



# TRIBUNALE ORDINARIO - VITERBO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**300/2017**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
MONTE DEI PASCHI DI SIENA

DEBITORE:

GIUDICE:

Dr. Antonino Geraci

CUSTODE:

Dott.ssa Francesca Maria Cima

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 02/07/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geometra Danilo URBANI**

CF:RBNDNL56A22M082M

con studio in VITERBO (VT) Via Dora Riparia 22

telefono: ...

email: danilourbani@libero.it

PEC: danilourbani@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VITERBO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 300/2017

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**appartamento** a NEPI via delle Robinie 5

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, ubicata in Comune di Nepi, è costituita da una abitazione disposta su tre livelli, piano seminterrato, piano rialzato e piano sottotetto. Il bene fa parte di un complesso residenziale ubicato a circa due chilometri dal centro abitato di Nepi. L'abitazione risulta censita al N.C.E.U. al foglio 22, particella 70 del Comune di Nepi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, rialzato e sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 70 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 12,5 vani, rendita 2.130,38 Euro, indirizzo catastale: Via delle Robinie 5, piano: Seminterrato, rialzato e sottotetto, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Proprietà f ., Proprietà , proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1974.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	273,40 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 324.880,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 324.880,00
Data della valutazione:	02/07/2018

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 6 anni, stipulato il 01/04/2017, con scadenza il 31/03/2023, registrato il 07/03/2017 a Viterbo ai nn. 3305 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 3.600,00

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Alla data di redazione della presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio, non risultano iscritte o trascritte altre formalità pregiudizievoli. Vedi allegati.

#### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

#### **4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 19/10/2006 a Viterbo ai nn. 20179/3180, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto notarile.

Importo ipoteca: 540000,00.

Importo capitale: 270000,00.

Debitori non datori di ipoteca:

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 13/10/2017 a Viterbo ai nn. 13805/10276, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Vedi allegati

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 12/10/2006), con atto stipulato il 12/10/2006 a firma di NOTAIO ai nn. 42842/12393 di repertorio, trascritto il 19/10/2006 a VITERBO ai nn. 20178/14006, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA

##### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA ( fino al 04/04/1978), con atto stipulato il 21/12/1973 a firma di ai nn. 35088/5717 di repertorio, trascritto il 18/01/1974 a VITERBO ai nn. 1032/912, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA.

L'atto si riferisce all'acquisto del terreno su cui sorge l'immobile oggetto di pignoramento.



\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 04/04/1978 fino al 12/10/2006), registrato il 04/10/1978 a VITERBO ai nn. 42/8190, trascritto il 13/06/1980 a VITERBO ai nn. 5885/4832, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE.  
Quota pervenuta dal decesso del

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/4, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 16/10/1996 fino al 12/10/2006), registrato il 15/04/1997 a VITERBO ai nn. 65/1017, trascritto il 08/07/2000 a VITERBO ai nn. 8899/6746, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE.  
Quota pervenuta dal decesso della

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. 35/74, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di EDIFICAZIONE VILLINO NON DI LUSSO, rilasciata il 25/05/1974 con il n. 24/74 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione di un piccolo locale tecnico interrato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: S.C.I.A. in sanatoria

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzioni amministrative, diritti di segreteria e onorari professionali tecnico abilitato: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30/60 gg

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni e realizzazione piccolo locale tecnico interrato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia variazione DOC.FA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Diritti catastali ed onorari tecnici professionista abilitato: €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN NEPI VIA DELLE ROBINIE 5

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento a NEPI via delle Robinie 5**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione, ubicata in Comune di Nepi, è costituita da una abitazione disposta su tre livelli, piano seminterrato, piano rialzato e piano sottotetto. Il bene fa parte di un complesso residenziale ubicato a circa due chilometri dal centro abitato di Nepi. L'abitazione risulta censita al N.C.E.U. al foglio 22, particella 70 del Comune di Nepi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, rialzato e sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 22 particella 70 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 12,5 vani, rendita 2.130,38 Euro, indirizzo catastale: Via delle Robinie 5, piano: Seminterrato, rialzato e sottotetto, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Proprietà , Proprietà , proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1974.

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Nepi). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

**QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:**

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

L'abitazione risulta disposta su tre piani; al piano rialzato si accede tramite scala esterna direttamente al salone con annesso soggiorno e cucina, da suddetto soggiorno si accede alla zona notte composta da ingresso, disimpegno due camere da letto e due bagni, per complessivi mq. 146,00 ca oltre a mq. 22,50 ca. di balconi e terrazzi. Tramite scala ubicata nel locale soggiorno si accede al piano sottotetto ove troviamo un disimpegno, tre camere da letto e un bagno per complessivi mq. ca 76,00, oltre a mq. 11,50 ca. di balconi; da precisare che tale piano al momento del sopralluogo effettuato dallo scrivente risultava in stato di ristrutturazione. Oltre a quanto sopra, tramite scala a chiocciola ubicata al piano rialzato, si accede al piano seminterrato troviamo due garage un bagno un locale destinato a centrale termica, un locale cantina ed un piccolo locale tecnico (mq. 4,60 ca.) non presente sulla planimetria ufficialmente depositata presso l'Agenzia del Territorio del Comune di Nepi, il tutto per complessivi mq. 130,60 ca. Pertanto complessivamente l'abitazione risulta avere una consistenza di mq. 352,60 ca. oltre a mq. 34,00 ca. di balconi e terrazzi.

L'abitazione è fornita di impianto autonomo di riscaldamento a pellet, con locale caldaia, oltre ad



impianto fotovoltaico da 6 Kw. Nel suo complesso risulta in sufficiente stato di manutenzione generale, ad esclusione del piano sottotetto che, come sopra accennato, risulta attualmente in stato di ristrutturazione.

**CONSISTENZA:**

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE AL PIANO RIALZATO	146,00	x	100 %	=	146,00
ABITAZIONE PIANO PRIMO (SOTTETTO) IN FASE DI RISTRUTTURAZIONE	76,00	x	50 %	=	38,00
MAGAZZINI, GARAGE E LOCALI TECNICI AL PIANO SEMINTERRATO	130,00	x	40 %	=	52,00
BALCONI E TERRAZZI	34,00	x	10 %	=	3,40
AREA SCOPERTA ESCLUSIVA ADIBITA A GIARDINO	1.700,00	x	2 %	=	34,00
<b>Totale:</b>	<b>2.086,00</b>				<b>273,40</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del cespite esecutato, riferito all'attualità ed in considerazione anche dell'attuale particolare momento economico del settore immobiliare, lo scrivente ritiene pertinente, per la valutazione dei beni, applicare il metodo di stima sintetico, derivante appunto dalla comparazione dei valori unitari, risultanti dalle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per immobili simili. Tale metodo di stima, per la valutazione dei beni, consiste nell'applicare al parametro metro quadrato utile/ettaro un valore unitario empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi base noti.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 273,40 x 1.200,00 = **328.080,00**

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 328.080,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 0,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del cespite esecutato, riferito all'attualità ed in considerazione anche dell'attuale particolare momento economico del settore immobiliare, lo scrivente ritiene pertinente, per la valutazione dei beni, applicare il metodo di stima sintetico, derivante appunto dalla comparazione dei valori unitari, risultanti dalle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per immobili simili. Tale metodo di stima, per la valutazione dei beni, consiste nell'applicare al parametro metro quadrato utile/ettaro un valore unitario empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi base noti.

Le fonti di informazione consultate sono: osservatorio del mercato immobiliare OMI E CAMERA DI COMMERCIO DELLA PROVINCIA DI VITERBO

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VITERBO, ufficio del registro di VITERBO, conservatoria dei registri immobiliari di VITERBO, ufficio tecnico di NEPI, agenzie: NEPI, ed inoltre: CAMERA DI COMMERCIO DI VITERBO

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	273,40	0,00	328.080,00	0,00
				<b>328.080,00 €</b>	<b>0,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Si ritiene che l'immobile oggetto di valutazione, per la sua morfologia e composizione, non può essere diviso in quote.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.200,00**

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 324.880,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 324.880,00</b>

data 02/07/2018

il tecnico incaricato  
Geometra Danilo URBANI



e-mail: danilourbani@libero.it  
pec danilourbani@pec.it

Ill.mo Dott. Antonino GERACI - G. E. presso il Tribunale Civile di Viterbo

**Oggetto: E.I. n° 300/2017 R.G. – M.P.S. /**

Udienza del 11.10.2018.

### COMUNICAZIONE

**Premesso:**

- Che lo scrivente è stato nominato dalla S.V. Ill.ma nella procedura in oggetto.
- Che lo scrivente ha regolarmente presentato, come di rito per via telematica, la perizia relativa a quanto in oggetto alla Cancelleria preposta, con contestuale consegna della copia cartacea;
- Che altresì, lo stesso ha consegnato al Creditore procedente al Debitore esecutato, nonché al Custode dei beni, copia della perizia medesima;
- Che lo scrivente, con la presente **comunicazione** viene a significare e puntualizzare quanto segue:

Come sottolineato nella stesura della perizia, il bene immobile soggetto di Esecuzione Immobiliare, non risulta conforme a quanto formalmente presente in atti nei Pubblici Uffici; al riguardo lo scrivente a parziale rettifica ed integrazione di quanto redatto, porta a conoscenza la S.V. Ill.ma che oltre al piccolo locale tecnico posto al piano interrato e alla diversa distribuzione degli spazi interni evidenziata nella relazione tecnica; **è da considerarsi oggetto di difformità** anche il locale tecnico denominato “cantina” sempre posto al piano interrato limitrofo al suddetto piccolo vano tecnico. Tale locale cantina comunque risulta graficamente evidenziato negli elaborati allegati alla presente. L'integrazione pertanto **non costituisce in alcun modo variazione dei valori accertati dallo scrivente** e che pertanto sin d'ora vengono **assolutamente confermati**. Quanto detto in relazione alla quantificazione, già espressa dallo scrivente in Consulenza, degli oneri necessari alla regolarizzazione del bene oggetto di Esecuzione, sia presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Nepi, sia presso l'Agenzia del Territorio Competente.

Con osservanza

**IL C.T.U.**

Geom. Danilo Urbani