e le informazioni necessarie all'accertamento della conformità edilizia ed urbanistica dell'immobile che l'attestazione in merito agli usi civici che non gravano sul bene in questione, il tutto secondo quanto argomentato ai punti 13-14-15-23;

reperire all'Agenzia delle Entrate-Ufficio Registro la dichiarazione di assenza di atti di locazione di cui al punto 20

- ha effettuato congiuntamente al Custode nominato notaio Paola Lanzillo l'**effettivo primo accesso** alla proprietà il giorno 14 luglio 2021, dopo il **sopralluogo formale** del 31 marzo 2021 di sola presa visione dell'immobile principale staggito e constatazione della residenza in loco di uno degli esecutati in ottemperanza della sospensiva delle attività peritali ex art.54ter del DL n.18/2020, così come infatti risulta dai corrispondenti Verbali redatti a cura del custode, comunque in possesso e rispettivamente depositati in data 14.04.2021 e 23.11.2021; durante il richiamato accesso si è verificato compiutamente lo stato dei beni con riferimento all'abitazione esecutata e relativo deposito accessorio, acquisendo la corrispondente documentazione fotografica ed effettuandone anche il rilievo geometrico che ha evidenziato la conformità con le planimetrie catastali reperite, previa **ulteriore verifica** positiva del 31 agosto 2021 in merito unicamente alla pertinenza garage precedentemente inaccessibile

(allegati 1a/1b - in atti)

- ha proseguito l'attività di redazione ma avendo disatteso le tempistiche assegnate per il deposito dello stesso elaborato peritale, causa improrogabili impegni professionali di altra natura e per la ricerca della residua documentazione richiesta, ha ricevuto dal GE in data 8 novembre 2021 il **provvedimento** di differimento dell'udienza, anche per il carico del ruolo nella relativa giornata inizialmente fissata, con contestuale invito a relazionare entro 15gg. nella fattispecie in merito agli adempimenti omessi
- ha **depositato telematicamente** l'elaborato peritale redatto oltre i tempi assegnati in data 23 novembre 2021; avendo poi acquisito rispettivamente l'attestazione sugli usi civici, la sentenza di separazione degli esecutati e la contabilizzazione delle spese condominiali, oltre ad approfondire la lieve difformità di natura urbanistica comportando anche un aggiornamento del valore netto di stima da porre a base d'asta del compendio pignorato, si è resa necessaria l'**integrazione** alla perizia che ha distintamente interessato i **soli punti 12-14-17-20-23-24** che si intendono pertanto integralmente sostituiti secondo quanto depositato il giorno 11 aprile 2022

(allegato 27)

- ha **inviato** l'elaborato peritale integrato ed allegati lo stesso 11 aprile 2022 secondo procedura, rispettivamente con pec al custode, al creditore procedente nonché all'intervenuto mentre tramite servizio postale con R1c ai distinti debitori, dichiarando di **non** aver ricevuto **osservazioni** in merito dalle **parti** costituite
- ha constatato invece che la sola **esecutata** ----- non ha attestato l'avvenuta ricezione della stessa perizia regolarmente inviata al corretto di indirizzo di residenza come documentato e che l'elaborato risulta tuttora in giacenza come 'inesitato' presso l'Ufficio postale di zona, comunque perfezionando quanto dovuto.

(allegati 28a-28b)

Firmato Da: FOLLATELLO GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b063d7cda6085a32c05a85fba4fe591

Si procede quindi di seguito ai soli fini del **deposito definitivo** telematico dell'elaborato peritale in essere con la riproposizione della disamina di cui ai singoli quesiti assegnati, secondo lo schema proposto in fase d'incarico avendo peraltro verificato la presenza di creditori intervenuti:

1. Dall'analisi della documentazione depositata nel fascicolo telematico il 04.01.2021 di cui all'art. 567 c.2 CPC il Certificato notarile sostituto del Certificato ipocatastale redatto dal dott. Niccolò Tiecco di Perugia in data 22 Dicembre 2020 risulta **completo** attestando compiutamente le risultanze delle visure catastali e dei registri di pubblicità immobiliare consultati relativi agli immobili pignorati, ma si riscontra tuttavia la mancanza in allegato della stessa documentazione ipo-catastale ad eccezione dell'estratto di mappa.
(allegato 2 - in atti)

2. L'acquisizione delle suddette visure catastali aggiornate evidenzia che l'individuazione attuale dei beni siti nel Comune di Viterbo e così distinti al CF:

> Fg.144 part.2563 sub.7 categoria A/2 classe 2 consistenza 7,5 vani superficie cat. tot 128 mq rendita € 832,79 (p.t scala A)
> Fg.144 part.2563 sub.38 categoria C/6 classe 3 consistenza 27 mq superficie cat. tot 31 mq rendita € 85,06 (p.S1 scala A)
> Fg.144 part.2563 sub.62 categoria C/2 classe 4 consistenza 4 mq superficie cat. tot 5 mq rendita € 12,60 (p.S1 scala A)

come dettagliato al punto 7 risulta perfettamente **coerente** con quanto riportato nell'Atto di pignoramento e relativa Nota di trascrizione per definizione tipologica e completa identificazione catastale, eccetto che per la toponomastica non riportata nello stesso atto.

La particella n.2563 su cui è stato edificato l'intero fabbricato che include le unità immobiliari staggite è individuata correttamente al CT quale 'ente urbano' con superficie di mq 2944 (*tipo mappale prot. n.VT0142834 del 06.12.2004)* in cui risultano comprese anche le particelle nn. 2247-2248-2486-2566, a sua volta derivante dalla particella n.2246 di mq 3394 (*frazionamento prot. n.VT0142834 del 06.12.2004).*
(allegati 3a-3b-3c-4)

3. Si anticipa quanto andrebbe invece indicato al punto 20, ai fini di una migliore analisi dei titoli di proprietà del bene posti in continuità temporale, che il **possesso** degli immobili oggetto di pignoramento deriva dall'*Atto pubblico di compravendita* reperito a rogito del notaio Annibaldi Luigi in Viterbo del --- (Repertorio n.--- Raccolta n. ---), trascritto negli uffici dell'ex-Conservatoria ora Agenza delle Entrate - Servizi di pubblicità immobiliare di Viterbo il --- *con Formalità n.--- (Registro generale n.8804)* e registrato presso Agenzia delle Entrate - Viterbo in data --- al n.--- serie 1T, con il quale viene sancito dunque l'acquisto da parte degli esecutati ----- nato a Viterbo il --- (cf ---------) e ----- nata ad Avola il --- (cf ---------) dichiaratisi coniugati in regime di comunione legale dei beni ed entrambi residenti in Viterbo, per il diritto di proprietà in quota proporzionale pari a ½ ciascuno di "porzione del complesso edilizio di nuova costruzione" sita in Viterbo, via Tarconte n.24 e rispettivamente definita da: abitazione posta nella 'palazzina A' al piano terra con annesso piccolo giardino in proprietà esclusiva identificata al CF come Fg. 144 part. 2563 sub 7 cat. A/2 vani 7,5 oltre box auto e cantinola al piano seminterrato censiti al CF allo stesso foglio e particella come sub 38 cat. C/6 sup. 27 mq e sub 62 cat. C/2 sup. 4 mq, il tutto al prezzo convenuto di € 112.000,00; i beni indicati sono venduti da CATONI ALFIERO nato a Viterbo il 01.05.1933 (cf CTNLFR33E01M082A / p.iva 00108510561 – piena proprietà) quale committente e costruttore dei due edifici residenziali ed essendo in regime di separazione dei beni.

Firmato Da: FOLLATELLO GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b063d7cda6085a32c05a85fba4fe591

Si fa presente che nell'atto è indicato che la vendita dei beni viene fatta ed accettata nello stato di fatto e di diritto inclusi usi e servitù, quale l'accesso pedonale e carrabile per "raggiungere la limitrofa proprietà della parte venditrice" 'palazzina B', nonché "compresi i diritti indivisi e proporzionali sulle parti condominiali dell'intero fabbricato" secondo il relativo regolamento e tabelle millesimali di ripartizione di cui all'atto del notaio Luciano D'Alessandro in Viterbo del 02.02.2005 Repertorio n.443997/30143.
Risultano inoltre riportati gli estremi dell'originale concessione edilizia n.8332 emesso in data 09.05.2003 e delle successive DIA in variante del giorno 08.07.2003 e del 07.10.2004 che ne hanno regolato la costruzione, con associata dichiarazione della parte venditrice che sullo stesso immobile nel tempo "non sono state effettuate opere abusive" contemplate dalla Legge n.47/1985 e seguenti sul condono edilizio, come in effetti nel corso del sopralluogo appurato.
(allegato 5)

Si evidenzia prioritariamente che **non sono presenti trascrizioni intraventennali** a favore dei danti causa degli esecutati, come desunto dalla documentazione in atti e poi verificato con apposita ispezione ipotecaria, ma unicamente il richiesto in copia conforme primo **atto di trasferimento trascritto in data anteriore al ventennio** a quella di trascrizione del pignoramento immobiliare (*23.11.2020* come dettagliato a seguire nel punto 4) a garanzia della **continuità** nei passaggi della titolarità dei beni, fermo restando l'osservazione del caso evidenziata:

a. *Atto di compravendita tra vivi con trascrizione del 05.08.1999 (Formalità / Registro particolare 8317 Registro generale 11468)* – Atto notarile pubblico di Fortini Fabrizio del 7 luglio 1999 a Viterbo (Repertorio n.20297 Raccolta n.9833) registrato a Viterbo il 26.07.1999 al n.4562 serie 1V – area su cui è stato costruito il fabbricato che ricomprende i beni pignorati quale particella n.2563 come indicato al punto 2 deriva dal terreno oggetto del presente atto sito a Viterbo, Località S. Barbara individuato nel NCT al Foglio 144 particella 2246 (ex 1996/d) superficie mq 3394 di cui alla Partita 19662, giusto frazionamento del 27.05.1999 prot. tipo n.1491/99 allegato – CATONI ALFIERO nato a Viterbo il 01.05.1933 (cf CTNLFR33E01M082A / p.iva 00108510561) dichiaratosi coniugato in regime di separazione dei beni ma presente al rogito in riferimento alla propria "attività imprenditoriale di cui è unico titolare", acquista ed accetta il bene con proprietà pari a 1/1 al prezzo pattuito di lire 390.000.000 da GIUSTI PIERINA nata a Roma il 27.03.1925 (cf GSTPRN25C67H501L – proprietà bene personale per quota di ½) e GIUSTI GIUSEPPA nata a Viterbo il 27.04.1927 (cf GSTGPP27D67M082J - proprietà bene personale per quota di ½), che a loro volta lo detenevano "per giusti e legittimi titoli anteriori al 1 gennaio 1963".

Si fa presente che nell'atto è riportato che il terreno con riferimento allo strumento urbanistico PRG in variante - zone PEEP del Comune di Viterbo ricade all'interno del comprensorio C5 nella parte riservata all'iniziativa edilizia privata ed in particolare nella zona destinata alle residenze, secondo l'allegato Certificato di destinazione urbanistica n.202 del 03.06.1999.
Viene ulteriormente menzionata la costituzione di servitù di passaggio pedonale e carraio sull'area distinta al NCT al Foglio 144 particella 2245 (ex 1996/c) superficie mq 260 di proprietà delle venditrici ed a favore dell'immobile alienato per "consentire l'accesso dal fondo dominante alla strada pubblica".
(allegato 6)
Si segnala inoltre a tal proposito che nel suddetto atto di compravendita quale provenienza dei beni Rep.59222 del 04.05.2005 è indicato all'art.1 che l'originaria area in questione individuata al CT come particella n.2563 di proprietà di Catoni Alfiero gli è pervenuta "in

Firmato Da: FOLLATELLO GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b063d7cda6085a32c05a85fba4fe591

parte" anche con atto dello stesso notaio Luigi Annibaldi in Viterbo del 13 giugno 2003 (Repertorio n.54758 Raccolta n.28710), quale estensione dell'area di sedime dell'intervento edilizio dei fabbricati condominiali ma non interessante direttamente la 'palazzina A' in questione come riportato nella corposa documentazione urbanistica del 2003 di cui al successivo *allegato 20a,* ma di tale riferimento **non risulta evidenza nel Certificato notarile** depositato in atti: effettuate le opportune verifiche del caso, si riserva eventuale valutazione del GE in udienza.
(allegato 7)

4. Si predispone altresì l'**elenco delle trascrizioni e iscrizioni pregiudizievoli** presenti relative agli immobili, desunte dalla documentazione in atti e verificate come detto dall'aggiornamento delle formalità richiesto:

a. *Verbale di pignoramento immobili trascritto il 23.11.2020 (Formalità / Registro particolare --- Registro generale 15317)* – Atto giudiziario dell'Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Viterbo del 28 ottobre 2020 (Repertorio n.---) di cui all'Atto di pignoramento immobiliare notificato agli esecutati in data 16-28.10.2020 a seguito di Atto di precetto del 04.08.2020 inviato mediante servizio postale con raccomandata a.r. del 02.09.2020 per importo pari a € 40.389,41 oltre interessi successivi e spese accessorie – beni siti in Viterbo (ubicazione via Tarconte n.24 non riportata) quali rispettivamente abitazione distinta al CF Fg. 144 part. 2563 sub 7 cat. A/2, autorimessa censita al CF Fg. 144 part. 2563 sub 38 cat. C/6 e magazzino individuato al CF Fg. 144 part. 2563 sub 62 cat. C/2 – contro debitori ----- nato a Viterbo il --- (cf ---------) e ----- nata ad Avola il --- (cf ---------) proprietari con quota pari a ½ ciascuno di piena proprietà e residenti a Viterbo, distintamente ----- nella stessa via Tarconte n.24 e ----- in via del Crocefisso n.3A, a favore di INTESA SANPAOLO spa con sede in Torino, piazza San Carlo n.156 (cf 00799960158) tramite la propria mandataria INTRUM ITALY spa con sede in Milano, via Galileo Galilei n.7 (cf 10311000961) per diritto di piena proprietà, che risulta depositato nel fascicolo telematico in data 26.11.2020 con attività promossa dal creditore procedente rappresentato e difeso dall'avv. Alessandro Caravello in Viterbo

(allegato 8 - in atti)

b. *Ipoteca legale derivante da ruolo con iscrizione n.87 del 17.06.2015 (Formalità / Registro particolare --- Registro generale 7572)* – Atto diverso con riferimento a ruolo anni 2008/2013 di cui al DPR n.602/1973 art.77 del 17 giugno 2015 (Repertorio n.---/12515) per importo totale € 171.666,82 di cui importo capitale € 85.833,41 – immobili siti in Viterbo (ubicazione via Tarconte n.24 non riportata) quali rispettivamente abitazione distinta al CF Fg. 144 part. 2563 sub 7 cat. A/2, autorimessa censita al CF Fg. 144 part. 2563 sub 38 cat. C/6 e magazzino individuato al CF Fg. 144 part. 2563 sub 62 cat. C/2 – contro ----- nato a Viterbo il --- (cf ---------) proprietario con quota pari a ½ dei beni indicati, a favore di EQUITALIA SUD spa (cf 1121061002) con sede a Roma quale creditore ipotecario domiciliato in Viterbo, via Monte Sacro n.31 per diritto di proprietà con quota del 50%

c. *Ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con iscrizione n.22 del 10.05.2005 (Formalità / Registro particolare --- Registro generale 8807)* – Atto notarile pubblico di Annibaldi Luigi del 04 maggio 2005 in Viterbo (Repertorio n.--- Raccolta n.---) avente importo capitale € 130.000,00 importo totale € 195.000,00 durata anni 25 mediante n.300 rate mensili per interesse annuo 3.35% come indicatore sintetico di costo, spese istruttoria ed accessorie escluse oltre eventuali interessi moratori con tasso annuo variabile minimo del 5.8% – immobili siti in Viterbo, via Tarconte snc (e non civico n.24) quali rispettivamente

Firmato Da: FOLLATELLO GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b063d7cda6085a32c05a85fba4fe591

abitazione al piano terra con annesso giardino distinta al CF Fg. 144 part. 2563 sub 7 cat. A/2 vani 7,5 rendita € 832,79, box auto al piano seminterrato censito al CF Fg. 144 part. 2563 sub 38 cat. C/6 mq 27 rendita € 85,06 e cantinola al piano seminterrato individuata al CF Fg. 144 part. 2563 sub 62 cat. C/2 mq 4 rendita € 12,60 – contro debitori ----- nato a Viterbo il --- (cf ---------) e ----- nata ad Avola il --- (cf ---------) proprietari con quota pari a ½ ciascuno e residenti a Viterbo, a suo tempo in via Lega dei Dodici Popoli n.24, a favore di CASSA DI RISPARMIO DELLA PROVINCIA DI VITERBO spa (cf 01383000567) quale creditore ipotecario con sede e domicilio in Viterbo, via Mazzini n.129 per diritto di piena proprietà.

(allegato 9)

Dalla disamina del fascicolo telematico risultano altresì presenti gli **atti d'intervento** di cui all'art. 499 CPC come a seguire riportato:

a. Atto AGENZIA DELLE ENTRATE_Riscossione (p.iva 13756881002) con sede in Roma del 22 settembre 2021 in riferimento al documento Ambito 125 Fascicolo 2021/--- per crediti vantati di importo pari ad € 105.052,04 di cui € 14.232,70 in sede chirografaria oltre interessi e spese accessorie nei confronti di ----- nato a Viterbo il --- (cf ---------)
b. Atto AGENZIA DELLE ENTRATE_Riscossione (p.iva 13756881002) con sede in Roma del 22 settembre 2021 in riferimento al documento Ambito 125 Fascicolo 2021/--- per crediti vantati di importo pari ad € 6.477,19 in sola sede chirografaria oltre interessi e spese accessorie nei confronti di ----- nata ad Avola il --- (cf ---------)
c. Atto integrativo INTESA SANPAOLO spa (cf 00799960158) con sede in Torino del 9 novembre 2021 in riferimento allo stesso titolo della procedura quale suddetto mutuo ipotecario di cui alla formalità n.--- del 10.05.2005 per ulteriori crediti vantati di importo pari ad € 106.052,84 nei confronti di ----- nato a Viterbo il --- (cf ---------) e ----- nata ad Avola il --- (cf ---------).

(allegati 10a/10b/10c - in atti)

5. L'acquisizione rispettivamente dell'estratto di mappa catastale oltre che dell'elenco immobili ed elaborato planimetrico relativo alla particella n.2563 interessata evidenzia la **corretta** identificazione del bene, quale porzione immobiliare ricompresa in fabbricato residenziale definito da cinque piani oltre seminterrato di cui al complesso edilizio articolato in 'palazzina A' nella fattispecie e 'palazzina B', unitamente all'indirizzo completo eccetto che per il civico generico 'snc' invece del corretto 'n.24'.

(allegati 11-12a-12b)

6. Dalla consultazione dell'Ufficio anagrafe comunale si evince che ----- nato a Viterbo il --- risulta residente in Viterbo, via del Crocifisso n.3A mentre ----- nata ad Avola (SR) il --- è **residente** in Via Tarconte n.24 (scala A int.1 - abitazione oggetto della procedura), nel cui stato di famiglia sono ricompresi anche i figli degli stessi esecutati ----- nata a Viterbo il --- (cf ---------) e ----- nato a Viterbo il --- (cf ---------). Come da relativa documentazione acquisita all'Ufficio di stato civile e con riferimento all'estratto per riassunto del certificato di matrimonio gli esecutati sono stati **precedentemente coniugati** in regime di comunione legale dei beni, e risultavano tali alla data dell'acquisto dei beni staggiti (04.05.2005 di cui al punto 3), avendo contratto matrimonio a Viterbo il giorno 5 settembre 1993; con la reperita Sentenza del Tribunale di Viterbo n.--- del 12 novembre 2008 poi depositata il 25.11.2008 di cui alla Causa civile iscritta al RG n.---/2007 è stata infatti prima pronunciata la **separazione giudiziale**, come argomentato al punto 20, e successivamente dichiarata la **cessazione degli effetti civili del matrimonio** a seguito della Convenzione di

Firmato Da: FOLLATELLO GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b063d7cda6085a32c05a85fba4fe591

negoziazione conclusa in data 15 luglio 2020 trascritta nei registri di stato civile al n.119 P2C/2020.
(allegati 13-14-14bis)

7. Il compendio pignorato, composto da **unità abitativa e distinte pertinenze in fabbricato isolato ricompreso in comparto residenziale** risulta sito in:
Comune di Viterbo – Via Tarconte n.23, scala A piano terra interno 1 (abitazione);
distinto presso l'Agenzia delle Entrate al Catasto Fabbricati in dettaglio come:
Foglio 144 Particella 2563 Subalterno 7 - Categoria A/2 Classe 2 - Consistenza vani 7,5 - Superficie catastale mq 128 *- Rendita catastale originale € 832,79*
Foglio 144 Particella 2563 Subalterno 38 - Categoria C/6 Classe 3 - Consistenza mq 27 - Superficie catastale mq 31 *- Rendita catastale originale € 85,06*
Foglio 144 Particella 2563 Subalterno 62 - Categoria C/2 Classe 4 - Consistenza mq 4 - Superficie catastale mq 5 *- Rendita catastale originale € 12,60*
e censito in Catasto Terreni del Comune di Viterbo al:
Foglio 144 Particella 2563 - Qualità 'ente urbano' - Superficie totale mq 2944
che costituisce il sedime del fabbricato di interesse e di quello attiguo (palazzine A-B);
definito dai seguenti dati di **superficie e confine**:
superficie coperta lorda dell'abitazione pari a mq 112
superficie utile 'calpestabile' totale dell'unità immobiliare sub 7 pari a *mq 417 (inclusi mq 8 terrazza e mq 313 di giardino esclusivo),* distribuita unicamente al piano terra e confinante con via Tarconte sul lato fronte giardino, oltre con vano scala A di accesso (Part.2563 sub.2) ed area esterna 'in proiezione' al piano seminterrato (Part.2563 sub.6)
superficie utile 'calpestabile' del box auto sub 38 pari a *mq 27* posta al piano seminterrato e confinante con analoghe unità immobiliari (Part.2563 sub.37-39) oltre area di manovra autorimessa (Part.2563 sub.4)
superficie utile 'calpestabile' della cantina sub 62 pari a *mq 4* posta al piano seminterrato e confinante con aree di manovra autorimessa (Part.2563 sub.4-5) ed area esterna comune (Part.2563 sub.6);
i cui **titolari** di proprietà ex coniugi sono appunto:
----- (cf ---------) nato a Viterbo il ---
residente a Viterbo - Via del Crocifisso n.3A - quota pari a ½
----- (cf ---------) nata ad Avola (SR) il ---
residente a Viterbo - Via Tarconte n.24 - quota pari a ½ .

Il fabbricato a pianta rettangolare di quattro piani fuori terra oltre seminterrato da n.15 appartamenti denominato 'Palazzina A' in cui sono ricompresi gli immobili in esecuzione ed incluso nel comparto residenziale caratterizzato da un secondo edificio denominato 'Palazzina B' (n.11 appartamenti) separati da area comune di accesso alle autorimesse di cui alla stessa lottizzazione, posto di taglio rispetto a via Tarconte quale viabilità interna al quartiere S. Barbara sito a circa Km 4 dal centro storico di Viterbo, è caratterizzato da struttura in telaio di c.a. con tamponature in muratura e solai laterocementizi oltre copertura a doppia falda con sporti di gronda in cls rifiniti da tegole (h tot 12,60 m alla gronda) che coprono i sottostanti balconi aggettanti posti su tre prospetti; l'entrata al fabbricato d'interesse avviene tramite un'area scoperta pavimentata contigua ai simmetrici giardini pertinenziali delle proprietà del primo livello.
L'unità immobiliare abitativa in oggetto risulta pertanto sviluppata unicamente a piano terra occupando l'intera porzione alla sinistra dell'accesso al fabbricato e presenta tre prospetti liberi rifiniti da cortina laterizia di buona fattezza nonché infissi in legno con vetrocamera ed annessi avvolgibili e grate in ferro; l'abitazione con ingresso da vano scale servito anche da ascensore apre sul gradevole soggiorno-pranzo da mq 24,5, da cui si accede al modesto terrazzino con parapetto metallico contiguo all'ampio ma incolto giardino

Firmato Da: FOLLATELLO GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b063d7cda6085a32c05a85fba4fe591

esclusivo di circa mq 310 in parte pavimentato ed attrezzato nonché dotato di accesso carrabile da strada, che risulta collegato ai servizi cucina e bagno, mentre sul centrale disimpegno si affaccia la zona notte (sup. netta 51,5 mq - h 2,8 m) definita da tre camere da letto ed un secondo bagno; gli ambienti risultano ben rifiniti ed accoglienti con pareti tinteggiate in bianco e pavimentazione diffusa in gres posato in diagonale eccetto nei servizi igienici, mentre sono serviti dall'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a metano ma non da quello di condizionamento, conforme poi l'impiantistica elettrica.
Le pertinenze poste invece al piano seminterrato, con accesso da rampa in cemento industriale dotata di barra, sono caratterizzate da un box-auto pavimentato (sup. netta 27 mq) avente ingresso sghembo dalla comune area di manovra definito da porta metallica basculante, ma di fatto adibito a deposito, e da una piccola ed utile cantina (h 2,5 m) ricavata in testa al blocco scale di collegamento interno all'edificio.
(allegato 15)

8. La descrizione attuale del bene in dettaglio sopra indicata in merito a completa identificazione catastale ed ubicazione risulta conforme a quanto riportato nell'Atto di pignoramento e corrispondente Nota di trascrizione del 23.11.2020 eccetto che per la toponomastica non riportata (Via Tarconte n.24), al pari di quanto evidenziato al punto 2 in riferimento al confronto degli stessi dati invece con le visure catastali, permettendone comunque l'esatta **identificazione**.

9. Dall'analisi delle **planimetrie catastali** dei beni staggiti, presentata in data 19.01.2005 in fase di costituzione dei singoli immobili dall'originale intestatario Catoni Alfiero e già proprietario del terreno nonché titolare della Concessione edilizia del fabbricato come riportato al punto 14, si evince una caratterizzazione sia tipologica che dimensionale dell'unità residenziale (sub.7) e delle relative pertinenze box auto (sub.38) e cantina (sub.62) ricomprese nell'edificio individuato come 'Palazzina/Scala A', **conforme** a quanto direttamente riscontrato con lo stato di fatto dei luoghi nel corso dei sopralluoghi effettuati, ad eccezione della parziale variazione dell'accesso secondario al giardino esclusivo, come precisato al punto 12. Analogamente la comparazione delle stesse planimetrie catastali con la descrizione dei distinti beni riportata nel suddetto titolo di provenienza quale Atto del notaio Annibaldi rogitato il 4 maggio 2005 manifesta una completa **corrispondenza** dei dati relativi all'indicazione di piano, scala e confini.
(allegati 16a-16b-16c)

- Si fa poi presente che la sagoma del fabbricato in cui ricadono le unità immobiliari in esecuzione **non deborda** sulle contigue aree aliene o condominiali individuate poste a confine con la stessa come verificato.

10. La circostanza che gli identificativi catastali includano 'porzione aliene' oppure che gli immobili contigui risultino eventualmente 'fusi' con quelli pignorati non risulta pertinente, in quanto tutti i beni in esecuzione risultano univocamente individuati.

11. La circostanza che gli immobili derivino da una 'maggiore consistenza poi frazionata' non risulta pertinente, in quanto gli stessi hanno avuto il medesimo identificativo catastale dalla propria costituzione.

12. Le planimetrie catastali dei beni sono risultate conformi a quanto rilevato come indicato al punto 9 in **parziale assenza** di **difformità** grafiche, relativa unicamente all'immobile sub 7 - A/4 di cui alla locale modifica dell'accesso pedonale in carrabile da via Tarconte all'area esterna adibita a giardino contiguo all'abitazione, oggetto degli approfondimenti del caso che hanno pertanto indotto alla necessità secondo i disposti normativi di cui al DL 31.05.2010 n.78 art.19 c.14 di apposita variazione di cui alla **Dichiarazione di aggiornamento planimetrico** dell'immobile da presentare a cura di un

Firmato Da: FOLLATELLO GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b063d7cda6085a32c05a85fba4fe591

tecnico abilitato mediante procedura DOCFA all'Agenzia delle Entrate_Servizi Catastali. Si evidenzia che non è stato possibile perfezionare dal sottoscritto la procedura indicata nelle more delle operazioni peritali in essere, in quanto si presuppone necessariamente l'esistenza di un titolo abilitativo legittimante le modifiche quale appunto la 'SCIA in sanatoria' in dettaglio illustrata al punto 14; tale dovuta attività di natura tecnica comprensiva del dovuto sopralluogo in sito prevede una spesa con importo presumibile pari a ***€ 350,00*** oltre iva ed oneri previdenziali di legge nonché il pagamento del tributo di servizio di *€ 50,00*.
Si riscontra altresì in tutte le planimetrie il mancato aggiornamento della toponomastica degli immobili carente del numero civico da ritenersi tuttavia irrilevante, diversamente da quanto invece riscontrato nelle correlate visure catastali dei beni oggetto di variazione d'ufficio prot. n.VT0021375 del 18.05.2020.

13. L'utilizzazione prevista per il bene in oggetto, come si evince dalla vigente Variante Generale al Piano Regolatore Generale del Comune di Viterbo approvato con DGR del Lazio n.3068 del 10.07.1979 e successive specifiche integrazioni, risulta di tipo **residenziale** ricadendo in: ***Zona omogenea C (espansione)*** *- comprensorio C5 (Capretta - S. Barbara)* con riferimento alla zona PEEP nella parte di iniziativa edilizia privata, come si evince dal Certificato di Destinazione Urbanistica richiesto pur non essendo necessario in riferimento alla particella n.2563 interessata e rilasciato dall'Ufficio tecnico comunale di cui al Settore Urbanistica, Centro storico ed Edilizia in data 23 aprile 2021.

Il terreno in cui insiste la costruzione ad oggi risulta **vincolato** dal nuovo Piano Territoriale Paesistico Regionale approvato con Deliberazione GR Lazio n.5 del 21.04.2021 essendo inserito al foglio 8, rispettivamente in riferimento alla tav.B - Beni paesaggistici a tutela del '*Vincolo paesaggistico / Ricognizione delle aree tutelate per legge'* di cui agli art.134 c.1 lett.b - art.142 c.1 lett.h del D.Lgs. n.42/04.

La **regolarità urbanistica** dell'intero fabbricato, secondo quanto evidenziato al punto successivo, risulta di fatto **garantita** dall'inserimento del fabbricato nella suddetta *area di edificazione per iniziativa privata 'Comprensorio C5 - S. Barbara'* in riferimento nello specifico al lotto n.3.
(allegato 17)

14. Si riporta la sequenza dell'**iter autorizzativo edilizio** a seguito di richiesta e conseguente ricerca presso l'Ufficio Tecnico comunale della documentazione relativa al fabbricato residenziale estesa alla singola unità immobiliare ed immobili accessori:

- ***Concessione Edilizia n.8332 (pratica edilizia n.1054/94)*** rilasciata dal Comune di Viterbo in data 09.05.2003 a Catoni Alfiero relativa alla costruzione, a titolo oneroso corrisposto oltre opere di urbanizzazione primaria concordate a scomputo, di due edifici per civile abitazione insistente su area distinta in CT fg.144 part.2246 di mq 3394 da realizzarsi in Località S. Barbara con riferimento al lotto n.3 ricompreso nel Comprensorio C5, previ pareri positivi necessari e l'atto d'obbligo di cui al rogito notaio Luigi Annibaldi del 30.12.1999 Repertorio n.46252/24205; sono presenti alcune prescrizioni come lo smaltimento delle acque nere ed allaccio nella pubblica fognatura condizionato e previa realizzazione di fossa biologica tipo Imhoff, oltre la cessione gratuita all'amministrazione comunale di area interna di 1097 mq destinata a spazi pubblici da standard urbanistici. Il progetto approvato allegato è finalizzato alla realizzazione dei due fabbricati A-B di distinti quattro-tre piani composti da n.26 unità immobiliari totali posti su lotto suddetto nel rispetto della volumetria totale max pari a 6500 mc consentiti e dei distacchi dai confini est/int di m 5-8/10 rispettati

(allegati 18-19)

Firmato Da: FOLLATELLO GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b063d7cda6085a32c05a85fba4fe591

- ***DIA n.523/2003 in variante alla CE n.8332/2003*** presentata da Catoni Alfiero con prot. n.10225 del 10.07.2003 con modifiche sostanziali rispetto al progetto approvato, riguardanti rispettivamente la realizzazione di autorimesse pertinenziali nel seminterrato, variazioni prospettiche e diversa distribuzione di spazi interni nelle abitazioni con riferimento alla volumetria totale di 6443,72 mc < 6500 mc e superficie utile abitabile di 1582,55 mq con 'blocco (palazzina A)' dim. 22x13,5 m in pianta oltre individuazione area accessoria per verde e parcheggio pari a mq 1907 di cui al richiamato atto d'obbligo del 1999; alla pratica sono associate la **comunicazione inizio lavori** e sia le richieste distinte autorizzazioni all'allaccio e scarico in fognatura delle acque reflue domestiche n.85 del 08.05.2203 e delle acque meteoriche di dilavamento n.87 del 09.05.2003, che i titoli di proprietà del terreno utilizzato per la costruzione quali rogito notaio Fabrizio Fortini del 07.07.1999 Repertorio n.20297/9833 (rif. part.2246 / mq 3394) e rogito notaio Luigi Annibaldi del 13.06.2003 Repertorio n.54758/28710 (rif. part.2247-2248-2286-2288 / mq tot 1519), comunque oggetto delle verifiche del caso come detto al punto 3
- ***DIA n.775/2004 in variante alla CE n.8332/2003 e DIA n.523/2003*** presentata da Catoni Alfiero con prot. n.27611 del 07.10.2004 con modifiche sostanziali rispetto al progetto approvato ed integrato, riguardanti rispettivamente la realizzazione di ripostigli nel sottotetto ed aumento delle autorimesse, modeste variazioni prospettiche ed ulteriore diversa distribuzione di spazi interni nelle abitazioni pur ridotte come unità immobiliari con riferimento alla volumetria totale definitiva di 6456,26 mc e superficie utile abitabile di 1537,84 mq; alla pratica è associato il rinnovo della comunicazione inizio lavori
- ***Comunicazione fine lavori*** da parte del concessionario Catoni Alfiero con prot. n.12614 del 04.05.2005 distintamente relativa alla Palazzina A (26.01.2005) e Palazzina B (22.04.2005)

(allegati 20a-20b-21)

- ***Certificato di collaudo statico*** del 12.05.2004 redatto dal tecnico incaricato relativo alla costruzione di complesso residenziale di proprietà di Catoni Alfiero composto da due fabbricati di quattro (A) e tre (B) piani fuori terra oltre piano seminterrato con superficie totale coperta di 912 mq e volume di circa 9000 mc, avente struttura in elevazione definita da elementi di c.a. preassemblati in officina e getti integrativi in opera, solai di tipo misto e copertura a falde in c.a.; gli adempimenti di legge sono riferiti alla preventiva Denuncia n.17 del 28.08.2003 presso SUE del Comune di Viterbo e successivo deposito all'Area decentrata di Viterbo del Dipartimento OPST della Regione Lazio (cd Genio Civile) con prot. n.78782 del 13.05.2004
- ***Certificato di agibilità*** rilasciata dal Comune di Viterbo in data 18.05.2005 a Catoni Alfiero relativa ai due fabbricati residenziali composti rispettivamente da n.26 abitazioni, n.29 garage e n.5 ripostigli oltre n.7 beni comuni nello specifico catastalmente individuati, con riferimento alle richiamate Concessione Edilizia n.8332/03 nonché DIA in variante n.523/03 - n.775/04 e corrispondente conforme realizzazione, corredata dalle dovute dichiarazioni di conformità degli impianti termici ed elettrici corrispondenti nella fattispecie all'abitazione esecutata p. terra int.1 palazzina A (sub7).

(allegati 22-23)

Dall'analisi della documentazione tecnica reperita e dall'esito del sopralluogo effettuato si evince la **sostanziale assenza** di **non conformità** di carattere geometrico e costruttivo relative al fabbricato ed estese alle singole unità immobiliari pignorate, con particolare

Firmato Da: FOLLATELLO GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b063d7cda6085a32c05a85fba4fe591

riferimento all'abitazione (sub7) che non presenta peraltro variazioni degli ambienti realizzati successivamente alla costruzione dagli attuali proprietari esecutati e/o tantomeno prospettiche, con esclusione della locale modifica dell'accesso pedonale in carrabile da via Tarconte all'area esterna adibita a giardino esclusivo, già rappresentata al punto 12, quale **anomalia costruttiva** comunque oggetto di opportuna valutazione.

Quanto riportato, configurandosi quale lieve difformità al fine di una migliore fruibilità della pertinenza esclusiva dell'abitazione stessa, può essere superato con la presentazione al Comune di Viterbo da parte del futuro acquirente della cosiddetta '**Segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria'** onerosa ed abilitante, a termini dell'art.37 c.4 del T.U. dell'Edilizia n.380/2001 nonché del punto 41 tabella A del D.Lgs. n.222/2016, previo necessario **Accertamento di conformità** a firma di un tecnico abilitato dei realizzati interventi "alla disciplina urbanistica ed edilizia vigente sia al momento dell'esecuzione degli stessi sia al momento della richiesta" e con il pagamento della sanzione amministrativa applicata a titolo di oblazione con valore minimo di cui all'art.22 com.2 lett.c della L.R. n.15/2008, salvo diversa istruttoria edilizia, equivalente a ***€ 1000,00***; da aggiungere i costi di consulenza tecnica per un importo presumibile pari a ***€ 1150,00*** oltre iva (22%) ed oneri previdenziali (4%) di legge nonché diritti di segreteria per € *75,00*.

Non risultano dovuti invece ulteriori adempimenti di natura strutturale ai sensi dell'art.8 del Regolamento Regione Lazio di prevenzione del rischio sismico n.26 del 26.10.2020 in quanto il suddetto intervento riscontrato e da sanare risulta appunto tra quelli definiti 'privi di rilevanza'.

Analogamente nulla da rilevare in merito alle relative pertinenze dell'immobile principale quali box auto (sub.38) e cantina (sub.62).

15. I beni pignorati **non** risultano essere staio oggetto ai sensi dell'art.40 c.6 della Legge 28 Febbraio 1985 n.47 e s.m.i. di pratica di **condono edilizio** perfezionato o da definire relativo ad opere abusive eseguite, secondo quanto appurato e sopra riportato.

16. Sui beni pignorati **non** risultano essere presenti **gravami** quali censo o livello ancorché pregressi secondo le risultanze dei suddetti atti di compravendita dell'immobile, ribadendo dunque che il diritto vantato dagli esecutati ----- e ----- sugli stessi distinti immobili è la **piena proprietà**, non derivante pertanto da procedure di affrancazione, per la quota pari a ½ ciascuno.

17. Il bene in esecuzione ricade in un fabbricato composto da n.15 unità immobiliari che insieme al contiguo edificio di cui allo stesso intervento edilizio risultano formalmente costituite nel *'Condominio Via Tarconte 24'*, a tal riguardo sono poi state reperite informazioni direttamente dall'amministrazione condominiale *'MGF sas di Risi Laura&C'* di Viterbo in merito alle **spese fisse** di gestione e/o di manutenzione di cui al bilancio preventivo per l'anno corrente, pari ad *€ 559,40 annue* proporzionali ai millesimi di proprietà dei beni, mentre ad oggi non sono rilevate necessità di carattere straordinario né programmate altre attività.

E' stato altresì dichiarato dalla debitrice ----- e dalla stessa amministratrice condominiale appositamente contattata che risultano presenti **spese insolute** precedentemente approvate a carico comunque di entrambi gli esecutati ricadenti negli esercizi dell'ultimo biennio, quali conguaglio della gestione ordinaria dei bilanci consuntivi per ***€ 1793,31***, invero oggetto di un piano di riparto proposto unilateralmente dalla sola esecutata e documentato con acconto di € 300,00 saldato in data 14.02.2022 e rate mensili di € 200,00, oltre n.1 rata della suddetta gestione ordinaria corrente per ***€ 93,00***, il tutto calcolato alla data di redazione della presente perizia e pertanto soggette ad aggiornamento.

Firmato Da: FOLLATELLO GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b063d7cda6085a32c05a85fba4fe591

18. Data la natura degli immobili, definiti ed identificati in dettaglio al punto 7 quali unità abitativa ricompresa in fabbricato residenziale pluripiano oltre distinte pertinenze box auto e cantina, il bene pignorato deve essere venduto in un **unico lotto**.

19. La circostanza che gli immobili siano pignorati 'pro quota' non risulta pertinente, in quanto gli stessi sono chiaramente oggetto di procedura esecutiva nella propria interezza condivisa tra i due esecutati.

20. L'immobile ad uso abitativo risulta **occupato** dal solo **esecutato** ----- e dai rispettivi **figli** ----- e ----- (eccetto -----) avuti dall'ex coniuge cointestatario della procedura ----- che risiede altrove, in virtù della richiamata Sentenza di separazione del Tribunale di Viterbo del --- di cui alla CC n.---/07 che "assegna la casa coniugale a ----- e dispone l'affido congiunto e condiviso dei figli minorenni (a suo tempo - ndr) ----- / ----- / ----- ai genitori, stabilendo che convivano con la madre presso la sua residenza in via Tarconte n.24", il tutto come riportato al punto 6; tale situazione non favorisce un'eventuale decurtazione sul valore dell'immobile in quanto i suddetti figli pur ricompresi nello stato di famiglia della madre vi risiedono senza titolo.
(> rif. all. 13-14bis)

- Il **titolo** legittimante il possesso da parte degli esecutati è il reperito in copia conforme Atto di compravendita a rogito del notaio Annibaldi Luigi di Viterbo del --- (Repertorio n.--- / Raccolta n.---), trascritto a Viterbo il --- con Formalità n.--- (Registro generale n.8804) e registrato a Viterbo in data --- al n.--- serie 1T, secondo quanto già anticipato ed evidenziato in dettaglio al punto 3.
(> rif. all. 5)

- Si fa altresì presente che dalla verifica condotta e documentata presso l'Agenzia delle Entrate - Anagrafe Tributaria di Viterbo con la Nota del 23 novembre 2021 **non** risultano registrati **contratti di locazione** privata a nome degli esecutati ----- e ----- in relazione ai propri beni.
(allegato 24)

21. La circostanza che l'immobile non sia occupato dai debitori per 'esigenze abitative primarie proprie' non risulta pertinente, in quanto nello stesso risulta in effetti residente uno dei due esecutati insieme al proprio nucleo famigliare: non necessita pertanto definire il valore di locazione del bene pignorato.

22. La circostanza che l'immobile sia occupato dal 'coniuge separato o dall'ex coniuge' dei debitori non risulta pertinente, in quanto gli esecutati risultano essi stessi ex coniugi pur essendo uno dei due residente nell'abitazione: la sentenza di separazione non risulta di fatto opponibile alla procedura in essere.

23. I beni pignorato **non** risultano essere sottoposti a **vincoli puntuali** di alcuna tipologia dall'analisi dei suddetti atti di compravendita dell'immobile, **né** è stata rilevata l'esistenza di diritti demaniali quali servitù pubbliche o nello specifico **usi civici**, secondo quanto peraltro appositamente riportato nella relativa Attestazione resa dall'Ufficio Tecnico comunale con pec in data 14 febbraio 2022.
(allegato 25)

24. Ai fini di una compiuta analisi della valutazione economica dei beni esecutati si è voluto da subito indicare che il criterio adottato per la determinazione del valore complessivo del compendio è il **metodo diretto** o 'comparativo', la cui letteratura a riguardo è assai diffusa (rif. F. Mari "La valutazione degli immobili e la relazione di stima" - DEI, Roma 2010 o analoghe pubblicazioni), con il quale si individua il giudizio di stima come prodotto di tre fattori: valore unitario medio – superficie commerciale omogeneizzata

Firmato Da: FOLLATELLO GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b063d7cda6085a32c05a85fba4fe591

– coefficiente globale; si è fatto ulteriormente riferimento ai criteri di valutazione contenuti nel DPR 138/1998 e nei rispettivi allegati. In dettaglio:

- il *valore unitario medio (€/mq 1300,00)* viene desunto ritenendo congrua una valutazione in linea alla media con tendenza stazionaria risultata dal confronto delle quotazioni ufficiali rispettivamente riportate da banche dati nazionali quali Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (€ min 1000,00-max 1400,00) / Osservatorio dei Valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo (€ min 1100,00-max 1500,00) / Servizi&Valutazioni immobiliari del Borsino Immobiliare (€ min 1000,00-max 1550,00), ovviamente elaborate su base comunale e relative al I semestre 2021 per AGE e I semestre 2020 per CCIAA ad eccezione di 'borsinoimmobiliare.it' che attualizza i valori e con riferimento alla localizzazione del sito (zona semicentrale esterna), alla particolare tipologia del fabbricato (residenziale in abitazioni civili fascia media) ed allo stato conservativo (buono abitabile), oltre ad ulteriori indagini di mercato immobiliare tramite agenzie locali quali 'Affiliato Tecnorete Viterbo srl' / 'Affiliato Tecnocasa Viterbo srl' e confronto per valutazione mirata con sito online 'Immobiliare.it' che evidenziano invece una commerciabilità del bene di poco inferiore al valor medio risultante da quelli tabellati, non avendo invece trovato riscontro per immobili similari sul portale 'astegiudiziarie.it'

(allegato 26)

- la *superficie commerciale totale (mq 153)* è stata valutata applicando dei moltiplicatori percentuali che omogeneizzano l'intera superficie lorda dell'immobile abitazione / sub.7 pari a mq 433 di cui mq 321 relativa agli spazi esterni riferita alla specifica destinazione d'uso: di fatto preponderante l'intera quota residenziale stimata ovviamente al 100% (sup. commerciale mq 112), si valuta poi al 30% l'incidenza del contiguo terrazzo (sup. commerciale mq 2,5) ed al 10% fino a concorrenza dell'estensione dell'appartamento l'area del giardino per poi considerarla al 2% (sup. commerciale mq 15), il tutto quale parte integrante dell'abitazione; in merito poi alle pertinenze, il box auto / sub.38 pur avendo una sua autonoma valutazione di mercato può essere ragionevolmente considerato con incidenza del 75% (sup. commerciale mq 22,5), mentre la cantina / sub.62 al 25% essendo posta non in continuità (sup. commerciale mq 1)
- il *coefficiente globale (0,99)* viene calcolato moltiplicando a sua volta i singoli coefficienti relativi ai fattori correttivi di caratterizzazione del bene e si osserva che quasi la metà degli stessi presentano un peso neutro (1,00), come rispettivamente lo stato locativo di fatto 'libero' dell'immobile essendo occupato dai uno dei debitori con i figli, la tipologia del fabbricato di natura 'semi-intensiva' associato ad ordinari spazi comuni e l'altezza media d'interpiano, mentre migliorativo (1,05) risulta lo stato conservativo 'buono' sia del fabbricato non avendo riscontrato particolari criticità che quello dell'appartamento, con i relativi ambienti di adeguata superficie dotati di impianto di riscaldamento autonomo e rifiniti in modo soddisfacente, non rilevandosi peraltro la necessità di interventi di miglioria, oltre al valore aggiunto dato poi dal triplice affaccio (1,02); i restanti coefficienti inducono invece un effetto mediamente riduttivo: l'unità immobiliare è collocata al piano terra (0,90) ed è poi caratterizzata da una visuale esterna parzialmente ostacolata dalle altre costruzioni del comparto residenziale oltre che da un'esposizione mediamente assolata (0,98).

Di seguito si riporta una *scheda riepilogativa* della stima dell'immobile comunque inserita negli allegati, considerata parte integrante della presente perizia e complementare all'analisi medesima, in cui è indicato il **valore di mercato 'più probabile'**, così tecnicamente definito, calcolato in **€ 197.226,49**; a tale valore vanno poi applicate le

Firmato Da: FOLLATELLO GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b063d7cda6085a32c05a85fba4fe591

decurtazioni derivanti dai costi relativi alla procedura inerente la regolarizzazione urbanistica della lieve difformità costruttiva riscontrata nella sola area pertinenziale dell'abitazione (€ 2.225,00), propedeutica al correlato adempimento di aggiornamento della planimetria catastale (€ 400,00) di cui rispettivamente ai punti 12 e 14, che ammontano esclusi gli accessori di legge ad **€ 2.625,00** nette.
Si devono poi tenere in considerazione le spese condominiali insolute dovute dagli esecutati inadempienti di cui al punto 17 eventualmente da aggiornare, che complessivamente ammontano al momento ad **€ 1.586,31** lorde.
Pertanto il **valore** effettivamente stimato del compendio oggetto del pignoramento da porre a **base d'asta** per la relativa vendita, applicati gli arrotondamenti del caso, risulta avere un importo pari ad ***€ 194.500,00***.
(> tabella)

25. In merito al criterio di stima adottato per la valutazione dei beni oggetto di esecuzione immobiliare si faccia riferimento a quanto riportato in modo organico al punto precedente.

26. Con riferimento alle particolari caratteristiche tipologiche dell'unità immobiliare abitativa e relative pertinenze riscontrate, associata all'ubicazione del fabbricato in area urbana decentrata ma ben collegata alla città a prioritaria vocazione residenziale e completa di servizi di natura commerciale e tipicamente sportiva, si ritiene che la **collocazione** dei beni staggiti sul mercato abbia un'**ottima** prospettiva.

27. La circostanza che il contratto di locazione del bene abitazione pignorato possa essere caratterizzato da relativo 'canone inadeguato' non risulta pertinente, in quanto lo stesso non è stato riscontrato.

Tanto doveva il sottoscritto per espletare l'incarico conferito, rimanendo comunque a disposizione per fornire eventuali chiarimenti a riguardo.

ing. Giulio Follatello / Esperto Stimatore nominato
0761401338 - 3479086997
g.follatello@gmail.com - *giulio.follatello@ingpec.eu*

Firmato Da: FOLLATELLO GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b063d7cda6085a32c05a85fba4fe591

RIEPILOGO STIMA - Perizia esperto stimatore_Esecuzione Immobiliare n. 205/2020						
Codice	*Tipo*	*Superficie - Giudizi*	*Note*	*Parametro*	*Valore - Totali*	*Valutazione*
A	**Valore catastale unità immobiliare**			*moltiplicatore*		
	(Agenzia delle Entrate / Servizi catastali - Rendita originale € 832,79 - Rif. L. 23 dicembre 1996 n.662 art.3 c.48 - cat. A/2)		part.2563 sub.7 - CF	126		**€ 104 931,54**
	(Agenzia delle Entrate / Servizi catastali - Rendita originale € 85,06 - Rif. L. 23 dicembre 1996 n.662 art.3 c.48 - cat. C/6)		part.2563 sub.38 - CF	126		**€ 10 717,56**
	(Agenzia delle Entrate / Servizi catastali - Rendita originale € 12,60 - Rif. L. 23 dicembre 1996 n.662 art.3 c.48 - cat. C/2)		part.2563 sub.62 - CF	126		**€ 1 587,60**
B	**Valore mercato immobile**					
	(Agenzie immobiliari locali > Tecnocasa - Tecnorete - Immobiliare.it) €1200 med					
	(Agenzia delle Entrate - quotazioni Osservatorio del Mercato Immobiliare - I sem. 2021 - abitaz. semicentrale € 1000,00 / 1400,00 min/max)					
	(Camera di Commercio Ind. Art. Agr. - quotazioni Osservatorio Valori Immobiliari - I sem. 2020 - abitaz. semiper. € 1100,00 / 1500,00 min/max)					
	(borsinoimmobiliare.it - Servizi&valutazioni Immobiliari - novembre 2021 - abitazioni civili in fascia media € 1300 med)		**valore unitario medio**	*€/mq*	*1300,00*	
	CONSISTENZA	*mq*		*%*		
	superficie coperta lorda	112	residenziale	100		
		8	terrazzo	30		
		313	incidenza giardino	10 - 2		
		29,5	box auto	75		
		4,5	cantina	25		
			superficie commerciale totale	*mq*	153	
	FATTORI CORRETTIVI			*coefficiente*		
	caratteristiche peculiari estrinseche ed intrinseche	semintensivo / ordinari	tipologia / spazi comuni	1,00		
		buono	stato conservativo fabbr.	1,05		
		buono	stato conservativo appart.	1,05		
		terra	piano	0,90		
		media	altezza soffitti	1,00		
		tre lati	affaccio	1,02		
		parz. ostacolata / assolata	vista / esposizione	0,98		
		'libero'	stato locativo	1,00		
			coefficiente globale	n	*0,99*	
				VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO più probabile		***€ 197 226,49***

Firmato Da: FOLLATELLO GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b063d7cda6085a32c05a85fba4fe591

A seguire l'**elenco della documentazione prodotta ed allegata**:

verbali accesso del 31.03.2021 / 14.07.2021 - fascicolo telematico (all. 1a/1b)
certificato notarile - fascicolo telematico (all. 2)
visure catastali storiche (all. 3a/3b/3c-4)
copia conforme atto compravendita provenienza (all. 5)
copia conforme atto compravendita ultraventennale (all. 6)
ispezione ipotecaria aggiornata con note trascrizione (all. 7)
atto di pignoramento - fascicolo telematico (all. 8)
ispezione ipotecaria aggiornata con note formalità pregiudizievoli (all. 9)
atti intervento - fascicolo telematico (all. 10a/10b/10c)
estratto mappa catastale (all. 11)
elenco immobili con elaborato planimetrico (all. 12a/12b)
certificato cumulativo residenza-stato famiglia esecutati (all. 13)
certificato estratto matrimonio (all. 14)
estratto sentenza di separazione (all.14bis)
rilievo fotografico sopralluogo (all. 15)
planimetrie catastali (all. 16a/16b/16c)
certificato destinazione urbanistica (all. 17)
concessione edilizia con estratto progetto (all. 18)
estratto progetto architettonico (all. 19)
dia in variante (all. 20a-20b)
dichiarazione fine lavori (all. 21)
certificato di collaudo statico (all. 22)
certificato di agibilità (all. 23)
nota inesistenza contratto di locazione (all. 24)
attestazione assenza usi civici (all. 25)
fonti analisi banche dati per valutazione immobiliare (all. 26)
attestazione deposito telematico elaborato peritale e integrazione (all. 27)
attestazione invio parti elaborato integrato (all. 28a/28b).

Firmato Da: FOLLATELLO GIULIO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 2b063d7cda6085a32c05a85fba4fe591