

TRIBUNALE DI VITERBO

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

FINDOMESTIC BANCA S.p.A.

contro:

***** DATO OSCURATO *****

R.G.E. 215/2014

Giudice: Chiara Serafini

ELABORATO PERITALE

del 21/10/2015

Tecnico incaricato: geometra Stefano Gatto

iscritto all'Albo Geometri della provincia di Viterbo al N. 1273

iscritto all'Albo del Tribunale di Viterbo al N. 147

CF: GTTSFN81S05M082H

con studio in Viterbo (VT) Viale Armando Diaz (c/o Studio Tecnico geom. Antonio Manca), 52/G

telefono: 3335243575

fax: 0761303563

email: geom.gatto@alice.it

email (pec): stefano.gatto@geopec.it

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa

PROCEDURA N. R.G.E. 215/2014 Viterbo
LOTTO 1
BENI IN ISCHIA DI CASTRO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Ischia Di Castro Via Palestro 40:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 (*** DATO OSCURATO ***) di **appartamento**, della superficie commerciale di **100,00** Mq.

Immobile ad uso residenziale sviluppato su tre piani fuori terra: Terra, Primo e Secondo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Primo e Secondo, ha un'altezza interna di 295.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 236 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: Via Palestro n.52, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile graffato con il Foglio 42 Particella 237 Subalterno 4

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 100,00
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 69.650,00
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 69.650,00
- 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:	€ 70.000,00
- Data della valutazione:	21/10/2015

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. Vincoli ed oneri giuridici che resteranno a carico dell'acquirente:

- 4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*
- 4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*
- 4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*
- 4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: 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 24/01/2002 a firma di Notaio Lanzillo Paola , iscritta il 29/01/2002 a Viterbo ai nn. R.G. 1353 - R.P. 129, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 61976,00.

Importo capitale: 30987,41.

Durata ipoteca: 15.

L'iscrizione riguarda le unità immobiliari che erano censite nel Catasto Fabbricati al Foglio M.U. Particella 580 Subalterno 1, Foglio M.U. Particella 581 Subalterno 2 e Foglio M.U. Particella 581 Subalterno 3

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/09/2005 a firma di Notaio D'ALESSANDRO LUCIANO , iscritta il 03/09/2005 ai nn. R.G. 16954 - R.P. 2655, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 220000,00.

Importo capitale: 110000,00.

Durata ipoteca: 25

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, stipulata il 23/07/2014 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo , trascritta il 02/10/2014 a Viterbo ai nn. R.G. 12153 - R.P. 9837, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili in data 23/07/2014
- pignoramento, stipulata il 05/01/2015 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. REP. 70038 di repertorio, trascritta il 02/02/2015 a Viterbo ai nn. R.G. 994 - R.P. 794, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento Immobili in data 05/01/2015.

NELLA NOTA DI TRASCRIZIONE IL TITOLO E' DESCRITTO "DOMANDA GIUDIZIALE" ANZICHE' "ATTO GIUDIZIARIO" ED E' COMUNQUE POSTERIORE AL PIGNORAMENTO A FAVORE DEL CREDITORE PROCEDENTE.

4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna.**

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

- Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
- Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
- Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per le formalità n.7854/89 e 5740/90 si allegano le note di trascrizione in quanto i titoli sono a rilegare.

6.1. Attuale proprietario:

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 02/09/2005), con atto stipulato il 02/09/2005 a firma di Notaio LUCIANO D'ALESSANDRO ai nn. Repertorio 452553 - Raccolta 31341 di repertorio, registrato il 02/09/2005 a Viterbo ai nn. 7162/1T, trascritto il 03/09/2005 a Viterbo ai nn. R.G. 16953 - R.P. 11258, 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 24/01/2002 fino al 02/09/2005), con atto stipulato il 24/01/2002 a firma di notaio LANZILLO PAOLA ai nn. Rep. 13977 di repertorio, trascritto il 29/01/2002 a Viterbo ai nn. R.G. 1352 - R.P. 1107, in forza di Atto di Compravendita
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6 CIASCUNO, in forza di Successione a

Matera Dante (dal 23/08/2000 fino al 24/01/2002), con atto stipulato il 13/09/2000 a firma di Ufficio Registro ai nn. 44/13 di repertorio, trascritto il 06/09/2001 a Viterbo ai nn. R.G. 11500 - R.P. 8855, in forza di Successione a Matera Dante

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di Atto di Compravendita (dal 01/08/1989 fino al 23/08/2000), con atto stipulato il 01/08/1989 a firma di Notaio Lanzillo Paola ai nn. Rep. 1077 di repertorio, trascritto il 17/08/1989 a Viterbo ai nn. R.G. 10412 - R.P. 7854, in forza di Atto di Compravendita.

In forza di questo atto, si acquistano in Ischia di Castro, Foglio M.U.1 Particella 580 Subalterno 1, abitazione di 1 Vano; e Foglio M.U.1 Particella 581 Subalterno 2, abitazione di 1 Vano.

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 CIASCUNO, in forza di Atto di Copravendita (dal 12/06/1990 fino al 23/08/2000), con atto stipulato il 05/06/1990 a firma di Notaio LANZILLO PAOLA ai nn. Rep. 1860 di repertorio, trascritto il 12/06/1990 a Viterbo ai nn. R.G. 7430 - R.P. 5740, in forza di Atto di Copravendita.

In forza di questo atto, si acquista in Ischia di Castro, Foglio M.U.1 Particella 581 Subalterno 3, abitazione di 1 Vano

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie: *Nessuna*

7.2. Situazione urbanistica: **Nessuna informazione.**

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia: *Nessuna difformità.*

8.2. Conformità catastale:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria agli atti del catasto presenta piccole imperfezioni trascurabili dal punto di vista grafico

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale mediante procedura Doc.Fa. per migliore rappresentazione grafica

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione Doc.Fa per migliore rappresentazione grafica: 300,00 Euro
- Diritti catastali presentazione Doc.Fa.: 50,00 Euro

Criticità: **bassa**

8.3. Conformità urbanistica:

•

L'immobile risulta **conforme**.

Criticità: **nessuna**.

Fabbricato edificato antecedentemente il 01/09/1967.

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

BENI IN ISCHIA DI CASTRO VIA PALESTRO 40
APPARTAMENTO
di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 (*** DATO OSCURATO ***) di **appartamento**, della superficie commerciale di **100,00** Mq.

Immobile ad uso residenziale sviluppato su tre piani fuori terra: Terra, Primo e Secondo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Primo e Secondo, ha un'altezza interna di 295.

Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 236 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: Via Palestro n.52, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Immobile graffato con il Foglio 42 Particella 237 Subalterno 4

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

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Descrizione dettagliata:

L'unità in narrativa è un appartamento sito al piano terra, primo e secondo.

L'ingresso principale si trova al piano primo (civico numero 40 fisicamente ma erroneamente indicato numero 52 catastalmente) al quale si accede tramite una scala esterna condominiale ed è costituito da soggiorno, cucina, camera ed un piccolo bagno sotto la scala che porta al piano secondo.

Il piano secondo è composto invece da un piccolo disimpegno, una camera ed un bagno.

Al piano terra si trova una camera con bagno che ha accesso diretto indipendente dal piccolo piazzale che si viene a creare alla fine della Via Palestro.

Gli infissi sia esterni che interni, sono quasi tutti da revisionare o sostituire essendo in legno ed in un cattivo stato di manutenzione, probabilmente originari dell'immobile. Di metallo sono invece la porta-finestra della cucina, di accesso al piccolo balcone, circondato dagli altri fabbricati, che si affaccia sullo slargo di Via Palestro e quelle di accesso al piano terra e primo.

Le finiture sono di tipo medio per quanto riguarda la zona circostante e, anche se l'unità immobiliare in oggetto necessita di lavori di ristrutturazione quali il rifacimento degli impianti termico, elettrico ed idrico, è da considerarsi in uno stato di media conservazione.

Attraverso una richiesta effettuata tramite P.E.C. con il tecnico comunale della sezione urbanistica, è stato possibile accertare l'inesistenza nei registri di pratiche edilizie riguardanti l'immobile in narrativa; presso il Catasto si è provveduto ad estrarre copie conformi della scheda planimetrica attuale e delle precedenti per prendere atto delle variazioni che lo hanno riguardato e per poter meglio riferire sulle conformità dell'immobile oggetto di valutazione.

Consistenza:

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

- di misurazione: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
Appartamento	99,00	x 100 %	= 99,00
Balcone	5,00	x 20 %	= 1,00
Totale:	104,00		100,00

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: 100,00 x 700,00 = **70.000,00**

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): € **70.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **70.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Viterbo, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate - Camera di commercio

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	100,00	0,00	70.000,00	70.000,00

-Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **350,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **69.650,00**

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:

€ **69.650,00**

data 21/10/2015

il tecnico incaricato
Stefano Gatto