

STUDIO TECNICO GRASSELLI
-tel. 0761/755655; 338/6152727-
Via Roma, 4; 01039 Vignanello Vt
Email: grasselligeometri@libero.it

TRIBUNALE DI VITERBO

Esecuzione immobiliare n. 118/2016,
Dobank spa c/
G.E.: dr. Chiara Serafiini

CONSULENZA TECNICA

Vignanello, 30.01.2017

Geom. Vincenzo Grasselli



CONSULENZA TECNICA

Il giorno 28 settembre 2016, il G.E. Dr./sa Chiara Serafini, nominava il sottoscritto geom. Vincenzo Grasselli, nato il 26 marzo 1968 a Viterbo, residente in Vignanello, corso G. Mazzini, 9, iscritto all'albo dei geometri della provincia di Viterbo con il nr. 937, consulente tecnico nella controversia in oggetto.

Il sottoscritto ha provveduto ad esaminare la documentazione in suo possesso e nel verificarne la completezza, espone quanto appresso.

- 1) L'immobile oggetto di esecuzione immobiliare è ubicato nel territorio del comune di Ronciglione, piazza degli Angeli, 6, piani secondo e terzo (sottotetto), censito nel catasto dello stesso comune come di seguito riportato:
 - **NCEU: Foglio 17, particella 153/5**, categoria A/4, di classe 2^a, vani 4, rendita: €. 216,91, confinante con piazza degli Angeli, via del Lavatoto, vano scala condominiale, salvo altri.

DESCRIZIONE

L'unità immobiliare, fa parte di un edificio condominiale di vecchia costruzione, la cui struttura è in pietra e malta comune, copertura a tetto.



Si trova in sufficienti condizioni di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di perizia presenta una superficie così contraddistinta:

- piano secondo, abitazione composta da cucina/soggiorno, tre camere, piccolo bagno, avente una superficie utile di circa mq. 63;
- piano terzo, sottotetto di pertinenza della sottostante abitazione, quasi completamente inaccessibile (in considerazione di altezze minime non superiori a ml. 1,00) avente una superficie ragguagliata di mq. 6 circa.

Pertanto, ai fini della valutazione, la superficie commerciale dell'unità immobiliare è da considerarsi pari a **mq. 69** (mq. 63 + mq. 6).

L'unità immobiliare, nel suo insieme è composta da cucina-soggiorno, tre camere, piccolo bagno. Le finiture, lo stato di conservazione e di manutenzione sono appena sufficienti; i pavimenti sono in piastrelle di gres ceramico, le pareti ed i soffitti sono tinteggiati, gli infissi di porte e di finestre sono in legno, il piccolo bagno necessita di lavori di ripristino parziale di piastrelle di rivestimento di parete.

L'abitazione è fornita di impianto idraulico, fognario, elettrico. E' sprovvista di impianto di riscaldamento, l'approvvigionamento di acqua calda avviene tramite boiler, e il piano cottura nella cucina è alimentata da "bombola a gas".

Diritti immobiliari:

- [redacted], nato [redacted] il [redacted]
codice fiscale: [redacted] (proprietà
per 1/2);

- [redacted], nata [redacted] il [redacted]
codice fiscale: [redacted] (proprietà
per 1/2).



2) L'unità immobiliare è pervenuta agli attuali proprietari per averla acquistata dai sig.ri [redacted] (per 1/5), con atto di compravendita del notaio Giorgio Imparato, del [redacted], rep. [redacted], racc. [redacted], debitamente registrato all'agenzia delle Entrate di Viterbo il [redacted], al n. [redacted] serie 1T e trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo il [redacted] al reg. part. [redacted] reg. gen. [redacted]

Ai sopraelencati venditori, l'unità immobiliare era pervenuta per denuncia di successione del genitore [redacted] deceduta [redacted] come da denuncia n. [redacted] volume [redacted] agenzia delle Entrate di Viterbo (trascr. Il [redacted] n. [redacted]). Inoltre, a seguito di presentazione di successione è stata redatto l'atto di accettazione tacita di eredità debitamente trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo il [redacted] al reg. part. [redacted]; reg. gen. [redacted]

3) Le trascrizioni/iscrizioni sull'unità immobiliare sono meglio specificate nella "Certificazione ipotecaria" allegata. Sinteticamente su detta unità immobiliare gravato le seguenti formalità:

- Ipoteca volontaria a seguito di concessione a garanzia di mutuo (creditore ipotecario: Banca per la casa spa), del [redacted] atto notaio Giorgio Imparato, repertorio [redacted], raccolta [redacted] trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo il [redacted] al reg. part. [redacted] reg. gen. [redacted]



- Atto giudiziario per verbale di pignoramento immobili del [redacted] rep. [redacted] trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo in [redacted] al reg. part. [redacted] reg. gen. [redacted]

- 4) I dati sopra citati consentono l'individuazione dei beni.
- 5) A giudizio del sottoscritto il bene pignorato non può essere venduto in modo frazionato.
- 6) L'opera di costruzione del fabbricato, di cui è parte l'unità immobiliare, è stata realizzata in data anteriore al 01.09.1967, in conformità alle normative urbanistiche all'epoca vigenti. L'abitazione non è provvista del certificato di agibilità.
- 7) Le unità immobiliari oggetto di pignoramento, sono esenti da vincoli artistici e/o storici e demaniali.
- 8) Per la determinazione del valore delle unità immobiliari si fa riferimento al "metodo sintetico di valutazione" che consiste nell'attribuire il valore di stima in base alla qualità e ai prezzi realizzati sul mercato in periodi di tempo vicini a quello della stima, per beni immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari a quello oggetto della valutazione. Si adotta come parametro di riferimento il valore unitario espresso in metri



quadrati della superficie utile delle unità immobiliari. Operate le doverose verifiche in zona, sulla base dei prezzi praticati per precedenti compravendite di beni che si possono considerare simili a quelli oggetto della valutazione, considerato quanto determinato dall'osservatorio dei valori immobiliari della provincia di Viterbo, tenuto conto dei fattori che possono influire sul giudizio di stima, quali soprattutto l'ubicazione e le buone condizioni di manutenzione e conservazione, si valuta il più probabile valore di mercato del bene come segue:
- € 550,00 / mq.

VALUTAZIONE

Unità immobiliare ubicato nel territorio del comune di Ronciglione , piazza degli Angeli, 6, piani secondo e terzo (sottotetto), censita nel catasto dello stesso comune come di seguito riportato:

- **NCEU: Foglio 17, particella 153/5**, categoria A/4, di classe 2[^], vani 4, rendita: € 216,91, confinante con piazza degli Angeli, via del Lavatoto, vano scala condominiale, salvo altri.

Superficie commerciale: mq. 69

mq. 69 x € 550,00 / mq. = € 37950,00

ed in cifra tonda: **€ 38000,00**

(diconsi euro trentottomila).

Geom. Vincenzo Grasselli



QUADRO SINOTTICO RIEPILOGATIVO

ESECUZIONE IMMOBILIARE: n. 118/2016 Rge

LOTTO: n. 1

A CARICO DI:

Soggetto esecutato n. 1: (proprietà per ½)

Soggetto esecutato n. 2: (proprietà per ½)

DESCRIZIONE DEL BENE DA PORRE IN VENDITA (e relativa consistenza):

Unità immobiliare ubicato nel territorio del comune di Ronciglione , piazza degli Angeli, 6, piani secondo e terzo (sottotetto), censita nel catasto dello stesso comune come di seguito riportato:

NCEU: Foglio 17, particella 153/5, categoria A/4, di classe 2^, vani 4, rendita: €.

216,91, confinante con piazza degli Angeli, via del Lavatoto, vano scala condominiale, salvo altri.

REGOLARITA' URBANISTICA: L'u.i. fa parte di un edificio costruito anteriormente al 01.09.1967

ESISTENZA DI DIRITTI REALI O PERSONALI DI GODIMENTO: Non presenti

VINCOLI E/O SERVITU': Non presenti

VALUTAZIONE DEL CESPITE: €. 38000,00

