



TRIBUNALE ORDINARIO - VITERBO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

268/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:
UNICREDIT SPA E PER ESSA DOBANK S.P.A. QUALE MANDATARIA

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/06/2018

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Stefano Gatto

CF: GTTSFN81S05M082H

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

telefono: 0761324098

email: gatto.geometra@gmail.com

PEC: stefano.gatto@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - VITERBO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 268/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ORTE VIA MOLEGNANO 15, frazione ORTE SCALO, della superficie commerciale di 45,19 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

L'unità immobiliare in narrativa, con accesso al piano secondo da vano scala condominiale si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, balcone e da due camere al piano terzo o sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° e 3°, ha un'altezza interna di ml 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 57 particella 134 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 307,29 Euro, indirizzo catastale: Via Molegnano n°5, piano: 2° e 3°, intestato a

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	45,19 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.270,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.270,20
Data della valutazione:	07/06/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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: Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria attiva, stipulata il 26/10/2010 a firma di NOTAIO . nn. RFP
178027 - RACC. 35417 di repertorio, registrata il 03/11/2010 a TERNI ai nn. 8058. iscritta i:
VITERBO ai nn. R.G. 18669 - R.P. 3391, a favore di T
con sede in Milano, contro derivante da CONCESSIONE A
GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: 94475,21.
Importo capitale: 141712,82.
Durata ipoteca: ANNI 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/07/2016 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. REP. 1299/2016 di
repertorio, trascritta il 14/09/2016 a VITERBO ai nn. R.G. 12473 - R.P. 9397, a favore di
., contro

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 insolite alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A chiarimento della provenienza ultraventennio, si allega relazione ipotecaria esplicativa completa delle copie di tutti i titoli da considerare a tutti gli effetti parte integrante della presente consulenza tecnica.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/10/2010),
con atto stipulato il 26/10/2010 a firma di NOTAIO . i ai nn. REP.
178026/35416 di repertorio, trascritto il 05/11/2010 a VITERBO ai nn. R.G. 18668 - R.P. 12327, in forza
di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati Comune di Orte Foglio 57 Particella 134 Subalterno
21

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

SOCIETA' . per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita
(dal 07/06/2005 fino al 14/07/2005), con atto stipulato il 07/06/2005 a firma di NOTAIO .
ai nn. REPERTORIO 10126 - RACCOLTA 5077 di repertorio, registrato il 17/06/2005 a
Viterbo ai nn. 4883 - 1T, trascritto il 20/06/2005 a Viterbo ai nn. R.G. 11741 R.P. 7456 + R.G. 11742 R.P.
7457 + R.G. 11743 R.P. 7458, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati Comune di Orte Foglio 57 Particella 134 Subalterni



3,6,8,9,2,4,5,7 - Catasto Terreni Comune di Orte Foglio 57 Particelle 134,366,425,133,365 (ex 133).

**N.B.: per le provenienze precedenti a questa e per meglio riferire al G.E., si è preferito redarre apposita relazione ipotecaria ultravventennio completa di tutti gli atti che è stato possibile reperire e che è da considerare parte integrante della presente relazione di stima.

SOCIATA: per la quota di 1/1, in forza di NOTAIO:
(dal 14/07/2005 fino al 08/11/2006), con atto stipulato il 14/07/2005 a firma di NOTAIO
ai nn. Repertorio 64732 - Raccolta 23271 di repertorio,
registrato il 21/07/2005 a Velletri ai nn. 1691 - cartella 17, trascritto il 26/07/2005 a Viterbo ai nn. R.G.
14369 - R.P. 9168, in forza di NOTAIO.
Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati Comune di Orte Foglio 57 PARTICELLA 134 SUB
2,8,9,3,4,5,6,7 - Catasto Terreni Comune di Orte Foglio 57 PARTICELLE 134,366,425,133,365

per la quota di 1/1, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON
SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA A ROGITO NOTAIO
(dal 08/11/2006 fino al 26/10/2010), con atto stipulato il 08/11/2006 a firma di SCRITTURA PRIVATA
CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA A ROGITO NOTAIO
ai nn. REP. 68328/8278 di repertorio, trascritto il 16/11/2006 a VITERBO ai nn. R.G.
21991 - R.P. 15164, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA A
ROGITO NOTAIO.
Il titolo è riferito solamente a Catasto Fabbricati Comune di Orte Foglio 57 Particella 134 Subalterno
21

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

FABBRICATO EDIFICATO IN EPOCA ANTECEDENTE IL 1967. COME SI EVINCE DA ATTO DI
COMPRAVENDITA DEL 26/10/2010, REPERTTORIO 178026, RACCOLTA 35416.
IL SOTTOSCRITTO CTU, HA COMUNQUE EFFETTUATO RICERCHE PRESSO GLI UFFICI
TECNICI COMUNALI, CONSTATANDO CHE LE UNICHE PRATICHE EDILIZIE PRESENTI IN
ATTI SONO QUELLE PRESENTATE DALLA AI FINI DELLA
RISTRUTTURAZIONE DEL FABBRICATO NEL SUO COMPLESSO.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA N. 571/2005 e successive varianti, intestata a
CON SEDE IN per lavori di RISTRUTTURAZIONE DEL FABBRICATO
NEL SUO COMPLESSO, presentata il 26/06/2005 con il n. PROT. 6103 di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA N. 1102/2005 e successive varianti, intestata a
CON SEDE IN per lavori di VARIANTE ALLA DIA 571/2005, presentata
il 28/02/2005 con il n. PROT. 11545 di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' EDILIZIA N. 166/2006, intestata a
SEDE IN per lavori di FRAZIONAMENTO DI AREE ESTERNE, POSTI AUTO E
RECINZIONE, presentata il 16/06/2006 con il n. PROT. 6491 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. CONFORMITA' EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITA'



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: AL MOMENTO DELL'INCONTRO CON IL TECNICO COMUNALE NEGLI UFFICI DEL COMUNE DI ORTE, SI E' RILEVATA UNA DIVERSA DISTRIBUZIONE DELLE TRAMEZZATURE INTERNE RISPETTO ALL'ULTIMA DIA IN VARIANTE PRESENTATA, MENTRE LA RAPPRESENTAZIONE PLANIMETRICA E' CORRETTA NELLA PLANIMETRIA CATASTALE.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI ASSEVERATA IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- ONORARI TECNICI PER REDAZIONE DI C.I.L.A. IN SANATORIA: €1.000,00
- OBLAZIONE PER OPERE ESEGUITE PRIMA DELLA PRESENTAZIONE DELLA C.I.L.A.: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 GIORNI

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ORTE VIA MOLEGNANO 15, FRAZIONE ORTE SCALO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ORTE VIA MOLEGNANO 15, frazione ORTE SCALO, della superficie commerciale di 45,19 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

L'unità immobiliare in narrativa, con accesso al piano secondo da vano scala condominiale si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, balcone e da due camere al piano terzo o sottotetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2° e 3°, ha un'altezza interna di ml 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 57 particella 134 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 307,29 Euro, indirizzo catastale: Via Molegnano n°5, piano: 2° e 3°, intestato a

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica . Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante nelle immediate vicinanze

.....☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

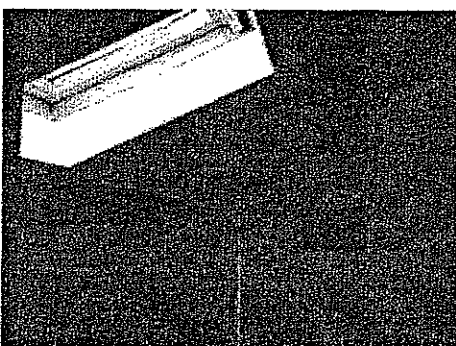
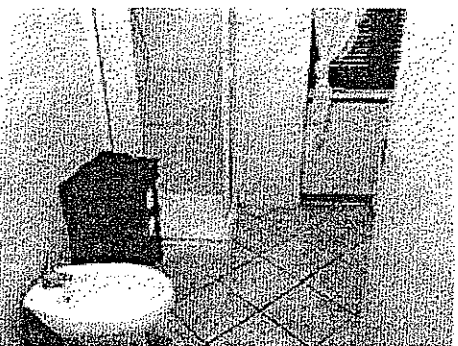
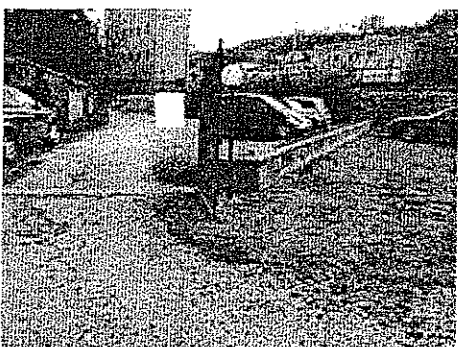
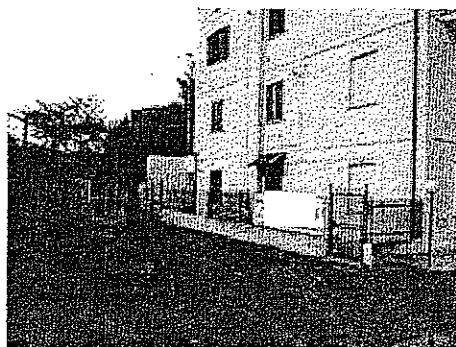
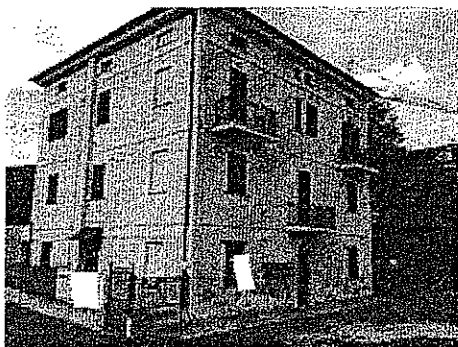
.....☆☆☆☆



esposizione:	est-ovest	★★★★
luminosità:	buona	★★★★
panoramicità:	buona	★★★★
impianti tecnici:	centralizzato	★★★★
stato di manutenzione generale:	buono	★★★★
servizi:	completi	★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in narrativa, con accesso al piano secondo da vano scala condominiale si compone di ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno, balcone e da due camere al piano terzo o sottotetto. Le finiture sono di tipo medio e lo stato di conservazione risulta buono, così come gli impianti tecnologici. Si riscontrache per quanto riguarda il gas, gli immobili dell'intero edificio sono autonomi ma tutti allacciati al bombolone GLP comune situato nell'area scoperta condominiale.

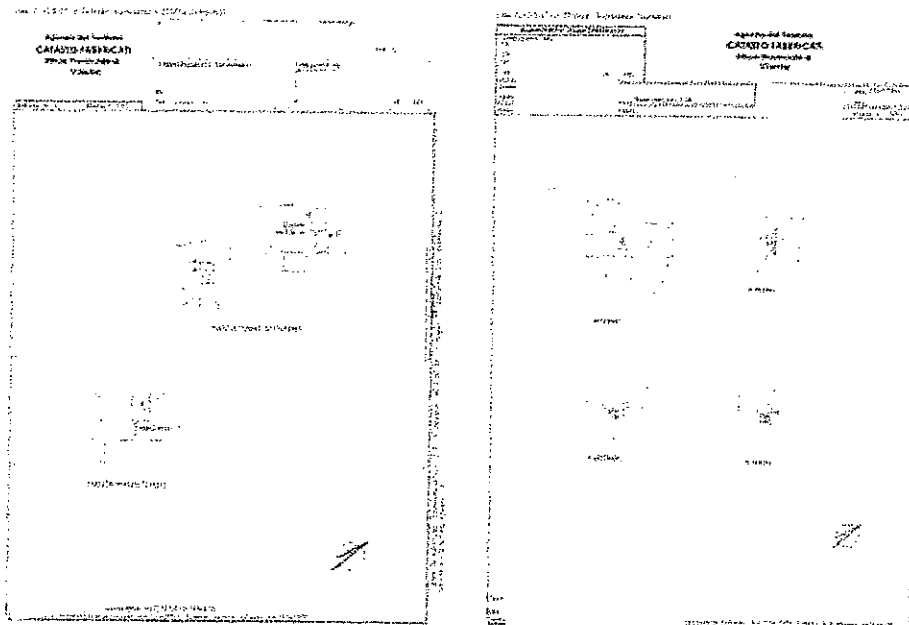


CONSISTENZA:

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
PIANO SECONDO ALTEZZA ml 2,80	30,34	x	100 %	=	30,34
BALCONE	3,77	x	30 %	=	1,13
PIANO TERZO/SOTTOTETTO	22,87	x	60 %	=	13,72
ALTEZZA MEDIA ml 2,20					
Totale:	56,98				45,19

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima si effettua considerando la superficie interna netta degli ambienti dell'appartamento aventi altezza abitabile al piano secondo ml 2,80 per il 100%, degli ambienti al piano terzo/sottotetto che hanno un'altezza media di ml 2,20 al 60% e la superficie del balcone al 30%.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 45,19 x 1.400,00 = 63.270,20

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 63.270,20

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 63.270,20

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, tenuto conto inoltre del fatto che l'unità immobiliare è nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria e notevolmente appetibile dal punto di vista del mercato. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Viterbo, ufficio del registro di Viterbo, conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo, ufficio tecnico di Orte, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Agenzia delle Entrate - O.M.I. Camera di Commercio di Viterbo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VITERBO, ufficio del registro di VITERBO, conservatoria dei registri immobiliari di VITERBO, ufficio tecnico di ORTE, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE 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	45,19	0,00	63.270,20	63.270,20
				63.270,20 €	63.270,20 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 61.270,20



**RELAZIONE INTEGRATIVA ALLA C.T.U.
COME DA RICHIESTA DEL G.E. ALL'UDIENZA DEL 27/09/2018**

- Si riportano le note già inserite nella relazione ventennale esplicativa del sottoscritto:
Da un attento esame delle formalità riportate nella relazione ventennale esplicativa si evince quanto segue:

la particella 134 del foglio 57 (terreno sottostante e circostante il fabbricato di cui è porzione l'unità immobiliare urbana in oggetto) originariamente era nella titolarità per 1/2 ciascuno dei

detta particella 134 del foglio 57 originariamente della superficie di mq. 550 è stata frazionata e precisamente:

- con frazionamento n. 11254.3/1985 del 16 marzo 1985 (in atti dal 30 aprile 1993) è stata staccata una superficie di mq. 5 la quale è stata oggetto di esproprio da parte dello Ferrovie dello Stato così come risulta dal Decreto di esproprio n. 15862 emesso dal Prefetto della Provincia di Viterbo in data 17 ottobre 1985 e trascritto il 15 novembre 1985 al n. 9195 di formalità ed attualmente da distinguersi con la particella 366; pertanto detta particella non doveva essere oggetto di trasferimento di cui agli atti Notaio

7 giugno 2005 rep. n. 10126/5077 (form. 7456/2005) e Notaio
del 14 luglio 2005 rep. n. 64732 (form. 9168/2005);

- con frazionamento n. 3309.3/1993 del 3 novembre 1993 (in atti dal 3 novembre 1993) è stata staccata una superficie di mq. 100, attualmente da distinguersi con la particella 425 del foglio 57, quale strada di accesso al complesso immobiliare di cui è parte l'unità immobiliare urbana oggetto della presente;

- la detta particella 425 del foglio 57 doveva essere nella titolarità dei

(quali per una
quota di diritti indivisi pari a 1/2 mentre la residua quota di diritti indivisi pari a 1/2 doveva essere
nella titolarità dei

(quali :

- nella successione a apertasi il 28 agosto 2000, di cui alla formalità n. 12297/2003, la suddetta particella 425 del foglio 57 viene riportata per la piena proprietà al suddetto defunto mentre in realtà doveva essere riportata soltanto per una quota di diritti pari 1/2 a seguito della successione al (form. n. 3590/59), della divisione a stralcio (form. 9090/89 e 3007/2005), del decreto di trasferimento da parte del Tribunale di (form. 854 1/2002) conseguente alla permuta di cui alla form. n. 2834/94;



Stefano Gatto – geometra

- con atto a rogito Notaio 7 giugno 2005 rep. n. 10 126/5077, di cui alla form. n. 7457 del 20 giugno 2005, i (ex lege n. 15 1/1975) a seguito del decreto di trasferimento da parte del Tribunale di Viterbo di cui alla form. 8541/2002), questi ultimi quali

, vendono la propria quota di 1/2 sulla particella 425 del foglio 57 alla n sede in _____;

- successivamente, la _____ con atto a rogito Notaio del 14 luglio 2005, di cui alla form. 9168/2005, vende la piena proprietà delle unità immobiliari urbane costituenti il complesso immobiliare in oggetto con annessa area pertinenziale distinta altresì al foglio 57 particella 425;

- la suddetta _____ seguito delle formalità sopra indicate e riportate risulta proprietaria soltanto di diritti indivisi pari a 1/2 sulla particella 425 del foglio 57;

- non si riscontrano atti trascritti della residua quota di diritti indivisi pari a 1/2 relativamente alla detta particella 425 del foglio 57 a favore della _____ con sede in _____

Per quanto sopra esposto, la quota di 1/2 della particella 425 del foglio 57 costituente la strada di accesso al fabbricato, risulta nella titolarità dei _____

quali _____

Nella remota ipotesi che i suddetti accampino diritti sulla quota parte della particella 425 del foglio 57, sarà necessario costituire servitù di passaggio mediante atto notarile il cui costo si può ipotizzare in circa € 4.500,00 da suddividere tra tutti i proprietari dello stabile, secondo le quote millesimali di proprietà.

Si fa presente, in risposta al quesito integrativo del G.E. posto al sottoscritto C.T.U. all'udienza del 17/09/2018, che l'eventuale acquirente dell'immobile oggetto della procedura esecutiva, dovrà essere informato della remota possibilità del verificarsi di quanto sopra esposto.

In conclusione, alla data odierna, visto e considerato il fatto che la cifra indicata dovrà essere calcolata sulla base dei millesimi di proprietà condominiali, il sottoscritto C.T.U. non ritiene necessario apportare modifiche al giudizio di stima indicato nella relazione peritale depositata in data 13/06/2018.

- Si allegano certificato di stato libero e di residenza

Viterbo, 31-01-2019

IL CTU

geom. Stefano Gatto

