



TRIBUNALE ORDINARIO - VITERBO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

50/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

.....

GIUDICE:

Dott.ssa Chiara Serafini

CUSTODE:

Avv. Claudia Ferroni

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/03/2016

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Arch. Alessandra Bianchi

CF:BNCLSN76A71H501B

con studio in VITERBO (VT) VIA G. DONIZETTI 12

telefono: 0761481296

fax: 0761481296

email: arch.albianchi@gmail.com

TRIBUNALE ORDINARIO - VITERBO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 50/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CIVITA CASTELLANA Via Antonio Gramsci 13, della superficie commerciale di **62,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto della perizia è costituito da un appartamento con ingresso indipendente. L'appartamento è posto al piano terra di un piccolo fabbricato composto da due piani fuori terra e da un piccolo locale sottotetto. Il fabbricato realizzato negli anni '50 si trova in un quartiere ai margini del centro storico. Il prospetto principale si affaccia su una piccola area a servizio esclusivo delle abitazioni limitrofe. L'unica via d'accesso all'immobile è a servizio delle sole abitazioni che si affacciano su di essa e termina in un piccolo slargo senza via d'uscita (*cf.* All.2 – Foto 01-02). L'affaccio secondario dell'immobile è sulla Strada Provinciale 76. Quest'ultima lambisce il centro abitato e lo separa dai pendii della rupe naturale che delimita il centro abitato.

La struttura portante dell'edificio è realizzata in muratura portante, i solai interpiano sono laterocementizi come anche la copertura a falde inclinate con un piccolo terrazzo piano. Le tamponature esterne sono in parte intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono in alluminio e sono dotati di persiane in alluminio anodizzato. L'immobile ha un ingresso indipendente ed è dotato di una piccola area esterna di pertinenza che è stata in parte pavimentata e delimitata con piccola aiuola (*cf.* All.2 – Foto 03).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,35. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 475 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Via Gramsci,13, piano: Terra, intestato a

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62,86 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.430,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.430,50
Data della valutazione:	02/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dalla _____ in qualità di proprietario.

La _____ risiede nell'immobile insieme al coniuge, il Sig. Antonio Natoli, e la madre la Sig.ra Maria Coloridi. Quest'ultima su dichiarazione della debitrice invalida al 100%.

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:

Atto amministrativo, stipulato il 26/02/2002 a firma dell' Ufficio del Registro ai nn. 23/1176 di repertorio, trascritto il 08/06/2004 a Viterbo ai nn. R.G. n° 9520 - R.P. n°6837, a favore di Galadini Mario, Galadini Marisa, Galadini Pietro, Galadini Luciana e Galadini Patrizia, contro De Angelis Zina, derivante da Atto di Successione.

Non risulta trascritta alcuna accettazione tacita o espressa di eredità.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/12/2004 a firma di Notaio Clericò Vincenzo ai nn. 9792/3851 di repertorio, iscritta il 24/12/2004 a Viterbo ai nn. R.G. n°21723 - R.P. n°3621, a favore di BANCA DELL'UMBRIA 1462 S.P.A., contro _____ derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 150000.

Importo capitale: 75000.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/10/2006 a firma di Notaio Verde Camillo ai nn. 19786/13740 di repertorio, iscritta il 23/10/2006 a Viterbo ai nn. R.G. n° 20392 - R.P. n°3221, a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A., contro _____, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 248000.

Importo capitale: 124000.

Durata ipoteca: 24 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 15/12/2014 a firma del Tribunale di Viterbo ai nn. 1634 di repertorio, trascritto il 07/04/2015 a Viterbo ai nn. R.G. n° 4119 - R.P. n°3278, a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A., contro _____ derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

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:

per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 22/12/2004), con atto stipulato il 22/12/2004 a firma di Notaio Clericò Vincenzo ai nn. 9791/3850 di repertorio, trascritto il 24/12/2004 a Viterbo ai nn. R.G. n°21722 - R.P. n°15739, in forza di Atto di Compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di Atto di Donazione (dal 14/03/1948 fino al 08/01/2002), con atto stipulato il 14/03/1948 a firma di Notaio Francesco Fenoaltea ai nn. 753 di repertorio, trascritto il 10/04/1948 a Viterbo ai nn. 1235, in forza di Atto di Donazione.

L'area di terreno sul quale insiste la porzione di fabbricato è pervenuta alla sig.ra con un atto di donazione dal padre il sig. L'atto di donazione a rogito del notaio Francesco Fenoaltea di Civita Castellana in data 14/03/48 rep. 1201 - rog. 753, trascritto a Viterbo con formalità n. 1235 del 10/04/1948. Visto che all'atto di donazione non è stato allegato alcun elaborato grafico e che nei registri dei proprietari dell'antico catasto non c'era corrispondenza del numero civico, la scrivente ha provveduto al reperimento delle mappe nell'antico Catasto Pontificio. Dalla sovrapposizione delle mappe è stato possibile evidenziare che l'attuale fabbricato ricade all'interno della porzione di terreno donata dal sig.lla figlia

(cfr. All.7 – Mappe NCEU e Catasto Pontificio). Quest'ultima ha poi costruito ed accatastato in data 08/05/1953 una nuova costruzione sul suddetto terreno (cfr. All.8 – Riferimento Registri dei Proprietari).

per la quota di 4/12, in forza di Atto di Successione (dal 08/01/2002 fino al 22/12/2004), con atto stipulato il 26/06/2002 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 23/1176 di repertorio, trascritto il 08/06/2004 a Viterbo ai nn. R.G. n°9520 - R.P. n°6837, in forza di Atto di Successione.

Coniuge della sig. nata in data a e deceduta in data 08/01/2002. Nella dichiarazione di successione n°23 vol.1176, trascritta a Viterbo in data 08/06/2004 rg. n°9520 - rp n°6837, non risulta trascritta alcuna accettazione tacita o espressa di eredità.

per la quota di 2/12, in forza di Atto di Successione (dal 08/01/2002 fino al 22/12/2004), con atto stipulato il 26/06/2002 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 23/1176 di repertorio, trascritto il 08/06/2004 a Viterbo ai nn. R.G.n°9520 -R.P. n°6837, in forza di Atto di Successione.

Figlia della sig. nata in data a e deceduta in data 08/01/2002. Nella dichiarazione di successione n°23 vol.1176, trascritta a Viterbo in data 08/06/2004 rg. n°9520 - rp n°6837, non risulta trascritta alcuna accettazione tacita o espressa di eredità.

per la quota di 2/12, in forza di Atto di Successione (dal 08/01/2002 fino al 22/12/2004), con atto stipulato il 26/06/2002 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 23/1176 di repertorio, trascritto il 08/06/2004 a Viterbo ai nn. R.G.n°9520 - R.P. n°6837, in forza di Atto di Successione.

Figlio della sig. nata in data a e deceduta in data 08/01/2002. Nella dichiarazione di successione n°23 vol.1176, trascritta a Viterbo in data 08/06/2004 rg. n°9520 - rp n°6837, non risulta trascritta alcuna accettazione tacita o espressa di eredità.

per la quota di 2/12, in forza di Atto di Successione (dal 08/01/2002 fino al 22/12/2004), con atto stipulato il 26/06/2002 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 23/1176 di repertorio, trascritto il 08/06/2004 a Viterbo ai nn. R.G. n°9520 - R.P. n°6837, in forza di Atto di Successione.

Figlia della sig. nata in data a e deceduta in data 08/01/2002. Nella dichiarazione di successione n°23 vol.1176, trascritta a Viterbo in data 08/06/2004 rg. n°9520 - rp n°6837, non risulta trascritta alcuna accettazione tacita o espressa di eredità.

per la quota di 2/12, in forza di Atto di Successione (dal 08/01/2002 fino al 22/12/2004), con atto stipulato il 26/06/2002 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 23/1176 di repertorio,

trascritto il 08/06/2004 a Viterbo ai nn. R.G. n°9520 - R.P. n°6837, in forza di Atto di Successione. Figlia della sig. _____ nata in data _____ a _____ e deceduta in data 08/01/2002. Nella dichiarazione di successione n°23 vol.1176, trascritta a Viterbo in data 08/06/2004 rg. n°9520 - rp n°6837, non risulta trascritta alcuna accettazione tacita o espressa di eredità.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dopo attente ricerche della scrivente e dei tecnici comunali del Settore Edilizia Privata del Comune di Civita Castellana, non è stato possibile reperire la Licenza Edilizia o altro tipo di Titolo abilitativo. Le ricerche sono effettuate sia a nome dell'esecutata _____ che dei precedenti proprietari dell'immobile quali :

_____ fino alla proprietaria del lotto di terreno sul quale è stato edificato il fabbricato la signora _____ . E' stata ampliata la ricerca a qualsiasi tipo di titolo abilitativo, agibilità o condono rilasciato o presentato su Via Gramsci, nel caso ci fosse stato un errore di trascrizione del richiedente. Dall'esame dei dossier riguardanti le opere edilizie su Via Gramsci si è riscontrato che tutte le pratiche presenti nell'archivio comunale riguardavano edifici limitrofi al compendio pignorato. Non è stato possibile esaminare un'unica pratica identificata con il n°68 del 06/05/1954 n° di registro 29/54 poiché l'autorizzazione al momento non è rintracciabile nell'archivio del Comune (cfr. All.9 – Titoli abilitativi).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Giunta Regionale n°1496 del 06/05/1976, l'immobile ricade in zona Zona A - Centro Storico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Civita Castellana non è stata rintracciata alcuna pratica edilizia inerente le due difformità riscontrate durante il sopralluogo del 08/01/2016.

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Tamponatura di una porzione dell'area porticata esterna mediante infissi in alluminio anodizzato. 2) Chiusura del balcone con pannelli in policarbonato. (normativa di riferimento: PRG, PTP e PTPR)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione e smaltimento delle tamponature trasparenti e degli infissi: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 giornate lavorative

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Dalle ricerche effettuate non si comprende come il marito della proprietaria ante ventennio dell'immobile oggetto del compendio pignorato ne risulti proprietario del 50%. Trattandosi di anomalie risalenti al 1987, quindi ante 20ennio, la sottoscritta non ha provveduto alle eventuali correzioni.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CIVITA CASTELLANA VIA ANTONIO GRAMSCI 13

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CIVITA CASTELLANA Via Antonio Gramsci 13, della superficie commerciale di **62,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

L'immobile oggetto della perizia è costituito da un appartamento con ingresso indipendente. L'appartamento è posto al piano terra di un piccolo fabbricato composto da due piani fuori terra e da un piccolo locale sottotetto. Il fabbricato realizzato negli anni '50 si trova in un quartiere ai margini del centro storico. Il prospetto principale si affaccia su una piccola area a servizio esclusivo delle abitazioni limitrofe. L'unica via d'accesso all'immobile è a servizio delle sole abitazioni che si affacciano su di essa e termina in un piccolo slargo senza via d'uscita (*cf.* All.2 – Foto 01-02). L'affaccio secondario dell'immobile è sulla Strada Provinciale 76. Quest'ultima lambisce il centro abitato e lo separa dai pendii della rupe naturale che delimita il centro abitato.

La struttura portante dell'edificio è realizzata in muratura portante, i solai interpiano sono latero-cementizi come anche la copertura a falde inclinate con un piccolo terrazzo piano. Le tamponature esterne sono in parte intonacate e tinteggiate. Gli infissi sono in alluminio e sono dotati di persiane in alluminio anodizzato. L'immobile ha un ingresso indipendente ed è dotato di una piccola area esterna di pertinenza che è stata in parte pavimentata e delimitata con piccola aiuola (*cf.* All.2 – Foto 03).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,35. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 475 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: Via Gramsci,13, piano: Terra, intestato a

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola elementare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile sottoposto a pignoramento si sviluppa su un unico piano, per una superficie calpestabile di circa 45mq (cfr. All.2- Pianta piano terra). Per accedere alla piccola area porticata e alla veranda che precede l'ingresso all'abitazione è stata realizzata una piccola rampa in sostituzione di tre gradini. Gli ambienti che compongono l'appartamento sono: un soggiorno con angolo cottura (cfr. All.2 – Foto 05-06-07), una piccola "cameretta" (cfr. All.2 – Foto 13), una camera da letto con balcone (cfr. All.2 – Foto 11-12) ed un bagno (cfr. All.2 – Foto 09). Sopra quest'ultimo è stato realizzato un vano che ospita alcune dotazioni impiantistiche, tra cui uno scaldabagno (cfr. All.2 – Foto 19). Nel soggiorno è presente un camino d'angolo che il debitore esecutato dichiara non funzionante (cfr. All.2 – Foto 08). Parte dell'area esterna è stata chiusa con una veranda realizzata abusivamente che, ad oggi, funge da ingresso all'abitazione (cfr. All.2 – Foto 04). Il balcone della camera da letto risulta anch'esso chiuso abusivamente con degli infissi in alluminio bianco e dei pannelli in pvc. All'interno del balcone è stata alloggiata la lavatrice e diverse scaffalature porta oggetti (cfr. All.2 – Foto 18). La planimetria catastale dell'appartamento riporta segnato in pianta nel locale ad oggi adibito a "cameretta" l'originaria destinazione d'uso a cucina. La luce netta interna dei locali è di circa 3,35m ad eccezione del bagno. L'immobile si trova in un pessimo stato di conservazione, le murature perimetrali presentano evidenti fenomeni di condensa, l'intonaco in molte parti risulta danneggiato o ammalorato mentre la pavimentazione in gres presenta evidenti segni di rottura (cfr. All.2 – Foto 10-14-15-16-20). Gli infissi sono in alluminio con vetro singolo e persiane esterne. Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, seppur sono presenti dei radiatori nei diversi ambienti, non è funzionante alcun impianto di riscaldamento, la produzione di acqua calda sanitaria è garantita dalla presenza di uno scaldabagno elettrico. L'impianto elettrico originario è stato sostituito da un impianto elettrico che corre in canaline esterne e di cui non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità. L'immobile non è dotato di un allaccio alla fornitura rete gas, infatti sia il piano cottura che una stufa presente in soggiorno sono alimentate da bombole del gas.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superfici vani principali	61,00	x	100 %	=	61,00
Balcone	6,20	x	30 %	=	1,86
Totale:	67,20				62,86

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto: 18/02/2016

Fonte di informazione: Coldwell Banker

Descrizione: Appartamento ristrutturato al piano primo - Anno atto 2016

Indirizzo: Centro Storico - Via della Fonte

Superfici principali e secondarie: 25

Prezzo/Prezzo richiesto: 24.000,00 pari a 960,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto: 18/02/2016

Fonte di informazione: Coldwell Banker

Descrizione: Appartamento ristrutturato al piano primo - Anno atto 2015

Indirizzo: Centro Storico - Via della Fonte

Superfici principali e secondarie: 30

Prezzo/Prezzo richiesto: 30.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto: 18/02/2016

Fonte di informazione: Coldwell Banker

Descrizione: Appartamento ristrutturato al piano primo con ingresso indipendente - Anno atto 2015

Indirizzo: Centro Storico - Via San Gregorio

Superfici principali e secondarie: 65

Prezzo/Prezzo richiesto: 50.000,00 pari a 769,23 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto: 18/02/2016
Fonte di informazione: Coldwell Banker
Descrizione: Appartamento ristrutturato al piano primo - Anno atto 2015
Indirizzo: Centro Storico - Via del governo vecchio
Superfici principali e secondarie: 30
Prezzo/Prezzo richiesto: 23.000,00 pari a 766,67 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Anselmi Immobiliare
Descrizione: Quadrilocale in buono stato. Abitabile - anno annuncio 2016
Indirizzo: Corso Bruno Buozzi
Superfici principali e secondarie: 80
Prezzo/Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 687,50 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto: 18/02/2016
Fonte di informazione: CB immobiliare
Descrizione: Appartamento da ristrutturare con 220mq di giardino - anno annuncio 2016
Indirizzo: Via Panico
Superfici principali e secondarie: 100
Prezzo/Prezzo richiesto: 119.000,00 pari a 975,41 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari
Domanda: Valore di mercato (€/mq) per civili abitazioni in uno stato di conservazione NORMALE, siti a Civita Castellana in una zona centrale
Valore minimo: 900,00
Valore massimo: 1.300,00
Note: Il valore si riferisce al I semestre 2015

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerando che tali cespiti saranno oggetto di una futura compravendita, o di un conferimento, è necessario attuare un metodo rispondente a logiche di mercato, che tenga conto delle dinamiche tra domanda ed offerta in un determinato arco temporale. Per questo motivo, per la determinazione del valore dell'immobile, ho adottato il criterio di stima sintetico per comparazione assumendo come parametro tecnico il metro quadrato.

Un immobile in normale stato di conservazione ubicato nella stessa zona dell'immobile in esame, come riportato dall'OMI, ha un valore minimo di 900,00€ ed un valore massimo di 1.300,00€ per la superficie ad uso residenziale. Inoltre, attraverso un'indagine di mercato condotta consultando direttamente le agenzie immobiliari sia di zona che limitrofe, ho individuato il prezzo di mercato delle unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe per ubicazione, livello di conservazione e tipologia di utilizzo a quella dell'immobile in oggetto. Le indicazioni fornite dalle diverse agenzie hanno evidenziato un intervallo di valori delle quotazioni al metro quadrato, per unità immobiliari ristrutturate, utilizzate a fini residenziali sufficientemente ristretto, in funzione soprattutto del livello di finitura dell'appartamento, del grado di conservazione dei locali e dell'edificio nel suo complesso: aspetti che possono essere espressi mediante coefficienti percentuali. Naturalmente tale valore

dovrà poi essere adeguato alle condizioni dell'immobile in questione, visto l'elevato stato di degrado dell'immobile. In funzione di quanto sopra, il valore medio degli appartamenti ristrutturati siti nella zona di ubicazione del compendio pignorato è stabilito in € 950,00 per le superfici di categoria A/2. Trattandosi di un'abitazione con caratteristiche popolari di tipo A/4 verrà stabilito un prezzo al metro quadrato di €900,00. La quotazione stabilita per l'appartamento, in relazione alle sue caratteristiche specifiche, è stata moltiplicata per la superficie commerciale, determinata sommando alla superficie calpestabile (100%), quella dei divisori interni (100%) e quella delle strutture perimetrali e verticali portanti (50%) ed infine quelle accessorie quali il balcone posto al piano secondo, i locali posti al piano seminterrato ed il locale sottotetto (25%).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,86 x 900,00 = 56.574,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Stato di conservazione dell'immobile	-14.143,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 42.430,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 42.430,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerando che tali cespiti saranno oggetto di una futura compravendita, o di un conferimento, è necessario attuare un metodo rispondente a logiche di mercato, che tenga conto delle dinamiche tra domanda ed offerta in un determinato arco temporale. Per questo motivo, per la determinazione del valore dell'immobile, ho adottato il criterio di stima sintetico per comparazione assumendo come parametro tecnico il metro quadrato.

Un immobile in normale stato di conservazione ubicato nella stessa zona dell'immobile in esame, come riportato dall'OMI, ha un valore minimo di 900,00€ ed un valore massimo di 1.300,00€ per la superficie ad uso residenziale. Inoltre, attraverso un'indagine di mercato condotta consultando direttamente le agenzie immobiliari sia di zona che limitrofe, ho individuato il prezzo di mercato delle unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe per ubicazione, livello di conservazione e tipologia di utilizzo a quella dell'immobile in oggetto. Le indicazioni fornite dalle diverse agenzie hanno evidenziato un intervallo di valori delle quotazioni al metro quadrato, per unità immobiliari ristrutturate, utilizzate a fini residenziali sufficientemente ristretto, in funzione soprattutto del livello di finitura dell'appartamento, del grado di conservazione dei locali e dell'edificio nel suo complesso: aspetti che possono essere espressi mediante coefficienti percentuali. Naturalmente tale valore dovrà poi essere adeguato alle condizioni dell'immobile in questione, visto l'elevato stato di degrado dell'immobile. In funzione di quanto sopra, il valore medio degli appartamenti siti nella zona di ubicazione del compendio pignorato è stabilito in € 950,00 per le superfici di categoria A/2. Trattandosi di un'abitazione con caratteristiche popolari di tipo A/4 verrà stabilito un prezzo al metro quadrato di €900,00. La quotazione stabilita per l'appartamento, in relazione alle sue caratteristiche specifiche, è stata moltiplicata per la superficie commerciale, determinata sommando alla superficie calpestabile (100%), quella dei divisori interni (100%) e quella delle strutture perimetrali e verticali portanti (50%) ed infine quelle accessorie quali il balcone posto al piano secondo, i locali posti al piano seminterrato ed il locale sottotetto (25%).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Viterbo, ufficio del registro di Viterbo, conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo, ufficio tecnico di Civita Castellana, agenzie: Civita Castellana, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	62,86	0,00	42.430,50	42.430,50
				42.430,50 €	42.430,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 41.430,50**

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: **€. 41.430,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - VITERBO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 50/2015

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a FALERIA Via Belvedere 14, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile oggetto della perizia è costituito da un appartamento con ingresso indipendente (cfr. All.2 – Foto 01-02). L'appartamento è posto al piano terra di un piccolo fabbricato di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato, il cui accesso è su Piazza San Nicola (cfr. All.2 – Foto 03-04). Il fabbricato realizzato circa negli anni '20 si trova in un quartiere ai margini del centro storico. L'appartamento si affaccia con i locali della zona giorno su Via Belvedere, mentre la zona notte si affaccia su una piccola rientranza di Piazza San Nicola. La struttura portante del edificio è realizzata in muratura portante, i solai interpiano sono latero-cementizi, come anche la copertura a falde inclinate. Il prospetto principale è intonato e tinteggiato, a differenza di quello secondario che si presenta a rustico. Gli infissi sono in legno con vetro singolo e sono dotati di persiane lignee. Il piano stradale si trova ad un livello inferiore rispetto il solaio di calpestio dell'appartamento, perciò l'accesso è garantito da una piccola scala esterna di tre gradini.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano terra, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 535 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, consistenza 3 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Via Belvedere, 14, piano: Piano Terra, intestato a

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 47.515,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 47.515,00
Data della valutazione:	02/03/2016

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ senza alcun titolo. Vista l'assenza di accordo scritto tra il debitore esecutato e l'attuale occupante l'immobile pignorato non è stato possibile accertare se l'occupazione sia avvenuta prima o dopo l'atto di pignoramento.

Sulla base delle indagini di mercato effettuate e sullo stato di conservazione compendio pignorato la scrivente ha stimato in canone locativo pari a 150€ mese.

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: Nessuna.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Atto amministrativo, stipulato il 29/01/1991 a firma dell'Ufficio del Registro ai nn. 35/13452/91 di repertorio, trascritto il 22/05/2009 a Viterbo ai nn. R.G. n° 9077 - R.P. n°6544, a favore di _____, contro _____, derivante da Atto di successione.

Sono trascorsi oltre 20 anni dall'apertura della successione. Non risulta trascritta alcuna accettazione tacita o espressa di eredità.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 25/02/1994 a firma di Notaio Francesco Cerini ai nn. 70334/8309 di repertorio, iscritta il 03/03/1994 a Viterbo ai nn. R.G. n° 3049 - R.P. n°383, a favore di CREDITO ITALIANO S.P.A., contro _____ e _____, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 115500.

Importo capitale: 55000.

Durata ipoteca: 10 anni.

Annotazione n°2274 del 03/06/2005 - Cancellazione totale

ipoteca **volontaria**, stipulata il 08/03/1999 a firma di Notaio Cerini Claudio ai nn. 176749/41186 di repertorio, iscritta il 12/03/1999 a Viterbo ai nn. R.G. n° 3713 - R.P. n°600, a favore di BANCA COMMERCIALE ITALIANA SPA, contro _____ e _____, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 160.000 lire.

Importo capitale: 80.000 lire.

Durata ipoteca: 15 anni.

Non sono presenti annotazioni inerenti la cancellazione della nota d'iscrizione.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/12/2004 a firma di Notaio Clericò Vincenzo ai nn. 9792/3851 di repertorio, iscritta il 24/12/2004 a Viterbo ai nn. R.G. n°21723 - R.P. n°3621, a favore di BANCA DELL'UMBRIA 1462 S.P.A., contro _____, derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 75000.

Importo capitale: 150000.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/10/2006 a firma di Notaio Verde Camillo ai nn. 19786/13740 di repertorio, iscritta il 23/10/2006 a Viterbo ai nn. R.G. n°20392 - R.P. n°3221, a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A., contro _____, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 124000.

Importo capitale: 248000.

Durata ipoteca: 24 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulato il 28/02/2016 a firma del Tribunale di Viterbo ai nn. 1634 di repertorio, trascritta il 28/02/2016 a Viterbo ai nn. R.G. n° 4119 - R.P. n°3278, a favore di CREDITO EMILIANO S.P.A., contro _____, derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

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:

_____ per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 08/03/1999), con atto stipulato il 08/03/1999 a firma di Notaio Cerini Claudio ai nn. 176750/41187 di repertorio, trascritto il 29/03/1999 a Viterbo ai nn. R.G. n°4568 - R.P. n°3521, in forza di Atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 13/04/1992 fino al 25/02/1994), con atto stipulato il 13/04/1992 a firma di Pubblico ufficiale DE Agostini Paolo ai nn. 7258 di repertorio, trascritto il 06/05/1992 a Viterbo ai nn. R.G. n°6838 - R.P. n°5539, in forza di Atto di compravendita

_____ per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita (dal 25/02/1994 fino al 08/03/1999), con atto stipulato il 25/02/1994 a firma di Pubblico Ufficiale Cerini Francesco ai nn. 70333/8308 di repertorio, trascritto il 03/03/1994 a Viterbo ai nn. R.G. n°3048 - R.P. n°2343, in forza di Atto di Compravendita.
Atto ante ventennio.

_____ per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 25/02/1994 fino al 08/03/1999), con atto stipulato il 25/02/1994 a firma di Pubblico Ufficiale Cerini Francesco ai nn. 70333/8308 di repertorio, trascritto il 03/03/1994 a Viterbo ai nn. R.G. n°3048 - R.P. n°2343, in forza di Atto di compravendita.
Atto ante ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nonostante le ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Faleria non è stato possibile reperire alcun titolo abilitativo (cfr. All.9 – Titoli abilitativi)

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Delibera di Giunta Regionale n°841 del 02/12/2014, l'immobile ricade in zona Zona B1 - Zona di completamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile non è gravato da censo, livello o uso civico.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

BENI IN FALERIA VIA BELVEDERE 14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FALERIA Via Belvedere 14, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

L'immobile oggetto della perizia è costituito da un appartamento con ingresso indipendente (*cf.* All.2 – Foto 01-02). L'appartamento è posto al piano terra di un piccolo fabbricato di quattro piani fuori terra ed uno seminterrato, il cui accesso è su Piazza San Nicola (*cf.* All.2 – Foto 03-04). Il fabbricato realizzato circa negli anni'20 si trova in un quartiere ai margini del centro storico. L'appartamento si affaccia con i locali della zona giorno su Via Belvedere, mentre la zona notte si affaccia su una piccola rientranza di Piazza San Nicola. La struttura portante del edificio è realizzata in muratura portante, i solai interpiano sono latero-cementizi, come anche la copertura a falde inclinate. Il prospetto principale è intonacato e tinteggiato, a differenza di quello secondario che si presenta a rustico. Gli infissi sono in legno con vetro singolo e sono dotati di persiane lignee. Il piano stradale

si trova ad un livello inferiore rispetto il solaio di calpestio dell'appartamento, perciò l'accesso è garantito da una piccola scala esterna di tre gradini.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano terra, ha un'altezza interna di 2.90. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 535 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, consistenza 3 vani, rendita 154,94 Euro, indirizzo catastale: Via Belvedere, 14, piano: Piano Terra, intestato a

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

municipio



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile sottoposto a pignoramento si sviluppa su un unico piano, per una superficie calpestabile di circa 38mq (cfr. All.2- Pianta piano terra). Tramite il portoncino d'ingresso si accede al locale della zona giorno che funge da ingresso-soggiorno-pranzo e nel quale si trova un grande camino (cfr. All.2 - Foto 05-06-07). L'area sottostante la scala che conduce agli appartamenti posti ai piani superiori ospita un piccolo angolo cottura (cfr. All.2 - Foto 08-09). Un piccolo disimpegno permette l'accesso alla zona notte costituita da una camera da letto (cfr. All.2 - Foto 10-11), un piccolo studio (cfr. All.2 - Foto 13-14) ed un bagno (cfr. All.2 - Foto 12). La luce netta interna dei locali è di circa 2,90m ad eccezione dell'area sottoscala. L'immobile si trova in un discreto stato di conservazione.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo e persiane esterne anch'esse in legno. Per quanto riguarda la dotazione impiantistica, non è presente l'impianto di riscaldamento. La produzione di acqua calda sanitaria è garantita da uno scaldabagno elettrico posto in bagno. Nella zona soggiorno sono presenti un camino ed un fan-coil, che il debitore esecutato dichiara non funzionanti. L'immobile non è dotato di un allaccio alla fornitura rete gas, infatti sia il piano cottura che una stufa presente in soggiorno sono alimentate da bombole del gas. E' presente l'allaccio alla rete idrica-fognaria.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superfici vani principali	65,00	x	100 %	=	65,00

Totale:	65,00	65,00
----------------	--------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 08/02/2016

Fonte di informazione: FRIMM - Franchising Immobiliare

Descrizione: Appartamento finemente ristrutturato al piano rialzato, arredato dotato di impianto autonomo

Indirizzo: Piazza della Collegiata

Superfici principali e secondarie: 100

Prezzo/Prezzo richiesto: 99.000,00 pari a 990,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 08/02/2016

Fonte di informazione: Venditore privato

Descrizione: Appartamento ristrutturato al piano rialzato, dotato di impianto autonomo

Indirizzo: Via degli Scaloni

Superfici principali e secondarie: 40

Prezzo/Prezzo richiesto: 28.000,00 pari a 700,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 12/11/2015

Fonte di informazione: Sersali Re Group

Descrizione: Appartamento da ristrutturare al piano terra, privo di impianto di riscaldamento

Indirizzo: Via Civita Castellana,3

Superfici principali e secondarie: 40

Prezzo/Prezzo richiesto: 25.000,00 pari a 625,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto: 13/12/2015

Fonte di informazione: Venditore privato

Descrizione: Appartamento finemente ristrutturato al piano terra, dotato di impianto di riscaldamento

Indirizzo: Via dei Casalini,10

Superfici principali e secondarie: 42

Prezzo/Prezzo richiesto: 35.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Domanda: Valore di mercato (€/mq) per civili abitazioni in uno stato di conservazione NORMALE, siti a Faleria in una zona centrale

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Il valore si riferisce al I semestre 2015

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerando che tali cespiti saranno oggetto di una futura compravendita, o di un conferimento, è necessario attuare un metodo rispondente a logiche di mercato, che tenga conto delle dinamiche tra domanda ed offerta in un determinato arco temporale. Per questo motivo, per la determinazione del valore dell'immobile, ho adottato il criterio di stima sintetico per comparazione assumendo come parametro tecnico il metro quadrato.

Un immobile in normale stato di conservazione ubicato nella stessa zona dell'immobile in esame, come riportato dall'OMI, ha un valore minimo di 900,00€ ed un valore massimo di 1.100,00€ per la superficie ad uso residenziale. Inoltre, attraverso un'indagine di mercato condotta consultando direttamente le agenzie immobiliari sia di zona che limitrofe, ho individuato il prezzo di mercato delle unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe per ubicazione, livello di conservazione e tipologia di utilizzo a quella dell'immobile in oggetto. Le indicazioni fornite dalle diverse agenzie hanno evidenziato un intervallo di valori delle quotazioni al metro quadrato, per unità immobiliari ristrutturate, utilizzate a fini residenziali sufficientemente ristretto, in funzione soprattutto del livello di finitura dell'appartamento, del grado di conservazione dei locali e dell'edificio nel suo complesso: aspetti che possono essere espressi mediante coefficienti percentuali. In funzione di quanto sopra, il valore medio degli appartamenti ristrutturati siti nella zona di ubicazione del compendio pignorato è stabilito in € 900,00 per le superfici di categoria A/2. Trattandosi di un'abitazione con caratteristiche popolari di tipo A/4 verrà stabilito un prezzo al metro quadrato di €850,00. La quotazione stabilita per l'appartamento, in relazione alle sue caratteristiche specifiche, è stata moltiplicata per la superficie commerciale, determinata sommando alla superficie calpestabile (100%), quella dei divisori interni (100%) e quella delle strutture perimetrali e verticali portanti (50%) ed infine quelle accessorie quali il balcone posto al piano secondo, i locali posti al piano seminterrato ed il locale sottotetto (25%).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 65,00 x 850,00 = 55.250,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Stato di conservazione e dotazioni impiantistiche	-6.630,00
Decurtazione per stato di possesso	-1.105,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 47.515,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 47.515,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Considerando che tali cespiti saranno oggetto di una futura compravendita, o di un conferimento, è necessario attuare un metodo rispondente a logiche di mercato, che tenga conto delle dinamiche tra domanda ed offerta in un determinato arco temporale. Per questo motivo, per la determinazione del valore dell'immobile, ho adottato il criterio di stima sintetico per comparazione assumendo come parametro tecnico il metro quadrato.

Un immobile in normale stato di conservazione ubicato nella stessa zona dell'immobile in esame, come riportato dall'OMI, ha un valore minimo di 900,00€ ed un valore massimo di 1.100,00€ per la superficie ad uso residenziale. Inoltre, attraverso un'indagine di mercato condotta consultando direttamente le agenzie immobiliari sia di zona che limitrofe, ho individuato il prezzo di mercato delle unità immobiliari aventi caratteristiche analoghe per ubicazione, livello di conservazione e tipologia di utilizzo a quella dell'immobile in oggetto. Le indicazioni fornite dalle diverse agenzie hanno evidenziato un intervallo di valori delle quotazioni al metro quadrato, per unità immobiliari ristrutturate, utilizzate a fini residenziali sufficientemente ristretto, in funzione soprattutto del livello di finitura dell'appartamento, del grado di conservazione dei locali e dell'edificio nel suo complesso: aspetti che possono essere espressi mediante coefficienti percentuali. In funzione di quanto sopra, il valore medio degli appartamenti ristrutturati siti nella zona di ubicazione del compendio pignorato è stabilito in € 900,00 per le superfici di categoria A/2. Trattandosi di un'abitazione con caratteristiche popolari di tipo A/4 verrà stabilito un prezzo al metro quadrato di €850,00. La quotazione stabilita per l'appartamento, in relazione alle sue caratteristiche specifiche, è stata moltiplicata per la superficie commerciale, determinata sommando alla superficie calpestabile (100%), quella dei divisori interni (100%) e quella delle strutture perimetrali e verticali portanti (50%) ed infine quelle accessorie quali il balcone posto al piano secondo, i locali posti al piano seminterrato ed il locale sottotetto (25%).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Viterbo, ufficio del registro di Viterbo, conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo, ufficio tecnico di Faleria, agenzie: Faleria - Civita Castellana, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	65,00	0,00	47.515,00	47.515,00
				47.515,00 €	47.515,00 €

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: €. 47.515,00

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: €. 47.515,00

data 02/03/2016

il tecnico incaricato
Arch. Alessandra Bianchi

TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO

R.G. 50/2015

Credito Emiliano S.p.a. C/.

G.E.DOTT.SSA CHIARA SERAFINI

In riferimento alla richiesta del custode Avv. Claudia Ferrone, pervenuta alla scrivente in data 27/05/2016, che si allega, la sottoscritta arch. Alessandra Bianchi, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo al n°487, nominata consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in epigrafe, con incarico affidato in data 12 novembre 2015, deposita la presente integrazione alla relazione peritale inviata telematicamente in data 03/03/2016.

DISTINTA RISPOSTA AI QUESITI

1. Verifichi prima di ogni altra attività la completezza della documentazione di cui all'art. 567 2° comma c.p.c. (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari), mediante l'esame della documentazione in atti;

Dall'esame della documentazione in atti si riscontra la presenza della certificazione notarile della Dott.ssa Maria Chiara Bartole, dove sono riportate le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari del ventennio antecedente l'atto di pignoramento. Nella relazione notarile alla lettera A) è stato associato l'immobile sito nel Comune di Faleria in via Belvedere n°14, distinto al catasto al foglio 13, particella 535, sub. 1, (**lotto2** - relazione peritale); mentre alla lettera B) è stata associata la porzione di fabbricato sita nel Comune di Civita Castellana in Viale Antonio Gramsci n°13, distinta al catasto al foglio 30, particella 475, sub. 1 (**lotto1** - relazione peritale).

2. Effettui visure aggiornate presso l'Ufficio del Catasto accertando gli attuali dati identificativi dell'immobile oggetto di pignoramento, verificando la correttezza dei dati indicati nell'atto di pignoramento trascritto e l'idoneità degli stessi ai fini della esatta identificazione.



DATI CATASTALI:

Bene Pignorato Unità immobiliare (lotto 1 - relazione peritale), all'Agenzia delle Entrate di Viterbo con i seguenti identificativi:

Catasto Fabbricati: Intestazione catastale

Riferimento	Fg.	Part	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
Fabbricato	30	475	1	A/4	3	3,5 vani	Totale:56mq Totale escluse aree scoperte:56mq	Euro 216,91

Vedi allegato 1 – relazione peritale.

Bene Pignorato Unità immobiliare (lotto 2 - relazione peritale), all'Agenzia delle Entrate di Viterbo con i seguenti identificativi:

Catasto Fabbricati: Intestazione catastale

Riferimento	Fg.	Part	sub	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Catastale	Rendita
Fabbricato	13	535	1	A/4	3	3 vani	Totale:59mq Totale escluse aree scoperte:59mq	Euro 154,94

Vedi allegato 1 – relazione peritale.

Nell'atto di pignoramento trascritto a Viterbo il 07 aprile 2015 al n.3278 di formalità, i dati catastali risultano correttamente trascritti e sono idonei ai fini della esatta identificazione dei beni oggetto di pignoramento.

3. *Consulti i registri immobiliari dell'Agenzia del Territorio, Ufficio di pubblicità immobiliari, verificando gli atti iscritti e trascritti fino alla data del titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio precedente alla trascrizione del pignoramento immobiliare (atto da acquisire se non già presente nel fascicolo) ed indichi tutti i passaggi di proprietà relativi ai beni pignorati intervenuti tra la trascrizione del pignoramento e, a ritroso il primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, segnalando anche tutti i frazionamenti e le variazioni catastali via via eseguiti, specificando altresì, esattamente su quale ex-particella di terreno insistono i manufatti subastati.*

Dalla consultazione dei registri immobiliari sui beni oggetto di pignoramento, procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del verbale di pignoramento (07 aprile 2015), fino al primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, risultano registrati e trascritti gli atti meglio descritti nel paragrafo 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI della relazione peritale Lotto1 e Lotto2.

Atto ante ventennio per l'immobile identificato al catasto al foglio 30 part.475 sub.1:



- Atto di donazione del 14/03/1948 a firma del Notaio Francesco Fenoaltea ai nn.753 di repertorio, trascritto il 10/04/1948 Viterbo ai nn.1253 (**Allegato 5 – Atto di donazione**).

Atto ante ventennio per l'immobile identificato al catasto al foglio 13 part.535 sub.1:

- Atto di compravendita del 25/02/1994 a firma del Pubblico ufficiale Cerini Francesco ai nn.70333/8308 di repertorio, trascritto il 03/03/1994 Viterbo ai nn.R.G.3048 – R.P.2343 (**Allegato 4 – Nota di trascrizione**).

8. Accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando in caso di rilevata difformità: a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso la storia catastale del compendio pignorato.

La descrizione attuale del bene corrisponde a quella riportata nell'atto di pignoramento.

9. Verifichi se vi sia corrispondenza tra la descrizione del cespite contenuta nel titolo di provenienza e quella desumibile sulla base dei dati di cui alla planimetria catastale, nonché tra questa e lo stato attuale dei luoghi, descrivendo (graficamente) il tipo e la ubicazione delle eventuali difformità; nel caso in cui i manufatti pignorati parzialmente debordino, invadendole, su aree aliene, condominiali o comunque non pignorate, l'esperto illustri (se del caso con lucidi sovrapponibili) le esatte porzioni ricadenti sulla esclusiva proprietà debitoria sottoposta ad esecuzione, evidenziando le soluzioni tecniche che possano rendere autonomi e funzionali siffatte porzioni in esproprio, segnalando anche i lavori ed i costi di separazione e/o ripristino dello status quo ante (tamponatura o altro) all'uopo.

Non si ravvisano difformità per i beni oggetto di pignoramento.

10. Segnali se l'identificativo catastale eventualmente includa ("infra") anche porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate (da specificarsi altresì graficamente), procedendo ai frazionamenti del caso oppure, ove ciò risulti catastalmente impossibile, evidenziando le ragioni di tale impossibilità; segnali, per converso, se gli immobili contigui (ad esempio locali adiacenti) risultino eventualmente fusi sul piano fisico con quello pignorato, pur conservando autonomi identificativi catastali;

Gli identificativi catastali non includono porzioni aliene, comuni o comunque non pignorate.



11. Precisi anche, nel caso in cui l'immobile derivi da un'unica e maggiore consistenza originaria, poi variamente frazionata e/o ceduta a terzi, se tale cessione riguardi porzioni diverse da quella poi pervenuta al debitore e vincolata con il pignoramento;

Il fabbricato del compendio pignorato sito nel Comune di Civita Castellana ed identificato nella relazione peritale come lotto – 1, distinto in catasto al foglio 30 – particella 475 - subalterno 1, è stato edificato su un terreno derivante da una consistenza originaria maggiore di quella attualmente occupata dell'area di sedime del fabbricato. Infatti l'area di terreno sul quale insiste il fabbricato è pervenuta alla sig.ra _____ con atto di donazione dal padre, il sig. _____.

L'atto di donazione a rogito del notaio Francesco Fenoaltea di Civita Castellana in data 14/03/48 rep. 1201 - rog. 753 è stato trascritto a Viterbo con formalità n. 1235 del 10/04/1948 (All.5 – Atto di Donazione). Visto che all'atto di donazione non è stato allegato alcun elaborato grafico e che nei registri dei proprietari dell'antico catasto non c'era corrispondenza del numero civico, la scrivente ha provveduto al reperimento delle mappe nell'antico Catasto Pontificio.

Dalla sovrapposizione delle mappe è stato possibile evidenziare che l'attuale fabbricato ricade all'interno della porzione di terreno donata dal sig. _____ alla figlia _____

(cfr. All.7 – Mappe NCEU e Catasto Pontificio). Quest'ultima ha poi costruito ed accatastato in data 08/05/1953 una nuova costruzione sul suddetto terreno (All.8 – Riferimento Registri dei Proprietari). Da quello che è possibile evincere dagli elaborati grafici e dalla documentazione in possesso alla scrivente la porzione di terreno sul quale insiste il fabbricato oggetto di pignoramento è stato edificato sul terreno pervenuto al debitore e vincolato con il pignoramento del 02.03.2015.

Il fabbricato del compendio pignorato sito nel Comune di Faleria ed identificato nella relazione peritale come lotto – 2, distinto in catasto al foglio 13 - particella 535 - subalterno 1, deriva da un'unica consistenza originaria.

12. Proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie variazioni per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate; tali attività dovranno essere effettuate solo in caso non siano necessari titoli abilitativi;

Non sono necessarie variazioni catastali.

17. Indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, lo stato degli eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato;

Gli immobili del compendio pignorato non costituiscono parte di un condominio e per tali ragioni non vi sono spese condominiali non pagate né debiti per eventuali spese straordinarie



deliberate.

20. Accerti se l'immobile è libero o occupato; acquisisca il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verificare se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art. 12 del D.L. 21 marzo 1978 n.59, convertito in L.18 maggio 1978, n.191; qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva (registrati con data antecedente alla trascrizione del pignoramento) indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente e il relativo giudizio;

In data 08 gennaio 2016, durante il sopralluogo dell'immobile sito nel Comune di Civita Castellana in Viale Antonio Gramsci n°13, distinto al catasto al foglio 30, particella 475, sub. 1 (**lotto1 - relazione peritale**), l'esecutata dichiarava di occupare l'immobile con il marito, sig. [redacted] e con la madre, Sig.ra [redacted] invalida al 100% e momentaneamente ricoverata presso la struttura ospedaliera locale.

In data 22 gennaio 2016, durante il sopralluogo dell'immobile sito nel Comune di Faleria in Via Belvedere n°14, distinto al catasto al foglio 13, particella 535, sub. 1 (**lotto2 - relazione peritale**), l'esecutata dichiarava che l'immobile era momentaneamente occupato dal sig. [redacted] e che non erano stati stipulati contratti di locazione.

In data 08/07/2016 la scrivente ha provveduto ad inoltrare all'Agenzia delle entrate la richiesta dell'esistenza della registrazione di atti privati riguardanti il compendio pignorato. In data 29/08/2016 l'Agenzia delle Entrate comunicava alla scrivente che dal 2007 ad oggi non risulta alcun contratto di locazione e che per gli anni precedenti si dovrà attendere la risposta dal Centro Documentale di Roma (**Allegato 10**).

23. Indichi l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità; accerti l'esistenza di vincoli o oneri di natura condominiale (segnalando se gli stessi resteranno a carico dell'acquirente, ovvero saranno cancellati o risulteranno non opponibili al medesimo); rilevi l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche) o usi civici evidenziando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto;

Per gli immobili in questione non vi sono vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o indivisibilità, né vincoli od oneri di natura condominiale; non si rileva esistenza di diritti demaniali o la presenza di usi civici esclusi dalla certificazione rilasciata dal Comune (**Allegato 9**).



Allega alla presente:

- All. 10: Richiesta e relativa risposta registrazione atti privati Agenzia Entrate

Con osservanza.

Viterbo, 06/09/2016

I.C.T.U.
Arch. Alessandra Bianchi





TRIBUNALE DI VITERBO
Sezione civile
Cancelleria Esecuzioni Immobiliari
All'Ill.mo Sig. G. E. Dott.ssa Maria Carmela Magarò

procedimento R.G. - es.imm.re 50/15
Credito Emiliano S.p.a. C/

In riferimento alla richiesta del G.E. dr.ssa Crescentini Roberta nell'udienza del 29 ottobre del 2015, la sottoscritta arch. Alessandra Bianchi, iscritta all'Ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo al n°487, nominata consulente tecnico d'ufficio nel procedimento in epigrafe, con incarico affidato in data 12 novembre 2015, allega alla presente gli atti di provenienza ad integrazione delle note di trascrizione già presenti in perizia ed il nuovo quadro sinottico.

VERIFICA CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Dalla consultazione dei registri immobiliari sui beni oggetto di pignoramento, procedendo a ritroso dalla data di trascrizione del verbale di pignoramento (07 aprile 2015), fino al primo titolo di provenienza anteriore al ventennio che precede la notifica del pignoramento, risultano registrati e trascritti gli atti meglio descritti nel paragrafo 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI della relazione peritale Lotto1 e Lotto2 e di seguito riportati:

LOTTO 1 - Immobile a Civita Castellana identificato al catasto al foglio 30 part.475 sub.1

1. Atto di donazione del 14/03/1948 a firma del Notaio Francesco Fenoaltea ai nn.753 di repertorio, trascritto il 10/04/1948 a Viterbo ai nn.1253, con il quale il Sig. ha donato alla figlia **(Allegato 5 perizia – Atto di donazione – atto ante ventennio);**
2. Atto di successione del 26/06/2002 a firma dell'Ufficio del Registro ai nn.23/1176 di repertorio, trascritto il 08/06/2004 a Viterbo ai nn. r.g. 9520 – r.p. 6837. Nella dichiarazione di successione n°23 vol. 1176, trascritta il 08/06/2004 a Viterbo ai nn. r.g.9520 – r.p.6837 vengono indicati come eredi:
 e **(Allegato 4 perizia – Nota di trascrizione).**

Non risulta alcuna accettazione espressa di eredità poiché la sola trascrizione della "Dichiarazione di Successione non determina accettazione dell'eredità. E' presente, altresì, la voltura catastale che rappresenta in maniera univoca un atto comprovante l'avvenuta l'accettazione tacita di eredità (Cass. n. 2743/2014; Trib. Milano n. 294/2017).

3. Atto di compravendita del 22/12/2004 a firma del notaio Clericò Vincenzo ai nn.9791/3850 di



repertorio, trascritto il 24/12/2004 a Viterbo ai nn. r.g.21722 – r.p.15739 **(Allegato a)**.

La continuità delle trascrizioni sarà ripristinata dalla trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità della quale è stato incaricato l'avvocato del creditore procedente nell'udienza del 29 ottobre 2015.

LOTTO 2 – Immobile a Faleria identificato al catasto al foglio 13 part.535 sub.1

1. Atto di compravendita del 25/02/1994 a firma del Pubblico ufficiale Cerini Francesco ai nn.70333/8308 di repertorio, trascritto il 03/03/1994 a Viterbo ai nn. r.g.3048 – r.p.2343 **(Allegato 4 perizia – Nota di trascrizione – allegato b - Atto di compravendita - atto ante ventennio)**;
2. Atto di compravendita del 08/03/1999 a firma del notaio Cerini Claudio ai nn.176750/41187di repertorio, trascritto il 29/03/1999 a Viterbo ai nn. r.g.4568 – r.p.3521 **(Allegato c)**.

La continuità delle trascrizioni è garantita dalla trascrizione degli atti di compravendita precedenti fino all'ante ventennio.

Allega alla presente:

- All. a: Atto di Compravendita notaio Clericò Vincenzo
- All. b: Atto di Compravendita pubblico ufficiale Cerini Francesco
- All. c: Atto di Compravendita notaio Cerini Claudio

Con osservanza.

Viterbo, 02/11/2017

I.C.T.U.
Arch. Alessandra Bianchi

ALESSANDRA BIANCHI
N. 407
Sez. A
ORDINE ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI COORDINATORI
VITERBO

