



TRIBUNALE ORDINARIO - VITERBO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

262/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA POPOLARE DI BARI SOC. COOP. P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/01/2017

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Stefano Gatto

CF: GTTSFN81S05M082H
con studio in VITERBO (VT) Via Gioacchino Rossini n°18
telefono: 0761306663
fax: 0761303563
email: geom.gatto@alice.it
PEC: stefano.gatto@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VITERBO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 262/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BOLSENA Via Dei Gelsi 24, della superficie commerciale di **72,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità in narrativa nello stato di fatto è costituita da un appartamento di complessivi mq 73,00 sito al piano terra con accesso diretto da Via Dei Gelsi n°24, composto da soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto, due bagni e circa mq 68,00 di area scoperta di pertinenza esclusiva. (Vedi descrizione dettagliata per decurtazioni porzioni abusive ai fini della valutazione).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di m 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 252 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: Via dei Gelsi n°24, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	72,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 92.990,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 92.990,00
Data della valutazione:	30/01/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario.

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 24-06-2016, l'immobile risultava abitato dalla proprietaria sig.ra Pasquini Cristina e da sua madre, sig.ra Ciucci Rita.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che nel pignoramento Rep. 930 del 23/07/2015, trascritto il 04/08/2015 al n.7511 di Registro Particolare e 9894 di Registro Generale, viene colpito l'immobile sito nel Comune di Bolsena distinto nel Catasto Fabbricati al Foglio 12 Particella 252 Subalterno 3, soppresso agli atti del catasto e sostituito dal Sub. 5 in forza della variazione catastale del 13/07/2006 n. 10511 per "ampliamento-

diversa distribuzione degli spazi interni-ristrutturazione", conseguente a domanda di sanatoria edilizia ai sensi della Legge 326/03 che non può essere rilasciata.

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**, stipulata il 20/10/2004 a firma di NOTAIO FURIO GIARDINO DI MONTEFIASCONI ai nn. REP. 84243 di repertorio, iscritta il 26/10/2004 a VITERBO ai nn. R.G. 17682 - R.P. 2890, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 70000.

Importo capitale: 35000.

Durata ipoteca: anni 10

ipoteca **volontaria**, stipulata il 20/01/2010 a firma di NOTAIO FURIO GIARDINO DI MONTEFIASCONI ai nn. REP. 101237/18546 di repertorio, iscritta il 27/01/2010 a VITERBO ai nn. R.G. 1377 - R.P. 174, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 116800.

Importo capitale: 73000.

Durata ipoteca: anni 10

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/06/2012 a firma di TRIBUNALE DI MONDOVÌ ai nn. REP. 356/2012 di repertorio, iscritta il 17/09/2013 a MONDOVÌ ai nn. R.G. 11706 - R.P. 1167, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 47000.

Importo capitale: 46628,74

ipoteca **legale**, stipulata il 15/05/2015 a firma di Equitalia Sud S.P.A. di Roma ai nn. REP. 379 di repertorio, iscritta il 18/05/2015 ai nn. R.G. 6101 - R.P. 811, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di Equitalia Sud S.P.A. di Roma.

Importo ipoteca: 330959,34.

Importo capitale: 165479,67

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/07/2015 a firma di Ufficiale Giudiziario di Viterbo ai nn. REP. 930 di repertorio, trascritta il 04/08/2015 a Viterbo ai nn. R.G. 9894 - R.P. 7511, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Subalterno 3

pignoramento, stipulata il 01/10/2015 a firma di Ufficiale Giudiziario di Viterbo ai nn. REP. 1509 di repertorio, trascritta il 07/10/2015 a Viterbo ai nn. R.G. 12114 - R.P. 9244, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Subalterno 5 (Ex. Sub. 3)

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'immobile ricade in una zona sottoposta a Vincolo Paesaggistico e precisamente riguardo al Piano Territoriale Paesistico Regionale della Regione Lazio:

- Beni d'insieme (c,d), zona Nord-Ovest del Lago di Bolsena; PTPR art. 8
- Conca del Lago di Bolsena; PTPR art. 8
- Centri storici PTPR art. 43

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/10/2004), con atto stipulato il 20/10/2004 a firma di notaio Furio Giardino di Montefiascone ai nn. REP. 84242 di repertorio, trascritto il 26/10/2004 a Viterbo ai nn. R.G. 17678 - R.P. 12812, in forza di atto di compravendita

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/9, in forza di dichiarazione di successione di Ciucci Fernando (dal 21/03/1976 fino al 20/10/1997), registrato il 02/11/1976 a Viterbo ai nn. N. 25 - VOL. 536, trascritto il 03/11/1976 a Viterbo ai nn. R.G. 8306 - R.P. 7065, in forza di dichiarazione di successione di Ciucci Fernando.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 12 Particella 252 Subalterno 1 e Foglio 12 Particella 252 Subalterno 2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di dichiarazione di successione di Ciucci Fernando (dal 21/03/1976 fino al 20/10/1997), registrato il 02/11/1976 a Viterbo ai nn. N. 25 - VOL. 536, trascritto il 03/11/1976 a Viterbo ai nn. R.G. 8306 - R.P. 7065, in forza di dichiarazione di successione di Ciucci Fernando.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 12 Particella 252 Subalterno 1 e Foglio 12 Particella 252 Subalterno 2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di dichiarazione di successione di Ciucci Fernando (dal 21/03/1976 fino al 20/10/1997), registrato il 02/11/1976 a Viterbo ai nn. N. 25 - VOL. 536, trascritto il 03/11/1976 a Viterbo ai nn. R.G. 8306 - R.P. 7065, in forza di dichiarazione di successione di Ciucci Fernando.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 12 Particella 252 Subalterno 1 e Foglio 12 Particella 252 Subalterno 2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di dichiarazione di successione di Ciucci Fernando (dal 21/03/1976 fino al 20/10/1997), registrato il 02/11/1976 a Viterbo ai nn. N. 25 - VOL. 536, trascritto il 03/11/1976 a Viterbo ai nn. R.G. 8306 - R.P. 7065, in forza di dichiarazione di successione di Ciucci Fernando.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 12 Particella 252 Subalterno 1 e Foglio 12 Particella 252 Subalterno 2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di dichiarazione di successione di Loreti Giuseppa (dal 20/10/1997 fino al 20/10/2004), registrato il 16/04/1998 a Viterbo ai nn. 86/1048, trascritto il 17/11/2001 a Viterbo ai nn. R.G. 15200 - R.P. 11420, in forza di dichiarazione di successione di Loreti Giuseppa

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di dichiarazione di successione di Loreti Giuseppa (dal 20/10/1997 fino al 20/10/2004), registrato il 16/04/1998 a Viterbo ai nn. 86/1048, trascritto il 17/11/2001 a Viterbo ai nn. R.G. 15200 - R.P. 11420, in forza di dichiarazione di successione di Loreti Giuseppa

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/3, in forza di dichiarazione di successione Loreti Giuseppa (dal 20/10/1997 fino al 20/10/2004), registrato il 16/04/1998 a Viterbo ai nn. 86/1048, trascritto il 17/11/2001 a Viterbo ai nn. R.G. 15200 - R.P. 11420, in forza di dichiarazione di successione Loreti Giuseppa

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione alla esecuzione delle opere **N. 3926/54**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un fabbricato per civile abitazione, presentata il 08/11/1954 con il n. 3926 di protocollo, rilasciata il 03/12/1954 con il n. 3926 di protocollo, agibilità del 27/07/1955 con il n. 3026 di protocollo

Licenza edilizia **N. 511/1962**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione di una casa di civile abitazione, presentata il 17/10/1962 con il n. 2162 di protocollo, rilasciata il 22/10/1962 con il n. 511 di protocollo, agibilità del 01/04/1964

Condono edilizio ai sensi della Legge n. 326 del 24/11/2003 **N. 8728/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ampliamenti per la creazione di alcuni accessori dell'abitazione, presentata il 10/12/2004 con il n. 8728 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

Trattasi di domanda di condono edilizio ai sensi della Legge n. 326 del 24/11/2003, per la quale è stato presentata domanda corredata da tutti gli allegati necessari quali versamenti a titolo di oblazione ed oneri concessori, documentazione fotografica, elaborati grafici ma, allo stato attuale, **NON RILASCIABILE** dal Comune di Bolsena in quanto l'immobile ricade all'interno del perimetro del Vincolo Paesaggistico.

Denuncia Inizio Attività ai sensi degli articoli 22 e 23 del D.P.R. 06/06/2001 n.380 **N. 637/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione interna di un appartamento, presentata il 27/01/2005 con il n. 637 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. Lazio n. 5795 del 23 settembre 1997, l'immobile ricade in zona B - Sottozona B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: N.T.A. art. 9 (EDILIZIA ATTUALE) Sottozona B2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni. Se pur di poco, le

tramezzature nello stato di fatto rilevato dal sottoscritto, non corrispondono a quelle indicate nell'ultima D.I.A. presentata.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A. in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorari tecnici per redazione C.I.L.A. in sanatoria per diversa distribuzione degli spazi interni.: €1.000,00
- Oblazione/Sanzione per omessa denuncia diversa distribuzione degli spazi interni: €1.000,00
- Diritti di segreteria: €60,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Al momento della presentazione, la variazione catastale entra in atti immediatamente.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni. Se pur di poco, le tramezzature nello stato di fatto rilevato dal sottoscritto, non corrispondono a quelle indicate nella planimetria agli atti del catasto. La planimetria agli atti del catasto riporta anche le opere abusive, per questo motivo andrà aggiornata dopo la eventuale demolizione delle stesse.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale mediante procedura Doc.f.a

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale mediante procedura Doc.Fa.: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Al momento della presentazione, la variazione catastale entra in atti immediatamente.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli ampliamenti presenti se pur oggetto di condono edilizio ai sensi della legge n. 326 del 24/11/2004, non sono autorizzati in quanto la zona è sottoposta a vincolo, pertanto detta pratica di condono non è attualmente rilasciabile.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Onorari tecnici per redazione della S.C.I.A. per la demolizione delle opere abusive e direzione dei lavori: €1.500,00
- Costi di demolizione e di ripristino dello stato autorizzato dall'ultima licenza edilizia rilasciata (a corpo): €5.000,00

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BOLSENA VIA DEI GELSI 24

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BOLSENA Via Dei Gelsi 24, della superficie commerciale di **72,75** mq per la quota di

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

L'unità in narrativa nello stato di fatto è costituita da un appartamento di complessivi mq 73,00 sito al piano terra con accesso diretto da Via Dei Gelsi n°24, composto da soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto, due bagni e circa mq 68,00 di area scoperta di pertinenza esclusiva. (Vedi descrizione dettagliata per decurtazioni porzioni abusive ai fini della valutazione).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di m 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 252 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 454,48 Euro, indirizzo catastale: Via dei Gelsi n°24, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Lago di Bolsena.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità in narrativa nello stato di fatto è costituita da un appartamento di mq 73,00 situato nei pressi del centro storico del Comune di Bolsena al piano terra, con accesso diretto da Via Dei Gelsi n°24, via che si trova poco prima a destra dell'ingresso della "Porta Romana" ed è composto da soggiorno, pranzo, cucina, disimpegno, due camere da letto, due bagni e circa mq 68,00 di area scoperta di pertinenza esclusiva nella quale insiste anche un piccolo manufatto adibito a centrale termica.

La presente perizia, viene però effettuata tenendo in considerazione il fatto che le porzioni di immobile che attualmente comprendono cucina, bagno, centrale termica e parte di una camera, allo stato attuale non possono essere valutate come tali in quanto del tutto abusive.

Per i motivi sopra descritti, ai fini della valutazione, verrà considerate le superfici dell'ultimo stato autorizzato con licenza edilizia dal Comune di Bolsena ovvero, la situazione che verrebbe a crearsi una volta demolite le opere abusive:

- le porzioni di bagno e cucina limitrofe all'area scoperta saranno considerate portico;
- la centrale termica e parte di una camera saranno considerate area scoperta.

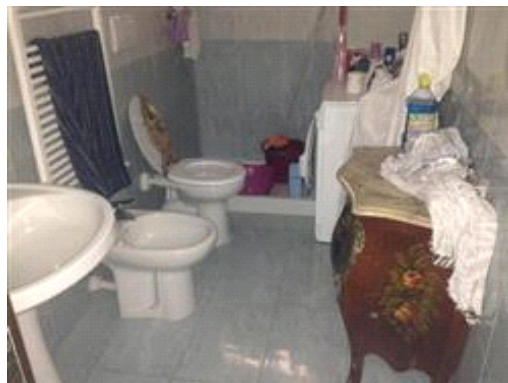
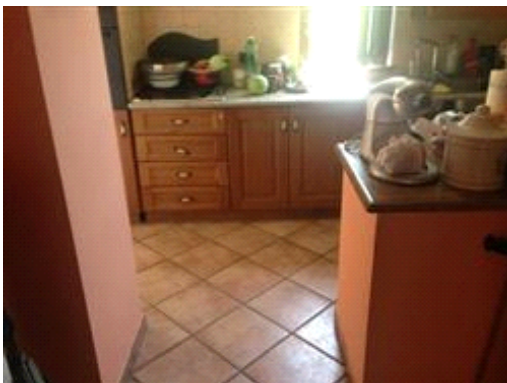
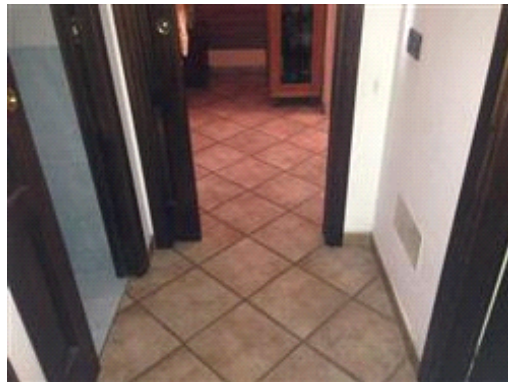
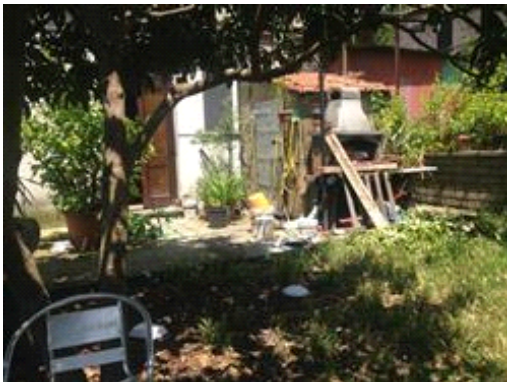
CONSISTENZA:

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	60,30	x	100 %	=	60,30

Area scoperta	72,00	x	10 %	=	7,20
Balcone di ingresso	4,50	x	30 %	=	1,35
Portico	13,00	x	30 %	=	3,90
Totale:	149,80				72,75



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima si effettua considerando la superficie interna netta dell'appartamento al 100%, dell'area scoperta al 10% e quella del balcone e del portico al 30%.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 72,75 x 1.400,00 = **101.850,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 101.850,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 101.850,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In adempimento all'incarico conferito, il sottoscritto C.T.U. ha verificato lo stato dei luoghi, esaminato le caratteristiche intrinseche ed estrinseche e provveduto in fine alla redazione del giudizio di stima analizzando il mercato immobiliare locale anche attraverso gli osservatori dei valori immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e della Camera di Commercio tenuto conto inoltre del fatto che l'unità immobiliare è nelle immediate vicinanze del centro storico, del tutto indipendente e dotata di ampia area scoperta di pertinenza esclusiva.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Viterbo, ufficio del registro di Viterbo, conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo, ufficio tecnico di Bolsena, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Agenzia delle Entrate - O.M.I. Camera di Commercio di 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	72,75	0,00	101.850,00	101.850,00
				101.850,00 €	101.850,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.860,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 92.990,00**

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: **€. 92.990,00**

data 30/01/2017

il tecnico incaricato
Stefano Gatto