



TRIBUNALE ORDINARIO - VITERBO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

31/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE SOC.COOP.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Antonino GERACI

CUSTODE:
Avvocato ALESSANDRO FELIZIANI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/05/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geometra ANTONELLA RANUCCI

CF: RNCNNL67E55M082P
con studio in VITERBO (VT) VIA GIUSEPPE RICCI n°8
telefono: 3479833042
email: studio.antonellaranucci@gmail.com
PEC: antonella.ranucci@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VITERBO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 31/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTE ROMANO Via Aldo Moro 35, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione fa parte di un fabbricato di maggior consistenza, ubicato all'interno dell'abitato del Comune di Monteromano, in Via Aldo Moro n°35. Si tratta nello specifico di un appartamento per civile abitazione posto al piano terra con annessa area scoperta di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 342 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via Aldo Moro n. 35, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da compravendita
la superficie viene calcolata in mq 88 come insierimento in visura dal 09/11/2015. Con variazione del 28/03/2007 prot. n. VT0095846 in atti dal 28/03/2007 frazionamento e cambio d'uso n. 4469.1/2007 la part. 342 sub. 2 viene sostituita con part. 342 sub. 8 cat. A/2 di vani 4,5

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1978.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	72,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 59.200,00
Data della valutazione:	11/05/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'immobile è occupato dal debitore esecutato e dal suo nucleo familiare. Costituisce di fatto la sua dimora abituale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/04/2007 a firma di Notaio Lugi D'Alessandro ai nn. 19548 di repertorio, iscritta il 04/05/2007 a viterbo ai nn. 1548, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo - atto.

Importo ipoteca: € 260.000,00.

Importo capitale: € 130.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/01/2016 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 71 di repertorio, trascritta il 08/02/2016 a CIVITAVECCHIA ai nn. 983/684, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONTRATTO DI MUTUO FONDIARIO

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 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 24/04/2007), con atto stipulato il 24/04/2007 a firma di not. Luigi D'Alessandro ai nn. 19547 di repertorio, trascritto il 04/05/2007 a Civitavecchia ai nn. 3127, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 , in forza di atto di divisione (fino al 02/04/1980), con atto stipulato il 27/03/1980 a firma di not. G. Togandi ai nn. 14530 di repertorio, trascritto il 02/04/1980 a Civitavecchia ai nn. 1958, in forza di atto di divisione.

La porzione oggetto di divisione di are 09, 10 è distinta al f. 23 part. 342 ex 257/b

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (fino al

02/04/1980), con atto stipulato il 09/09/1973 a firma di not. G. Togandi ai nn. 1646 di repertorio, trascritto il 17/09/1973 a Civitavecchia ai nn. 5763, in forza di atto di compravendita.

L'immobile oggetto di compravendita è un terreno edificabile distinto al foglio 23 part. 257 ex 27/b ed è gravato da livello a favore del Pio Istituto di Santo spirito, Ospedali riuniti di Roma

*** DATO OSCURATO *** per la quota di intero, in forza di denuncia di successione (dal 16/06/2004 fino al 12/02/2007), con atto stipulato il 29/04/2004 a firma di not. P. Becchetti ai nn. 4619 di repertorio, trascritto il 09/06/2005 a Civitavecchia ai nn. 3888, in forza di denuncia di successione. Si tratta di successione testamentaria. L'immobile oggetto della presente successione è distinto al f. 23 part. 342 sub. 2 magazzino. Esiste accettazione tacita di eredità trascritta il 03/06/2005 al n. part. 3721

*** DATO OSCURATO *** per la quota di intero, in forza di atto di compravendita (dal 22/01/2007 fino al 04/05/2007), con atto stipulato il 22/01/2007 a firma di not. G. Parasassi ai nn. 75635 di repertorio, trascritto il 12/02/2007 a Civitavecchia ai nn. 1112, in forza di atto di compravendita. Con variazione del 28/03/2007 prot. n. VT0095846 in atti dal 28/03/2007 frazionamento e cambio d'uso n. 4469.1/2007 la part. 342 sub. 2 viene sostituita con part. 342 sub. 8 cat. A/2 di vani 4,5

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Attualmente l'unità immobiliare oggetto di espropriazione non è munita del certificato di agibilità, a causa dell'assenza dei requisiti igienico-sanitari e più specificatamente del mancato rispetto del rapporto tra superfici finestrate e pavimentate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **34** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione Palazzine Civile Abitazione, rilasciata il 24/09/1977 con il n. 34 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Pratica Edilizia n°2189/1977

Concessione Edilizia N. **112**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante Compensativa Cubatura Concessione Edilizia 34/1977, rilasciata il 01/08/1979 con il n. 112 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Pratica Edilizia n°112

Concessione Edilizia in Sanatoria art. 35 Legge 28.02.1985 n°47 N. **43**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere in difformità alla Concessione Edilizia n°112 del 22.07.1978, presentata il 04/07/1986 con il n. 2638 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **12402**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di FRAZIONAMENTO, CAMBIO DI DESTINAZIONE D'USO E DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, presentata il 06/12/2006 con il n. 12402 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **3109**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE ALLA DIA N°12402/2006, presentata il 05/07/2007 con il n. 3109 di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **8225**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE ALLA DIA N°12402/2006, presentata il 17/10/1997 con il n. 8225 di protocollo

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **1387**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere in variante alle precedenti denunce di inizio attività., presentata il 26/02/2008 con il n. 1387 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata esecuzione delle opere necessarie all'adeguamento igienico-sanitario oggetto della denuncia di inizio attività n°1387 del 26.02.2008

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di Comunicazione Inizio Lavori Asseverata per lavori di spostamento nell'unità immobiliare oggetto di stima, della zona d'ingresso in quella retrostante mediante la trasformazione di una preesistente finestra in porta-finestra e adeguamento dell'infilso della finestra dell'attuale ingresso-soggiorno al fine di rispettare il rapporto tra superfici finestrate e quelle pavimentate.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzioni e diritti amministrativi: €1.500,00
- Lavori di demolizione del parapetto in muratura dell'attuale finestra camera da letto, fornitura e posa in opera di nuovo infisso porta-finestra e di un infisso a vasistas in corrispondenza della finestra dell'attuale soggiorno.: €2.000,00
- Onorari tecnico abilitato per presentazione pratica comunale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30/40gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile attualmente è composto da un appartamento al piano terra e da un'area esterna di mq.100 circa; detta area non viene rappresentata nella planimetria catastale, pertanto ai fini della regolarità catastale deve essere indicata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: La suindicata variazione deve essere eseguita attraverso una pratica DOCFA per migliore rappresentazione grafica.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- Diritti catastali Docfa ed onorari professionali tecnico abilitato : €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

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

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva difformità fra quanto acquistato con atto notaio Luigi D'Alessandro del 24/04/2007 e quanto oggetto di pignoramento ed ipoteca, ovvero in entrambe gli atti si sottopone a pignoramento ed ipoteca soltanto il fabbricato e non anche la particella 600 ente urbano, nonché unica area di accesso all'immobile oggetto della presente esecuzione. Detta criticità è stata evidenziata dalla scrivente sia con nota alla S.V, che al creditore.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile. Tempi necessari per la regolarizzazione: Variabili in funzione della volontà del creditore.

Non è possibile quantificare da parte del CTU con esattezza quale possa essere l'incidenza degli

oneri per l'effettuazione di quanto sopra. Trattasi di onorari notarili, legali, imposte di legge.

BENI IN MONTE ROMANO VIA ALDO MORO 35

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTE ROMANO Via Aldo Moro 35, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione fa parte di un fabbricato di maggior consistenza, ubicato all'interno dell'abitato del Comune di Monteromano, in Via Aldo Moro n°35. Si tratta nello specifico di un appartamento per civile abitazione posto al piano terra con annessa area scoperta di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 23 particella 342 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: Via Aldo Moro n. 35, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da compravendita
la superficie viene calcolata in mq 88 come insierimento in visura dal 09/11/2015. Con variazione del 28/03/2007 prot. n. VT0095846 in atti dal 28/03/2007 frazionamento e cambio d'uso n. 4469.1/2007 la part. 342 sub. 2 viene sostituita con part. 342 sub. 8 cat. A/2 di vani 4,5

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1978.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante a circa 1 km raccordo Orte - Civitavecchia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante fermata a circa 0,5 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità abitativa in oggetto è composta da ingresso-soggiorno, cucina, bagno e n°2 camere da letto. Si estende per circa mq.72,00. Nella presente valutazione (sulla base delle indicazioni riportate dalla scrivente CTU in merito al giudizio di conformità atti provenienza), non è stata apprezzata l'incidenza dell'area scoperta esclusiva di circa mq. 100.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> persiane realizzati in alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> finestre realizzati in alluminio e doppi vetri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> , il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i>	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	72,00	x	100 %	=	72,00
Totale:	72,00				72,00



SCHEDA CATASTALE ATTUALE



ESTRATTO DI MAPPA

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato riferito all'attualità, lo scrivente ritiene pertinente per la sua valutazione applicare il metodo di stima sintetico che deriva dalla comparazione dei valori unitari risultanti dalle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per beni simili. Vista e considerata l'attuale instabilità dei prezzi nel commercio immobiliare

locale, si ritiene opportuno escludere le valutazioni analitiche. Il metodo di stima così adottato consiste nell'applicare ai parametri VANO UTILE/METRO QUADRATO un valore unitario empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi base noti. Più esattamente si tratta di un tipo di quotazione "colloquiale" attraverso la quale si stabilisce e determina il più probabile valore di mercato di un bene, mediante una similitudine più o meno diretta e complessa che prescinde dall'elemento base reddito. Questa valutazione è anche basata su una comparazione razionale con beni immobili dei quali si hanno ben presenti sia le condizioni

intrinseche
ed estrinseche (quali potrebbero essere ad esempio contratti d'affitto ultranovennali, ecc), e sia
il loro valore.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 72,00 x 900,00 = **64.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 64.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 64.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Viterbo, conservatoria dei registri immobiliari di Civitavecchia, ufficio tecnico di Monteromano, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Agenzia Entrate, Camera di Commercio

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	72,00	0,00	64.800,00	64.800,00
				64.800,00 €	64.800,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.800,00**

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 **€. 0,00**

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: €.**600,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €.**59.200,00**

data 11/05/2018

il tecnico incaricato
Geometra ANTONELLA RANUCCI