



TRIBUNALE ORDINARIO - VITERBO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

47/2016

PROCEDURA PROMOSSA DA:

doBank

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Antonino Geraci

CUSTODE:

Dott. Avv. Stefano Tripanera

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/02/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Carlo Massetti

CF: MSSCRL62D06M082E

con studio in VITERBO (VT) Via San Luca, 10

telefono: 0761223330

email: carlomassetti@virgilio.it

PEC: carlo.massetti@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - VITERBO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 47/2016

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAPRANICA Vicolo della Rosa 12, della superficie commerciale di **39,00** mq per la quota di:

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

Appartamento posto al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, una camera ed un bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 241 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 121,37 Euro, indirizzo catastale: Vicolo della Rosa n. 12, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 1995.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	39,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 14.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 14.000,00
Data della valutazione:	07/02/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** 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: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*



4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/07/2007 a firma di Notaio Paola Lanzillo ai nn. 21305/13579 di repertorio, registrata il 02/08/2007 a Viterbo ai nn. 2935, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 135000,00.

Importo capitale: 90000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 24/02/2016 a Viterbo ai nn. 1774, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto TRIBUNALE DI VITERBO n. 98 del 01/02/2016

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/07/2007), con atto stipulato il 30/07/2007 a firma di Notaio Paola Lanzillo ai nn. 21304/13578 di repertorio, registrato il 01/08/2007 a Viterbo ai nn. 9511, trascritto il 02/08/2007 a Viterbo ai nn. Reg. gen. 14744; Reg. Part. 10259, in forza di atto di compravendita

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 30/07/2007), con atto stipulato il 30/07/2007 a firma di Notaio Paola Lanzillo ai nn. 21304/13578 di repertorio, registrato il 01/08/2007 a Viterbo ai nn. 9511, trascritto il 02/08/2007 a Viterbo ai nn. Reg. gen. 14744; Reg. Part. 10259, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/06/1993 fino al 10/03/2000), con atto stipulato il 12/06/1993 a firma di Notaio Fabrizio Fortini ai nn. 8151 di repertorio, registrato il 02/07/1993 a Viterbo ai nn. 4043, trascritto il 12/07/1993 a Viterbo ai nn. Reg. Gen. 8720; Reg. Part. 6932, in forza di atto di compravendita

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/03/2000 fino al 22/05/2003), con atto stipulato il 10/03/2000 a firma di Notaio Giorgio imparato ai nn. 21972 di



repertorio, registrato il 27/03/2000 a Viterbo ai nn. 21972, trascritto il 04/05/2000 a Viterbo ai nn. 5992/4650, in forza di atto di compravendita

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/05/2003 fino al 27/07/2006), con atto stipulato il 22/05/2003 a firma di Notaio Andrea De Nicola ai nn. 20368 di repertorio, registrato il 10/06/2003 a Roma 2 ai nn. 1V/7967, trascritto il 10/06/2003 a Viterbo ai nn. Registro Generale n. 9849; Registro Particolare n. 7752, in forza di atto di compravendita

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/07/2006 fino al 30/07/2007), con atto stipulato il 27/07/2006 a firma di Notaio Maria Antonietta Vitti ai nn. 15973 di repertorio, registrato il 31/07/2006 a Roma2 ai nn. 20226, trascritto il 03/08/2006 a Viterbo ai nn. 10242, in forza di atto di compravendita

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **1870/94**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di cambio destinazione d'uso da magazzino ad abitazione, presentata il 16/12/1994 con il n. 8345 di protocollo, rilasciata il 06/02/1995 con il n. 2020/94 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: tramezzo delimitante la zona notte, controsoffitto, piccolo vano sottoscala. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione tramezzo e controsoffitto zona notte, tombatura piccolo vano sottoscala.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia ed interventi di ripristino: €6.750,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna dei tramezzi, altezze non corrispondenti a quelle riportate oltre ad assenza del ripostiglio sottoscala.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuova planimetria catastale con procedura DOCFA a seguito di interventi edilizi di ripristino.

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione nuova planimetria catastale: €700,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA



L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CAPRANICA VICOLO DELLA ROSA 12

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAPRANICA Vicolo della Rosa 12, della superficie commerciale di **39,00** mq per la quota di:

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

Appartamento posto al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, una camera ed un bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 241 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 121,37 Euro, indirizzo catastale: Vicolo della Rosa n. 12, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile costruito nel 1800 ristrutturato nel 1995.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3,00 Km circa

scarso



autobus distante 400,00 m circa

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ingresso dell'immobile è posto su di un vicolo percorribile solo pedonalmente. Mediante un portoncino in legno e scendendo tre gradini si accede al vano soggiorno con angolo cottura della superficie di 23,00 mq circa; è presente un piccolo camino.

Tramite una porta di comunicazione in legno, salendo un gradino, si arriva ad un piccolo disimpegno dal quale si accede sia alla camera da letto che al bagno.

La camera, della superficie di 11,00 mq circa, è munita di finestra con grata affacciante su altro vicolo.

Il bagno, munito dei sanitari compreso il piatto doccia, ha una superficie di circa 3,50 mq circa. Le pareti risultano piastrellate per una altezza di 1,80 m circa. Il soffitto è realizzato mediante una controsoffittatura in pannelli.



La pavimentazione é realizzata in monocottura, le pareti risultano intonacate e tinteggiate, i locali risultano controsoffittati mediante tavolato in legno.

Le altezze interne risultano differenti rispetto a quelle riportate sul progetto autorizzato con concessione edilizia, sia per il vano soggiorno, di altezza 2,80 m circa, che per la zona notte compreso bagno, di altezza 2,50 m circa. Si dovrà, quindi, prevedere la demolizione della controsoffittatura della zona notte ai fini igienico/sanitari.

Nel soggiorno, sulla parete verso il vicolo di accesso, é presente una porta di accesso ad un piccolo vano sottoscala, quest'ultimo ricavato sotto il piano stradale, di altezza interna di 1,30 m circa. Il suddetto vano non risulta essere presente ne sulla planimetria catastale ne sugli elaborati progettuali relativi al cambio d'uso. Pertanto si dovrà prevedere la tamponatura della porta di accesso sopramenzionata.

Si precisa che non é stato possibile verificare la conformità degli impianti tecnologici.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in legno e vetro con grata in ferro nella media 

infissi interni: anta singola a battente realizzati in legno nella media 

pavimentazione interna: realizzata in monocottura nella media 

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno massello nella media 

Degli Impianti:

termico: generatore a combustibile con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: non rilevabile nella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	39,00	x	100 %	=	39,00
Totale:	39,00				39,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/04/2017

Fonte di informazione: Annuncio agenzia Tecnocasa

Descrizione: Bilocale abitabile con accessori



Indirizzo: Via Castelvechio, 55
Superfici principali e secondarie: 40
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 22.000,00 pari a 550,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 19.800,00 pari a 495,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/04/2017
Fonte di informazione: Annuncio Agenzia Tecnorete
Descrizione: Bilocale posto al secondo piano
Indirizzo: Via forno di mezzo, 18
Superfici principali e secondarie: 40
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 23.000,00 pari a 575,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 20.700,00 pari a 517,50 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/04/2017
Fonte di informazione: Annuncio agenzia Europa Immobiliare
Descrizione: Trilocale in buono stato al primo piano
Indirizzo: Centro storico
Superfici principali e secondarie: 60
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 35.000,00 pari a 583,33 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 31.500,00 pari a 525,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 22/04/2017
Fonte di informazione: Tribunale di Viterbo pubblicazione asta immobiliare
Descrizione: Trilocale in discreto stato conservativo posto al piano terra
Indirizzo: Vicolo di Piazza Padella, 25
Superfici principali e secondarie: 46
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 24.000,00 pari a 521,74 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 20.400,00 pari a 443,48 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: atto di compravendita
Data contratto/rilevazione: 22/04/2017
Fonte di informazione: Tribunale di Viterbo pubblicazione asta immobiliare
Descrizione: abitazione posta su due livelli
Indirizzo: Via Castelvecchio, 78
Superfici principali e secondarie: 38
Superfici accessorie:
Prezzo/Prezzo richiesto: 20.000,00 pari a 526,32 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 17.000,00 pari a 447,37 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio del Mercato Immobiliare CCIAA di Viterbo (31/12/2016)
Valore minimo: 650,00
Valore massimo: 650,00
Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate di Viterbo (31/12/2016)
Valore minimo: 1.000,00
Valore massimo: 1.200,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nell'ultimo anno il mercato immobiliare residenziale ha riscontrato un aumento delle compravendite al contrario di quanto si era registrato per gli anni passati.

I valori immobiliari rispetto al 2012 hanno subito una consistente diminuzione. Tale situazione ha portato alla presenza di uno scenario di mercato con una significativa offerta di immobili ed ad una domanda in notevole diminuzione.

L'incontro di domanda ed offerta nella situazione descritta è stato un parametro determinante che ha portato ad un significativo decremento del valore di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 39,00 x 550,00 = **21.450,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 21.450,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 21.450,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato del lotto si è adottato il criterio della stima per comparazione, ricercando recenti valori di scambio realizzati in zona per beni simili, presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e l'Osservatorio Immobiliare della CCIAA, estrapolando così un valore espresso in €/mq da prendere come riferimento.

Sono state, quindi, operate tutte le aggiunte e detrazioni del caso, valutando le condizioni intrinseche ed estrinseche dei beni in esame rispetto alla normalità.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Viterbo, ufficio del registro di Viterbo, conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo, ufficio tecnico di Capranica, agenzie: Capranica, osservatori del mercato immobiliare Viterbo



DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	39,00	0,00	21.450,00	21.450,00
				21.450,00 €	21.450,00 €

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: **€ 14.000,00**

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: **€ 14.000,00**

data 07/02/2018

il tecnico incaricato
Geom. Carlo Massetti

