

TRIBUNALE DI VITERBO

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

Banco di Brescia San Paolo CAB spa

contro:

***** DATO OSCURATO *****

R.G.E. 397/2013

Giudice: Chiara Serafini

ELABORATO PERITALE

del 22/10/2015

*Tecnico incaricato: geometra Maurizio Morandi
iscritto all'Albo Geometri della provincia di Viterbo al N. 955
iscritto all'Albo del Tribunale di Viterbo*

CF: MRNMRZ65T19M082A

con studio in Valentano (VT) via del Giglio, 16

telefono: 0761422328

email: md.geotech@libero.it

email (pec): maurizio.morandi1@geopec.it

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa

PROCEDURA N. R.G.E. 397/2013 Viterbo
LOTTO 1
BENI IN TUSCANIA

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Tuscania via del Pellegrino 15:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 (*** DATO OSCURATO ***) di **appartamento**, della superficie commerciale di **134,00 Mq.**

Trattasi di appartamento ubicato in pieno centro storico con accesso indipendente, completamente ristrutturato nel 2009/2010. Per la ristrutturazione, la diversa distribuzione interna, la fusione ed il cambio di destinazione d'uso del piano terra non è stata presentata al Comune alcuna pratica edilizia. Tale adeguamento deve essere effettuato dal futuro acquirente. Completamente rifatti tutti gli impianti, sostituiti gli infissi con dei nuovi in legno e vetro camera. I pavimenti risultano in ottimo stato di conservazione così come i muri interni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,70.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 212 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: via del Pellegrino n°15, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

La variazione Catastale è stata necessaria al fine di avere la corretta rappresentazione dell'immobile ed è giustificata con la causale della Diversa distribuzione degli spazi interni, Fusione immobiliare e Cambio della destinazione d'uso.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|---------------------|
| - Consistenza commerciale complessiva unità principali: | Mq 134,00 |
| - Consistenza commerciale complessiva accessori: | Mq 0,00 |
| - Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 165.000,00 |
| - Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 165.000,00 |
| - Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura: | € 165.000,00 |
| - Data della valutazione: | 22/10/2015 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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**, stipulata il 01/11/2007 a firma di Notaio Paoletti Anna Laura ai nn. 14473 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca volontaria derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario num. part.4143 (num. gen. 21855) del 14/11/2007.
Importo ipoteca: 280000.
Importo capitale: 140000.
Durata ipoteca: 29anni + 11mesi.
La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN OGGETTO

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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:

6.1. Attuale proprietario:

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietario (dal 02/11/2007), con atto stipulato il 02/11/2007 a firma di Notaio Paoletti Anna Laura ai nn. 14472/5328 di repertorio, registrato il 13/11/2007 a Viterbo ai nn. 13555, trascritto il 14/11/2007 a Viterbo ai nn. 21854/15179

6.2. Precedenti proprietari: *Nessuno*

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie: *Nessuna*

7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

- 8.1. Conformità edilizia: *Nessuna difformità.*
- 8.2. Conformità catastale: *Nessuna difformità.*
- 8.3. Conformità urbanistica: *Nessuna difformità.*
- 8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: *Nessuna difformità*

BENI IN TUSCANIA VIA DEL PELLEGRINO 15
APPARTAMENTO
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 (*** DATO OSCURATO ***) di **appartamento**, della superficie commerciale di **134,00** Mq.

Trattasi di appartamento ubicato in pieno centro storico con accesso indipendente, completamente

ristrutturato nel 2009/2010. Per la ristrutturazione, la diversa distribuzione interna, la fusione ed il cambio di destinazione d'uso del piano terra non è stata presentata al Comune alcuna pratica edilizia. Tale adeguamento deve essere effettuato dal futuro acquirente. Completamente rifatti tutti gli impianti, sostituiti gli infissi con dei nuovi in legno e vetro camera. I pavimenti risultano in ottimo stato di conservazione così come i muri interni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,70.

Identificazione catastale:

- foglio 39 particella 212 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 7 vani, rendita 542,28 Euro, indirizzo catastale: via del Pellegrino n°15, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

La variazione Catastale è stata necessaria al fine di avere la corretta rappresentazione dell'immobile ed è giustificata con la causale della Diversa distribuzione degli spazi interni, Fusione immobiliare e Cambio della destinazione d'uso.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2009.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Qualità e rating interno immobile:

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

Descrizione dettagliata:

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | coefficiente | commerciale |
|---|---------------|--------------|---------------|
| superficie dell'immobile tutta con destinazione abitativa | 134,00 | x 100 % | = 134,00 |
| Totale: | 134,00 | | 134,00 |

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Osservazioni del mercato immobiliare:

| tipo fonte | fonte | consistenza | cons. accessori | valore complessivo | valore unitario | sconto trattativa | valore unitario scontato |
|------------|-------|-------------|-----------------|--------------------|-----------------|-------------------|--------------------------|
| | | | | | | | |

| | | | | | | | |
|--------------------------|--|-----|---|------------|----------|---|----------|
| osservatorio immobiliare | Camera di Commercio della Provincia di Viterbo | 134 | 0 | 167.500,00 | 1.250,00 | % | 1.250,00 |
|--------------------------|--|-----|---|------------|----------|---|----------|

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: 134,00 x 1.250,00 = **167.500,00**

Decurtazioni ed adeguamenti del valore:

| descrizione | importo |
|--|---------|
| pratica Edilizia in Sanatoria per modifiche interne apportate, quali cambio della destinazione d'uso pel locale al piano terra e fusione con la casa soprastante. Importo massimo dovuto al Comune per Oneri Concessori di €2.500,00 | -2500 |

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **165.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **165.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Immobiliari della Camera di Commercio della Provincia di Vt

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|
| A | appartamento | 134,00 | 0,00 | 165.000,00 | 165.000,00 |

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **165.000,00**

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: € **0,00**

- **Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **165.000,00**

data 22/10/2015

il tecnico incaricato
Maurizio Morandi