



# TRIBUNALE ORDINARIO - VITERBO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 251/2014

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
UNICREDIT SPA

DEBITORE:



GIUDICE:  
SERAFINI Chiara

CUSTODE:  
LOCCI Daniela

### CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/04/2016

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

**CAPPELLI Paolo**

CF: CPPPLA84A10M082Q

con studio in VITERBO (VT) Via Monti Cimini, 4

telefono: 0761379004

email: paolocappelli4@yahoo.it

PEC: paolo.cappelli@geopec.it

tecnico incaricato: CAPPELLI Paolo  
Pagina 1 di 7



TRIBUNALE ORDINARIO - VITERBO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 251/2014

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a SORIANO NEL CIMINO VICOLO OTTUSO 11, quartiere Rocca, della superficie commerciale di 28,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( [REDACTED] )

L'immobile sinteticamente corrisponde ad un monolocale di mq 28 circa, che si sviluppa su una grande stanza, un bagno, angolo cottura e un terrazzino.

Lo stato manutentivo non risulta essere buono, come anche l'impiantistica generale risulta essere vetusta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di ML. 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 448 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 2, consistenza 1 vani, rendita 34,60 Euro, indirizzo catastale: VICOLO OTTUSO 11, piano: PRIMO, derivante da ACCATASTAMENTO N° 9409630 DEL 26.10.1939

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	28,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.302,42
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.302,42
Data della valutazione:	29/04/2016

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario.

L'immobile pignorato costituisce la dimora e residenza abituale del debitore esecutato.

### 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 [redacted] firma di Notaio Lauretta Casadei ai nn. [redacted] di repertorio, iscritta il 10/05/2006 a Viterbo ai nn. [redacted] a favore di UNICREDIT BANCA PER LA CASA S.P.A., contro [redacted], derivante da Atto Notarile.

Importo ipoteca: [redacted]

Importo capitale: [redacted]

Durata ipoteca: [redacted]

La formalità è riferita solamente a Unità immobiliare urbana censita all'Agenzia del Territorio di Viterbo al foglio n°44 con la particella n°448 sub 2 del Comune di Soriano nel Cimino.

### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il [redacted] a firma di TRIBUNALE CIVILE DI VITERBO ai nn. [redacted] di repertorio, trascritta il 15/09/2014 a VITERBO ai nn. [redacted], a favore di UNICREDIT S.P.A., contro [redacted], derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare.

La formalità è riferita solamente a Unità immobiliare urbana censita all'Agenzia del Territorio di Viterbo al foglio n°44 con la particella n°448 sub 2 del Comune di Soriano nel Cimino.

### 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:

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPREVANDITA (dal 05/05/2006), con atto stipulato il 05/05/2006 a firma di Notaio Lauretta Casadei ai nn. [redacted] di repertorio, trascritto il 10/05/2006 a Viterbo ai nn. [redacted] in forza di ATTO DI COMPREVANDITA. Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare urbana censita all'Agenzia del Territorio di Viterbo al foglio n°44 con la particella n°448 sub 2 del Comune di Soriano nel Cimino.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[redacted] E [redacted] per la quota di 1/3 CIASCUNO, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE LEGITTIMA DI [redacted] fino al 18/04/2000), registrato il 18/09/2000 a ROMA ai nn. [redacted] trascritto il 01/06/2002 a VITERBO ai nn. [redacted] in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE LEGITTIMA DI [redacted]. Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare urbana censita all'Agenzia del Territorio di Viterbo al foglio n°44 con la particella n°448 sub 2 del Comune di Soriano nel Cimino..

Denuncia di Successione di [REDACTED] tacitamente accettata dai signori [REDACTED] e [REDACTED] con atto Notaio Lauretta Casadei di Orte del 05.05.2006 rep. [REDACTED] trascritto a Viterbo il 10.05.2006 ai n° [REDACTED]

[REDACTED] E [REDACTED] per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE LEGITTIMA DI [REDACTED] (dal 05/04/2005 fino al 05/05/2006), registrato il 29/05/2005 a VITERBO ai nn. [REDACTED] trascritto il 16/08/2006 a VITERBO ai nn. [REDACTED], in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE LEGITTIMA DI [REDACTED].  
Il titolo è riferito solamente a Unità immobiliare urbana censita all'Agenzia del Territorio di Viterbo al foglio n°44 con la particella n°448 sub 2 del Comune di Soriano nel Cimino..

Denuncia di Successione di [REDACTED] tacitamente accettata dai signori [REDACTED] e [REDACTED] con atto Notaio Lauretta Casadei di Orte del 05.05.2006 rep. [REDACTED] trascritto a Viterbo il 10.05.2006 ai n° [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**..

Non esistono pratiche edilizie che riguardano l'immobile pignorato. Trattasi di unità immobiliare facente parte di un fabbricato la cui epoca di edificazione è remota (centro storico). In sede di sopralluogo è stata rilevata la presenza di un terrazzo a livello di modeste dimensioni le cui caratteristiche costruttive lasciano pensare che sia stato edificato in epoca antecedente 1942.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: NESSUNA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata raffigurazione di un terrazzo a livello.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione Doc.Fa

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

Costi di regolarizzazione:

- SPESE TECNICHE E DIRITTI CATASTALI: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GG

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta conforme.

**BENI IN SORIANO NEL CIMINO VICOLO OTTUSO 11, QUARTIERE ROCCA**  
**APPARTAMENTO**  
**DI CUI AL PUNTO A**

appartamento a SORIANO NEL CIMINO VICOLO OTTUSO 11, quartiere Rocca, della superficie commerciale di **28,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (████████████████████)

L'immobile sinteticamente corrisponde ad un monolocale di mq 28 circa, che si sviluppa su una grande stanza, un bagno, angolo cottura e un terrazzino.

Lo stato manutentivo non risulta essere buono, come anche l'impiantistica generale risulta essere vetusta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di ML. 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 44 particella 448 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 2, consistenza 1 vani, rendita 34,60 Euro, indirizzo catastale: VICOLO OTTUSO 11, piano: PRIMO, derivante da ACCATASTAMENTO N° 9409630 DEL 26.10.1939

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. 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:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE	28,00	x	100 %	=	28,00

BALCONE	1,10	x	0,2 %	=	0,00
<b>Totale:</b>	<b>29,10</b>				<b>28,00</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 28,00 x 1.100,00 = 30.802,42

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 30.802,42

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 30.802,42

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Viterbo, ufficio del registro di Viterbo, conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo, ufficio tecnico di Soriano Nel CIMINO, osservatori del mercato immobiliare OMI E CAMERA DI COMMERCIO DELLA PROVINCIA DI VITERBO

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPE:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	28,00	0,00	30.802,42	30.802,42
				<b>30.802,42 €</b>	<b>30.802,42 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 30.302,42

**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: € 30.302,42

data 29/04/2016



il tecnico incaricato  
CAPPELLI Paolo

