TRIBUNALE ORDINARIO - VITERBO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

273/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UniCredit Spa

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Antonino GERACI

CUSTODE:

Avv. Marina MERLANI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/08/2018

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

Geometra DANILO URBANI

CF:RBNDNL56A22M082M
con studio in VITERBO (VT) Via Dora Riparia 22
telefono: 0761226563
email: danilourbani@libero.it
PEC: danilourbani@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VITERBO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 273/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Compendio immobiliare in Viterbo - Via I. Garbini 86 - Proprietà Sigg. Alberto Zanobi e Ida del Pinco - prop. 1/2 ciascuno

Il compendio immobiliare oggetto di espropriazione fa parte di un complesso residenziale sito in Viterbo (VT) Via I. Garbini 86, lo stesso si compone di due unità immobiliari così distinte

- Appartamento distinto al N.C.E.U. del Comune di Viterbo al foglio 143, particella 1638 sub 7, cat.A/2, classe 3°, vani 6, rendita 774,69;

-Rimessa auto distinta al N.C.E.U. del Comune di viterbo al foglio 143, particella 1638 sub 21, cat. C/6, classe 3°, mq. 34, rendita 107,11.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**126,20 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 75.720,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 75.720,00**
Data della valutazione:	**24/08/2018**

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 **giudiziale**, stipulata il 25/07/2013 a firma di TRIBUNALE DI VITERBO ai nn. 797/6228 di repertorio, iscritta il 10/05/2017 a VITERBO ai nn. 797/6228, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO.
Importo ipoteca: 65000,00.
Importo capitale: 58506,98

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/08/2017 a firma di TRIBUNALE VITERBO ai nn. 1286 di repertorio, trascritta il 08/09/2017 a VITERBO ai nn. 9012/12019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 14/03/1977), con atto stipulato il 14/03/1977 a firma di NOTAIO INNOCENZO MIGLIORI ai nn. 6849/5160 di repertorio, trascritto il 01/04/1977 a VITERBO ai nn. 2751/2288, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (dal 25/03/1969 fino al 14/03/1977), con atto stipulato il 25/03/1969 a firma di NOTAIO PIETRO POLIDORI ai nn. 143309 di repertorio, registrato il 04/04/1969 a ROMA ai nn. 5188, trascritto il 05/04/1969 a VITERBO ai nn. 1016, in forza di atto di compravendita

*** DATO OSCURATO *** , in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 31/07/1969 fino al 14/03/1977), con atto stipulato il 31/07/1969 a firma di NOTAIO PIETRO POLIDORI ai nn. 150911 di repertorio, registrato il 24/08/2018 a ROMA ai nn. 08/08/1969, trascritto il 23/08/1969 a VITERBO ai nn. 6048, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN VITERBO VIA I.GARBINI 86

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Compendio immobiliare in Viterbo - Via I. Garbini 86 - Proprietà Sigg. Alberto Zanobi e Ida del Pinco - prop. 1/2 ciascuno

Il compendio immobiliare oggetto di espropriazione fa parte di un complesso residenziale sito in Viterbo (VT) Via I. Garbini 86, lo stesso si compone di due unità immobiliari così distinte

- Appartamento distinto al N.C.E.U. del Comune di Viterbo al foglio 143, particella 1638 sub 7, cat.A/2, classe 3°, vani 6, rendita 774,69;

-Rimessa auto distinta al N.C.E.U. del Comune di viterbo al foglio 143, particella 1638 sub 21, cat. C/6, classe 3°, mq. 34, rendita 107,11.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

residenziale. 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:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

- Appartamento distinto al N.C.E.U. del comune di Viterbo al foglio 143, particella 1638 sub 7, cat.A/2, classe 3°, vani 6, rendita 774,69;

- Rimessa auto distinta al N.C.E.U. del comune di Viterbo al foglio 143, particella 1638 sub 21, cat.C/6, classe 3°, mq.34, rendita 107,11;

L'appartamento risulta in buono stato di manutenzione generale composto da disimpegno, locale cucina, soggiorno, 2 wc, 2 camere da letto, piccolo ripostiglio e due balconi. Presenta con le seguenti rifiniture: pavimenti ingres porcellanato 20x20, rivestimenti in piastrelle di porcellana nazionale nei locali wc e cucina, infissi di porte e finestre in legno, portoncino d'ingresso semiblindato, riscaldamento autonomo a gas, citofono.

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
APPARTAMENTO	104,60	x	100 %	=	104,60
BALCONI A LIVELLO	26,00	x	20 %	=	5,20
BOX AUTO	32,80	x	50 %	=	16,40
Totale:	**163,40**				**126,20**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	126,20	x	1.200,00	=	**151.440,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 151.440,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 75.720,00**

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 similari.

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: catasto di Viterbo, ufficio del registro di Viterbo, conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo, ufficio tecnico di Viterbo, agenzie: 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	126,20	0,00	151.440,00	75.720,00
				151.440,00 €	**75.720,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile non è convenientemente divisibile.

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: **€. 75.720,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0 %** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€. 0,00**

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:

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:	**€. 75.720,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - VITERBO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 273/2017

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Compendio immobiliare in Viterbo - Fraz. S.Martino al Cimino - via Lazio n. 83. Prop. Andrea De Vita

Il compendio immobiliare oggetto di espropriazione fa parte di un complesso di case popolari sito in Viterbo (VT) via Lazio 83, lo stesso si compone di due unità immibiliari così distinte:

- Appartamento distinto al N.C.E.U. del comune di Viterbo al foglio 252, particella 490 sub 7, cat. A/2, classe 1°, vani 4,5, rendita 336,99;

- Rimessa auto distinta al N.C.E.U. del comune di Viterbo al foglio 252, particella 490 sub 8, cat.C/6, classe 2°, mq.13, rendita 15,44;

Coerenze: Area privata di pertinza

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**86,70 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 60.072,40**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 60.072,40**
Data della valutazione:	**24/08/2018**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.
Si precisa che il bene risulta gravato da diritto di superficie in favore del Comune di Viterbo

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 **giudiziale**, stipulata il 25/07/2013 a firma di TRIBUNALE DI VITERBO ai nn. 716 di repertorio, iscritta il 10/05/2017 a VITERBO ai nn. 797/6228, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO.
Importo ipoteca: 65000,00.
Importo capitale: 58506,98

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/10/2006 a firma di NOTAIO FABRIZIO FORTINI ai nn. 35373/19825 di repertorio, iscritta il 07/10/2006 a VITERBO ai nn. 19377/3042, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI CONCESSIONE A GARANZIA DI UN MUTUO.
Importo ipoteca: 100000,00.
Importo capitale: 50000,00.
Durata ipoteca: 9 ANNI

ipoteca **volontaria**, stipulata il 14/05/2013 a firma di NOTAIO FABRIZIO FORTINI ai nn. 50436/30922 di repertorio, iscritta il 14/05/2013 a VITERBO ai nn. 6147/606, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DO CONCESSIONE A GARANZIA DI UN MUTUO.
Importo ipoteca: 82000,00.
Importo capitale: 41000,00.
Durata ipoteca: 15 ANNI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/08/2017 a firma di TRIBUNALE DI VITERBO ai nn. 1286 di repertorio, trascritta il 08/09/2017 a VITERBO ai nn. 9012/12019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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 1/1, in forza di ATTO DI CESSIONE DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA DI ALLOGGIO CON PAGAMENTO DEL PREZZO IN UN UNICA SOLUZIONE (dal 05/10/2006), con atto stipulato il 05/10/2006 a firma di DR. FRANCO BONAMICI ai nn. 35372/19824 di repertorio, registrato il 06/10/2006 a VITERBO ai nn. 8327, trascritto il 07/10/2006 a VITERBO ai nn. 19376, in forza di ATTO DI CESSIONE DI PROPRIETA' SUPERFICIARIA DI

ALLOGGIO CON PAGAMENTO DEL PREZZO IN UN UNICA SOLUZIONE

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA **N. ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di LAVORI DI DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, presentata il 15/10/2013

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.
Costi di regolarizzazione:

- ESTINZIONE DIRITTO DI PRELAZIONE ART.1 COMMA 25 LEGGE N°560/93 DA INOLTRARE PRESSO L'ATER DI VITERBO: €.5.560,43
- CESSIONE IN PROPRIETA' AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPERFICIE DA CORRISPONDERE AL COMUNE DI VITERBO: €.6.862,17
- REDAZIONE ATTO NOTARILE PER ESTINZIONE E CESSIONE DIRITTO DI SUPERFICIE: €.1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 GG
Questa situazione è riferita solamente a ESTINZIONE DIRITTO DI PRELAZIONE E CESSIONE IN PROPRIETA' AREE

BENI IN VITERBO VIA LAZIO 83, FRAZIONE S. MARTINO AL CIMINO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Compendio immobiliare in Viterbo - Fraz. S.Martino al Cimino - via Lazio n. 83. Prop. Andrea De Vita

Il compendio immobiliare oggetto di espropriazione fa parte di un complesso di case popolari sito in Viterbo (VT) via Lazio 83, lo stesso si compone di due unità immibiliari così distinte:

- Appartamento distinto al N.C.E.U. del comune di Viterbo al foglio 252, particella 490 sub 7, cat. A/2, classe 1°, vani 4,5, rendita 336,99;

- Rimessa auto distinta al N.C.E.U. del comune di Viterbo al foglio 252, particella 490 sub 8, cat.C/6, classe 2°, mq.13, rendita 15,44;

Coerenze: Area privata di pertinza

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Viterbo). 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:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	al di sotto della media
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il compendio immobiliare oggetto di espropriazione fa parte di un complesso residenziale - popolare sito in Viterbo (VT) Fraz. S. Martino al Cimino - via Lazio 83, lo stesso si compene di due unità immibiliari così distinte:

- Appartamento distinto al N.C.E.U. del comune di Viterbo al foglio 252, particella 490 sub 7, cat. A/2, classe 1°, vani 4,5, rendita 336,99;

- Rimessa auto distinta al N.C.E.U. del comune di Viterbo al foglio 252, particella 490 sub 8, cat.C/6, classe 2°, mq.13, rendita 15,44;

Coerenze: Area privata di pertinza

L'appartamento risulta in discreto stato di manutenzione generale, composto da locale cucina-pranzo con annesso soggiorno, disimpegno, 1 wc con doccia, due camere da letto oltre ad un piccolo balcone. Presenta le seguenti rifiniture: pavimenti in gres porcellanato 30x30 ed in parte 30x15, rivestimenti in piastrelle di porcellana nazionale nei locali wc e cucina, infissi di porte e finestre in legno, portoncino d'ingresso in legno, riscaldamento autonomo con termocamino, citofono.

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
APPARTAMENTO	78,40	x	100 %	=	78,40
BALCONI A LIVELLO	8,00	x	20 %	=	1,60
BOX AUTO	13,40	x	50 %	=	6,70
Totale:	**99,80**				**86,70**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	86,70	x	850,00	=	**73.695,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 73.695,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 73.695,00**

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 similari.

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.

LO SCRIVENTE CTU SPECIFICA CHE IL VALORE DI MERCATO E' STATO DETERMINATO PREVIA QUANTIFICAZIONE E DETRAZIONE DEGLI ONERI DA SOSTENERE PER L'ESTINZIONE DEL DIRITTO DI PRELAZIONE IN FAVORE DELL'ATER E DELLA CESSIONE IN PROPRIETA' AREE GIA' CONCESSE IN DIRITTO DI SUPEFICIE IN FAVORE DEL COMUNE DI VITERBO, OLTRE AGLI ONERI PER LA STIPULATO DEL NECESSARIO ROGITO NOTARILE. SI RIMANDA PER COMPLETEZZA ALLA SUSSEGUENTE DETERMINAZIONE ANALITICA SUPPORTATA DALLA CERTIFICAZIONE REPERITA PRESSO GLI ENTI PREPOSTI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Viterbo, ufficio del registro di Viterbo, conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo, ufficio tecnico di Viterbo, agenzie: 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	86,70	0,00	73.695,00	73.695,00
				73.695,00 €	**73.695,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 13.622,60**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 60.072,40**

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: **€. 60.072,40**

data 24/08/2018

il tecnico incaricato
Geometra DANILO URBANI