



TRIBUNALE ORDINARIO - VITERBO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

139/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UBI Banca spa

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dottor Antonino Geraci

CUSTODE:

Avv. Maria Francesca Fossati

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/12/2018

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 139/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva consta di un appartamento con accesso da piazza dell'Oca 1 in Vetralla (nella foto 5 dell'**Allegato 5** è fornita una veduta panoramica della piazza). L'unità immobiliare che si eleva per complessivi tre livelli, è posta sopra un'unità immobiliare terza adibita a rimessa ed identificata dal subalterno 1 della particella 449. Lo stabile, posto nel centro storico del territorio comunale, è a livello morfologico, sinteticamente inscrivibile in un quadrilatero, che mostra tre dei quattro lati con affacci verso esterno, mentre il quarto è costruito in aderenza ad altro fabbricato. Il tutto come testimoniato dalla foto 2 dell'allegato 5, nella quale la posizione dello stabile in oggetto nel contesto urbano, è stata evidenziata con cerchio di colore rosso. La struttura di elevazione del fabbricato è realizzata con muratura portante in blocchi di tufo di congruo spessore (visibile nella foto 3), gli orizzontamenti (almeno i solai interpiano dell'unità immobiliare pignorata) sono realizzati con struttura lignea a doppia orditura e tavolato. La copertura è prevalentemente del tipo a falda inclinata con struttura lignea protetta da tegole in laterizio. Ridotta porzione della copertura è costituita da terrazzo praticabile ad uso esclusivo dell'abitazione in oggetto. Il livello di accesso all'abitazione, piano primo rispetto al piano stradale, si raggiunge direttamente dalla piazza, a mezzo di una scala esterna che porta ad un ballatoio comune con le altre abitazioni che vi prospettano (foto 4).

Per quanto sopra esposto possiamo asserire che **l'unità immobiliare confina con:** per il prospetto di sud-est con piazza dell'Oca, per il prospetto di sud-ovest con la via Porfirio Fantozzini, per il prospetto nord-ovest con distacco verso altro fabbricato particella 441 e per il lato di nord-est si trova in aderenza ad altro fabbricato identificato dalla particella 448 del medesimo foglio di mappa.

L'appartamento è oggi censito al **N.C.E.U. nel Comune di Vetralla al Foglio 22, particella 449, subalterno 4**, zona censuaria U, categoria A/4, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 338,02 Euro, indirizzo catastale: Piazza dell'Oca 1 Vetralla (VT), piano: 1-2-3, e correttamente intestato alla signora *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** c.f. *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	112,58 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.500,00
Data della valutazione:	19/12/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Al momento del sopralluogo svolto in data 26/10/2018, come riportato nel relativo verbale qui fornito come **Allegato 7**, l'unità immobiliare in oggetto risultava nella piena disponibilità della debitrice, che consentiva l'accesso ai luoghi per lo svolgimento delle operazioni peritali. L'immobile si presentava libero da persone e cose (fatta eccezione per il vano d'ingresso ove residuavano alcuni arredi), palesandosi come non abitato (assenza di letti, cucina etc.)

Il sottoscritto ha comunque provveduto, in via cautelativa, ad inoltrare presso i competenti uffici dell'Agenzia delle Entrate, apposita interrogazione per verificare se in relazione all'unità immobiliare pignorata risultassero o meno registrati e tutt'ora in essere, contratti di locazione in cui la signora *** DATO OSCURATO *** risultasse quale dante causa (**Allegato 8** pag. 1). L'Agenzia con comunicazione del 05/11/2018 (**Allegato 8** pag. 2) confermava l'assenza di contratti locativi per l'immobile in oggetto.

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, del **16/04/2010** ai rogiti Notaio Roberto Macrì repertorio nn. 2330/1692, iscritta a Viterbo il 28/04/2010 ai nn. 6997/1109, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca Volontaria a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: 320.000,00.

Importo capitale: 160.000,00.

La formalità è riferita al diritto di piena proprietà sul bene in oggetto.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

Verbale di pignoramento del **09/05/2018** numero 22351, emesso dall' Ufficiale Giudiziario di Roma, e trascritto a Viterbo in data 20/06/2018 ai numeri 8360/6199, a favore di *** DATO OSCURATO *** , e contro la signora *** DATO OSCURATO ***

La formalità è riferita al diritto di piena proprietà sull'intero bene in oggetto.

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:	

Il bene in oggetto, sebbene ricadente in uno stabile di più ampie dimensioni (costituito anche da una seconda unità immobiliare ad uso rimessa), si configura de facto quasi come un'unità immobiliare indipendente, non condividendo con il secondo bene costituente lo stabile, null'altro che porzione delle strutture (muri portanti, solaio interpiano etc.). Il fabbricato non possiede vani ad uso comune, quali androne, ascensore o vano scala (avendo entrambe le u.i. accesso diretto da pubblica via), e conseguentemente non si rilevano utenze in comunione. Il numero delle unità immobiliari è poi tale che per il fabbricato in oggetto non si ravvisa l'obbligo, a norma di legge, della nomina della figura dell'amministratore, dal quale reperire dati oggettivi sulle eventuali pendenze condominiali in essere. Da ciò l'assenza di campi compilati nelle relative soprastanti tabelle.

In relazione ai vincoli si è eseguita una ricognizione delle tavole del PIANO TERRITORIALE PAESAGGISTICO REGIONALE, del Lazio ove il fabbricato è rappresentato al 'foglio' 14. L'unità immobiliare pignorata, nelle quattro tavole costituenti il Piano (aree evidenziate nell'**Allegato 10** con cerchio di colore celeste), risulta in taluni casi 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 su cui insiste lo stabile è così indicata negli elaborati prescrittivi: nella Tavola A come appartenente al Sistema del Paesaggio Insediativo - Paesaggio dei Centri e Nuclei Storici con relativa fascia di rispetto di 150 metri; nella Tavola B è inclusa nella individuazione degli immobili e delle aree tipizzati dal Piano Paesaggistico (art. 134 c.1 lett.c D.Lvo. 42/04) come area interessata dai vincoli ricognitivi di piano, quale insediamento urbano storico e territori contermini compresi in una fascia delle profondità di 150 metri. L'area risulta inoltre ricadente nelle aree tutelate per legge (art. 134 co. 1 lett. b e art. 142 co. 1 D. Lvo 42/04) per la presenza di corsi delle acque pubbliche (art. 7 L.R. 24/98); nella Tavola C, l'immobile risulta insistere all'interno del sistema dell'insediamento archeologico quali Centri antichi, necropoli, abitati (carta archeologica), infine nella Tavola D, l'area di sedime dello stabile risulta ricadere, quale area urbanizzata, all'interno del perimetro dell'Inviluppo dei Beni Paesaggistici (art. 134 lett. a e b D.Lvo 42/04 - art. 22 L. R. 24/1998). Si fornisce con l'**Allegato 10** straccio delle quattro tavole sopra menzionate.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

N.B. Si specifica che la certificazione notarile agli atti, redatta dal dottor Antonio Trotta Notaio in Pavia, in merito alla provenienza in capo al soggetto pignorato del bene oggetto dell'esecuzione, **si palesa non esaustiva, non arrivando a coprire il primo atto di trasferimento anteriore al ventennio alla data del pignoramento** (pignoramento numero 22351 del 09/05/2018, trascritto a Viterbo il 20/06/2018 ai numeri 8360/6199). Dalla lettura del documento infatti, si evince che il notaio redattore del certificato, ha indicato quale provenienza più pregressa la successione in morte della signora *** DATO OSCURATO *** apertasi in data 24/12/2002, con la quale il bene in oggetto passava dalla suddetta de cuius (indicata quale proprietaria esclusiva ante ventennio), agli eredi di quest'ultima signori *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** . Nulla è espresso circa il titolo con il quale la defunta signora *** DATO OSCURATO *** , era in precedenza pervenuta alla piena proprietà del bene in oggetto. Il certificato pertanto non arriva a definire (indicare gli estremi del titolo) il primo trasferimento antecedente al ventennio al pignoramento. Detta certificazione poi, si palesava contraddittoria in relazione alle quote successorie. Infatti a seguito della successione della signora *** DATO OSCURATO *** , proprietaria esclusiva (ovvero per i 6/6), il certificato notarile agli atti riporta quali soggetti beneficiari, i signori *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , eredi della defunta ciascuno per la sola quota di 1/6, e pertanto per soli 4/6 complessivi del bene originario. La ricostruzione delle quote si è dedotta integrando il certificato notarile con l'atto di provenienza in capo al debitore. Si segnala inoltre che non appare espressamente indicata la trascrizione tacita dell'accettazione dell'eredità della signora *** DATO OSCURATO *** (dal certificato notarile si desumerebbe solo la trascrizione dell'accettazione tacita dell'eredità in morte del signor *** DATO OSCURATO ***). Di dette

carenze nella certificazione, si è con apposita comunicazione edotto il G.E., il custode della procedura ed il legale del creditore procedente.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il bene oggetto della presente esecuzione immobiliare risulta di proprietà della signora *** DATO OSCURATO *** , nata a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO *** , in virtù di atto di compravendita del **20/07/2007** ai rogiti Notaio Cesidio Di Fazio, repertorio numero 19175/11648, trascritto a Viterbo il 30/07/2007 ai numeri 14446/10041. Con tale atto, la signora *** DATO OSCURATO *** acquistava dalle signore *** DATO OSCURATO *** , *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** ciascuna per la propria quota indivisa (meglio descritta nel sottostante punto) l'appartamento in oggetto. Il sottoscritto perito, conformemente al proprio mandato, si recava pertanto presso lo studio del notaio Cesidio Di Fazio, ove provvedeva ad acquisire copia dell'atto di provenienza in capo alla debitrice, che viene fornito congiuntamente alla presente come **Allegato 9.**

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dal **24/12/2002 al 05/07/2007**, la proprietà sul bene in oggetto ricadeva in capo al signor *** DATO OSCURATO *** ed alla signora *** DATO OSCURATO *** (come sopra definiti) **ciascuno per la quota indivisa di 2/6**, ed alle signore *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** (come sopra definite) **ciascuna per la quota indivisa di 1/6**. Il bene oggetto di pignoramento, era pervenuto in capo ai soggetti sopra riportati in virtù di successione alla signora *** DATO OSCURATO *** (nata a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** c.f. *** DATO OSCURATO ***), apertasi il 24/12/2002, con dichiarazione di successione registrata Roma il 23/06/2003 al numero 43 volume 489, e trascritta a Viterbo il 18/09/2003 ai numeri 15965/12630.

Nel ventennio anteriore al pignoramento, e fino alla data del 24/12/2002, il bene in oggetto era di proprietà esclusiva della signora *** DATO OSCURATO *** (nata a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO ***) così come riportato nella certificazione notarile agli atti. *"in forza di titoli ultra ventennali pacifici e non contestati, così come risultante dall'impianto meccanografico del 30/06/1987"*.

Dal **05/07/2007 al 20/07/2007**, la proprietà sul bene in oggetto ricadeva in capo alle signore *** DATO OSCURATO *** (nata a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO ***), **per la quota indivisa di 2/4**, ed alle signore *** DATO OSCURATO *** **betta** (nata a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO ***) e *** DATO OSCURATO *** **DATO OSCURATO ***** (nata a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO ***) **ciascuna per la quota indivisa di 1/4**. Il bene oggetto di pignoramento, era pervenuto in capo alle sopra definite comproprietarie in parte (per 2/12 per la signora *** DATO OSCURATO *** e per 1/12 ciascuna per le signore *** DATO OSCURATO *** ed *** DATO OSCURATO ***), in virtù di successione al signor *** DATO OSCURATO *** (nato a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** , c.f. *** DATO OSCURATO ***) apertasi in data 05/07/2007, con dichiarazione di successione registrata a Roma il 13/07/2007 al numero 47 volume 430 e trascritta a Viterbo il 24/08/2007 ai numeri 16584/11728 (accettazione tacita di eredità trascritta a Viterbo il 30/07/2007 ai numeri 14445/10040), e per la parte restante (ovvero 4/12 per la signora *** DATO OSCURATO *** , e 2/12 ciascuna per le signore *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO ***) in virtù di successione alla signora *** DATO OSCURATO *** (nata a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** c.f. *** DATO OSCURATO ***), apertasi il 24/12/2002, con dichiarazione di successione registrata Roma il 23/06/2003 al numero 43 volume 489, e trascritta a Viterbo il 18/09/2003 ai numeri 15965/12630.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Come già riportato l'immobile pignorato insiste nel centro storico del Comune di Vetralla configurandosi come di antichissimo impianto. Per detti immobili non è pertanto possibile risalire all'originario titolo edificatorio. Il sottoscritto esperto, stante le difformità riscontrate nello stato dei luoghi, e stante le dichiarazioni rese dalla debitrice e riportate nel verbale di sopralluogo (Allegato 7 pagina 2), con le quali la stessa attestava di "*aver presentato richiesta per l'ottenimento dei necessari titoli abilitativi*", propedeutici agli interventi eseguiti, presentava istanza di accesso agli atti presso l'ufficio tecnico del Comune di Vetralla, per prendere visione ed estrarre copia della eventuale documentazione tecnica deposita dalla signora *** DATO OSCURATO *** . Dall'indagine esperita è emerso che con protocollo di ingresso numero 6258 del 20.04.2007 (protocollo ufficio urbanistica 0693 del 24.04.2007), veniva presentata dalla debitrice una Denuncia Inizio Attività (DIA 1676/2007) per "*Ristrutturazione Edilizia consistente in spostamento di tramezzature interne con realizzazione di bagno al piano I e terrazzino al piano II con superficie < 20% della superficie coperta*". Il modello presentato era completo di prospetto, per la determinazione del costo di costruzione e per gli oneri di urbanizzazione e della relazione tecnico esplicativa (il tutto come fornito congiuntamente alla presente perizia come **Allegato 13a1**). La documentazione era integrata con il rilievo fotografico dell'immobile ante operam (**Allegato 13a2**), e con l'elaborato grafico dello stato dei luoghi e degli interventi di prevista realizzazione (Ante-Operam Post-Operam, fornito come **Allegato 13a3**). Successivamente in data 23.05.2007 l'Ufficio inoltra con protocollo 8708 una comunicazione di richiesta di documentazione integrativa, alla quale seguiva in risposta in data 20.05.2010 il deposito di nuovi tipi (sostanzialmente elaborati in variante alla DIA presentata) da parte dell'avente titolo. I Nuovi Tipi presentati sono forniti congiuntamente alla presente perizia come **Allegato 13b1**. L'ufficio con apposita comunicazione del 10.08.2010 (protocollo in uscita 14451 vedi **Allegato 13b2**), informava la proprietà che per la legittimazione dello stato raffigurato nei Nuovi Tipi presentati (per i maggiori volumi derivanti dalla chiusura di porzione del terrazzo all'ultimo livello) si sarebbe dovuta richiedere una DIA in Variante completa di tutta la documentazione necessaria, che completa di nuovo Modello di Presentazione, Relazione Tecnica e Asseverazione veniva presentata in data 15.10.2010 (DIA 2767, vedi **Allegato 13b2**), con successiva integrazione documentale del 03.05.2011 (dimostrazione delle superfici finestrate **Allegato 13b3**). Rispetto a quest'ultimo titolo rilasciato però lo stato dei luoghi mostra delle difformità meglio descritte al punto "Conformità Edilizia".

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - Vigente e approvato con Delibera Giunta Regionale Lazio n. 436 del 16/05/2003 pubblicato sul B.U.R.L. del 10/07/2003. In base alle previsioni del PRG, il bene in oggetto ricade in zona A - "**Agglomerati urbani che rivestono carattere storico artistico**". Si fornisce congiuntamente alla presente nell'**Allegato 6a** stralcio della tavola di P.R.G. e relativa legenda da cui desumere la zona urbana di appartenenza, oltre che nell'**Allegato 6b** stralcio delle N.T.A., ovvero dell'articolo 26 disciplinante la zona A. Per detta porzione del territorio urbano classificata come Edilizia di Risanamento e Conservazione, e comprendente il nucleo medioevale ed i suoi accrescimenti rinascimentali, si ritiene ammissibile la possibilità di recupero a fini abitativi degli edifici mediante un Piano Particolareggiato volto a rivitalizzare i vecchi nuclei ed al reperimento di aree da destinare ai servizi. Per ulteriori specifiche si rimanda agli allegati sopra menzionati.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Come dettagliato al punto pratiche edilizie, l'ultimo stato legittimato per l'immobile in oggetto è quello raffigurato negli elaborati grafici relativi alla DIA 2767 (**Allegato 13b2**) del 15.10.2010 e successive integrazioni documentali. Nel corso del sopralluogo, sebbene si sia ravvisato che l'impianto dell'unità immobiliare coincide sostanzialmente con quanto legittimato, si sono riscontrate alcune difformità tra il titolo richiesto e lo stato dei luoghi. Dette difformità sono di seguito descritte:

volume sul balconcino al piano intermedio. Detto volume preesistente agli ultimi lavori eseguiti, è indicato negli elaborati progettuali come superfetazione da rimuovere. Lo stesso è ad oggi tutt'ora in sito (foto 18 dell'Allegato 5) ed adibito al contenimento ed alla protezione della caldaia a servizio dell'appartamento; all'ultimo piano, i due bagnetti realizzati, non figurano negli elaborati progettuali. La camera sottotetto prospettante piazza dell'Oca risulta costituita da un unico volume senza divisioni interne (non sono rappresentati i tramezzi che segregano il bagno), l'altra camera sottotetto, mostra un annesso per il quale però non è indicata la specifica utilizzazione a bagno, e che per caratteristiche può essere esclusivamente utilizzata come ripostiglio/sgombero. Va specificato che i due bagni (foto 25 e 28 dell'Allegato 5) al di là dell'assenza del titolo, non possiedono, sia per la limitata dimensione in pianta, che soprattutto per l'inidonea altezza, le caratteristiche igienico sanitarie per poter essere utilizzati come bagni. Tali ambienti presentano poi due ridotte finestre prospettanti il terrazzo esclusivo, non indicate negli elaborati di progetto. Si prevede di ricondurre dette difformità a quanto raffigurato negli elaborati di progetto, demolendo il volume posto sul balconcino (ripristinando quindi l'unità stilistica di detto oggetto), ed il tramezzo realizzato nella camera sottotetto prospettante piazza dell'Oca. A tali demolizioni seguirà la tamponatura delle due finestre dei bagni e lo smantellamento dei relativi sanitari. I costi per dette lavorazioni, comprensivi delle spese tecniche necessarie e del successivo accatastamento, conformemente al nuovo stato fisico dell'immobile, quantificabili in € 5.000,00 verranno detratte al valore di stima calcolato.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Rilevate difformità negli identificativi catastali e nella piantina depositata al pignoramento. Difformità poi corrette dal sottoscritto Esperto nell'ambito della procedura, pertanto ad oggi non si rileva NESSUNA DIFFORMITÀ'.

Alla data del pignoramento l'immobile era identificato come sito nel Comune di Vetralla e distinto al **FOGLIO 1, dalla particella 449**, subalterno 4, e correttamente intestato al soggetto debitore (vedi visura storica al tempo estratta e fornita come **Allegato 1a**). Il sottoscritto perito provvedeva quindi ad estrarre copia della piantina al tempo depositata (distribuzione interna dei piani dell'immobile, qui fornita come **Allegato 2a**), ed a richiedere una copia dell'estratto di mappa (planimetria particellare del contesto urbano limitrofo all'immobile). Detta ultima istanza però, non poteva essere evasa poiché la **particella 449, risultava inesistente al foglio 1**. Esperite le opportune indagini il sottoscritto appurava che la corretta identificazione dello stabile di appartenenza dell'immobile era individuata al **FOGLIO 22 dalla particella 449**, e non al foglio 1. Si provvedeva pertanto ad acquisire copia dell'estratto di mappa di detta particella, qui fornito come **Allegato 2b** (ove si è cerchiato in rosso lo stabile in oggetto). Quindi si provvedeva ad inoltrare apposita istanza per la correzione degli identificativi catastali di detta particella (protocollo istanza fornito come **Allegato 4a**), domanda che successivamente accolta in data 07.11.2018, portava alla rettifica degli identificativi catastali (**in Allegato 4b**, visura storica aggiornata con gli identificativi corretti). In data 26.10.2018, veniva eseguito il sopralluogo sullo stabile. Dal confronto tra lo stato dei luoghi e la piantina depositata al tempo in catasto **emergevano sostanziali difformità nella distribuzione dei vani**. Dette difformità desumibili tra il rilievo eseguito, allegato 3a, e la piantina catastale dell'immobile estratta, allegato 2a, possono essere sinteticamente così riassunte: al piano di accesso, si rilevava una diversa distribuzione della scala (in catasto indicata come rettilinea e in asse con il portone d'ingresso, sui luoghi con sviluppo angolare, e sita nel vano soggiorno), inversione delle funzioni tra cucina e soggiorno, una maggiore estensione del bagno a scapito del vano confinante; al piano intermedio un minor sviluppo della scala di arrivo e la creazione ex novo nello spazio ricavato di un bagno; al piano sottotetto, la parziale demolizione di porzione della copertura per la contestuale creazione del terrazzo a livello, la creazione ex novo di due ridotti vani adibiti a w.c. Per dette difformità il sottoscritto esperto provvedeva a redigere e presentare un Docfa per l'aggiornamento catastale della rappresentazione grafica dell'immobile. Il documento depositato viene fornito contestualmente alla presente relazione come **Allegato 12a**. In data 20.11.2018 la variazione depositata veniva acquisita dagli uffici catastali (**Allegato 12 b** ricevuta di avvenuta variazione). Nell'**Allegato 2c** si fornisce la piantina aggiornata. Per quanto sopra esposto, alla data attuale, tra lo stato dei luoghi ed i dati catastali dell'immobile non si rileva **NESSUNA DIFFORMITÀ'**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

NESSUNA DIFFORMITA'. La destinazione d'uso dell'immobile, come legittimata, è perfettamente conforme alle previsioni dello strumento urbanistico comunale vigente, non si rileva pertanto nessuna difformità.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

NESSUNA DIFFORMITA'.

N.B.: L'immobile nel pignoramento descritto come "*fabbricato ad uso civile abitazione sviluppatosi su tre livelli, piano terra, primo e secondo, composto da cinque vani catastali, confinante con Piazza dell'Oca, Vicolo dell'Oca e proprietà *** DATO OSCURATO *** e/o aventi causa, salvo altri. Il bene risulta censito al N.C.E.U., al Foglio 1, particella 449 sub. 4, Piazza dell'Oca 1, piano T-1-2, Cat. A/4, classe 2, vani 5*". La descrizione del bene in oggetto fatta nel pignoramento, coincide con quella fatta nell'atto di provenienza in capo al soggetto debitore (articolo 1, Allegato 9), e sostanzialmente è desunta dagli identificativi catastali al tempo depositati, permettendone una univoca individuazione, sebbene come meglio specificato al soprastante punto "Conformità Catastale", detti identificativi necessitavano di rettifica in merito al foglio di appartenenza della particella. Con la rettifica in merito eseguita, l'esperto ha provveduto anche a rettificare le indicazioni relative ai piani di appartenenza dell'immobile (ora indicato come 1, 2 e 3, mentre in precedenza indicato con T,1 e 2). Si è ritenuto maggiormente corretto indicare come livello di accesso all'unità immobiliare il piano 1 ed non il terra, poichè detto piano è già indicato quale quello di appartenenza della seconda unità immobiliare presente sullo stabile (garage al subalterno 1 della particella 449, vedi **Allegato 1c**) posto inferiormente al piano di accesso all'appartamento.

BENI IN VETRALLA PIAZZA DELL'OCA 1, QUARTIERE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

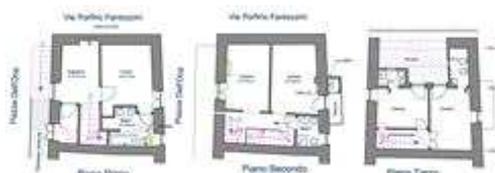
DI CUI AL PUNTO 1

Il bene oggetto della presente procedura esecutiva consta di un appartamento con accesso da piazza dell'Oca 1 in Vetralla (nella foto 5 dell'**Allegato 5** è fornita una veduta panoramica della piazza). L'unità immobiliare che si eleva per complessivi tre livelli, è posta sopra un'unità immobiliare terza adibita a rimessa ed identificata dal subalterno 1 della particella 449. Lo stabile, posto nel centro storico del territorio comunale, è a livello morfologico, sinteticamente inscrivibile in un quadrilatero, che mostra tre dei quattro lati con affacci verso esterno, mentre il quarto è costruito in aderenza ad altro fabbricato. Il tutto come testimoniato dalla foto 2 dell'allegato 5, nella quale la posizione dello stabile in oggetto nel contesto urbano, è stata evidenziata con cerchio di colore rosso. La struttura di elevazione del fabbricato è realizzata con muratura portante in blocchi di tufo di congruo spessore (visibile nella foto 3), gli orizzontamenti (almeno i solai interpiano dell'unità immobiliare pignorata) sono realizzati con struttura lignea a doppia orditura e tavolato. La copertura è prevalentemente del tipo a falda inclinata con struttura lignea protetta da tegole in laterizio. Ridotta porzione della copertura è costituita da terrazzo praticabile ad uso esclusivo dell'abitazione in oggetto. Il livello di accesso all'abitazione, piano primo rispetto al piano stradale, si raggiunge direttamente dalla piazza, a mezzo di una scala esterna che porta ad un ballatoio comune con le altre abitazioni che vi prospettano (foto 4).

Per quanto sopra esposto possiamo asserire che **l'unità immobiliare confina con:** per il prospetto di sud-est con piazza dell'Oca, per il prospetto di sud-ovest con la via Porfirio Fantozzini, per il prospetto nord-ovest con distacco verso altro fabbricato particella 441 e per il lato di nord-est si trova in aderenza ad altro fabbricato identificato dalla particella 448 del medesimo foglio di mappa.

L'appartamento è oggi censito al N.C.E.U. nel Comune di Vetralla al Foglio 22, particella 449, subalterno 4, zona censuaria U, categoria A/4, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 338,02 Euro, indirizzo catastale: Piazza dell'Oca 1 Vetralla (VT), piano: 1-2-3, e correttamente intestato alla signora *** DATO OSCURATO *** nata a *** DATO OSCURATO *** il *** DATO OSCURATO *** c.f.

*** DATO OSCURATO ***



Rilievo architettonico dei tre livelli dell'abitazione

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Come già riportato, il bene in oggetto è sito nel centro storico del Comune di Vetralla, pertanto le sottostanti sintetiche valutazioni di qualità faranno riferimento a quelle maggiormente presenti nel ristretto contesto ove è posto detto stabile. Tale contesto si caratterizza per edifici di antichissimo impianto, che si elevano prevalentemente per 3 (raramente 4) livelli fuori terra, ed affacciano su vie di ridotta sezione (vedi in foto 1 dell'allegato 5 il confronto tra la parte più antica del nucleo urbano, caratterizzata da elevata densità ed edilizia, e la parte nuova, prossima alla via Cassia, con edilizia più puntiforme e sporadica). In tale ambito l'immobile in oggetto risulta preferibile rispetto alla media, mostrando buone esposizioni (tutti i vani sono dotati di finestre), ed uno degli affacci su piazza (per tre camere dell'abitazione). L'immobile come poi dettagliato al punto "Conformità Edilizia", è stato interessato da recenti lavori di ristrutturazione che ne hanno elevato il livello tecnologico al di sopra di quanto mediamente riscontrabile nel contesto. La posizione di piazza dell'Oca, risulta estremamente prossima ai più ampi parcheggi pubblici che servono il centro storico di Vetralla, uno dei quali è ben distinguibile nella foto 2 dell'allegato 5 nel quale l'immobile in oggetto è stato evidenziato con cerchio di colore rosso. Per quanto riguarda le infrastrutture di trasporto, il collegamento con i principali centri urbani limitrofi (Viterbo e Capranica) è attuato con ferrovia dalla stazione di Vetralla lungo la linea Viterbo Roma, o con bus lungo la via Cassia. Il traffico nella zona dello stabile è rado e di tipo locale. In prossimità dell'immobile risultano posti i principali uffici, e servizi pubblici.



Vista di un ampio contesto di zona



Vista di un ristretto contesto di zona

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Sull'immobile in oggetto, è stato eseguito in data 26.10.2018, il relativo sopralluogo nel corso del quale si è provveduto ad acquisire tutti i dati utili, metrici, tipologici e conservativi, per la corretta valutazione del bene da stimare. Nell'occasione si è eseguito un dettagliato rilievo, i cui esiti sono qui forniti con l'Allegato 3a (rilievo architettonico e conservativo) e con l'Allegato 3b (rilievo dimensionale). Veniva acquisita idonea documentazione fotografica di ogni vano dell'immobile, che costituisce l'Allegato 5 alla presente perizia. L'accesso all'unità immobiliare avviene in un ridotto vestibolo, attraverso un portone in ferro e vetro (foto 6 allegato 5). Il livello del pavimento del piano d'accesso all'appartamento, si mostra lievemente sopraelevato rispetto al portone d'ingresso, detto dislivello è superato mediante dei gradini a "ventaglio", posti anteriormente, e posteriormente al portone (foto 6 e 7). Dal vestibolo, attraverso un secondo portone, si accede nella prima camera dell'appartamento (foto 8) adibibile prioritariamente a soggiorno. Detto vano funge poi da disimpegno, per l'accesso ai piani superiori, essendovi posizionata la scala angolare che porta al piano primo dell'abitazione (secondo dello stabile), e per l'accesso alla cucina. Sul fondo del vano è posta una predisposizione per l'allaccio ad una stufa (presenza di condotto di scarico fumi). Il pavimento del vano, così come quello di tutte le altre camere, è rifinito superiormente con lastroni di laminato ad imitazione del parquet. I serramenti esterni (finestre) del vano, così come tutti gli altri dell'appartamento, sono nuovi e di buona qualità, mostrando telaio in p.v.c. a più camere, con finitura esterna effetto legno di colore noce scuro fortemente realistica, e vetri doppi. Ogni serramento è dotato di corrispondente persiana metallica color marrone, anch'essa di recente installazione. Il soffitto del vano (anche in questo caso come quelli degli altri vani dell'abitazione) mostra la struttura lignea del solaio a vista. Questa si configura nei vani di maggiori dimensioni con orditura doppia, composta da una trave principale, dei travetti secondari e sovrastante tavolato. La finitura del legno è trattata a mordente color noce scuro (analoga colorazione degli infissi). Dal soggiorno si accede alla cucina (foto 9), che di ampie dimensioni, presenta una fascia di rivestimento a maioliche (formato 20x20 cm, foto 10) lungo uno dei lati. In posizione angolare di detto vano, in prossimità della finestra, è posto l'accesso al bagno (foto 11). L'ambiente, variamente articolato, si palesa lievemente rialzato rispetto al livello della cucina (meno di 10 cm), ed è stato parzialmente ricavato nel sotto scala della rampa di accesso al livello superiore. In detta porzione del bagno è stata collocata la vasca (foto 12). Pavimento e pareti presentano rivestimenti in maioliche, di formato 20 x 20 cm, con tonalità simil cotto a pavimento, e color salmone (con fascia di decoro sommitale) alle pareti. La scala angolare (foto 13) ad unica rampa, che dal livello di ingresso conduce al piano superiore, mostra gradini rivestiti con appositi elementi ceramici dotati di finitura anti sdrucchiolo. Giunti al piano primo dell'abitazione (ma secondo dello stabile, foto 14), un disimpegno parallelo al tratto terminale della scala, smista i tre ambienti che sullo stesso si affacciano. Questi sono, una prima camera (foto 15 e 16), che dotata di porta finestra, consente l'accesso al balcone, ambiente rettangolare, dotato di balaustra in ferro, che sebbene di ridotte dimensioni e prospettante un distacco da altro fabbricato, consente lateralmente un profondo affaccio in direzione della via Cassia (foto 17). Sul balcone è presente un volume chiuso da una porta (foto 18) adibito a locale tecnico (vi è posta internamente la caldaia per il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria). Al piano è presente altresì un bagno (dotato di doccia, foto 19), ed una seconda camera da letto (foto 20 e 21). Anteriormente alla porta di accesso a quest'ultimo vano, nel disimpegno, inizia la rampa di scale che con gradini lignei e balaustra in ferro (foto 22), conduce all'ultimo livello del fabbricato. Il livello si compone di una prima camera (foto 23 e 24), dotata di ridotto bagno (foto 25), e di una seconda camera (foto 26 e 27) dotata anch'essa di ridotto bagno (foto 28), oltre che di un marginale ripostiglio soppalcato, ricavato con struttura leggera (tavolato ligneo) nello spazio residuo sopra la rampa di scale che conduce a livello (foto 35). L'intero livello, è posto sotto la falda inclinata di copertura dell'abitazione, ne deriva che le altezze degli ambienti sono massime in corrispondenza del colmo (ove presentano altezza di circa 300 cm), e minime nel lato opposto di gronda, ove in uno dei bagni (originariamente ripostiglio, vedi la voce "Conformità Edilizia") si rileva un'altezza minima di 120 cm (vedi per dettagli l'allegato 3b, piano terzo). Da entrambe le camere è possibile accedere al terrazzo (foto 29) ove affacciano anche le ridotte finestre dei due bagni presenti al piano. Il terrazzo è stato ricavato nel corso degli ultimi lavori di ristrutturazione, con un arretramento della parete di fondo delle camere, rispetto a quella di prospetto del fabbricato. Il terrazzino si presenta luminoso e con una buona esposizione (verso sud-ovest), ma affacci non particolarmente apprezzabili stante la prossimità dei fabbricati limitrofi, e l'altezza del muro di parapetto superiore all'ordinario. Il pavimento del terrazzo si mostrava ingombro da guano di piccione. La copertura delle falde è rifinita in tegole

(foto 30), integralmente sostituite nella maggior estensione, quella centrale, che si mostra lievemente rialzata (presumibilmente per l'apposizione di un isolante), rispetto alle porzioni laterali che mostrano un antico manto. L'unità immobiliare è dotata di riscaldamento autonomo, attuato da apposito generatore (caldaia a metano), installato sul balcone presente al livello intermedio (foto 31), i terminali di erogazione sono costituiti da radiatori in alluminio presenti in tutti i vani. La distribuzione per ogni piano è realizzata presumibilmente, mediante collettori di ripartizione dei quali forse per un precedente intervento manutentivo è rimasto a vista quello del piano intermedio (foto 33). L'abitazione ha usufruito anche di una stufa per il riscaldamento, del quale è restata al livello di ingresso la predisposizione impiantistica (condotta scarico fumi foto 31). I pavimenti si presentano in tre tipologie, laminato con finitura effetto legno nelle camere e nella cucina (vedi ad esempio foto 27), in maioliche color salone nei bagni (vedi dettaglio foto 32), e con ceramiche dotate di bordatura anti scivolo nel vestibolo d'accesso (foto 32, lato sinistro), nella prima rampa di scale, e nel pianerottolo del livello sottotetto. L'immobile sebbene oggetto di recenti lavori di ristrutturazione, mostrava locali segni di fenomeni di degrado, che al momento del sopralluogo si mostravano non più attivi. Si sono infatti rilevate tracce di pregresse infiltrazioni, nel bagno del livello di accesso (foto 34), presumibilmente causata da una problematica idraulica al bagno posto superiormente a questo, ed in una delle camere al piano intermedio (foto 34, immagine di destra), presumibilmente causata da una problematica derivante dal bagno o dal bocchettone di deflusso delle acque piovane presente sul terrazzo superiore. Nell'allegato 3a con apposita puntinatura con campitura gialla, si sono evidenziate le zone di pregressa infiltrazione sopra descritte. Nell'allegato si sono riportate anche le posizioni dei sanitari presenti nei bagni, e le tipologie dei pavimenti presenti. Nell'allegato 3b, si sono riportate anche le dimensioni planimetriche dei singoli vani, le altezze degli stessi, le posizioni dei radiatori, e le dimensioni delle aperture delle finestre.

Degli Impianti:

L'unità immobiliare è dotata di impianto termico autonomo per la produzione di acqua calda e per il riscaldamento. La caldaia è posta sul balcone, e usufruisce di alimentazione a metano. I terminali di erogazione sono costituiti da radiatori in alluminio, ad elementi singoli montati in batteria.

al di sopra della media



Conformemente al proprio incarico, il sottoscritto perito provvedeva a redigere l'**Attestato di Prestazione Energetica** per l'unità immobiliare in oggetto, documento che viene fornito congiuntamente alla presente perizia come **Allegato 11**. L'immobile è risultato ricadere nella classe energetica F, con indice di prestazione energetica **EP glnren di 225,96 kWh/m2 anno**. L'unità immobiliare è risultata prioritariamente efficientabile, dotandola di pannelli solari per la produzione di ACS, da apporre sul terrazzo, e realizzando un intervento di isolamento sul solaio pavimentale del livello inferiore, che è posto sopra il sottostante locale garage, e pertanto su ambiente non riscaldato. Con tali accorgimenti l'unità immobiliare ridurrebbe il proprio fabbisogno energetico a soli 180 kWh/m2 anno. La proprietà non ha fornito il previsto libretto di caldaia. Al momento del sopralluogo, l'utenza del gas risultava distaccata.

CLASSE ENERGETICA:



[225,96 kWh/m²/anno]

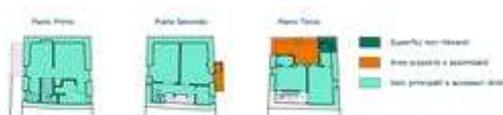
Certificazione APE N. 5605725000075633 registrata in data 12/11/2018

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
Locali principali e accessori diretti al Piano 1	43,15	x	100 %	=	43,15
Locali principali e accessori diretti al Piano 2	40,00	x	100 %	=	40,00
Aree scoperte o assimilabili al Piano 2	2,65	x	25 %	=	0,66
Locali principali e accessori diretti al Piano 3	26,30	x	100 %	=	26,30
Aree scoperte o assimilabili al Piano 3	9,88	x	25 %	=	2,47
Totale:	121,98				112,58



Schematizzazione grafica del calcolo della consistenza

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la stima dell'unità immobiliare in oggetto, 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, ed in base alle quotazioni riportate dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio di Viterbo, di cui si fornisce il relativo listino nell'allegato 14. Occorre specificare che il Borsino suddivide il territorio del Comune di Vetralla in quattro micro zone omogenee. L'immobile in oggetto appartiene alla micro zona Centro Storico. Per detta porzione del territorio, il borsino riporta dati per due categorie di abitazioni, a seconda del loro stato conservativo, normale o ottimo. E' parere dello scrivente che l'appartamento sebbene sia stato recentemente ristrutturato e pertanto presenti elementi in ottimo stato conservativo, o comunque di moderna tipologia (finestre, persiane, impianto idrico sanitario etc.) per altri aspetti, si denoti datato e di qualità non particolarmente elevata (nelle scale, nelle pavimentazioni realizzate in laminato, negli intonaci e nell'impianto elettrico che appaiono ordinari), necessitando di interventi menutentivi (particolarmente nelle pitture per la presenza di colature) ed integrativi (assenza di porta in taluni vani). Per dette considerazioni si intenderà quale congruo per l'immobile un valore medio unitario di **€ 1.200,00 mq** (pari al minor valore della forbice relativa agli immobili in ottimo stato, o il maggiore valore nella forbice indicata per gli immobili in stato conservativo ordinario). Detto dato è stato confermato dall'indagine di mercato svolta presso gli operatori di zona.

- 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, del fabbricato di cui l'unità immobiliare è parte (in relazione ad una maggiore o minore qualificazione urbana, della dotazione di verde, della qualificazione infrastrutturale pubblica, inquinamento acustico, facilità di parcheggio etc.), caratteristiche posizionali intrinseche, riferite cioè alla sua localizzazione nel fabbricato in oggetto (ovvero essenzialmente in funzione del piano di appartenenza e relativi affacci), 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 adotteremo i seguenti coefficienti moltiplicatori: **Coeff. posizionale estrinseco Kpe 1,00** poiché l'immobile sebbene raggiungibile da un asse viario secondario del centro storico, gode comunque del beneficio di un affaccio su piazza, e della estrema prossimità alle aree di parcheggio presenti in zona; **Coeff. posizionale intrinseco Kpi 1,00** poiché l'immobile che si eleva per tre piani, dal primo al terzo inclusi, gode pertanto dei pro e dei contro, dell'appartenenza propria di ogni livello, pertanto si ritiene congrua l'applicazione di un coefficiente neutro; **Coeff. intrinseco o tecnologico Ki 0,95**. Si ritiene equa l'attribuzione di un coefficiente riduttivo. L'immobile oltre a quanto già espresso in merito alle qualità edilizia generale al punto relativo alla determinazione del congruo valore unitario medio, non si mostrava particolarmente performante dal punto di vista energetico (vedi APE fornito come allegato 11), caratteristica per la quale le abitazioni multipiano risultano particolarmente sensibili; **Coeff. produttivo Ke 0,90**, poiché l'immobile per taglio dimensionale (più grande della tipologia maggiormente richiesta), e sviluppo planimetrico (multipiano, e quindi non apprezzabile da anziani, nuclei familiari con bambini, o soggetti a limitata mobilità), non appare qualificabile come atto a produrre un'elevata redditività unitaria nel mercato delle locazioni (€/mq mese).

Da quanto sopra esposto consegue un coefficiente $K = (Kpe * Kpi * Ki * Ke) = 0,855$

Valore unitario dell'immobile di $0,855 \times 1.200 = 1.026$ €/mq.

- **Calcolo del valore di stima:** superficie commerciale dell'unità immobiliare: 112,58 mq; valore unitario: 1.026 €/mq; - Valore di stima dell'immobile = $112,58 \times 1.026 = 115.507,08$ €

Pertanto detratto detto importo e ricordato che l'immobile viene venduto a corpo e non a misura, si può affermare che all'immobile oggetto di procedura possa attribuirsi il più probabile valore di 115.500,00 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **115.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 115.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 115.500,00**

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 Vetralla, agenzie: Vetralla, osservatori del mercato immobiliare OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
1	appartamento	112,58	0,00	115.500,00	115.500,00
				115.500,00 €	115.500,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 110.500,00**

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: **€. 110.500,00**

data 19/12/2018

il tecnico incaricato
FRANCESCO DE SANTIS

ELENCO ALLEGATI

- 1) visure e schede catastali – 1a, 1b, 1c
- 2) Planimetrie catastali ed estratto di mappa - 2a, 2b, 2c
- 3) Rilievo architettonico e dimensionale – 3a, 3b
- 4) Documentazione inerente rettifica identificativi catastali - 4a, 4b
- 5) Documentazione fotografica - 5
- 6) PRG e stralcio norme tecniche attuazione - 6a, 6b
- 7) Verbale di sopralluogo - 7
- 8) Interrogazione Agenzia Entrate su contratti di locazione - 8
- 9) Documentazione inerente provenienza in capo al debitore - 9
- 10) Stralcio PTPR Regione Lazio - 10
- 11) Attestato di prestazione energetica
- 12) Documentazione inerente variazione catastale Docfa – 12a, 12b
- 13) Documentazione inerente conformità edilizia – 13a1, 13a2, 13a3, 13b1, 13b2, 13b3
- 14) Stralcio banca dati quotazioni immobiliari – 14
- 15) Perizia versione privacy - 15
- 16) Notula competenze e ricevute spese - 16a, 16b