

# TRIBUNALE DI VITERBO

## REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

contro:

**R.G.E. 362/2013**

**Giudice: Chiara Serafini**

### ELABORATO PERITALE

del 19/01/2015

*Tecnico incaricato: Geometra Andrea Bertini  
iscritto all'Albo Geometri della provincia di Viterbo al N. 1291  
iscritto all'Albo del Tribunale di Viterbo  
CF: BRTNDR81B18H534K  
con studio in Ronciglione (vt) Via Marco Polo, 6  
telefono: 0761626983  
email: bertiniandrea.ab@libero.it  
email (pec): andrea.bertini@geopec.it*

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa

PROCEDURA N. R.G.E. 362/2013 Viterbo

**LOTTO 1**

BENI IN CIVITA CASTELLANA

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Civita Castellana Via Fontana Matuccia SNC:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 ( ) di **capannone artigianale**, della superficie commerciale di **452,00 Mq.**

Porzione di fabbricato con destinazione d'uso artigianale/industriale della superficie lorda di pavimento paria 452 mq. composta da un unico piano fuori terra con altezza interna di 4,00 ml, con accesso da area antistante adibita a manovra e parcheggio a servizio dell'intero fabbricato alla quale si accede direttamente da via Fontana Matuccia attraverso ampio cancello carrabile. All'interno alla data del sopralluogo si sono rilevati degli illeciti edilizi sanabili.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra , interno /, scala /, ha un'altezza interna di 4,00.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 459 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 5.681,03 Euro, indirizzo catastale: Via Fontana Matuccia SNC, piano: Terra , intestato a

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 1980.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>Mq 452,00</b>
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>Mq 0,00</b>
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 701.980,00</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 701.980,00</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	<b>€ 706.680,00</b>
- Data della valutazione:	<b>19/01/2015</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da "

" quale titolare in qualità di proprietario

**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:*

- fondo patrimoniale, trascritta il 15/12/2009 a Viterbo ai nn. 20599/14308, a favore di , contro

*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 Dr. Dominici Giuseppe ai nn. 75874/21014 di repertorio, iscritta il 26/02/2008 a Viterbo ai nn. 576/3016, a favore di Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo SPA, contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo
- ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 05/08/2009 a Viterbo ai nn. 13860, a favore di , contro

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, trascritto il 08/10/2013 a Viterbo ai nn. 12431/9427, a favore di Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo SPA, 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 insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Nel fabbricato in oggetto non è ancora stato istituito un regolamento condominiale ne sono presenti le tabelle millesimali per le parti comuni come la struttura le facciate le scale e l'area esterna a servizio del fabbricato utilizzata a manovra e parcheggio.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. Attuale proprietario:

- proprietario per la quota di 8/72,   
 In forza della Dichiarazione di Successione (dal 27/04/1984), con atto stipulato il 27/04/1984 ai nn. 58 di repertorio, registrato il 27/04/1984 a Viterbo ai nn. 4859/4228, trascritto il 27/04/1984 a Viterbo ai nn. 4859/4228, il de cuius   
 scia la quota   
 di 1/2 al coniuge   
 e ai figli   
 suddiviso   
 nelle seguenti quote :   
 la quota paria 12/72   
 la quota pari a 8/72   
 la quota pari a 8/72   
 la quota pari a 8/72
- Proprietario per la quota di 46/72,   
 La sig.ra   
 i proprietari della quota paria 48/72 cede e trasferisce in forza di DONAZIONE (dal 10/04/2002), con atto stipulato il 10/04/2002 a firma di Dr. Giuliani Pietro Lelio ai nn. 30774/11088 di repertorio, trascritto il 06/05/2002 a Viterbo ai nn. 6536/5271,   
 La quota pari a 38/72 al   
 , più 8/72 conferitigli con Dichiarazione di Successione del 27/04/1984 - per un totale di 46/72   
 La quota pari a 5/72 alla sig.ra   
 . più 8/72 conferitigli con Dichiarazione di Successione del 27/04/1984 - per un totale di 13/72   
 La quota pari a 5/72 ala   
 , più 8/72 conferitigli con Dichiarazione di Successione del 27/04/1984 - per un totale di 13/72

- per la quota di 26/72,  
I proprietari ciascuna della quota pari a 13/72 cedono e trasferiscono in forza di DONAZIONE (al 10/04/2002), con atto stipulato il 10/04/2002 a firma di Dr. Giuliani Pietro Lelio ai nn. 30775/11089 di repertorio, trascritto il 06/05/2002 a Viterbo ai nn. 6537/5272 la quota di 26/72 al

## 6.2. Precedenti proprietari:

- per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 03/04/1979 a firma di Dr. Ventriglia F. ai nn. 24435 di repertorio, registrato il 23/04/1979 a Viterbo ai nn. 3142, trascritto il 23/04/1979 a Viterbo ai nn. 3142, in forza di Atto di Compravendita
- per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 03/04/1979 a firma di Dr. Ventriglia F. ai nn. 24435 di repertorio, registrato il 23/04/1979 a Viterbo ai nn. 3142, trascritto il 23/04/1979 a Viterbo ai nn. 3142, in forza di Atto di Compravendita

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. Pratiche edilizie:

- Concessione Edilizia N. **33/1981**, per lavori di Costruzione di un fabbricato Artigianale/industriale con sovrastante abitazione, presentata il 22/04/1981 con il n. 4638 di protocollo, rilasciata il 04/07/1981 con il n. 33/1981 di protocollo
- Domanda di Condono Edilizio N. **5152**, per lavori di Diversa distribuzione degli spazi interni con eliminazione di alcune murature portanti, presentata il 01/04/1986 con il n. 5152 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.  
La pratica di Condono risulta completata in tutte le sue parti relativi alla documentazione, è mancante solamente delle ricevute di pagamento dei diritti richiesti dall'Amministrazione Comunale senza i quali non può essere rilasciata la Concessione in Sanatoria

### 7.2. Situazione urbanistica: Nessuna informazione.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

### 8.1. Conformità edilizia:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: All'interno della porzione immobiliare in oggetto si è rilevata una diversa distribuzione interna degli ambienti e delle murature in difformità all'ultima planimetria agli atti sia presso il Comune di Civita Castellana sia presso l'Agenzia del Territorio  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: L'abuso edilizio è possibile regolarizzarlo con la presentazione di una C.I.L.A. in Sanatoria  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.  
Costi di regolarizzazione:
  - Spese tecniche : 2.500,00 Euro
  - Oneri Comunali : 1.500,00 EuroTempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni lavorativi  
Criticità: **nessuna**

### 8.2. Conformità catastale:

- L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.  
Costi di regolarizzazione:

- VARIAZIONE CATASTALE (DOCFA): 600,00 Euro
- DIRITTI CATASTALI : 100,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni lavorativi

Criticità: **nessuna**

8.3. *Conformità urbanistica: Nessuna difformità.*

8.4. *Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità*

**BENI IN CIVITA CASTELLANA VIA FONTANA MATUCCIA SNC  
CAPANNONE ARTIGIANALE  
di cui al punto A**

Piena proprietà per la quota di 1/1 ( ) di **capannone artigianale**, della superficie commerciale di **452,00** Mq.

Porzione di fabbricato con destinazione d'uso artigianale/industriale della superficie lorda di pavimento paria 452 mq. composta da un unico piano fuori terra con altezza interna di 4,00 ml, con accesso da area antistante adibita a manovra e parcheggio a servizio dell'intero fabbricato alla quale si accede direttamente da via Fontana Matuccia attraverso ampio cancello carrabile. All'interno alla data del sopralluogo si sono rilevati degli illeciti edilizi sanabili.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra , interno /, scala /, ha un'altezza interna di 4,00.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 459 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria D/7, consistenza 0, rendita 5.681,03 Euro, indirizzo catastale: Via Fontana Matuccia SNC, piano: Terra , intestato a

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 1980.

*Descrizione della zona:*

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Nessuno.

Servizi	- centro commerciale	eccellente	★★★★★★★★
	- ospedale	nella media	★★★★★★★★
Collegamenti	- ferrovia distante 500 m	nella media	★★★★★★★★
	- autostrada distante 5 km	eccellente	★★★★★★★★
	- autobus distante 200 m	al di sotto della media	★★★★★★★★

*Qualità e rating interno immobile:*

- livello di piano:	eccellente	★★★★★★★★
- esposizione:	nella media	★★★★★★★★
- luminosità:	nella media	★★★★★★★★
- panoramicità:	pessimo	★★★★★★★★
- impianti tecnici:	nella media	★★★★★★★★
- stato di manutenzione generale:	nella media	★★★★★★★★
- servizi:	nella media	★★★★★★★★

*Descrizione dettagliata:*

Porzione di fabbricato edificato negli anni '80 con struttura portante in elevazione con blocchi di tufo e solai in cemento armato composta da un'unico piano fuori terra della superficie complessiva lorda di pavimento di 452 mq. e un'altezza interna di 4,00 ml. con destinazione d'uso laboratori artigianali/industriali.

Attualmente nella porzione immobiliare in oggetto si svolge l'attività di panificio, suddivisa internamente come segue:

- ingresso, ufficio, spogliatoio e servizi igienici, ampio ambiente per la lavorazione e stoccaggio del materiale e un ulteriore ambiente utilizzato per la produzione dei prodotti dolciari.

Internamente è caratterizzato da pareti intonacate e verniciate con tinta lavabile, pavimenti per la maggior parte in marmette e per la restante in gres porcellanato ed è dotato dell'impianto idrico, elettrico e gas metano.

Alla data del sopralluogo risulta in un mediocre stato di manutenzione e necessita interventi di manutenzione sia ordinaria che straordinaria; inoltre si è rilevato che all'interno vi sono degli abusi edilizi consistenti nella diversa distribuzione degli spazi interni e la demolizione di murature portanti per la creazione di vani porta o passaggi rispetto all'ultimo titolo edilizio agli atti.

*Consistenza:*

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Laboratorio	452,00	x	100 %	=	452,00
<b>Totale:</b>	<b>452,00</b>				<b>452,00</b>

*Valore di mercato:*

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *altro* (vedi paragrafo *sviluppo valutazione*).

*Interviste agli operatori immobiliari:*

- omi
  - valore minimo: 850,00
  - valore massimo: 1.850,00

*Sviluppo valutazione:*

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, si è ritenuto pertinente l'utilizzo del Metodo di Stima Sintetico Comparativo; basato sulla comparazione dei valori unitari, risultati dalle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per immobili con caratteristiche simili, raffrontandoli anche all'andamento delle offerte attraverso le agenzie immobiliari in loco.

Tale metodo di stima, per la valutazione degli immobili, consiste nell'applicare ai parametri METRO/QUADRATO un valore empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti, partendo da prezzi di base noti.

Nella valutazione si è tenuto conto di:

- Stato di manutenzione,
- Regolarità Urbanista e Catastale,
- Ripristino della regolarità Urbanistica e Catastale,
- Stato Occupazionale,
- ecc.

452 mq. x 1.840,00 €/mq. = 831.680,00 €

*Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:*

Valore a corpo: 831.680,00

*Decurtazioni ed adeguamenti del valore:*

descrizione	importo
Lavori di Manutenzione Ordinaria e straordinaria	-125000

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € 706.680,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 706.680,00

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI

*Valore di Mercato (OMV):*

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	capannone artigianale	452,00	0,00	706.680,00	706.680,00

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 4.700,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 701.980,00

*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

**-Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 701.980,00

PROCEDURA N. R.G.E. 362/2013 Viterbo

**LOTTO 2**

BENI IN CIVITA CASTELLANA

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Civita Castellana Via Fontana Matuccia SNC:

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/2 ( ), piena proprietà per la quota di 1/2 ( ) di **appartamento**, della superficie commerciale di **143,40** Mq.

Appartamento della superficie lorda di pavimento pari a 117 mq., ubicato al piano primo di un Fabbricato con destinazione d'uso artigianale/industriale, composto da due piani fuori terra, realizzato con struttura in elevazione con blocchi di tufo e solai di piano e di copertura in cemento armato, regolarmente edificato negli anni '80, mentre nella porzione immobiliare in oggetto, alla data del sopralluogo si sono rilevati degli illeciti edilizi sanabili.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 3,00 ml.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 459 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 728,20 Euro, indirizzo catastale: Via Fontana Matuccia SNC, piano: Primo, intestato a

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1981 ristrutturato nel 1981.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>Mq 143,40</b>
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>Mq 0,00</b>
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 179.870,00</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 179.870,00</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	<b>€ 186.420,00</b>
- Data della valutazione:	<b>19/01/2015</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da in qualità di proprietario

**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:*

- fondo patrimoniale, trascritta il 15/12/2009 a Viterbo ai nn. 20599/14308, a favore di , contro

*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, iscritta il 26/02/2008 a Viterbo ai nn. 3016/576. a favore di Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo SPA, contro
- ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 26/02/2008 a Viterbo ai nn. 3016/576, a favore di Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo SPA, contrc
- ipoteca **volontaria** attiva. iscritta il 05/08/2009 a Viterbo ai nn. 13860/2648, a favore di Sig.ra , contro

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- pignoramento, trascritta il 26/03/2007 a Viterbo ai nn. 5479/3919, a favore di SRT AGENTE DELLA RISCOSSIONE DI VITERBO SPA, contro
- pignoramento, trascritta il 08/10/2013 a Viterbo ai nn. 12431/9427, a favore di Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo SPA, contro e

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

Ulteriori avvertenze:

Nel fabbricato in oggetto non è ancora stato istituito un regolamento condominiale ne sono presenti le tabelle millesimali per le parti comuni come la struttura le facciate le scale e l'area esterna a servizio del fabbricato utilizzata a manovra e parcheggio.

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**6.1. Attuale proprietario:**

- per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di PERMUTA con (dal 10/04/2002), con atto stipulato il 10/04/2002 a firma di Dr. Giuliani Pietro Lelio ai nn. 30776/11090 di repertorio, trascritto il 06/05/2002 a Viterbo ai nn. 6239/5274, in forza di PERMUTA

**6.2. Precedenti proprietari:**

- per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita , con atto stipulato il 03/04/1979 a firma di Dr. Ventriglia F. ai nn. 24435 di repertorio, registrato il 23/04/1979 a Viterbo ai nn. 3142, trascritto il 23/04/1979 a Viterbo ai nn. 3142, in forza di Atto di Compravendita .  
I sig.ri in oggetto sono proprietari per la quota di 1/2 ciascuno
  - , per la quota di:
    - 12/72 più 36/72 coferitigli con atto di compravendita n 3142 del 1979 /per un totale di 48/72)
    - 8/72
    - 8/72
    - 8/72
- in forza di Dichiarazione di Successione (dal 27/04/1984), con atto stipulato il 27/04/1984 ai

nn. 58 di repertorio, registrato il 27/04/1984 a Viterbo ai nn. 4859/4228, trascritto il 27/04/1984 a Viterbo ai nn. 4859/4228, in forza di Dichiarazione di Successione

- per la quota di:
  - 5/72 più 8/72, conferitigli con Dichiarazione di successione del 27/04/1984 (per un totale di 13/72)
  - 5/72 più 8/72, conferitigli con Dichiarazione di successione del 27/04/1984 (per un totale di 13/72)
  - 38/72 più 8/72, conferitigli con Dichiarazione di Successione del 27/04/1984 (per un totale di 46/72)
- 1/1, in forza di DONAZIONE (dal 10/04/2002), con atto stipulato il 10/04/2002 a firma di Dr. Giuliani Pietro Lelio ai nn. 30774/11088 di repertorio, trascritto il 06/05/2002 a Viterbo ai nn. 6536/5271, in forza di DONAZIONE
- proprietaria per la quota di 72/72,  
La sig.ra già proprietaria della quota paria 13/72, riceve in forza di DONAZIONE (dal 10/04/2002), con atto stipulato il 10/04/2002 a firma di Dr. Giuliani Pietro Lelio ai nn. 30775/11089 di repertorio, trascritto il 06/05/2002 a Viterbo ai nn. 6537/5272, la quota di di 46/72 dal sig. e 13/72 dalla sig.ra (per un totale di 72/72)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. Pratiche edilizie:

- Concessione per Esecuzione di Opere N. **33/1981**, intestata a , per lavori di Costruzione di un fabbricato artigianale/industriale con annessa abitazione , presentata il 24/04/1981 con il n. 4638 di protocollo, rilasciata il 04/07/1981 con il n. 33//1981 di protocollo

### 7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale adottato

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

### 8.1. Conformità edilizia:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni e ampliamento della cubatura con la realizzazione di una veranda in corrispondenza del terrazzo come meglio evidenziato nella planimetria allegata  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Gli abusi edilizi sono Sanabili con la presentazione di una D.I.A. in Sanatoria  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.  
Costi di regolarizzazione:
  - Oneri Comunali : 4.000,00 Euro
  - Spese Tecniche : 2.000,00 Euro
 Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni lavorativi  
Criticità: **nessuna**

### 8.2. Conformità catastale:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni e ampliamento della cubatura con la realizzazione di una veranda in corrispondenza del terrazzo come meglio evidenziato nella planimetria allegata  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di D.I.A. in sanatoria per la predisposizione della variazione catastale  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese Tecniche: 500,00 Euro
- Bolli : 50,00 Euro

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni lavorativi

Criticità: **bassa**

8.3. *Conformità urbanistica: Nessuna difformità.*

8.4. *Corrispondenza dati catastali/atto: Nessuna difformità*

**BENI IN CIVITA CASTELLANA VIA FONTANA MATUCCIA SNC**  
**APPARTAMENTO**  
 di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/2 ( ), piena proprietà per la quota di 1/2 ) di **appartamento**, della superficie commerciale di **143,40** Mq.

Appartamento della superficie lorda di pavimento pari a 117 mq., ubicato al piano primo di un Fabbricato con destinazione d'uso artigianale/industriale, composto da due piani fuori terra, realizzato con struttura in elevazione con blocchi di tufo e solai di piano e di copertura in cemento armato, regolarmente edificato negli anni '80, mentre nella porzione immobiliare in oggetto, alla data del sopralluogo si sono rilevati degli illeciti edilizi sanabili.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 3,00 ml.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 459 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 728,20 Euro, indirizzo catastale: Via Fontana Matuccia SNC, piano: Primo, intestato a

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1981 ristrutturato nel 1981.

*Descrizione della zona:*

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

Servizi	- centro commerciale	eccellente	★★★★★★★★
	- ospedale	nella media	★★★★★★★★
Collegamenti	- autobus distante 200 m	nella media	★★★★★★★★
	- ferrovia distante 500 m	nella media	★★★★★★★★
	- autostrada distante 5 km	eccellente	★★★★★★★★

*Qualità e rating interno immobile:*

- livello di piano:	ottimo	★★★★★★★★
- esposizione:	nella media	★★★★★★★★
- luminosità:	nella media	★★★★★★★★
- panoramicità:	ottimo	★★★★★★★★
- impianti tecnici:	nella media	★★★★★★★★
- stato di manutenzione generale:	nella media	★★★★★★★★
- servizi:	buono	★★★★★★★★

*Descrizione dettagliata:*

Appartamento ubicato al piano primo di un fabbricato di due piani fuori terra regolarmente edificato negli

anni '80, con struttura portante in elevazione con blocchi di tufo e solai di piano e di copertura in cemento armato.

Si accede alla porzione immobiliare attraverso la scala condominiale, posta nell'androne prospiciente ad un'area a servizio dell'intero fabbricato adibita a manovra e parcheggio, alla quale si accede direttamente da via Fontana Matuccia attraverso un ampio cancello carrabile.

L'appartamento con destinazione d'uso residenziale, ha una superficie lorda di pavimento pari a 117 mq. ed è composto da: ingresso/soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto e due servizi igienici.

Internamente è caratterizzato da pavimenti in gres porcellanato, serramenti interni ed esterni in legno, ed è dotato dell'impianto idrico, elettrico, radiante e gas metano.

A completamento dello stesso, vi sono due terrazzi a livello della dimensione: uno di 6 mq. e il secondo di 82 mq. sul quale è stata realizzata una veranda della superficie di 20 mq. sprovvista di titolo edilizio.

Alla data del sopralluogo, la porzione immobiliare aveva un normale stato di manutenzione e si è rilevato un ulteriore abuso edilizio di minore importanza, consistente in una diversa distribuzione di alcune tramezzature e delle destinazioni d'uso.

*Classe Energetica:*



*Consistenza:*

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Appartamento con destinazione d'uso residenziale	117,00	x	100 %	=	117,00
Terrazzo numero 1	6,00	x	30 %	=	1,80
Terrazzo numero 2	82,00	x	30 %	=	24,60
<b>Totale:</b>	<b>205,00</b>				<b>143,40</b>

*Valore di mercato:*

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione)*.

*Interviste agli operatori immobiliari:*

- OMI (14/01/2014)
  - valore minimo: 1.300,00
  - valore massimo: 1.500,00

*Sviluppo valutazione:*

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, si è ritenuto pertinente l'utilizzo del Metodo di Stima Sintetico Comparativo; basato sulla comparazione dei valori unitari, risultati dalle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per immobili con caratteristiche simili, raffrontandoli anche all'andamento delle offerte attraverso le agenzie immobiliari in loco.

Tale metodo di stima, per la valutazione degli immobili, consiste nell'applicare ai parametri METRO/QUADRATO un valore empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti, partendo da prezzi di base noti.

Nella valutazione si è tenuto conto di:

- Stato di manutenzione,
- Regolarità Urbanista e Catastale,
- Ripristino della regolarità Urbanistica e Catastale,
- Stato Occupazionale,
- ecc.

143,40 mq. (superficie commerciale) x 1.300,00 €/mq. = 186.420,00 €

*Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:*

Valore a corpo:		186.420,00
<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti):	€	<b>186.420,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€	<b>186.420,00</b>

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI

*Valore di Mercato (OMV):*

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
B	appartamento	143,40	0,00	186.420,00	186.420,00

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):		€ 6.550,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	<b>179.870,00</b>

*Valore di Vendita Giudiziarria (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
<b>-Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	<b>179.870,00</b>

PROCEDURA N. R.G.E. 362/2013 Viterbo

**LOTTO 3**

BENI IN CIVITA CASTELLANA

**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:**

Civita Castellana Via Fontana Matuccia SNC:

- A.** Piena proprietà per la quota di 1/1 di **laboratorio artigianale**, della superficie commerciale di **334,40 Mq.**

Porzione immobiliare con destinazione d'uso artigianale/industriale, ubicata al piano terra della superficie di 326 mq. più una piccola area abusiva realizzata nel piano S1 della superficie di 28 mq., di un fabbricato con destinazione d'uso artigianale, non ancora ultimato nella costruzione, composto da due piani fuori terra, costruito con regolare titolo autorizzativo negli anni '80, con struttura portante in elevazione in tufo e solai di piano e di copertura in cemento armato. All'interno alla data del sopralluogo si sono rilevati degli illeciti edilizi sanabili.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e S1, ha un'altezza interna di 4.00 ml.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 353 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 360 mq, rendita 1.766,28 Euro, indirizzo catastale: Via Fontana Matuccia , piano: Terra e Primo, intestato a

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 1980.

- B.** Piena proprietà per la quota di 1/1 ) di **appartamento**, della superficie commerciale di **116,30 Mq.**

Porzione immobiliare ubicata al piano primo con destinazione d'uso residenziale, della superficie di 96 mq. più pertinenze: portico della superficie di 28 mq. un balcone della superficie di 22 mq. e le scale di esclusive di accesso 13 mq, di un fabbricato con destinazione d'uso artigianale, non ancora ultimato nella costruzione, composto da due piani fuori terra, costruito con regolare titolo autorizzativo negli anni '80, con struttura portante in elevazione in tufo e solai di piano e di copertura in cemento armato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,90 ml..

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 353 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 360 mq, rendita 176.628,00 Euro, indirizzo catastale: Via Fontana Matuccia , piano: Primo, intestato a

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 1980.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>Mq 450,70</b>
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>Mq 0,00</b>
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 554.030,00</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 554.030,00</b>
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della	<b>€ 561.480,00</b>

procedura:

- Data della valutazione:

**19/01/2015**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il fabbricato in oggetto suddiviso in due piani con diversa destinazione d'uso attualmente risulta non ancora ultimato nelle rifiniture.

### **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:*

- fondo patrimoniale, trascritta il 15/12/2009 a Viterbo ai nn. 20599/14308, a favore di \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

##### *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, iscritta il 26/02/2008 a Viterbo ai nn. 3016/576, a favore di Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo SPA, contro \_\_\_\_\_
- ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 05/08/2009 a Viterbo ai nn. 13860/2648, a favore di Sig.ra \_\_\_\_\_, contro \_\_\_\_\_

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

- pignoramento, trascritto il 08/10/2013 a Viterbo ai nn. 12431/9427, a favore di Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo SPA, 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:	<b>€ 0,00</b>
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

#### **6.1. Attuale proprietario:**

- \_\_\_\_\_ (in regime di comunione legale dei beni) 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 Dr. Giuseppe Dominici ai nn. 75873/21013 di repertorio, trascritto il 25/02/2008 a Viterbo ai nn. 2754, in forza di Atto di Compravendita

#### **6.2. Precedenti proprietari:**

- \_\_\_\_\_ Fabricazione articoli sanitari e affini sede Civita Castellana per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 14/09/1983 a firma di Dr. Togandi G. ai nn. 23293 di repertorio, trascritto il 22/09/1983 a Viterbo ai nn. 7520, in forza di Atto di Compravendita
- \_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di Atto di \_\_\_\_\_

Compravendita (dal 16/12/2005), con atto stipulato il 16/12/2005 a firma di Dr. Giuseppe Dominici ai nn. 71390/18753 di repertorio, trascritto il 23/12/2005 a Viterbo ai nn. 10799, in forza di Atto di Compravendita

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. Pratiche edilizie:

- N. 26/1979, intestata a Sig.ri (s/04/1936) e 11/1941), per lavori di Lavori di costruzione di un laboratorio ceramico con annessa abitazione del custode., presentata il 22/06/1978 con il n. 6326 di protocollo, rilasciata il 18/05/1979

### 7.2. Situazione urbanistica:

- PRG - piano regolatore generale adottato

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

Si evidenzia che per la vendita separata delle due porzioni immobiliari, e rendere più appetibile e remunerativo il fabbricato, occorre effettuare preventivamente la regolarizzazione edilizia e catastale precedentemente indicata.

### 8.1. Conformità edilizia:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione nel Corpo A di un ambiente al piano S1 in difformità al titolo edilizio agli atti  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di una D.I.A. in sanatoria  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.  
Costi di regolarizzazione:
  - Oneri Comunali : 3.500,00 Euro
  - Spese Tecniche : 2.000,00 EuroTempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni lavorativi  
Criticità: **nessuna**

### 8.2. Conformità catastale:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: Attualmente il fabbricato in oggetto è stato accatastato con un unico identificativo catastale anziché due e inoltre gli è stata data una categoria errata in quanto il piano terra doveva avere una categoria D/7 mentre il piano primo una categoria A/2  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione Variazione catastale con soppressione e ripristino delle due unità immobiliari.  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.  
Costi di regolarizzazione:
  - Stese tecniche : 1.800,00 Euro
  - Bolli: 150,00 EuroTempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni lavorativi  
Criticità: **nessuna**

### 8.3. Conformità urbanistica: *Nessuna difformità.*

### 8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: *Nessuna difformità*

BENI IN CIVITA CASTELLANA VIA FONTANA MATUCCIA SNC  
**LABORATORIO ARTIGIANALE**  
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 ( ) di **laboratorio artigianale**, della superficie commerciale di **334,40 Mq.**

Porzione immobiliare con destinazione d'uso artigianale/industriale, ubicata al piano terra della superficie di 326 mq. più una piccola area abusiva realizzata nel piano S1 della superficie di 28 mq., di un fabbricato con destinazione d'uso artigianale, non ancora ultimato nella costruzione, composto da due piani fuori terra, costruito con regolare titolo autorizzativo negli anni '80, con struttura portante in elevazione in tufo e solai di piano e di copertura in cemento armato. All'interno alla data del sopralluogo si sono rilevati degli illeciti edilizi sanabili.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e S1, ha un'altezza interna di 4.00 ml.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 353 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 360 mq, rendita 1.766,28 Euro, indirizzo catastale: Via Fontana Matuccia , piano: Terra e Primo, intestato a

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 1980.

*Descrizione della zona:*

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

Servizi	- ospedale	nella media	★★★★★★★★★★
	- centro commerciale	eccellente	★★★★★★★★★★
Collegamenti	- autobus distante 200 ml.	nella media	★★★★★★★★★★
	- ferrovia distante 500 m	nella media	★★★★★★★★★★
	- autostrada distante 5 km	eccellente	★★★★★★★★★★

*Qualità e rating interno immobile:*

- livello di piano:	eccellente	★★★★★★★★★★
- esposizione:	nella media	★★★★★★★★★★
- luminosità:	nella media	★★★★★★★★★★
- panoramicità:	pessimo	★★★★★★★★★★
- impianti tecnici:	pessimo	★★★★★★★★★★
- stato di manutenzione generale:	molto scarso	★★★★★★★★★★
- servizi:	nella media	★★★★★★★★★★

*Descrizione dettagliata:*

Piano terra con destinazione d'uso laboratorio artigianale/industriale della superficie lorda di pavimento paria 326 mq. attualmente rustico. All'interno alla data del sopralluogo si rilevato un abuso edilizio consistente nella realizzazione di un locale al piano S1 della superficie di mq. 28,

*Classe Energetica:*



*Consistenza:*

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
-------------	-------------	--------------	-------------

Laboratorio piano terra	326,00	x	100 %	=	326,00
Deposito piano S1	28,00	x	30 %	=	8,40
<b>Totale:</b>	<b>354,00</b>				<b>334,40</b>

*Valore di mercato:*

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *altro* (vedi paragrafo *sviluppo valutazione*).

*Sviluppo valutazione:*

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, si è ritenuto pertinente l'utilizzo del Metodo di Stima Sintetico Comparativo; basato sulla comparazione dei valori unitari, risultati dalle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per immobili con caratteristiche simili, raffrontandoli anche all'andamento delle offerte attraverso le agenzie immobiliari in loco.

Tale metodo di stima, per la valutazione degli immobili, consiste nell'applicare ai parametri METRO/QUADRATO un valore empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti, partendo da prezzi di base noti.

Nella valutazione si è tenuto conto di:

- Stato di manutenzione,
- Regolarità Urbanista e Catastale,
- Ripristino della regolarità Urbanistica e Catastale,
- Stato Occupazionale,
- ecc.

334,40 mq x 1.840,00 €/mq. = 615.290,00 €

*Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:*

Valore a corpo: **615.290,00**

*Decurtazioni ed adeguamenti del valore:*

descrizione	importo
Lavori Edili per la messa in esercizio del locale	-150000

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): **€ 465.290,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 465.290,00**

**BENI IN CIVITA CASTELIANA VIA FONTANA MATUCCIA SNC**  
**APPARTAMENTO**  
di cui al punto B

Piena proprietà per la quota di 1/1 di **appartamento**, della superficie commerciale di **116,30** Mq.

Porzione immobiliare ubicata al piano primo con destinazione d'uso residenziale, della superficie di 96 mq. più pertinenze: portico della superficie di 28 mq. un balcone della superficie di 22 mq. e le scale di esclusive di accesso 13 mq, di un fabbricato con destinazione d'uso artigianale, non ancora ultimato nella costruzione, composto da due piani fuori terra, costruito con regolare titolo autorizzativo negli anni '80, con struttura portante in elevazione in tufo e solai di piano e di copertura in cemento armato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,90 ml..

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 353 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 360 mq, rendita 176.628,00 Euro, indirizzo catastale: Via Fontana Matuccia , piano: Primo, intestato a

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 1980.

*Descrizione della zona:*

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

Servizi	- ospedale	nella media	★★★★★★★★★★
	- centro commerciale	eccellente	★★★★★★★★★★
Collegamenti	- autobus distante 200 ml.	nella media	★★★★★★★★★★
	- ferrovia distante 500 m	nella media	★★★★★★★★★★
	- autostrada distante 5 km	eccellente	★★★★★★★★★★

*Qualità e rating interno immobile:*

- livello di piano:	buono	★★★★★★★★★★
- esposizione:	nella media	★★★★★★★★★★
- luminosità:	nella media	★★★★★★★★★★
- panoramicità:	ottimo	★★★★★★★★★★
- impianti tecnici:	pessimo	★★★★★★★★★★
- stato di manutenzione generale:	pessimo	★★★★★★★★★★
- servizi:	nella media	★★★★★★★★★★

*Descrizione dettagliata:*

Appartamento con destinazione d'uso residenziale ubicato al piano primo, di un fabbricato con destinazione d'uso artigianale, con accesso indipendente dal resto del fabbricato, della superficie lorda di pavimento paria 96 mq. attualmente rustica.

A completamento della porzione immobiliare vi sono: un portico della superficie di 28 mq, un balcone della superficie di 22 mq, e le scale di esclusive di accesso 13 mq.

*Classe Energetica:*



*Consistenza:*

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		coefficiente		commerciale
Appartamento con destinazione d'uso residenziale	96,00	x	100 %	=	96,00
Portico	28,00	x	35 %	=	9,80
Balcone	22,00	x	30 %	=	6,60
scale	13,00	x	30 %	=	3,90
<b>Totale:</b>	<b>159,00</b>				<b>116,30</b>

*Valore di mercato:*

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *altro* (vedi paragrafo *sviluppo valutazione*).

*Sviluppo valutazione:*

Per la determinazione del più probabile valore di mercato, riferito all'attualità, si è ritenuto pertinente l'utilizzo del Metodo di Stima Sintetico Comparativo; basato sulla comparazione dei valori unitari, risultati dalle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per immobili con caratteristiche simili, raffrontandoli anche all'andamento delle offerte attraverso le agenzie immobiliari in loco.

Tale metodo di stima, per la valutazione degli immobili, consiste nell'applicare ai parametri METRO/QUADRATO un valore empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti, partendo da prezzi di base noti.

Nella valutazione si è tenuto conto di:

- Stato di manutenzione,
- Regolarità Urbanista e Catastale,
- Ripristino della regolarità Urbanistica e Catastale,
- Stato Occupazionale,
- ecc.

116,3 mq. (superficie commerciale) x 1.300,00 €/mq. = 151.190,00 €

*Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:*

Valore a corpo: 151.190,00

*Decurtazioni ed adeguamenti del valore:*

descrizione	importo
Lavori Edili per la messa in esercizio dell'appartamento	-55000

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € 96.190,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 96.190,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI

**Valore di Mercato (OMV):**

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	334,40	0,00	465.290,00	465.290,00
B	appartamento	116,30	0,00	96.190,00	96.190,00

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 7.450,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 554.030,00

**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
- <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€	<b>554.030,00</b>

data 19/01/2015

il tecnico incaricato  
Andrea Bertini