



TRIBUNALE ORDINARIO - VITERBO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

314/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Do Bank spa

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dottor Antonino Geraci

CUSTODE:

Notaio Federico Tedeschi Porceddu

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/10/2019

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

FRANCESCO DE SANTIS

CF:DSNFNC68C23H501Z

con studio in VITERBO (VT) VIA MONTE NERO 20

telefono: 3668090757

email: imagoarchitettiassociati@gmail.com

PEC: francesco.desantis2@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VITERBO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 314/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1

Appartamento a CIVITA CASTELLANA Via Priati 36 per la quota di:

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

Identificazione catastale:

- Al pignoramento - **Foglio 34 particella 259 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 464,81 €**(vedi [allegato 1](#), visura storica), indirizzo catastale: Via Priati, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Attuale - **Foglio 34 particella 259 sub.2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 516,46 €**
- *** DATO OSCURATO *** **Coerenze:** La rappresentazione catastale dell'unità immobiliare, depositata al tempo del pignoramento (risalente all'epoca di costruzione 1965, vedi [allegato 2a](#)), riporta relativamente ai confini, esclusivamente i nomi dei proprietari delle particelle limitrofe (non anche il relativo numero identificativo). Visto l'ampio arco di tempo intercorso dalla data di deposito di detto documento, non è più possibile verificarne la correttezza. Ciò nonostante, data la ridotta dimensione del fabbricato di appartenenza dell'unità immobiliare pignorata, la posizione del vano scala rappresentato nella piantina, e l'inserimento della particella nella planimetria catastale di zona (foglio 34, vedi [allegato 2b](#) e [allegato 2c](#)), è possibile asserire che il bene pignorato, come descritto ed illustrato nell'atto di pignoramento, corrisponde agli estremi catastali ed agli intestati riportati in catasto, permettendone una univoca identificazione. La piantina catastale originariamente depositata, è stata con la presente ctu, aggiornata per intervenute modifiche all'immobile, come meglio dettagliato al punto - Conformità Catastale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 60.100,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 60.100,00
Data della valutazione:	18/10/2019

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Per la visione del bene oggetto della presente procedura, è stato necessario eseguire più tentativi di accesso. Infatti al primo sopralluogo fissato per 18/09/2017, come da verbale costituente l'allegato 7a documentato, nè i debitori eseguiti, nè loro delegati presenziavano sui luoghi, rendendo di fatto impossibile accedere agli stessi. Anche il secondo tentativo di accesso, espletato in data 04/06/2018, non andava a buon fine (vedi allegato 7b). Quindi successivamente alla momentanea sospensione della procedura (in virtù dell'istanza di conversione del debito presentata dal debitore, poi rivelatasi infruttuosa), venivano espletati ulteriori tre tentativi di accesso i primi due nelle date del 18/07/2019 (vedi allegato 7c) e 02/08/2019 non andati a buon fine, l'ultimo in data 10/10/2019 risoltosi con esito positivo (vedi allegato 7d). La disponibilità dei luoghi era nel **possesso del debitore signor *** DATO OSCURATO *****, che nell'immobile risiedeva congiuntamente alla propria famiglia, e che consentiva l'accesso ai luoghi, al custode ed all'esperto per lo svolgimento delle operazioni peritali.

Il sottoscritto provvedeva poi a verificare se, per l'unità immobiliare pignorata, fossero stati o meno registrati contratti di locazione, in data antecedente al pignoramento (e quindi opponibili alla procedura), nei quali i soggetti eseguiti risultassero come danti causa. Veniva, formalizzata apposita istanza ai competenti Uffici dell'Agenzia delle Entrate in data 26.09.2017 (allegato 8a). La ricerca effettuata dai funzionari dell'Ufficio non produceva alcun esito, non emergendo per il bene in oggetto contratti locativi in essere (allegato 8b).

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 a garanzia di mutuo. Atto del 14/06/2006 stipulato dal Notaio G.L. Pasqualini repertorio 50022/8271, iscritta in data 22/06/2006 a Viterbo al nn. 1966 di formalità, a favore di *** DATO OSCURATO *** , e contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 260.000,00.

Importo capitale: 130.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

Ipoteca volontaria a garanzia di mutuo (durata trentennale) di euro 130.000,00.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 18/10/2016 trascritto il 28/10/2016 a Viterbo al n. 11055 di formalità. A favore di *** DATO OSCURATO *** , e contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del Tribunale di Viterbo numero 779 del 18/10/2016. del Tribunale di Viterbo n. repertorio 779

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:

L'appartamento in oggetto, è parte di un fabbricato costituito da un ridotto numero di unità immobiliari, tali che per lo stesso non è necessaria, a norma di legge, la nomina della figura dell'amministratore per la gestione della contabilità. L'assenza di tale figura professionale, è stata confermata dal debitore come riportato nel verbale di sopralluogo costituente l'allegato 7d. In virtù di ciò **non è stato possibile acquisire documenti ufficiali, circa la contabilità, le quote condominiali e le eventuali pendenze di spesa** competenti all'unità immobiliare pignorata. Anche dalla visione dell'atto ultraventennale di provenienza qui fornito come allegato 4 non si sono evinti dati circa le quote di possesso dei beni condominiali, nello stesso sinteticamente identificati con la mera area di sedime dello stabile (particella 259 del foglio 34 del catasto terreni, Ente Urbano di complessivi 154 mq, vedi allegato 1b)

In relazione ai vincoli si è eseguita una ricognizione delle tavole del PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE del Lazio ove il fabbricato e le aree in oggetto sono rappresentate al 'foglio' 15.

L'area su cui insiste l'appartamento pignorato, nelle quattro tavole costituenti il Piano (aree evidenziate nell'allegato 10 con cerchio di colore giallo), risulta interessata da specifiche prescrizioni vincolistiche. Le tavole del P.T.P.R. analizzate sono: **La Tavola A, Sistemi ed Ambiti del Paesaggio; la Tavola B, Beni Paesaggistici (art. 134, co. 1, lettera a, b, c; D.lvo 42/04; art. 22 L.R. 24/98); la Tavola C, Beni del Patrimonio Naturale Culturale (art. 21, 22 e 23 L.R. 24/98), e la Tavola D, Proposte Comunali di Modifica dei P.T.P. Vigenti.**

L'area in oggetto è così indicata negli elaborati del piano: nella **Tavola A** come appartenente al Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio degli Insediamenti Urbani, risultando poi inclusa nel Sistema del Paesaggio Naturale tra le aree sottoposte a Fascia di Rispetto delle Coste Marine, Lacuali e dei Corsi d'Acqua. Nella **Tavola D** l'immobile è ubicato in Aree Urbanizzate e inclusa nell'Inviluppo dei **Beni Paesaggistici (art. 134 lett.a e b D.Lvo 42/2004- art. 22 L.R. 24/1998)**. Nella **Tavola B**, l'immobile ricade tra le Aree Urbanizzate tanto in quelle di Notevole Interesse pubblico per la presenza di **Vincoli Dichiarativi (lett. c e d beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale, bellezze panoramiche art. 136 D.lvo 42/04)**, quanto nelle Aree Tutelate per Legge per la presenza di **Vincoli Ricognitivi di Legge (corsi delle acque pubbliche art. 7 L.R. 24/98)**. Infine nella **Tavola C**, si riporta che l'area quale **Bene del Patrimonio Naturale** è inclusa tra quelle interessate dallo **Schema del Piano Regionale dei Parchi (Art. 46 L.R. 29/97, DGR 11746/93, DGR 1100/2002)** mentre quale Bene del Patrimonio Culturale è inserita nel sistema dell'insediamento contemporaneo (Carta dell'Uso del Suolo 1999), lambita ma apparentemente non inclusa, tra le aree interessate dalla fascia di rispetto delle viabilità antiche.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Provenienza Ultraventennale: Non essendo depositato agli atti, il sottoscritto esperto della procedura, si recava presso la sede dell'Archivio Notarile Distrettuale di Viterbo, dove provvedeva a richiedere, ed estrarre copia dell'atto di provenienza ultraventennale del bene in oggetto. **Detto atto di provenienza ultraventennale ovvero, compravendita ai rogiti notaio Giuliani del 25 settembre 1991, Repertorio 18685 Raccolta 7280, viene fornito congiuntamente alla presente perizia come allegato 4.**

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO ***

proprietari per la quota di 1/2 ciascuno della piena proprietà, in virtù di **atto di compravendita del 14/06/2006 ai rogiti Notaio Gian Luca Pasqualini in Terni** repertorio nn. 50021/8270, trascritto a Viterbo il 22/06/2006 al n. 7861 di formalità, con il quale i due coniugi sopra definiti in regime di comunione legale dei beni e quindi ciascuno per il diritto di 1/2 della piena proprietà indivisa pervenivano al bene oggetto di pignoramento per acquisto fattone dalla signora *** DATO OSCURATO ***.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** per l'intera quota proprietaria, in forza di **atto di compravendita stipulato il 25/09/1991 ai rogiti Notaio Pietro Lelio Giuliani in Viterbo** repertorio n. 18685, trascritto il 15/10/1991 a Viterbo al n. 10385 di formalità, con il quale la signora *** DATO OSCURATO *** perviene alla piena proprietà del ben in oggetto, per l'acquisto fattone dalle signore *** DATO OSCURATO *** (per la quota di 2/6 della piena proprietà e 4/6 della nuda proprietà), e *** DATO OSCURATO *** (per la quota di 4/6 di usufrutto).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

La ricostruzione della genesi della costruzione del fabbricato dalle sue origini ad oggi è risultata particolarmente complessa, poichè conseguente al rilascio di più titoli edificatori non sempre portati a compimento integrale.

Infatti con apposita **istanza del 08/09/1952 (protocollo 6329 vedi allegato 9a)**, il signor *** DATO OSCURATO *** , richiedeva ai competenti Uffici del comune di Civita Castellana il rilascio del necessario nulla osta, per la costruzione di un fabbricato ad un piano ad uso residenziale, che lo stesso intendeva realizzare su un terreno di sua proprietà sito in località Vocabolo Priati. Contestualmente veniva richiesta autorizzazione al rilascio di apposita utenza idrica. Le istanze erano corredate da sintetico elaborato grafico di progetto. Dalla visione del documento (fornito in allegato) si evince la previsione della realizzazione di una casa ad un piano, di forma sostanzialmente quadrata, con murature portanti perimetrali e muro di spina centrale, copertura a padiglione e bucatore (porte e finestre) sul fronte di via Priati ed sul fronte opposto nel numero di tre per ciascun lato. La distribuzione interna si componeva di tre camere oltre bagno, cucina e corridoio. A tale istanza faceva seguito il relativo rilascio di **Autorizzazione a Costruire numero 40 del 18/09/1952**.

Quindi con apposita **istanza del 13/07/1960 (protocollo 5792 vedi allegato 9b)**, il signor *** DATO OSCURATO *** , richiedeva alla Commissione Edilizia Comunale, l'apposita **autorizzazione per ampliare e sopraelevare** l'edificio di sua proprietà sito il località Priati in Civita Castellana. Corredava la domanda con una relazione tecnica a firma del geometra *** DATO OSCURATO *** , e con l'elaborato grafico di progetto a firma del medesimo professionista. Dalla relazione e dai disegni depositati si evince che lo stabile previsto con l'autorizzazione numero 40 del 1952, era stato realizzato solo in parte ed in modo lievemente difforme da quanto illustrato nel progetto autorizzato. Con la nuova istanza si chiedeva di poterlo sopraelevare di un piano, e di aumentarne l'impronta a terra (espansione), fino a realizzare uno stabile costituito da tre abitazioni (due al piano terra ed una al piano superiore), oltre ad un magazzino al livello seminterrato. Al progetto depositato in comune dal geometra *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , sono state apportate alcune correzioni a penna nello sviluppo planimetrico, presumibilmente in modo concorde tra il tecnico comunale incaricato della pratica ed il progettista, che hanno determinato una variazione alla sagoma prevista dello stabile, con una riduzione del suo spessore verso il fronte nord (probabilmente per una problematica di distacco verso lo stabile insistente sulla particella limitrofa), ed un recupero della cubatura così persa, tramite il prolungamento verso il fronte est di una delle due campate longitudinali del corpo di fabbrica,

venendosi così a determinare, lungo il suddetto fronte, l'attuale forma asimmetrica del fabbricato. Conseguivano variazioni nei prospetti, non corretti però sull'elaborato grafico presentato. A detto **progetto approvato in data 13/07/1960** (*a condizione che siano rispettate le speciali modalità e modifiche prescritte nella apposita licenza*) faceva contestualmente seguito il **rilascio della licenza numero 165**. Nel fascicolo dello stabile depositato in comune ed estratto dal sottoscritto esperto, non è stata rinvenuta copia della menzionata licenza, i cui contenuti specifici non possono essere pertanto qui riportati fedelmente, ma solamente dedotti da quanto espresso sull'elaborato grafico di progetto corretto e da quanto poi realizzato. La costruzione dello stabile, come da apposita comunicazione del proprietario (vedi allegato 9b), in data 15/09/1961, era giunta alla ultimazione delle opere di fondazione e del livello interrato, e proseguiva per i livelli fuori terra. I lavori venivano dichiarati conclusi in data 12/12/1963, come indicato nella richiesta del Permesso di Abitabilità. La porzione di fabbricato realizzata, relativa all'unità immobiliare pignorata, è rappresentata nella piantina catastale depositata in data 19/05/1965, dove si palesa nei volumi sostanzialmente conforme a quella attuale ad eccezione della chiusura a veranda dell'originario balcone-terrazzino. Rispetto al progetto depositato, ed alle modifiche sullo stesso apportate, il prolungamento realizzato sul fronte est non si è limitato ad essere realizzato sulla sola campata di ampliamento, ma ha interessato per una ridotta porzione anche quella originaria, come raffigurato sulla piantina catastale sopra menzionata.

Il fabbricato viene raffigurato con detta estensione planimetrica e distribuzione interna, anche nell'ultima documentazione presentata in comune, per il rilascio di un titolo abilitativo, quando con apposita **istanza del 28/10/1967 (protocollo 10415 vedi allegato 9c)**, il signor *** DATO OSCURATO *** chiedeva autorizzazione all'esecuzione di lavori consistenti nella copertura del balcone al piano primo "*ciò al fine di evitare che l'acqua piovana stagnando sul suddetto balcone, si infiltri sul sottostante vano causando umidità, come attualmente accade*". Il vano che si voleva preservare dalle infiltrazioni, come evidente dall'allegato grafico di progetto depositato in comune contestualmente all'istanza (vedi allegato 9c), era proprio il ridotto avancorpo rettangolare edificato sul fronte est a prolungamento della campata originaria, già rappresentato sulla piantina catastale depositata nel 1965. Il progetto mostra l'abitazione pignorata nei volumi, nella distribuzione planimetrica in modo conforme al catastale originario e nei prospetti in modo conforme allo stato attuale al netto della chiusura della veranda. Con l'istanza infatti, si chiedeva anche di poter spostare la posizione della porta di accesso al balcone del piano terra, spostandola dalla preesistente posizione (al centro del balcone), e portandola lateralmente al vano. Il progetto presentato veniva esaminato dalla commissione edilizia comunale in data **31/10/1967 con parere favorevole**, a detto parere faceva seguito il conseguente rilascio della **Licenza numero 263/B del 03/11/1967**. Detta ultima licenza, rilasciata sulla base degli elaborati e della relazione tecnica presentati, costituiscono l'ultimo titolo edilizio inerente l'abitazione in oggetto, non ravvisandosi nel fascicolo depositato in comune ulteriori protocolli.

Quanto riscontrato nel corso del sopralluogo del 10/10/2019, e non conforme allo stato rappresentato negli elaborati relativi a detto ultimo titolo rilasciato, si presuppone pertanto privo di titolo e conseguentemente trattato al punto Conformità Edilizia.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.R.G. - piano regolatore generale vigente approvato con D.G.R. numero 1496 del 06/05/1976 a seguito di deliberazione consiliare favorevole numero 145 del 12/07/1973.

L'unità immobiliare pignorata, in base alle previsioni del P.R.G. di Civita Castellana, ricade in **zona B, sotto zona B4 Ristrutturazione Urbanistica**. Si fornisce congiuntamente alla presente perizia come allegato 6a, stralcio della tavola di P.R.G. da cui si evince la zona e la relativa sotto zona di appartenenza dell'area di sedime su cui insiste l'unità immobiliare pignorata. Questa è evidenziata nell'allegato con cerchio di colore rosso. Si fornisce inoltre all'allegato 6b, stralcio delle Norme Tecniche di Attuazione relative a detta sotto zona.

Stante la vetustà dello strumento urbanistico sopra definito, il comune di Civita Castellana, sta provvedendo ad operare una sua sostanziale revisione, da attuarsi mediante la redazione e approvazione di un nuovo **Piano Urbanistico Comunale Generale** per il quale è stato già redatto il Documento Preliminare di Indirizzo. Dalla visione della tavola relativa alla Proposta Preliminare di Piano, si evince che l'area in oggetto verrebbe ormai a ricadere nella **Zona Urbana Consolidata**. Dagli

altri elaborati costituenti il documento, si evince poi che conformemente alle previsioni del P.T.P.R. (vedi il punto 5 della presente perizia), l'area in oggetto è evidenziata quale sottoposta a vincolo idrogeologico. In merito a quanto sopra esposto si forniscono come allegato 6c stralcio di alcune tavole del P.U.C.G., nella quali, anche in questo caso, l'area su cui insiste il fabbricato in oggetto è stata evidenziata con cerchio rosso.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Non conforme - Dalla visione dell'atto di provenienza ultraventennale, fornito con la presente perizia quale allegato 4, non si evidenziava l'eventuale titolo abilitativo legittimante la costruzione. L'opera, nell'atto è genericamente indicata come edificata prima del 1 settembre 1967. Pertanto il sottoscritto, ha provveduto ad eseguire presso l'ufficio tecnico del comune di appartenenza dello stabile, apposita ricerca documentale, per verificare se fossero stati o meno rilasciati, preventivamente all'edificazione, eventuali titoli abilitativi legittimanti l'opera. La ricerca è stata eseguita sui nominativi del primo proprietario dell'immobile, signor *** DATO OSCURATO *** , e della sua consorte signora *** DATO OSCURATO *** , proprietari ante ventennio. La documentazione reperita è stata dettagliatamente illustrata al punto Pratiche Edilizie, e fornita in copia con gli allegati 9a, 9b e 9c. In data 10/10/2019, veniva eseguito il sopralluogo sull'appartamento oggetto di stima, nel corso del quale, venivano rilevate le caratteristiche tipologiche e dimensionali dell'immobile pignorato. La distribuzione e consistenza planimetrica dell'immobile, ante primo settembre 1967 è sintetizzata dalla piantina catastale depositata al pignoramento (del 1965), detta distribuzione è al netto dello spostamento della porta di accesso al balcone, conforme all'ultimo titolo rilasciato sull'immobile, ovvero agli allegati grafici propedeutici alla licenza 263/B del 03/11/1967 (progetto esaminato il 31/10/1967). Lo stato dei luoghi riscontrati dal sottoscritto esperto, rispetto allo stato raffigurato nei due documenti sopra menzionati si è palesato non conforme:

Difformità nella distribuzione interna: L'appartamento mostra una differente distribuzione interna dei vani conseguente allo spostamento di alcuni tramezzi ed all'utilizzo degli stessi. Il ripostiglio a servizio dell'abitazione, veniva demolito per lasciar posto alla nuova posizione della cucina, precedentemente posta all'interno dell'avancorpo lungo il prospetto est. La camera da letto ridotta nelle dimensioni (a vantaggio della cucina) veniva a costituire un unicum (assenza di porte) con la veranda e il disimpegno, che si conformava ora a forma di L. Il balcone originario (sebbene l'appartamento abbia accesso al piano terra, in virtù del pendio del lotto, tale parte dell'abitazione risulta rialzata rispetto al prospettante piano di campagna), si palesava chiuso sui due lati originariamente liberi, determinando un incremento della superficie coperta dell'immobile.

Difformità nei volumi: La sopra menzionata chiusura del balcone, attuata realizzando le chiusure dei due lati liberi con muretti in laterizio alti circa un metro sormontate da vetrate con telaio ligneo e doppi vetri (vedi immagine sottostante nel quale si raffrontano lo stato rappresentato nel progetto protocollo 10415 e nel catastale originario e quello attuale), ha determinato un illegittimo aumento della volumetria complessiva dell'immobile, avvenuto in assenza di titolo edificatorio.

Per le difformità relative alla diversa distribuzione interna, se ne è ipotizzata la loro sanabilità tramite la presentazione di una CILA in sanatoria presso i competenti uffici comunali. I relativi costi, si stimano in complessivi **2.500,00 €** comprensivi delle spese tecniche, oneri e oblazioni.

Per le difformità relative ai maggiori volumi realizzati, ed alle conseguenti modifiche di prospetto, non sussistendo al momento i presupposti di legge per la loro sanabilità se ne ipotizza la demolizione, con conseguente ripristino dello stato dei luoghi conformemente all'ultimo titolo rilasciato. Le spese per l'intervento previsto, comprensivo del trasporto a discarica dei materiali di risulta, delle spese tecniche necessarie e dell'acquisto ed installazione degli elementi tecnici da reinstallare in sito (porta di divisione tra il balcone ed il vano abitativo retrostante, etc.) si stimano approssimativamente in **€ 3.000,00**.

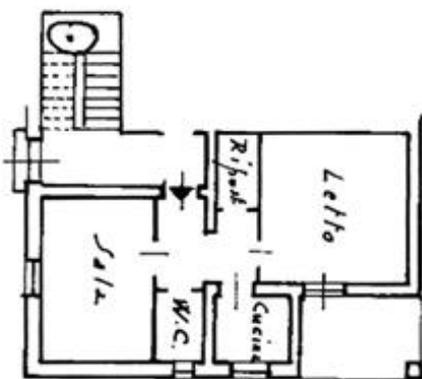
Gli importi sopra indicati, verranno detratti in fase di determinazione del prezzo di vendita, al valore di stima calcolato.



Confronto tra lo stato rappresentato nel progetto prot. 10415, e lo stato attuale dell'immobile

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Conforme - Come riportato nel verbale di accesso ai luoghi del 10/10/2019 ([allegato 7d](#)), lo stato dell'unità immobiliare in oggetto, appariva difforme dalla rappresentazione fattane nella piantina catastale al tempo depositata (accatastamento del 19/05/1965). Si ravvisavano variazioni nella distribuzione interna, (ove il vano originariamente destinato a ripostiglio ampliato nelle dimensioni, veniva ora adibito a cucina, e nel contempo l'originaria cucina veniva destinata a cameretta) e nella consistenza, poichè l'originario terrazzino a servizio dell'abitazione (area scoperta o assimilabile), successivamente chiuso con pareti vetrate soprastanti basso muretto, veniva ora ad essere catastalmente assimilabile ad un vano principale o accessorio diretto (area evidenziata in rosa nell'immagine sottostante). Le modifiche interne sono state indicativamente realizzate nel 2016 come riportato dal signor *** DATO OSCURATO *** , nell'ambito di più generali lavori di manutenzione attuati sull'immobile. Le difformità riscontrate, che ampliavano l'estensione della superficie catastale ed il numero dei vani dell'immobile rendevano necessaria la presentazione di una nuova piantina. Il sottoscritto esperto pertanto, redatto l'elaborato grafico aggiornato e predisposti i necessari modelli informatici, presentava tramite la procedura DOCFA al competente ufficio catastale la nuova piantina catastale aggiornata dell'immobile in oggetto in data 17/10/2019. Si fornisce congiuntamente alla presente ctu nell'[allegato 12a](#) copia del documento DOCFA inoltrato e nell'[allegato 12b](#) l'attestazione dell'avvenuta denuncia di variazione catastale. La nuova piantina catastale dell'abitazione, ora conforme allo stato dell'immobile, è qui fornita come [allegato 2d](#).



Piantina originariamente depositata



Nuova piantina depositata

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme, agli strumenti urbanistici vigenti, ovvero al P.R.G. del Comune di Civita Castellana approvato D.G.R. del 06/05/1976.

Detto documento individua l'area urbana di appartenenza del fabbricato come ricadente in zona B sottozona B4 Ristrutturazione Urbanistica ([allegato 6a](#)). Va detto poi che, il fabbricato stante la sua data di costruzione (1965), è preesistente all'adozione dello strumento urbanistico comunale poi approvato. Nel documento Preliminare di Indirizzo del nuovo P.U.C.G. del comune di Civita Castellana, l'area in cui ricade l'immobile è genericamente indicata come Zona Urbana Consolidata ([allegato 6c](#)).

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'immobile nel pignoramento è individuato e descritto esclusivamente tramite i suoi identificativi catastali. **In dati nello stesso riportati sono conformi** a quanto al tempo depositato in catasto.

BENI IN CIVITA CASTELLANA VIA PRIATI 36

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 1

Appartamento a CIVITA CASTELLANA Via Priati 36 per la quota di:

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

Identificazione catastale:

- Al pignoramento - **Foglio 34 particella 259 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 464,81 €**(vedi [allegato 1](#), visura storica), indirizzo catastale: Via Priati, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Attuale - **Foglio 34 particella 259 sub.2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 516,46 €**
- *** DATO OSCURATO *** **Coerenze:** La rappresentazione catastale dell'unità immobiliare, depositata al tempo del pignoramento (risalente all'epoca di costruzione 1965, vedi [allegato 2a](#)), riporta relativamente ai confini, esclusivamente i nomi dei proprietari delle particelle limitrofe (non anche il relativo numero identificativo). Visto l'ampio arco di tempo intercorso dalla data di deposito di detto documento, non è più possibile verificarne la correttezza. Ciò nonostante, data la ridotta dimensione del fabbricato di appartenenza dell'unità immobiliare pignorata, la posizione del vano scala rappresentato nella piantina, e l'inserimento della particella nella planimetria catastale di zona (foglio 34, vedi [allegato 2b](#) e [allegato 2c](#)), è possibile asserire che il bene pignorato, come descritto ed illustrato nell'atto di pignoramento, corrisponde agli estremi catastali ed agli intestati riportati in catasto, permettendone una univoca identificazione. La piantina catastale originariamente depositata, è stata con la presente ctu, aggiornata per intervenute modifiche all'immobile, come meglio dettagliato al punto - Conformità Catastale.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il contesto urbano nel quale è sito il bene pignorato, è posto appena al di fuori del centro storico del comune di Civita Castellana, in prossimità del polo museale di Forte Sangallo. Da qui si diparte la via Roma, che congiunge il centro urbano con la strada statale 311. Il primo tratto di detta via è caratterizzato da numerose vie traverse, che si diramano da quella principale, e sulle quali prospettano per lo più edifici a due o tre piani ad uso residenziale. In una di dette traverse, via Priati, insiste l'unità immobiliare pignorata. Nelle due immagini sottostanti, l'area di sedime del fabbricato è stata evidenziata con cerchio di colore giallo. Il Piano Regolatore Generale di Civita Castellana, approvato con D.G.R. del 1976 include detta area in **zona B sottozona B4**, ovvero in area destinata a **Ristrutturazione Urbanistica** ([allegato 6a](#)). Nel documento preliminare di indirizzo del nuovo **P.U.C.G.** in corso di approvazione per il Comune di Civita Castellana, l'area ormai quasi integralmente edificata (e sottoposta a vincolo stante l'approvazione del P.T.P.R. della Regione Lazio) è genericamente inclusa nella Zona Urbana Consolidata ([allegato 6c](#)). Tra i vincoli cui è sottoposta l'area in oggetto si segnala quello idrogeologico data la prossimità all'alveo del Rio Maggiore, il cui corso è facilmente identificabile nella profonda forra visibile nella prima delle due

immagini sottostanti ([allegato10](#)). Il centro urbano più vicino è ovviamente quello del comune di appartenenza, sebbene per taluni servizi (per grandi attività commerciali, per alcune scuole secondarie superiori ed universitarie etc.) l'area gravita attorno al capoluogo di provincia Viterbo, e di regione Roma, dai quali dista rispettivamente 37 e 65 km. I due centri urbani suddetti sono poi raggiungibili con il trasporto pubblico grazie alla linea ferroviaria che li congiunge e che nel territorio comunale di Civita Castellana, presenta apposita stazione di fermata in località Borghetto. Quest'ultima è poi dalla via Priati raggiungibile a mezzo di 4 linee di BUS (linea 1, 2, 2a e 3) tutte transitanti sulla via Roma. Il traffico nella via Priati, stante il suo sostanziale scopo di servizio delle sole residenze presenti, si palesa rado e scorrevole. Non si ravvisano nella via, ed in un contesto urbano prossimo alla stessa, significative disponibilità di parcheggi pubblici.

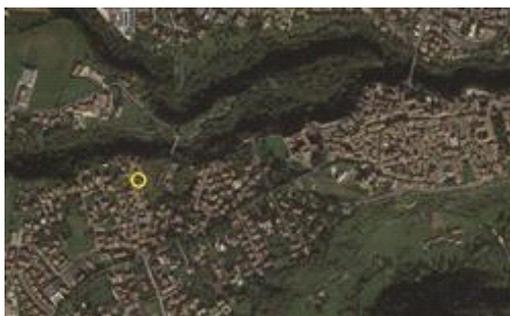


Immagine satellitare illustrante la posizione dell'appartamento in un ampio contesto urbano.



Immagine satellitare di un ristretto contesto urbano prossimo all'unità immobiliare pignorata

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare pignorata consta di una abitazione, posta al piano terra di un fabbricato ad uso residenziale che si compone di tre sole abitazioni, poste su due livelli fuori terra (una al piano primo e due al piano terra), oltre a due magazzini siti al livello interrato ed al secondo piano (vedi visura elenco fabbricato qui fornita come [allegato 1c](#)). La descrizione dello stato dei luoghi, seguirà quanto riscontrato nel sopralluogo eseguito il 10/10/2019 (verbale in allegato 7d).

Come documentato dalla foto 1 dell'allegato 5, nella quale il bene pignorato è stato cerchiato con colorazione gialla, l'appartamento è sito in posizione esterna rispetto al centro storico comunale, lungo la direttrice di espansione est dello stesso, in un'area urbana tipicamente residenziale caratterizzata dalla presenza di fabbricati tipologicamente omogenei e simili a quello in oggetto. Uscendo dal centro cittadino, percorrendo via Roma, una delle prime traverse che si incontrano sul suo lato destro è via Priati. Percorrendo detta via infine, uno degli ultimi stabili che incontriamo sempre sul lato destro, è quello di appartenenza dell'abitazione pignorata (vedi foto 2). Il fabbricato è costituito nei due piani con muratura portante perimetrale e muro di spina centrale, realizzati in blocchetti di tufo, gli orizzontamenti interpiano sono realizzati con solai del tipo S.A.P. (come descritto nella relazione tecnica di corredo al progetto di espansione del 1960), la copertura nella metà sinistra (guardando il prospetto su strada) è a falda inclinata, la restante metà è realizzata a terrazzo (in foto 3 e 4 due immagini del prospetto su strada del fabbricato, riprese da angolazioni differenti). Nel complesso il prospetto del fabbricato si presenta in un mediocre stato conservativo,

ravvisandosi la necessità di un intervento di manutenzione nelle recinzioni (il lotto è separato da strada da muretto in tufo con soprastante ringhiera metallica dotata di accesso carrabile e pedonale), negli aggetti (soletta del balcone e aggetto di copertura dello stesso, mostrano interventi pregressi di manutenzione eseguiti in modo sporadico e puntiforme), e più in generale negli intonaci e nelle pitture.

L'originario lotto edificatorio, è stato frazionato con atto del 1991 in più particelle, quella di sedime dello stabile, è la mera particella derivata 259 di 154 mq di estensione, che coincide con la proiezione al suolo del fabbricato (vedi allegato 1b, visura storica particella 259, e allegato 2c ove la particella in oggetto è stata evidenziata in rosa e rosso). L'accesso condominiale allo stabile non avviene direttamente da pubblica via, ma da uno dei due vialetti che lo delimitano lateralmente (foto 5 e foto 6), quello individuato dalla particella 863 che si estende anche nella parte retrostante dello stabile. Su detto vialetto, protetto dalle intemperie da una tettoia, prospetta il portone condominiale di accesso al fabbricato (foto 7). Al di là di questo si aprono il vano scala (foto 8) ed un ridotto androne servente l'accesso agli appartamenti posti al piano terra (interni 1 e 2 vedi foto 9). Le scale presentano gradini in marmo, il pianerottolo è rifinito con piastrelle di scaglie di marmo ed impasto cementizio. Le pareti di detti vani ad uso comune sono rifinite con idropittura. Al di là del portone ligneo dell'abitazione (a due ante asimmetriche) ci si trova in un ridotto ingresso (foto 10). L'ambiente mostra i segni di un recente intervento manutentivo che ha interessato tutta l'unità immobiliare relativamente alle pitture ed alle pavimentazioni, oltre che gli impianti della cucina. I pavimenti si palesano con unica finitura per tutta l'abitazione, con elementi in monocottura, di forma quadrata di dimensioni 30x30 cm, e con posa diagonale ai muri d'ambito. Le pareti interne dell'abitazione (ad eccezione del bagno e della cameretta) sono state rifinite con una particolare pittura, lievemente stonalizzata, di tinta pastello, e superficie lucida. Sulla destra dell'ingresso si accede all'ampio vano rettangolare adibito a camera padronale (foto 11), quindi seguendo il corridoio che risulta ruotato di 90 gradi rispetto al vano di accesso (vedi foto 12), possiamo accedere sul lato destro al bagno (foto 13), che sebbene di ridotte dimensioni è dotato dei canonici quattro sanitari con vasca, e ad un ridotto vano adibito a cameretta (piccolo ambiente di dimensioni pari a metri 2,10 x 2,42, vedi foto 14) che si caratterizza per il difforme trattamento delle superfici murarie (finitura rosa tipo spugnato), mentre sul lato sinistro è posta la cucina (foto 15), caratterizzata dall'assenza di areazione e luce naturale, e dalla presenza di un varco ad arco (foto 16) che la mette visivamente in comunicazione con il limitrofo salotto (foto 17), vano che conclude la percorrenza del corridoio. Dal salotto era possibile accedere al balcone dell'abitazione per mezzo di una porta-finestra. Oggi si riscontra che dall'originario passaggio (foto 18) presumibilmente in occasione degli ultimi lavori, è stato rimosso l'infisso di separazione tra la sala e il balcone, poichè quest'ultimo ambiente, non si configura più come uno spazio esterno scoperto (o a questo assimilabile), ma come una veranda interamente chiusa nel perimetro, per essere su due lati adiacente ai muri del fabbricato, sui restanti due per essere stata chiusa con basso muretto e sovrastanti finestre con sopra luce (foto 19 e 20). In detto vano, è posta la caldaia a servizio dell'abitazione che assolve alla funzione di riscaldamento ed alla produzione di acqua calda sanitaria (foto 23). I terminali di erogazione del riscaldamento sono costituiti da radiatori allocati prevalentemente sui divisori interni, il sistema è regolabile a mezzo di cronotermostato marca IMIT (foto 25). Le pareti del bagno sono rivestite con maioliche di colorazione bianca e formato 20x20 cm fino all'altezza di metri 2 (foto 24). La parete attrezzata della cucina presenta rivestimenti in maioliche di formato 10x10 cm. Le finestre sono originali nella camera padronale e nel bagno, ovvero con vetro singolo, mentre palesano doppi vetri nella cameretta e nella veranda, sempre con telaio ligneo. In generale l'appartamento si presenta in un ordinario stato manutentivo. Dei luoghi come riscontrati si è eseguito un dettagliato rilievo tipologico e dimensionale che viene fornito congiuntamente alla presente ctu come allegato 3 (3A Rilievo Architettonico; 3B Rilievo Dimensionale).

Appare opportuna una specifica in merito alle aree adiacenti e antistanti l'abitazione (vedi allegato 2c figura 2, ove l'abitazione all'interno della particella 259 è stata evidenziata in rosso). Nei suoi prospetti l'abitazione confina esclusivamente con la particella 863 che costituisce il vialetto di accesso al portone condominiale, e lambisce l'abitazione sul suo intero fronte principale (lato est), e con la particella 862 che costituisce il distacco tra il fabbricato in oggetto ed il fabbricato e l'area pertinenziale della particella 258, oltre a fungere da percorrenza-servitù di passaggio per l'accesso alla particella terza numero 864. Quest'ultima particella (vedi foto 21) appare in sito collegata, mediante una gradinata che scavalca il suolo della particella 863, alla veranda dell'appartamento pignorato

(vedi foto 22). Detta particella sebbene di proprietà dei medesimi debitori pignorati, non è stata inclusa nel pignoramento (che riporta sempre e solamente ivi compreso nella nota di trascrizione la sola particella 259 subalterno 2), e non può essere assimilata, essendo dotata di proprio identificativo catastale, propria qualità e classe (pascolo di classe unica) ad una pertinenza dell'abitazione. Pertanto nella quantificazione della stima del bene pignorato della stessa non si terrà conto.

Degli Impianti:

Termico ed Idricosanitario: Come riportato sul verbale di sopralluogo, durante lo stesso non è stato rinvenuto il libretto degli impianti a servizio dell'abitazione. Ciò ha reso di fatto impossibile concludere l'iter relativo alla produzione dell'Attestato di Prestazione Energetica per il bene in oggetto, poichè i preposti Uffici Regionali ai quali gli elaborati prodotti vanno inoltrati (inoltre sulla base del quale viene dagli stessi attribuito il relativo codice identificativo) non ammettono tale carenza documentale se non per impianti dismessi. Ciò nonostante il sottoscritto esperto, avendo in fase di sopralluogo acquisito tutti i dati utili tipologici e dimensionali per la produzione dell'APE, ha elaborato il documento al fine di fornire comunque una informazione conoscitiva utile sulle caratteristiche e sulle prestazioni dell'unità immobiliare pignorata. L'abitazione è servita da caldaia alimentata a metano, che assolve alle funzioni di riscaldamento invernale e di produzione di acqua calda sanitaria ACS. Il generatore di calore è di marca SYLBER, modello STYLE 4HE 25S della tipologia a condensazione (vedi scheda tecnica fornita come allegato 12). I terminali di erogazione sono costituiti da radiatori in alluminio. Le chiusure trasparenti (finestre e porte finestre), sono costituite da telaio ligneo e vetro singolo nella camera padronale e nel bagno e vetro camera negli altri vani (per le dimensioni delle bucaure si veda l'allegato 3B, rilievo dimensionale). Le chiusure oscuranti sono realizzate a mezzo di avvolgibili (con cassonetto) ove presenti le finestre originali, persiane nella cameretta e assenti per la veranda. Le chiusure opache verticali sono costituite da murature in blocchetti di tufo rifinite con intonaco di spessore pari a 45 cm, nei muri di perimetro, di dimensioni minori (circa 25 cm) nel prospetto della cameretta. L'immobile negli orizzontamenti è soprastante ambienti non riscaldati (cantina posta al piano interrato) e sottostante nella veranda e nella cameretta a balcone (ovvero spazio esterno). L'immobile non è dotato di generatori di calore alimentati da fonti rinnovabili. Si è provveduto pertanto a calcolare la prestazione energetica del fabbricato, che dall'attestato simulato è risultato ricadere in classe F con un indice di EP_{gl,nren} di 164,76 KWh/mq anno. L'immobile è risultato efficientabile prioritariamente realizzando



cappotto esterno sulle murature perimetrali con isolante da 10 cm (tipo poliuretano in lastre) e quindi dotandolo di 2 mq di pannelli solari per la produzione di ACS da allocarsi in copertura. Con tali accorgimenti l'immobile potrebbe raggiungere la classe C con un indice di EPgl,nren di 91 Kwh/mq anno. Si fornisce nell'allegato 12 copia dell'APE simulato prodotto

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda vani principali ed accessori diretti	60,00	x	100 %	=	60,00
Superficie lorda balconi terrazze verande	8,00	x	25 %	=	2,00
Totale:	68,00				62,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima dell'unità immobiliare pignorata, intesa come determinazione del più probabile valore di mercato che l'operatore ordinario potrebbe attribuire allo specifico bene, si è scelto il cosiddetto **procedimento sintetico di stima comparativo "per punti di merito"** con metodo moltiplicativo.

Il parametro impiegato per la valutazione degli immobili con tale metodo è il prezzo in euro al mq di superficie commerciale, da cui si desume il valore dell'immobile ordinario $V_{imm} = S_c \times V_{mq}$ (ove S_c indica la superficie commerciale e V_{mq} il valore medio unitario al mq), da tale valore si ottiene il valore specifico dell'immobile oggetto di stima $V_a = (k_1 \times k_2 \dots \times k_n) \times V_{imm}$ ove $k_1 \dots k_n$ sono coefficienti che tengono conto delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile. Tale metodo consta di tre distinte fasi. La prima consiste nel determinare attraverso un'opportuna indagine di mercato, qual è il valore medio unitario di mercato, per beni con caratteristiche prossime a quello da stimare, da prendere a base di riferimento per il successivo calcolo di stima. La seconda fase consiste nel determinare quali sono i coefficienti moltiplicatori del suddetto valore unitario da applicare all'immobile in oggetto. La terza fase consiste nel determinare il valore di stima moltiplicando il valore medio unitario corretto dai relativi coefficienti moltiplicatori per la superficie commerciale dell'unità immobiliare.

- Riferimenti bibliografici: F. Forte B. De Rossi (1974), Principi di economia e di estimo, Etas, Milano; A. Realfonzo (1994), Teoria e metodo dell'estimo urbano, Nis Roma; Tecnoborsa (2000) Codice delle valutazioni immobiliari, Roma.

-**Determinazione del valore medio unitario:** Il valore medio unitario, espresso in €/mq relativamente a beni analoghi a quello in oggetto, è stato ricavato a seguito di indagine di mercato svolta presso i principali operatori del settore immobiliare presenti in zona, in base alle quotazioni riportate dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Viterbo, di cui si fornisce il relativo listino nell'allegato 11a, ed in base ai dati ricavabili dai principali operatori economici

immobiliari presenti sulla rete (si forniscono come allegato 11b i valori immobiliari tratti dall'operatore Immobiliare.it, e con l'allegato 11c i dati desunti dall'Osservatorio Immobiliare a Civita Castellana). Ciascuno di detti borsini fornisce una pletera di valori immobiliari per gli immobili residenziali, differenziati per tipologia, stato conservativo e talora localizzazione nell'ambito del territorio comunale. Il borsino costituente l'allegato 11b, appare scostarsi per difetto dai valori indicati dagli altri due, e da quanto ricavato dalle agenzie di zona. Operando pertanto una media ponderata tra i dati forniti dagli allegati per abitazioni analoghe per caratteristiche a quella da stimare, e dimezzando il peso del listino che differisce significativamente dagli altri, otteniamo il valore medio unitario di 1.030,00 €/mq, quale congruo per una abitazione di tipo civile in stato conservativo ordinario, nella medesima zona urbana di appartenenza, ed insistente in un fabbricato analogo a quello in oggetto.

Determinazione dei coefficienti moltiplicatori (punti di merito): confrontando il bene da stimare con il bene ordinario cui i sopracitati valori medi fanno riferimento, possiamo in virtù delle sue caratteristiche determinare i coefficienti moltiplicatori. Tali prerogative in relazione alla destinazione d'uso dell'immobile, possono suddividersi in caratteristiche posizionali estrinseche, riferite alla localizzazione specifica rispetto al contesto di zona, dell'unità immobiliare in oggetto (in relazione ad una maggiore o minore accessibilità, qualificazione urbana, della dotazione di verde, della qualificazione infrastrutturale pubblica, inquinamento acustico, facilità di parcheggio etc.), caratteristiche posizionali intrinseche, riferite cioè alla localizzazione dell'unità immobiliare nel fabbricato di appartenenza, caratteristiche intrinseche o tecnologiche, relative alla qualità edilizia, alla tipologia ed allo stato conservativo dell'unità immobiliare in oggetto, ed in caratteristiche produttive, relative alla capacità reddituale dell'immobile in rapporto alla sua estensione ed al suo stato (libero o occupato). Ciò detto, tenendo presente che il valore medio da correggere è riferito ad un bene ordinario situato in un contesto prossimo a quello da stimare deduciamo i seguenti coefficienti moltiplicatori: C. posizionali estrinseche K_{pe} 1,00; C. posizionali intrinseche K_{pi} 0,95; C. intrinseche o tecnologiche K_i 1,03; C. produttive K_e 1,05. Da ciò consegue un coefficiente $K = (K_{pe} * K_{pi} * K_i * K_e) = 1,0274$. Infatti in relazione alle **caratteristiche posizionali estrinseche**, va detto che nel comune di Civita Castellana, come in tutti comuni di ridotte dimensioni, la differente localizzazione nel contesto urbano non determina come avviene nelle grandi città (ove tra centro e periferia, ma anche all'interno del medesimo quartiere, ad esempio per la minore o maggiore prossimità ad una fermata della metropolitana) significative variazioni nell'apprezzamento del mercato immobiliare, stante che le ridotte dimensioni urbane, rendono sostanzialmente accessibili (eccetto casi limite qui non rilevabili) a tutti i residenti i servizi pubblicamente fruibili. Da cui consegue il coefficiente neutro adottato. **In relazione alle caratteristiche posizionali intrinseche**, poichè l'appartamento è sito al piano terra (di due complessivi livelli), senza godere degli eventuali vantaggi che questo potrebbe determinare (assenza giardino), si ritiene corretto applicare all'abitazione un coefficiente riduttivo. **In relazione alle caratteristiche tecnologiche**, all'unità immobiliare si ritiene giusto applicare un marginale coefficiente positivo, poichè lo stato dei luoghi riscontrati, ha evidenziato recenti interventi manutentivi, nell'impianto termico (la caldaia a condensazione installata è di nuova generazione), sugli intonaci, sulle pavimentazioni e certamente nell'impiantistica della cucina (resa necessaria dalla sua nuova collocazione). Il rinnovamento non è però avvenuto su tutti gli elementi tecnici dell'immobile, si citano ad esempio le finestre (in taluni vani ancora quelle originali degli anni '60, o rimosse come nella divisione tra sala e veranda), i sistemi oscuranti (talora ad avvolgibili, talora a persiana, a volte assenti) e le porte, oltre a finiture minori. Da ciò consegue l'adozione di un coefficiente moltiplicativo di ridotta entità. Infine **in relazione alle caratteristiche produttive**, va detto che sebbene il fabbricato su cui insiste l'immobile si palesi di tipo ordinario, l'appartamento in virtù dei recenti interventi di manutenzione che lo hanno interessato, ma soprattutto per il taglio dimensionale ridotto, risponde positivamente alle richieste del mercato immobiliare degli affitti. Per tali considerazioni si valuta quale congrua l'applicazione di un coefficiente moltiplicativo.

La superficie commerciale è stata determinata secondo le disposizioni del D.P.R. 138/98. I muri perimetrali verso l'esterno ed i tramezzi interni sono stati integralmente computati nella superficie lorda commerciale. I muri in comunione con le altre unità immobiliari dello stabile o in comunione con gli spazi comuni (vano scala), sono stati computati per metà dello spessore. Alla superficie lorda del balcone (sebbene ora costituente la veranda, lo si è valutato come balcone essendo la variazione stata eseguita in assenza di titolo ed essendo previsto per detto ambiente il ripristino dello stato e

della funzione originaria) è stato applicato il coefficiente riduttivo del 25%.

Calcolo del valore di stima: superficie commerciale dell'unità immobiliare: 62,00 mq; Valore medio unitario: 1.030,00 €/mq; Coefficiente correttivo dell'immobile: 1,0274; Valore commerciale unitario 1.030,00 x 1,0274 = 65.609,64 €/mq;

Valore di stima 62,00 x 1.058,22 = 65.609,64 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **65.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 65.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 65.600,00**

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 Civita Castellana, agenzie: Civita Castellana, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate OMI (osservatorio Mercato Immobiliare) , ed inoltre: Borsino Immobiliare

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
1	appartamento	62,00	0,00	65.600,00	65.600,00
				65.600,00 €	65.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 60.100,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€ 0,00**

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:

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:	€ 60.100,00

data 18/10/2019

il tecnico incaricato
FRANCESCO DE SANTIS