

"Doc. 20"



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VITERBO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

196/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:
UNICREDIT SPA

DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/02/2019
creata con Tribu Office 6
ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

Massimo Palombo

CF: PLMMSM72P16M082C

con studio in VITERBO (VT) Via Castello Almadiano n° 12/B

telefono: 0761324098

email: massimo.palombo72@gmail.com

PEC: massimo.palombo@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: Massimo Palombo
Pagina 1 di 12

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 21/02/2008 a firma di NOTAIO LUIGI D'ALESSANDRO ai nn. REP. 21158 - RACC. 13919 di repertorio, registrata il 25/02/2008 a Roma ai nn. 8049S/1T, iscritta il 26/02/2008 a Viterbo ai nn. R.G. 3080 - R.P. 585, a favore di BANCA PER LA CASA S.P.A., contro [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 225000.

Importo capitale: 150000.

Durata ipoteca: anni 30

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 19/06/2007 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI VITERBO ai nn. REP. 923 di repertorio, trascritta il 23/06/2017 a VITERBO ai nn. R.G. 8655 - R.P. 6386, a favore di UNICREDIT SPA, contro [REDACTED], 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:

ACCERTAMENTO VENTENNALE ESEGUITO SU UNITA' IMMOBILIARE URBANA SITA IN COMUNE DI VITERBO, FRAZIONE SANT'ANGELO DI ROCCALVECCE, VIA MONTEVERDE n° 66, DISTINTA NEL C.F. AL FOGLIO 271 (ex FOGLIO 7) PARTICELLE 386 e 507 GRAFFATE TRA LORO, CATEGORIA A/3, CLASSE U, CONSISTENZA 5,5 VANI, R.C. € 283,48

Dagli accertamenti ipotecari effettuati a carico dell'immobile sopra descritto si riscontrano le seguenti formalità nella storia dei passaggi di proprietà:

- a [REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione al padre [REDACTED] registrata il 06/06/1984 a Roma ai nn. N. 29 - Vol. 10451, trascritta il 22/02/1986 a Viterbo ai nn. R.G. 2194 - R.P. 1894. Il coniuge del de cuius e precisamente la sig.ra [REDACTED] olandese ha rinunciato all'eredità con atto Pretura di Roma in data 12/05/1984;
- a [REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione al padre [REDACTED] registrata il 06/06/1984 a Roma ai nn. N. 29 - Vol. 10451, trascritta il 22/02/1986 a Viterbo ai nn. R.G. 2194 - R.P. 1894;
- a [REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, stipulato il 04/07/2006



a firma di Notaio Cardelli Paola ai nn. Rep. 19319 - Racc. 4340, trascritto il 15/07/2006 a Viterbo ai nn. R.G. 13719 - R.P. 8985;

- a [REDACTED] (debitore esecutato e attuale proprietario) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 21/02/2008 a firma di Notaio D'Alessandro Luigi ai nn. Rep. 21157 - Racc. 13918, registrato il 25/02/2008 a Roma ai nn. 8048S/1T, trascritto il 26/02/2008 a Viterbo ai nn. R.G. 3079 - R.P. 2184.

NOTE

Da un attento esame delle formalità sopra riportate si evince quanto segue:

Per quanto riguarda la provenienza al sig. [REDACTED] si è provveduto alle ricerche presso l'Agenzia delle Entrate, Ufficio Provinciale di Viterbo, Servizio di Pubblicità Immobiliare, rilevando formalità negli anni 1933-1942 che sono state consultate riscontrando dati identificativi degli immobili presenti allora nel Catasto Pontificio.

La ricerca è stata estesa all'Archivio di Stato di Viterbo, Antico Catasto della Delegazione di Viterbo, al fine di trovare la corrispondenza tra i vecchi dati riportati negli atti e gli attuali dati catastali.

Non avendo riscontrato detta corrispondenza mediante sovrapposizione della mappa del territorio di Roccalvecce, comprendente la frazione di Sant'Angelo, e la mappa catastale attuale, la ricerca è proseguita nei registri cartacei, prima dei Terreni con esito negativo e poi dei Fabbricati da cui si rileva a carico del sig. [REDACTED], denuncia di Nuova Costruzione in Via della Chiesa, casa piani 2, vani 2 (30/04/01935 d'ufficio scheda 65 07/01/1932).

Le ricerche sono state altresì estese anche presso l'Università Agraria di Roccalvecce per la costituzione di un diritto di enfiteusi riguardante immobili non oggetto della procedura.

CONCLUSIONI

Nonostante la complessità dello svolgimento di detti accertamenti, gli stessi non hanno riscontrato la provenienza del terreno ma solo la denuncia di un fabbricato in Via della Chiesa che potrebbe essere quello oggetto della procedura.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/02/2008), con atto stipulato il 21/02/2008 a firma di Notaio D'Alessandro Luigi ai nn. Rep. 21157 - Racc. 13918 di repertorio, registrato il 25/02/2008 a Roma ai nn. 8048S/1T, trascritto il 26/02/2008 a Viterbo ai nn. R.G. 3079 - R.P. 2184, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 17/01/1984 fino al 04/07/2006), registrato il 06/06/1984 a Roma ai nn. N. 29 - Vol. 10451, trascritto il 22/02/1986 a Viterbo ai nn. R.G. 2194 - R.P. 1894, in forza di denuncia di successione.

Il coniuge del de cuius e precisamente la sig.ra [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con atto Pretura di Roma in data 12/05/1984, come si evince dalla nota di trascrizione della successione allegata alla presente relazione

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 17/01/1984 fino al 04/07/2006), registrato il 06/06/1984 a Roma ai nn. N. 29 - Vol. 10451, trascritto il 22/02/1986 a Viterbo ai nn. R.G. 2194 - R.P. 1894, in forza di denuncia di successione.

Il coniuge del de cuius e precisamente la sig.ra [REDACTED] ha rinunciato all'eredità con atto Pretura di Roma in data 12/05/1984, come si evince dalla nota di trascrizione della successione allegata alla presente relazione

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/07/2006 fino al 21/02/2008), con atto stipulato il 04/07/2006 a firma di Notaio Cardelli Paola ai nn. Rep. 19319 - Racc. 4340 di repertorio, trascritto il 15/07/2006 a Viterbo ai nn. R.G. 13719 - R.P. 8985, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

D.I.A. ai sensi del D.P.R. 380/2001 e D.Lgs. 301/2002 N. 647/2008, intestata a [REDACTED], per lavori di RISTRUTTURAZIONE, CAMBIO D'USO E FRAZIONAMENTO, presentata il 12/08/2008 con il n. Prot. 0029325 DEL 12/08/2008 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DELIBERAZIONE DEL Consiglio Comunale n.99 del 18/04/1974 (con integrazioni introdotte a seguito della deliberazione C.C. n.76 del 27/1/1975 e con Deliberazione n. 3068 del 10/7/1979 di approvazione da parte della Regione Lazio), l'immobile ricade in zona B2 - Ristrutturazione edilizia

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

CRONISTORIA URBANISTICA

- Con atto del 04/07/2006 repertorio 19319 e raccolta 4340 a rogito Notaio Paola Cardelli di Roma, i signori [REDACTED] vendevano al sig. [REDACTED] l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, dichiaravano che lo stesso era composto da *"appartamento su tre piani (sotterraneo, terreno e primo), da cielo a terra, collegati tra loro a mezzo scala, composto da cantina al piano sotterraneo, di una camera, cucina, due vani accessori al piano terreno e di due camere ed un accessorio al piano primo"* quindi esattamente come rappresentato nella planimetria del 31/12/1939 agli atti del catasto. La parte venditrice dichiarava inoltre che nella porzione immobiliare in oggetto non erano state apportate modifiche interne od esterne che comportassero obblighi di concessione in sanatoria o denunce di inizio attività edilizia.
- Con atto del 21/02/2008 repertorio 21157 raccolta 13918 a rogito Notaio Luigi D'Alessandro di Roma, nel quale il sig. [REDACTED] l'immobile oggetto della presente procedura esecutiva, si dichiarava che lo stesso era composto da *"appartamento sviluppatosi sui livelli sotterraneo, terreno e primo, collegati tra loro da una scala interna, composto da complessivi cinque virgola cinque vani catastali"*. Lo stesso notaio inoltre allega all'atto la stessa planimetria catastale del 31/12/1939 descritta in precedenza specificando: "per una migliore identificazione di quanto sopra descritto si allega al presente atto sotto la lettera "A" numero una planimetria che le parti dichiarano essere conforme allo stato dei luoghi dispensandomi da ogni e qualsiasi responsabilità al riguardo."
- In data 12/08/2008 il sig. [REDACTED] una Denuncia di Inizio Attività edilizia a firma del geometra Daniele Carosi, rubricata al Comune di Viterbo con il n. 647/2008 protocollo n. 0029325 del 12/08/2008 per la ristrutturazione ed il frazionamento dell'immobile in quattro unità immobiliari e nella stessa si dichiarava che le parti di fabbricato non presenti o difformi dalla planimetria catastale erano state realizzate in epoca antecedente il 01-09-67 e quindi si asseverava la regolarità urbanistica rappresentandole nello stato "ante-operam" dell'elaborato grafico.
- In data 26/08/2008 con lettera prot. 0030514 l'ufficio tecnico del Comune di Viterbo inviava richiesta documenti al sig. [REDACTED] nella quale richiedeva il titolo edilizio abilitativo relativo alla porzione da accatastare ante '67 oltre ad almeno due sezioni da eseguire nelle

zone più significative.

- In data 15/12/2008, in risposta alla suddetta richiesta, veniva depositata presso lo sportello unico per l'edilizia e le attività produttive del Comune di Viterbo una lettera firmata congiuntamente dal tecnico incaricato geom. Daniele Carosi ed il proprietario sig. ██████████ nella quale dichiaravano che tutto il fabbricato oggetto della D.I.A. è antecedente al 1967 e che la porzione di fabbricato mancante nella planimetria agli atti del catasto sarebbe stata censita presso il catasto urbano quanto prima.
- In data 18/12/2008, con lettera prot. 0045635 il Comune accettava quanto dichiarato dal tecnico e dal proprietario richiedendo, ai fini del perfezionamento della D.I.A., gli oneri del costo di costruzione che ammontavano ad € 8.355,93.
- In data 13/03/2012, con lettera prot. 0008762 del 14/03/2012 lo stesso tecnico geom. Daniele Carosi, inoltrava comunicazione nella quale dichiarava che dall'inizio dei lavori del 2008 alla data del 13/03/2012, non era stata eseguita nessuna opera di quelle autorizzate e riportate nella D.I.A.
- In data 17/06/2014, con lettera prot. 0032104, il Comune di Viterbo scriveva nuovamente al sig. ██████████ segnalando che da un accertamento d'ufficio sui versamenti dovuti in riferimento alla D.I.A. n. 647/2008 relativi al pagamento del costo di costruzione, non risultavano in atti e invitavano lo stesso alla regolarizzazione della propria posizione.
- In data 25/07/2014, con prot. 0039081 del 29/07/2014, il sig. ██████████ rispondeva alla precedente segnalazione, rendendo noto che i lavori riferiti alla D.I.A. 647/2008, non avevano mai avuto inizio e che in quel momento non era nella possibilità di eseguire i versamenti. Al fine di suffragare la dichiarazione circa il mancato inizio lavori, allegava una relazione tecnica a firma del geom. Paolo Bartoleschi chiedendo inoltre di annullare quanto richiestogli per i costi di costruzione o eventuali ulteriori importi su opere mai eseguite.

Va segnalato che lo scrivente, in fase di sopralluogo, contrariamente a quanto dichiarato dalle parti circa il mancato inizio dei lavori, ha constatato opere edili consistenti nella demolizione del solaio interpiano posto tra il primo ed il secondo livello dei locali ubicati sul retro del fabbricato. Dagli accertamenti effettuati presso gli uffici di competenza, ad esclusione della D.I.A., l'unica prova precedente dello stato dell'immobile in atti presso gli uffici, risulta quindi essere la planimetria catastale dell'accertamento generale della proprietà urbana che fu presentata in data 31/12/1939 alla scheda n. 26656011, nella quale però, laddove attualmente si trova l'ampio locale sul retro del fabbricato al quale si accede attraverso la legnaia e che è stato ampiamente già descritto nella relazione di stima, si evincono invece solamente una tettoia attrezzi agricoli ed un piccolo locale accessorio.

Alla luce di quanto sopra descritto, emerge una discrepanza tra quanto dichiarato circa la consistenza dell'immobile negli atti notarili di trasferimento di proprietà del 04/07/2006 e del 21/02/2008 e lo stato dei luoghi. Considerato che:

A- Attualmente l'immobile è pressochè conforme agli elaborati grafici indicanti l'ante operam della D.I.A. 647/08 del 12/08/2008, che è stata oggetto di istruttoria da parte del Comune di Viterbo e che quanto rappresentato è stato ritenuto veritiero ed attendibile da parte dei tecnici istruttori i quali hanno autorizzato gli interventi richiesti con la pratica edilizia richiedendo al proprietario il versamento degli oneri;

B- Dal sopralluogo effettuato dallo scrivente, analizzando visivamente i manufatti non presenti nella planimetria catastale del 1939, emerge che sia la tipologia dei materiali che il loro stato d'uso è compatibile con l'epoca di costruzione anteriore al 01/09/1967;

C- In ultima analisi, volendo considerare esatte le dichiarazioni delle parti circa la consistenza degli immobili, negli atti di trasferimento di proprietà sopra richiamati, ad opinione dello scrivente, lo stato d'uso dei materiali impiegati nelle opere difformi dalla planimetria catastale è incompatibile con l'epoca di realizzazione posteriore al 21/02/2008.

Tutto ciò premesso, il C.T.U. ritiene che l'immobile, nella consistenza attuale, sia stato edificato in epoca anteriore al 01/09/1967 e quindi, considerarlo regolare sotto il profilo urbanistico uniformandosi alle dichiarazioni accettate dal comune di Viterbo ed effettuate dal proprietario e dal tecnico geom. Carosi nella D.I.A. 647/2008.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni con presenza di un bagno nella cucina e mancata rappresentazione dei locali retrostanti il fabbricato nella planimetria agli atti del catasto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di Variazione catastale mediante procedura Doc.Fa. con le seguenti causali: diversa distribuzione degli spazi interni, ampliamento per la rappresentazione dei locali retrostanti il fabbricato al piano terra e primo e dei locali soffitta al piano secondo sottotetto.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorari per redazione e presentazione della pratica Doc.Fa. compreso rilievo diretto e restituzione grafica: €.800,00
- Diritti catastali per presentazione di pratica Doc.Fa.: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg circa

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Demolizione del solaio interpiano tra piano terra e piano primo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ripristino del solaio di calpestio del locale indicato come "salotto" nella D.I.A. 647/08 interposto tra piano terra e primo.

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

Costi di regolarizzazione:

- Costi di ripristino del solaio di calpestio tra piano terra e primo nel locale indicato come "salotto" nella D.I.A. 647/08: €.7.000,00
- C.I.L.A. per il ripristino del solaio di calpestio tra piano terra e primo nel locale indicato come "salotto" nella D.I.A. 647/08: €.1.500,00
- Pratica da presentare al Genio Civile per la parte strutturale riferita a ripristino del solaio di calpestio del locale indicato come "salotto" nella D.I.A. 647/08 interposto tra piano terra e primo comprensiva di collaudo finale: €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120gg.

Dagli accertamenti effettuati e dai colloqui intercorsi con i tecnici del Comune di Viterbo, lo scrivente ritiene di considerare le difformità tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale come opere realizzate in epoca antecedente il 01/09/1967 anche alla luce di quanto dichiarato dal tecnico e dal proprietario nella D.I.A. presentata nel 2008 accettata da parte dell'ufficio tecnico del Comune di Viterbo, seppure la stessa abbia poi perso la sua efficacia per decorrenza dei termini di legge relativi alla fine lavori ed a causa del mancato versamento degli oneri richiesti più volte dall'amministrazione comunale. Quest'ultima ha infatti richiesto più volte, in fase di istruttoria, integrazioni documentali accettando integralmente le dichiarazioni delle parti. Si attribuirà pertanto il più probabile valore di mercato del bene nel suo stato di fatto considerandolo in regola sotto il profilo urbanistico.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VITERBO VIA MONTEVERDE 66. FRAZIONE SANT'ANGELO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VITERBO Via Monteverde 66, frazione Sant'Angelo, della superficie commerciale di **170,39** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è costituita da un fabbricato cielo/terra in stato fatiscente che si sviluppa su tre piani dei quali due fuori terra ed uno sottostrada sito in Via Monteverde n°9 (catastalmente civico n°66).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di m 3,05. Identificazione catastale:

- foglio 271 particella 386-507 (catasto fabbricati), zona censuaria 5, categoria A/3, classe U, consistenza 5,5 vani, rendita 283,48 Euro, indirizzo catastale: Via Monteverde n°66, piano: S1-T-1, intestato a ██████████

Il fabbricato è dotato anche di un piano secondo adibito a soffitta/magazzino non abitabile a causa dell'altezza media di m 1,45 e non censito nella planimetria agli atti del catasto. L'indirizzo dell'ingresso all fabbricato è oggi Via Monteverde n°9, catastalmente indicato con il n°66 (dato da rettificare)

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: ★★★★★

esposizione: ★★★★★

luminosità: ★★★★★

panoramicità: ★★★★★

impianti tecnici: ★★★★★

stato di manutenzione generale: ★★★★★

servizi: ★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto della presente relazione e' un fabbricato cielo/terra in stato fatiscente sito nel Comune di Viterbo, frazione Sant'Angelo che dista dallo stesso circa Km 18 e che, insieme a Roccalvece ne costituisce la decima circoscrizione.

L'unità in narrativa ha l'ingresso principale in Via Monteverde n°9 (catastalmente civico n°66) attraverso un portoncino in legno che consente di accedere al vano scala posto centralmente all'edificio composto al piano terra da ingresso, cucina, soggiorno e bagno aventi altezza media ml 3,00; al piano primo da due camere ed un magazzino anch'essi aventi altezza media ml 3,00; due locali magazzino al piano secondo (sottotetto) aventi altezza media ml 1,45 ed una cantina al piano primo sottostrada avente altezza media ml 2,40. Al numero civico 11 della stessa Via Monteverde, attraverso un cancello in metallo, si può accedere ad un locale di passaggio posto al di sotto del magazzino al piano primo ed indicato come "legnaia" nella planimetria agli atti del catasto,

che collega alla porzione retrostante del fabbricato costituita da un unico locale che, con una larghezza di ml 4,40, si sviluppa per tutta la restante lunghezza dell'edificio. la muratura perimetrale in tufo nella quale si evince che era presente un solaio interpiano che allo stato attuale risulta demolito e sulla quale insiste la propria copertura a unica falda inclinata con altezza massima ml 6,55 e minima ml 5,45. Il locale è allo stato rustico e privo di pavimentazioni o rivestimenti.

Il fabbricato nel suo complesso è in uno stato di completo abbandono. L'esterno è visibilmente deteriorato dagli agenti atmosferici e dalla totale assenza di manutenzione, infatti parte degli intonaci di facciata sono sgretolati e lasciano a vista la muratura di tufo. Anche internamente emerge una condizione generale di totale abbandono. Gli infissi, esterni ed interni sono in pessimo stato di conservazione e non funzionanti. In alcuni punti i serramenti sono del tutto privi di vetri ed espongono completamente l'interno dell'abitazione agli agenti atmosferici. Gli impianti sono scollegati e del tutto fuori uso, infatti parte dell'impianto elettrico presenta fili strappati e scoperti.

Il tutto come meglio si evince dalla restituzione grafica del rilievo dettagliato dello stato di fatto e dalla documentazione fotografica eseguiti dal sottoscritto C.T.U. al momento del sopralluogo.

CONSISTENZA:

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

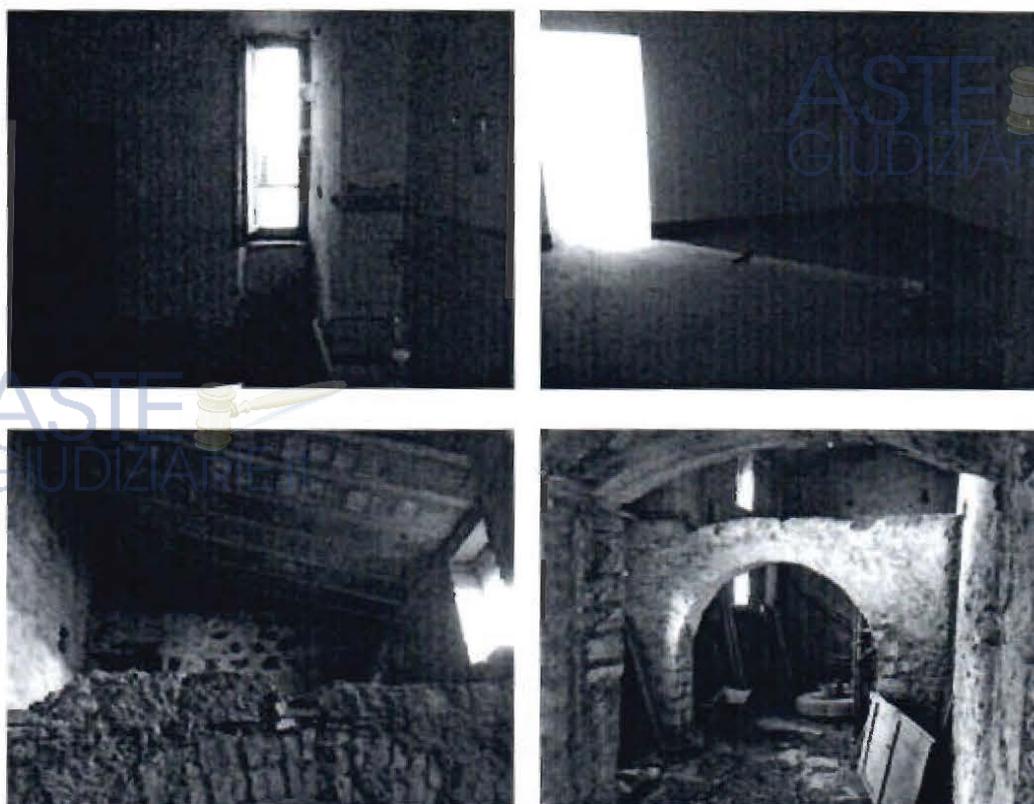
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	140,00	x	100 %	=	140,00
Magazzini	41,00	x	60 %	=	24,60
Cantina	16,00	x	30 %	=	4,80
Balcone	3,00	x	33 %	=	0,99
Totale:	200,00				170,39



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In adempimento all'incarico conferito, il sottoscritto C.T.U. ha verificato lo stato dei luoghi, esaminato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e provveduto in fine alla redazione del giudizio di stima analizzando il mercato immobiliare locale anche attraverso gli osservatori dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 170,39 x 400,00 = **68.156,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 68.156,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 68.156,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In adempimento all'incarico conferito, il sottoscritto C.T.U. ha verificato lo stato dei luoghi, esaminato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e provveduto in fine alla redazione del giudizio di stima analizzando il mercato immobiliare locale anche attraverso gli osservatori dei valori

immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio considerando il forte stato di cattiva manutenzione ed il grado di vetust  dell'immobile stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Viterbo, ufficio del registro di Viterbo, conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo, ufficio tecnico di Viterbo, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Agenzia delle Entrate - O.M.I. Camera di Commercio di Viterbo

DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione   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   in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove   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	170,39	0,00	68.156,00	68.156,00
				68.156,00 �	68.156,00 �

Spese di regolarizzazione delle difformit  (vedi cap.8): ** . 11.850,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: ** . 56.306,00**

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**

Riduzione per arrotondamento: ** . 306,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: ** . 56.000,00**

data 20/02/2019

il tecnico incaricato
Massimo Palombo

ASTE
GIUDIZIARIE.IT

tecnico incaricato: Massimo Palombo
Pagina 11 di 12

