



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## NUOVO RITO FALLIMENTARE

# 251/2016

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Giovanni Nardecchia

CURATORE:

Dott. Marco Ballarin

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/03/2019

creata con Tribù Office 6

**ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Arch. DAVIDE BRAMBILLA**

CF:BRMDVD67R19F704E

con studio in MONZA (MB) via Carlo Alberto n°48

telefono: 039327156

email: db@architetturaedesign.com

PEC: davide.brambilla@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 251/2016

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**appartamento** a PROCENO Via Cassia snc, frazione Centeno, della superficie commerciale di **76,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento sito nel Comune di Proceno, Fraz. Centeno, via Cassia snc in zona periferica del territorio comunale.

L'immobile è ubicato all'interno di un fabbricato articolato su tre piani fuori terra avente accesso pedonale dalla via Cassia mediante cancelletto, mentre l'ingresso carraio attraverso cancello in ferro ad apertura manuale che conduce all'area cortilizia comune che circonda il fabbricato su tre lati.

L'unità immobiliare è posta al piano primo e costituita da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, servizio igienico e due camere.

L'ingresso all'unità avviene dal vano scala comune privo di ascensore e ubicato all'interno del fabbricato.

Lo stato di manutenzione del fabbricato e dell'unità è buono con finiture standard ed impianti tecnologici funzionanti.

Si precisa che all'interno della medesima area cortilizia è posta una cabina Enel.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 278 cm. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 117 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe u, consistenza 3,5 vani, rendita 225,95 Euro, indirizzo catastale: via Cassia snc, piano: primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: nord: via Cassia, est: cortile comune. sud: vano scala comune e altra U.I.U., ovest: cortile comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>76,20 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 68.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 51.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>11/03/2019</b>

### **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**, stipulata il 16/12/2004 a firma di Notaio Dott. Gaetano Gentile ai nn. 89761/8591 di repertorio, iscritta il 22/12/2004 a Viterbo ai nn. 21568/3588, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 600.000,00 euro .

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 1 - 2 - 4 in forza di frazionamento del 07/05/2007 ai nn 93000/10499 annotato a Viterbo il 14/06/2007 ai nn 10936/1231.

Il certificato notarile non riporta il valore del capitale.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/03/2013 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1725/2013 di repertorio, iscritta il 02/04/2013 a Viterbo ai nn. 4198/405, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 41.948,02 euro.

Importo capitale: 37.597,26 euro .

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 1,2,3,4,5,6,7,8,9

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/11/2015 a firma di Tribunale di Verona ai nn. 5408/2015 di repertorio, iscritta il 18/12/2015 a Viterbo ai nn. 15814/2155, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 24.000,00 euro.

Importo capitale: 14.481,86 euro.

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 1,10,11,12,2,3

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/11/2015 a firma di Tribunale di Verona ai nn. 5408/2015 di repertorio, iscritta il 18/03/2016 a Viterbo ai nn. 3870/474, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 50.000,00 euro.

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 7 in forza di atto del 07/03/2016 ai nn 1652/1316 del Notaio Dott. Antonio Pappalardo

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/02/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 832 di repertorio, iscritta il 04/05/2016 a Viterbo ai nn. 6234/834, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 624.111,95 euro.

Importo capitale: 510.404,44.

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 3,5,6,7,8,9, oltre al terreno al foglio 14 mappale 118

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 22/11/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario di Viterbo ai nn. 1923 di repertorio, trascritta il 05/12/2016 a Viterbo ai nn. 16603/12301, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

sentenza di fallimento, stipulata il 23/11/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 251 di repertorio, trascritta il 21/12/2016 a Viterbo ai nn. 17481/12901, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 sub 10,11, 12

sentenza di fallimento, stipulata il 23/11/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 251 di repertorio, trascritta il 05/04/2018 a Viterbo ai nn. 4298/3181, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

domanda giudiziale di revoca atti soggetti, stipulata il 20/12/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 14590 di repertorio, trascritta il 28/12/2016 a Viterbo ai nn. 17857/13180, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 oltre al terreno al foglio 14 mappale 188

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	
alla data del sopralluogo non risulta alcun condominio in riferimento al fabbricato ove è ubicato l'immobile pignorato	

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 29/04/2003), con atto stipulato il 29/04/2003 a firma di Notaio Dott. Tertulliano Magnanimi ai nn. 63515/16234 di repertorio, trascritto il 16/05/2003 a Viterbo ai nn. 8376/6667.

Il titolo è riferito solamente a originario mappale 66 al foglio 14.

Successiva rettifica del 07/11/2006 ai nn 76792 a firma del Notaio Dott. Tertulliano Magnanimi, trascritta il 22/11/2006 ai nn 22347/15398

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 07/04/1998 fino al 29/04/2003), con atto stipulato il 07/04/1998 a firma di Notaio Dott. Tertulliano Magnanimi ai nn. 49594 di repertorio, trascritto il 28/04/1998 a Viterbo ai nn. 4431/3307.

Al ventennio gli immobili risultano di proprietà del Sig. nato a

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di scissione (dal 06/12/2016 fino al 12/12/2017), con atto stipulato il 06/12/2016 a firma di Notaio Dott. Emanuele Bassino ai nn. 1530/989 di repertorio, trascritto il 14/12/2016 a Viterbo ai nn. 17145/12656.  
Successivo atto giudiziario di inefficacia parziale del 12/12/2017 ai nn 3596 del Tribunale di Monza trascritto il 05/01/2018 ai nn 171/20

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **8**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, presentata il 29/04/2004 con il n. 1105 di protocollo, rilasciata il 29/07/2004

Permesso di costruire N. **10**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche in variante al P.E. N°8 del 29/07/2004, presentata il 27/06/2006 con il n. 1702 di protocollo, rilasciata il 23/12/2006 con il n. 395 rif pratica 05/06 di protocollo, agibilità del 23/10/2015 con il n. 3077 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PROCENO VIA CASSIA SNC, FRAZIONE CENTENO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PROCENO Via Cassia snc, frazione Centeno, della superficie commerciale di **76,20** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento sito nel Comune di Proceno, Fraz. Centeno, via Cassia snc in zona periferica del territorio comunale.

L'immobile è ubicato all'interno di un fabbricato articolato su tre piani fuori terra avente accesso pedonale dalla via Cassia mediante cancelletto, mentre l'ingresso carraio attraverso cancello in ferro ad apertura manuale che conduce all'area cortilizia comune che circonda il fabbricato su tre lati.

L'unità immobiliare è posta al piano primo e costituita da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, servizio igienico e due camere.

L'ingresso all'unità avviene dal vano scala comune privo di ascensore e ubicato all'interno del fabbricato.

Lo stato di manutenzione del fabbricato e dell'unità è buono con finiture standard ed impianti tecnologici funzionanti.

Si precisa che all'interno della medesima area cortilizia è posta una cabina Enel.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 278 cm. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 117 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe u, consistenza 3,5 vani, rendita 225,95 Euro, indirizzo catastale: via Cassia snc, piano: primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: nord: via Cassia, est: cortile comune. sud: vano scala comune e altra U.I.U., ovest: cortile comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. 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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

*termico*: autonomo i diffusori sono in termosifoni in ghisa nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*elettrico*: sottotraccia, la tensione è di 220V nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: anta battente realizzati in legno nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi interni*: anta battente realizzati in legno tamburato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*portone di ingresso*: porta blindata nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*protezioni infissi esterni*: persiane realizzate in legno nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### CONSISTENZA:

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

*Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
soggiorno/cottura	25,00	x	120 %	=	30,00
servizio igienico	8,00	x	120 %	=	9,60
camera 1	12,50	x	120 %	=	15,00
camera 2	12,00	x	120 %	=	14,40
disimpegno	6,00	x	120 %	=	7,20
<b>Totale:</b>	<b>63,50</b>				<b>76,20</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **68.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 68.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 68.000,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

sintetico/comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Viterbo, ufficio del registro di Viterbo, conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo, ufficio tecnico di Proceno, agenzie: Proceno

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	76,20	0,00	68.000,00	68.000,00
				<b>68.000,00 €</b>	<b>68.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 68.000,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **25%** 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 **€ 17.000,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 51.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 251/2016

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**appartamento** a PROCENO Via Cassia snc, frazione Centeno, della superficie commerciale di **45,33** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento sito nel Comune di Proceno, Fraz. Centeno, via Cassia snc in zona periferica del territorio comunale.

L'immobile è ubicato all'interno di un fabbricato articolato su tre piani fuori terra avente accesso pedonale dalla via Cassia mediante cancelletto, mentre l'ingresso carraio attraverso cancello in ferro ad apertura manuale che conduce all'area cortilizia comune che circonda il fabbricato su tre lati.

L'unità immobiliare è posta al piano primo e costituita da soggiorno con angolo cottura e terrazzo, disimpegno, servizio igienico e camera.

L'ingresso all'unità avviene dal vano scala comune privo di ascensore e ubicato all'interno del fabbricato.

Lo stato di manutenzione del fabbricato e dell'unità è buono con finiture standard ed impianti tecnologici funzionanti.

Si precisa che all'interno della medesima area cortilizia è posta una cabina Enel.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 117 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 2,5 vani, rendita 161,39 Euro, indirizzo catastale: via Cassia snc , piano: primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: nord: cortile comune, est: altra U.I.U., sud: cortile comune, ovest: cortile comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>45,33 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 40.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 30.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>11/03/2019</b>

### 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**, stipulata il 16/12/2004 a firma di Notaio Dott. Gaetano Gentile ai nn. 89761/8591 di repertorio, iscritta il 22/12/2004 a Viterbo ai nn. 21568/3588, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 600.000,00 euro .

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 1 - 2 - 4 in forza di frazionamento del 07/05/2007 ai nn 93000/10499 annotato a Viterbo il 14/06/2007 ai nn 10936/1231.

Il certificato notarile non riporta il valore del capitale.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/03/2013 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1725/2013 di repertorio, iscritta il 02/04/2013 a Viterbo ai nn. 4198/405, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 41.948,02 euro.

Importo capitale: 37.597,26 euro .

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 1,2,3,4,5,6,7,8,9

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/11/2015 a firma di Tribunale di Verona ai nn. 5408/2015 di repertorio, iscritta il 18/12/2015 a Viterbo ai nn. 15814/2155, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 24.000,00 euro.

Importo capitale: 14.481,86 euro.

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 1,10,11,12,2,3

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/11/2015 a firma di Tribunale di Verona ai nn. 5408/2015 di repertorio, iscritta il 18/03/2016 a Viterbo ai nn. 3870/474, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 50.000,00 euro.

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 7 in forza di atto del 07/03/2016 ai nn 1652/1316 del Notaio Dott. Antonio Pappalardo

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/02/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 832 di repertorio, iscritta il 04/05/2016 a Viterbo ai nn. 6234/834, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 624.111,95 euro.

Importo capitale: 510.404,44.

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 3,5,6,7,8,9, oltre al terreno al foglio 14 mappale 118

###### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 23/11/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 251 di repertorio, trascritta il 05/04/2018 a Viterbo ai nn. 4298/3181, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

pignoramento, stipulata il 22/11/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario di Viterbo ai nn. 1923 di repertorio, trascritta il 05/12/2016 a Viterbo ai nn. 16603/12301, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

sentenza di fallimento, stipulata il 23/11/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 251 di repertorio, trascritta il 21/12/2016 a Viterbo ai nn. 17481/12901, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 sub 10,11, 12

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

domanda giudiziale di revoca atti soggetti, stipulata il 20/12/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 14590 di repertorio, trascritta il 28/12/2016 a Viterbo ai nn. 17857/13180, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 oltre al terreno al foglio 14 mappale 188

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

Ulteriori avvertenze:

alla data del sopralluogo non risulta alcun condominio in riferimento al fabbricato ove è ubicato l'immobile pignorato

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 29/04/2003), con atto stipulato il 29/04/2003 a firma di Notaio Dott. Tertulliano Magnanimi ai nn. 63515/16234 di repertorio, trascritto il 16/05/2003 a Viterbo ai nn. 8376/6667.

Il titolo è riferito solamente a originario mappale 66 al foglio 14.

Successiva rettifica del 07/11/2006 ai nn 76792 a firma del Notaio Dott. Tertulliano Magnanimi, trascritta il 22/11/2006 ai nn 22347/15398

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 07/04/1998 fino al 29/04/2003), con atto stipulato il 07/04/1998 a firma di Notaio Dott. Tertulliano Magnanimi ai nn. 49594 di repertorio, trascritto il 28/04/1998 a Viterbo ai nn. 4431/3307.

..... risultano di proprietà del Sig. .... to a

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di scissione (dal 06/12/2016 fino al 12/12/2017), con atto stipulato il 06/12/2016 a firma di Notaio Dott. Emanuele Bassino ai nn.

1530/989 di repertorio, trascritto il 14/12/2016 a Viterbo ai nn. 17145/12656.  
Successivo atto giudiziario di inefficacia parziale del 12/12/2017 ai nn 3596 del Tribunale di Monza trascritto il 05/01/2018 ai nn 171/20

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **8**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, presentata il 29/04/2004 con il n. 1105 di protocollo, rilasciata il 29/07/2004

Permesso di costruire N. **10**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche in variante al P.E. N°8 del 29/07/2004, presentata il 27/06/2006 con il n. 1702 di protocollo, rilasciata il 23/12/2006 con il n. 395 rif pratica 05/06 di protocollo, agibilità del 23/10/2015 con il n. 3077 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

sintetico/comparativo

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PROCENO VIA CASSIA SNC, FRAZIONE CENTENO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PROCENO Via Cassia snc, frazione Centeno, della superficie commerciale di **45,33** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento sito nel Comune di Proceno, Fraz. Centeno, via Cassia snc in zona periferica del territorio comunale.

L'immobile è ubicato all'interno di un fabbricato articolato su tre piani fuori terra avente accesso pedonale dalla via Cassia mediante cancelletto, mentre l'ingresso carraio attraverso cancello in ferro ad apertura manuale che conduce all'area cortilizia comune che circonda il fabbricato su tre lati.

L'unità immobiliare è posta al piano primo e costituita da soggiorno con angolo cottura e terrazzo, disimpegno, servizio igienico e camera.

L'ingresso all'unità avviene dal vano scala comune privo di ascensore e ubicato all'interno del fabbricato.

Lo stato di manutenzione del fabbricato e dell'unità è buono con finiture standard ed impianti tecnologici funzionanti.

Si precisa che all'interno della medesima area cortilizia è posta una cabina Enel.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 117 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 2,5 vani, rendita 161,39 Euro, indirizzo catastale: via Cassia snc , piano: primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: nord: cortile comune, est: altra U.I.U., sud: cortile comune, ovest: cortile comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. 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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

*termico*: autonomo i diffusori sono in termosifoni in ghisa

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni*: anta battente realizzati in legno

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi interni*: anta battente realizzati in legno tamburato

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*portone di ingresso*: porta blindata

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*protezioni infissi esterni*: persiane realizzate in legno

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di ceramica

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
soggiorno/cucina	14,00	x	125 %	=	17,50
camera	13,00	x	125 %	=	16,25
disimpegno	2,00	x	120 %	=	2,40
servizio igienico	6,00	x	120 %	=	7,20
terrazzo	6,00	x	33 %	=	1,98
<b>Totale:</b>	<b>41,00</b>				<b>45,33</b>

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **40.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 40.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 40.000,00**

#### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

sintetico/comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Viterbo, ufficio del registro di Viterbo, conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo, ufficio tecnico di Proceno, agenzie: Proceno

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	45,33	0,00	40.000,00	40.000,00
				<b>40.000,00 €</b>	<b>40.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 40.000,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **25%** 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: **€ 10.000,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 30.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 251/2016

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**appartamento** a PROCENO Via Cassia snc, frazione Centeno, della superficie commerciale di **47,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento sito nel Comune di Proceno, Fraz. Centeno, via Cassia n°snc in zona periferica del territorio comunale.

L'immobile è ubicato all'interno di un fabbricato articolato su tre piani fuori terra avente accesso pedonale dalla via Cassia mediante cancelletto, mentre l'ingresso carraio attraverso cancello in ferro ad apertura manuale che conduce all'area cortilizia comune che circonda il fabbricato su tre lati.

L'unità immobiliare è posta al piano terra e costituita da soggiorno con angolo cottura, servizio igienico e camera.

L'ingresso all'unità avviene dal cortile comune mediante un portico di proprietà.

Lo stato di manutenzione del fabbricato e dell'unità è buono con finiture standard ed impianti tecnologici funzionanti.

Si precisa che all'interno della medesima area cortilizia è posta una cabina Enel.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 275 cm. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 117 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 2,5 vani, rendita 161,39 Euro, indirizzo catastale: Via Cassia snc, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: nord:altra U.I.U. est: altra U.I.U., sud: cortile comune e portico, ovest: via Cassia

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

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>47,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 43.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 32.250,00</b>
Data della valutazione:	<b>11/03/2019</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo

#### **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**, stipulata il 16/12/2004 a firma di Notaio Dott. Gaetano Gentile ai nn. 89761/8591 di repertorio, iscritta il 22/12/2004 a Viterbo ai nn. 21568/3588, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 600.000,00 euro .

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 1 - 2 - 4 in forza di frazionamento del 07/05/2007 ai nn 93000/10499 annotato a Viterbo il 14/06/2007 ai nn 10936/1231.

Il certificato notarile non riporta il valore del capitale.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/03/2013 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1725/2013 di repertorio, iscritta il 02/04/2013 a Viterbo ai nn. 4198/405, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 41.948,02 euro.

Importo capitale: 37.597,26 euro .

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 1,2,3,4,5,6,7,8,9

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/11/2015 a firma di Tribunale di Verona ai nn. 5408/2015 di repertorio, iscritta il 18/12/2015 a Viterbo ai nn. 15814/2155, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 24.000,00 euro.

Importo capitale: 14.481,86 euro.

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 1,10,11,12,2,3

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/11/2015 a firma di Tribunale di Verona ai nn. 5408/2015 di repertorio, iscritta il 18/03/2016 a Viterbo ai nn. 3870/474, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 50.000,00 euro.

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 7 in forza di atto del 07/03/2016 ai nn 1652/1316 del Notaio Dott. Antonio Pappalardo

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/02/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 832 di repertorio, iscritta il 04/05/2016 a Viterbo ai nn. 6234/834, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 624.111,95 euro.

Importo capitale: 510.404,44.

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 3,5,6,7,8,9, oltre al terreno al foglio 14 mappale 118

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 22/11/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario di Viterbo ai nn. 1923 di repertorio, trascritta il 05/12/2016 a Viterbo ai nn. 16603/12301, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

sentenza di fallimento, stipulata il 23/11/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 251 di repertorio, trascritta il 21/12/2016 a Viterbo ai nn. 17481/12901, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 sub 10,11, 12

sentenza di fallimento, stipulata il 23/11/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 251 di repertorio, trascritta il 05/04/2018 a Viterbo ai nn. 4298/3181, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

domanda giudiziale di revoca atti soggetti, stipulata il 20/12/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 14590 di repertorio, trascritta il 28/12/2016 a Viterbo ai nn. 17857/13180, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 oltre al terreno al foglio 14 mappale 188

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

Ulteriori avvertenze:

alla data del sopralluogo non risulta alcun condominio in riferimento al fabbricato ove è ubicato l'immobile pignorato

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 29/04/2003), con atto stipulato il 29/04/2003 a firma di Notaio Dott. Tertulliano Magnanimiti ai nn. 63515/16234 di repertorio, trascritto il 16/05/2003 a Viterbo ai nn. 8376/6667.

Il titolo è riferito solamente a originario mappale 66 al foglio 14.

Successiva rettifica del 07/11/2006 ai nn 76792 a firma del Notaio Dott. Tertulliano Magnanimiti, trascritta il 22/11/2006 ai nn 22347/15398

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 07/04/1998 fino al 29/04/2003), con atto stipulato il 07/04/1998 a firma di Notaio Dott. Tertulliano Magnanimiti ai nn. 49594 di repertorio, trascritto il 28/04/1998 a Viterbo ai nn. 4431/3307.

Al ventennio gli immobili risultano di proprietà del Sig. nato a Acquapendente il 05/11/1928

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di scissione (dal 06/12/2016

fino al 12/12/2017), con atto stipulato il 06/12/2016 a firma di Notaio Dott. Emanuele Bassino ai nn. 1530/989 di repertorio, trascritto il 14/12/2016 a Viterbo ai nn. 17145/12656.  
Successivo atto giudiziario di inefficacia parziale del 12/12/2017 ai nn 3596 del Tribunale di Monza trascritto il 05/01/2018 ai nn 171/20

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **8**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, presentata il 29/04/2004 con il n. 1105 di protocollo, rilasciata il 29/07/2004

Permesso di costruire N. **10**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche in variante al P.E. N°8 del 29/07/2004, presentata il 27/06/2006 con il n. 1702 di protocollo, rilasciata il 23/12/2006 con il n. 395 rif pratica 05/06 di protocollo, agibilità del 23/10/2015 con il n. 3077 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PROCENO VIA CASSIA 11, FRAZIONE CENTENO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PROCENO Via Cassia snc, frazione Centeno, della superficie commerciale di **47,50** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento sito nel Comune di Proceno, Fraz. Centeno, via Cassia n°snc in zona periferica del territorio comunale.

L'immobile è ubicato all'interno di un fabbricato articolato su tre piani fuori terra avente accesso pedonale dalla via Cassia mediante cancelletto, mentre l'ingresso carraio attraverso cancello in ferro ad apertura manuale che conduce all'area cortilizia comune che circonda il fabbricato su tre lati.

L'unità immobiliare è posta al piano terra e costituita da soggiorno con angolo cottura, servizio igienico e camera.

L'ingresso all'unità avviene dal cortile comune mediante un portico di proprietà.

Lo stato di manutenzione del fabbricato e dell'unità è buono con finiture standard ed impianti tecnologici funzionanti.

Si precisa che all'interno della medesima area cortilizia è posta una cabina Enel.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 275 cm. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 117 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 2,5 vani, rendita 161,39 Euro, indirizzo catastale: Via Cassia snc, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: nord:altra U.I.U. est: altra U.I.U., sud: cortile comune e portico, ovest: via Cassia

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

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. 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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

*termico:* autonomo i diffusori sono in termosifoni in ghisa nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* anta battente realizzati in legno nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*infissi interni:* anta battente realizzati in legno tamburato nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*portone di ingresso:* porta blindata nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in legno nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### 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
soggiorno/cottura	15,60	x	120 %	=	18,72
camera	14,96	x	120 %	=	17,95
servizio igienico	6,00	x	120 %	=	7,20
portico	11,00	x	33 %	=	3,63
<b>Totale:</b>	<b>47,56</b>				<b>47,50</b>

#### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **43.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 43.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 43.000,00**

#### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

sintetico/comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Viterbo, ufficio del registro di Viterbo, conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo, ufficio tecnico di Proceno, agenzie: Proceno

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	47,50	0,00	43.000,00	43.000,00
				<b>43.000,00 €</b>	<b>43.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 43.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **25%** 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: **€. 10.750,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 32.250,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 251/2016

## LOTTO 4

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**appartamento** a PROCENO Via Cassia snc, frazione Centeno, della superficie commerciale di **42,36** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento sito nel Comune di Proceno, Fraz. Centeno, via Cassia snc in zona periferica del territorio comunale.

L'immobile è ubicato all'interno di un fabbricato articolato su tre piani fuori terra avente accesso pedonale dalla via Cassia mediante cancelletto, mentre l'ingresso carraio attraverso cancello in ferro ad apertura manuale che conduce all'area cortilizia comune che circonda il fabbricato su tre lati.

L'unità immobiliare è posta al piano secondo/sottotetto e costituita da monolocale, rispotiglio, servizio igienico e balcone.

L'ingresso all'unità avviene dal vano scala comune privo di ascensore e ubicato all'interno del fabbricato.

Lo stato di manutenzione del fabbricato e dell'unità è buono con finiture standard ed impianti tecnologici funzionanti.

Si precisa che all'interno della medesima area cortilizia è posta una cabina Enel.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo/sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 117 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 2 vani, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: via Cassia snc, piano: secondo/sottotetto, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: nord: altra U.I.U., est: vano scala comune, sud: cortile comune, ovest. cortile comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2005.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>42,36 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 38.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 28.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>11/03/2019</b>

### 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**, stipulata il 16/12/2004 a firma di Notaio Dott. Gaetano Gentile ai nn. 89761/8591 di repertorio, iscritta il 22/12/2004 a Viterbo ai nn. 21568/3588, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 600.000,00 euro .

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 1 - 2 - 4 in forza di frazionamento del 07/05/2007 ai nn 93000/10499 annotato a Viterbo il 14/06/2007 ai nn 10936/1231.

Il certificato notarile non riporta il valore del capitale.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/03/2013 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1725/2013 di repertorio, iscritta il 02/04/2013 a Viterbo ai nn. 4198/405, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 41.948,02 euro.

Importo capitale: 37.597,26 euro .

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 1,2,3,4,5,6,7,8,9

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/11/2015 a firma di Tribunale di Verona ai nn. 5408/2015 di repertorio, iscritta il 18/12/2015 a Viterbo ai nn. 15814/2155, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 24.000,00 euro.

Importo capitale: 14.481,86 euro.

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 1,10,11,12,2,3

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/11/2015 a firma di Tribunale di Verona ai nn. 5408/2015 di repertorio, iscritta il 18/03/2016 a Viterbo ai nn. 3870/474, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 50.000,00 euro.

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 7 in forza di atto del 07/03/2016 ai nn 1652/1316 del Notaio Dott. Antonio Pappalardo

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/02/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 832 di repertorio, iscritta il 04/05/2016 a Viterbo ai nn. 6234/834, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 624.111,95 euro.

Importo capitale: 510.404,44.

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 3,5,6,7,8,9, oltre al terreno al foglio 14 mappale 118

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 23/11/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 251 di repertorio, trascritta il 05/04/2018 a Viterbo ai nn. 4298/3181, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

pignoramento, stipulata il 22/11/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario di Viterbo ai nn. 1923 di repertorio, trascritta il 05/12/2016 a Viterbo ai nn. 16603/12301, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

sentenza di fallimento, stipulata il 23/11/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 251 di repertorio, trascritta il 21/12/2016 a Viterbo ai nn. 17481/12901, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 sub 10,11, 12

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

domanda giudiziale di revoca atti soggetti, stipulata il 20/12/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 14590 di repertorio, trascritta il 28/12/2016 a Viterbo ai nn. 17857/13180, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 oltre al terreno al foglio 14 mappale 188

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

Ulteriori avvertenze:

alla data del sopralluogo non risulta alcun condominio in riferimento al fabbricato ove è ubicato l'immobile pignorato

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 29/04/2003), con atto stipulato il 29/04/2003 a firma di Notaio Dott. Tertulliano Magnanimi ai nn. 63515/16234 di repertorio, trascritto il 16/05/2003 a Viterbo ai nn. 8376/6667.

Il titolo è riferito solamente a originario mappale 66 al foglio 14.

Successiva rettifica del 07/11/2006 ai nn 76792 a firma del Notaio Dott. Tertulliano Magnanimi, trascritta il 22/11/2006 ai nn 22347/15398

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 07/04/1998 fino al 29/04/2003), con atto stipulato il 07/04/1998 a firma di Notaio Dott. Tertulliano Magnanimi ai nn. 49594 di repertorio, trascritto il 28/04/1998 a Viterbo ai nn. 4431/3307.

Al ventennio gli immobili risultano di proprietà del Sig. nato a

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di scissione (dal 06/12/2016 fino al 12/12/2017), con atto stipulato il 06/12/2016 a firma di Notaio Dott. Emanuele Bassino ai nn. 1530/989 di repertorio, trascritto il 14/12/2016 a Viterbo ai nn. 17145/12656.  
Successivo atto giudiziario di inefficacia parziale del 12/12/2017 ai nn 3596 del Tribunale di Monza trascritto il 05/01/2018 ai nn 171/20

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **8**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, presentata il 29/04/2004 con il n. 1105 di protocollo, rilasciata il 29/07/2004

Permesso di costruire N. **10**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche in variante al P.E. N°8 del 29/07/2004, presentata il 27/06/2006 con il n. 1702 di protocollo, rilasciata il 23/12/2006 con il n. 395 rif pratica 05/06 di protocollo, agibilità del 23/10/2015 con il n. 3077 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PROCENO VIA CASSIA SNC, FRAZIONE CENTENO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PROCENO Via Cassia snc, frazione Centeno, della superficie commerciale di **42,36** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento sito nel Comune di Proceno, Fraz. Centeno, via Cassia snc in zona periferica del territorio comunale.

L'immobile è ubicato all'interno di un fabbricato articolato su tre piani fuori terra avente accesso pedonale dalla via Cassia mediante cancelletto, mentre l'ingresso carraio attraverso cancello in ferro ad apertura manuale che conduce all'area cortilizia comune che circonda il fabbricato su tre lati.

L'unità immobiliare è posta al piano secondo/sottotetto e costituita da monolocale, rispotiglio, servizio igienico e balcone.

L'ingresso all'unità avviene dal vano scala comune privo di ascensore e ubicato all'interno del fabbricato.

Lo stato di manutenzione del fabbricato e dell'unità è buono con finiture standard ed impianti tecnologici funzionanti.

Si precisa che all'interno della medesima area cortilizia è posta una cabina Enel.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo/sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 117 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 2 vani, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: via Cassia snc, piano: secondo/sottotetto, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: nord: altra U.I.U., est: vano scala comune, sud: cortile comune, ovest. cortile comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. 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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:		
<i>termico:</i> autonomo i diffusori sono in termosifoni in ghisa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Componenti Edilizie:		
<i>infissi esterni:</i> anta battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> anta battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> porta blindata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

**Immobiliari**Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
monolocale	19,00	x	120 %	=	22,80
ripostiglio	9,00	x	120 %	=	10,80
servizio igienico	4,00	x	120 %	=	4,80
terrazzo	12,00	x	33 %	=	3,96
<b>Totale:</b>	<b>44,00</b>				<b>42,36</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **38.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 38.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 38.000,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

sintetico/comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Viterbo, ufficio del registro di Viterbo, conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo, ufficio tecnico di Proceno, agenzie: Proceno

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	42,36	0,00	38.000,00	38.000,00
				<b>38.000,00 €</b>	<b>38.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 38.000,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **25%** 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: **€ 9.500,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 28.500,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 251/2016

## LOTTO 5

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**appartamento** a PROCENO Via Cassia snc, frazione Centeno, della superficie commerciale di **32,23** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento sito nel Comune di Proceno, Fraz. Centeno, via Cassia snc in zona periferica del territorio comunale.

L'immobile è ubicato all'interno di un fabbricato articolato su tre piani fuori terra avente accesso pedonale dalla via Cassia mediante cancelletto, mentre l'ingresso carraio attraverso cancello in ferro ad apertura manuale che conduce all'area cortilizia comune che circonda il fabbricato su tre lati.

L'unità immobiliare è posta al piano secondo/sottotetto e costituita da monolocale, rispotiglio, servizio igienico e balcone.

L'ingresso all'unità avviene dal vano scala comune privo di ascensore e ubicato all'interno del fabbricato.

Lo stato di manutenzione del fabbricato e dell'unità è buono con finiture standard ed impianti tecnologici funzionanti.

Si precisa che all'interno della medesima area cortilizia è posta una cabina Enel.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo/sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 117 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 2 vani, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: via Cassia snc, piano: secondo/sottotetto, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: nord: altra U.I.U., est: cortile comune, sud: vano scala comune, e cortile comune, ovest: altra U.I.U.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2004.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>32,23 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 28.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 21.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>11/03/2019</b>

### **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**, stipulata il 16/12/2004 a firma di Notaio Dott. Gaetano Gentile ai nn. 89761/8591 di repertorio, iscritta il 22/12/2004 a Viterbo ai nn. 21568/3588, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 600.000,00 euro .

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 1 - 2 - 4 in forza di frazionamento del 07/05/2007 ai nn 93000/10499 annotato a Viterbo il 14/06/2007 ai nn 10936/1231.

Il certificato notarile non riporta il valore del capitale.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/03/2013 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1725/2013 di repertorio, iscritta il 02/04/2013 a Viterbo ai nn. 4198/405, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 41.948,02 euro.

Importo capitale: 37.597,26 euro .

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 1,2,3,4,5,6,7,8,9

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/11/2015 a firma di Tribunale di Verona ai nn. 5408/2015 di repertorio, iscritta il 18/12/2015 a Viterbo ai nn. 15814/2155, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 24.000,00 euro.

Importo capitale: 14.481,86 euro.

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 1,10,11,12,2,3

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/11/2015 a firma di Tribunale di Verona ai nn. 5408/2015 di repertorio, iscritta il 18/03/2016 a Viterbo ai nn. 3870/474, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 50.000,00 euro.

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 7 in forza di atto del 07/03/2016 ai nn 1652/1316 del Notaio Dott. Antonio Pappalardo

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/02/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 832 di repertorio, iscritta il 04/05/2016 a Viterbo ai nn. 6234/834, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 624.111,95 euro.

Importo capitale: 510.404,44.

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 3,5,6,7,8,9, oltre al terreno al foglio 14 mappale 118

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 23/11/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 251 di repertorio, trascritta il 05/04/2018 a Viterbo ai nn. 4298/3181, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

pignoramento, stipulata il 22/11/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario di Viterbo ai nn. 1923 di repertorio, trascritta il 05/12/2016 a Viterbo ai nn. 16603/12301, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

sentenza di fallimento, stipulata il 23/11/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 251 di repertorio, trascritta il 21/12/2016 a Viterbo ai nn. 17481/12901, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 sub 10,11, 12

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

domanda giudiziale di revoca atti soggetti, stipulata il 20/12/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 14590 di repertorio, trascritta il 28/12/2016 a Viterbo ai nn. 17857/13180, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 oltre al terreno al foglio 14 mappale 188

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

Ulteriori avvertenze:

alla data del sopralluogo non risulta alcun condominio in riferimento al fabbricato ove è ubicato l'immobile pignorato

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 29/04/2003), con atto stipulato il 29/04/2003 a firma di Notaio Dott. Tertulliano Magnanimi ai nn. 63515/16234 di repertorio, trascritto il 16/05/2003 a Viterbo ai nn. 8376/6667.

Il titolo è riferito solamente a originario mappale 66 al foglio 14.

Successiva rettifica del 07/11/2006 ai nn 76792 a firma del Notaio Dott. Tertulliano Magnanimi, trascritta il 22/11/2006 ai nn 22347/15398

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 07/04/1998 fino al 29/04/2003), con atto stipulato il 07/04/1998 a firma di Notaio Dott. Tertulliano Magnanimi ai nn. 49594 di repertorio, trascritto il 28/04/1998 a Viterbo ai nn. 4431/3307.

Al ventennio gli immobili risultano di proprietà del

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di scissione (dal 06/12/2016 fino al 12/12/2017), con atto stipulato il 06/12/2016 a firma di Notaio Dott. Emanuele Bassino ai nn. 1530/989 di repertorio, trascritto il 14/12/2016 a Viterbo ai nn. 17145/12656.  
Successivo atto giudiziario di inefficacia parziale del 12/12/2017 ai nn 3596 del Tribunale di Monza trascritto il 05/01/2018 ai nn 171/20

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **8**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, presentata il 29/04/2004 con il n. 1105 di protocollo, rilasciata il 29/07/2004

Permesso di costruire N. **10**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche in variante al P.E. N°8 del 29/07/2004, presentata il 27/06/2006 con il n. 1702 di protocollo, rilasciata il 23/12/2006 con il n. 395 rif pratica 05/06 di protocollo, agibilità del 23/10/2015 con il n. 3077 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: lo stato attuale presenta delle difformità nella distribuzione dei tavolati interni, nello specifico il locale servizio igienico risulta ubicato diversamente rispetto alle pratiche edilizie depositate.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria per modifiche tavolati interni. Il rilascio del titolo è edilizio è subordinato alla verifica da parte dell'Ufficio Tecnico.

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico incaricato/oblazioni e spese: €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PROCENO VIA CASSIA SNC, FRAZIONE CENTENO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PROCENO Via Cassia snc, frazione Centeno, della superficie commerciale di **32,23** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento sito nel Comune di Proceno, Fraz. Centeno, via Cassia snc in zona periferica del territorio comunale.

L'immobile è ubicato all'interno di un fabbricato articolato su tre piani fuori terra avente accesso pedonale dalla via Cassia mediante cancelletto, mentre l'ingresso carraio attraverso cancello in ferro ad apertura manuale che conduce all'area cortilizia comune che circonda il fabbricato su tre lati.

L'unità immobiliare è posta al piano secondo/sottotetto e costituita da monolocale, rispotiglio, servizio igienico e balcone.

L'ingresso all'unità avviene dal vano scala comune privo di ascensore e ubicato all'interno del fabbricato.

Lo stato di manutenzione del fabbricato e dell'unità è buono con finiture standard ed impianti tecnologici funzionanti.

Si precisa che all'interno della medesima area cortilizia è posta una cabina Enel.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo/sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 117 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 2 vani, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: via Cassia snc, piano: secondo/sottotetto, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: nord: altra U.I.U., est: cortile comune, sud: vano scala comune, e cortile comune, ovest: altra U.I.U.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2004.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. 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:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





Degli Impianti:

**termico:** autonomo i diffusori sono in termosifoni in ghisa nella media

**elettrico:** sottotraccia , la tensione è di 220V nella media

Delle Componenti Edilizie:

**infissi esterni:** anta battente realizzati in legno nella media

<i>infissi interni</i> : anta battente realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : porta blindata	nella media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	

**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
monolocale	17,00	x	110 %	=	18,70
servizio igienico	4,40	x	120 %	=	5,28
ripostiglio	4,40	x	120 %	=	5,28
balcone	9,00	x	33 %	=	2,97
<b>Totale:</b>	<b>34,80</b>				<b>32,23</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **30.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 30.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 30.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

sintetico/comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Viterbo, ufficio del registro di Viterbo, conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo, ufficio tecnico di Proceno, agenzie: Proceno

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	32,23	0,00	30.000,00	30.000,00
				<b>30.000,00 €</b>	<b>30.000,00 €</b>

---

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 2.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 28.000,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>25%</b> 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:	<b>€. 7.000,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 21.000,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 251/2016

## LOTTO 6

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**appartamento** a PROCENO Via Cassia snc, frazione Centeno, della superficie commerciale di **29,15** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento sito nel Comune di Proceno, Fraz. Centeno, via Cassia snc in zona periferica del territorio comunale.

L'immobile è ubicato all'interno di un fabbricato articolato su tre piani fuori terra avente accesso pedonale dalla via Cassia mediante cancelletto, mentre l'ingresso carraio attraverso cancello in ferro ad apertura manuale che conduce all'area cortilizia comune che circonda il fabbricato su tre lati.

L'unità immobiliare è posta al piano secondo/sottotetto e costituita da monolocale, rispotiglio, servizio igienico e balcone.

L'ingresso all'unità avviene dal vano scala comune privo di ascensore e ubicato all'interno del fabbricato.

Lo stato di manutenzione del fabbricato e dell'unità è buono con finiture standard ed impianti tecnologici funzionanti.

Si precisa che all'interno della medesima area cortilizia è posta una cabina Enel.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo/sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 117 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 2 vani, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: via Cassia snc, piano: secondo/sottotetto, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: nord: cortile comune, est: cortile comune, sud: vano scala comune, ovest: altra U.I.U.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2004.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>29,15 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 25.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 18.750,00</b>
Data della valutazione:	<b>11/03/2019</b>

### 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**, stipulata il 16/12/2004 a firma di Notaio Dott. Gaetano Gentile ai nn. 89761/8591 di repertorio, iscritta il 22/12/2004 a Viterbo ai nn. 21568/3588, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 600.000,00 euro .

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 1 - 2 - 4 in forza di frazionamento del 07/05/2007 ai nn 93000/10499 annotato a Viterbo il 14/06/2007 ai nn 10936/1231.

Il certificato notarile non riporta il valore del capitale.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/03/2013 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1725/2013 di repertorio, iscritta il 02/04/2013 a Viterbo ai nn. 4198/405, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 41.948,02 euro.

Importo capitale: 37.597,26 euro .

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 1,2,3,4,5,6,7,8,9

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/11/2015 a firma di Tribunale di Verona ai nn. 5408/2015 di repertorio, iscritta il 18/12/2015 a Viterbo ai nn. 15814/2155, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 24.000,00 euro.

Importo capitale: 14.481,86 euro.

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 1,10,11,12,2,3

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/11/2015 a firma di Tribunale di Verona ai nn. 5408/2015 di repertorio, iscritta il 18/03/2016 a Viterbo ai nn. 3870/474, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 50.000,00 euro.

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 7 in forza di atto del 07/03/2016 ai nn 1652/1316 del Notaio Dott. Antonio Pappalardo

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/02/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 832 di repertorio, iscritta il 04/05/2016 a Viterbo ai nn. 6234/834, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 624.111,95 euro.

Importo capitale: 510.404,44.

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 3,5,6,7,8,9, oltre al terreno al foglio 14 mappale 118

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 22/11/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario di Viterbo ai nn. 1923 di repertorio, trascritta il 05/12/2016 a Viterbo ai nn. 16603/12301, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

sentenza di fallimento, stipulata il 23/11/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 251 di repertorio, trascritta il 21/12/2016 a Viterbo ai nn. 17481/12901, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 sub 10,11, 12

sentenza di fallimento, stipulata il 23/11/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 251 di repertorio, trascritta il 05/04/2018 a Viterbo ai nn. 4298/3181, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

domanda giudiziale di revoca atti soggetti, stipulata il 20/12/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 14590 di repertorio, trascritta il 28/12/2016 a Viterbo ai nn. 17857/13180, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 oltre al terreno al foglio 14 mappale 188

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	
alla data del sopralluogo non risulta alcun condominio in riferimento al fabbricato ove è ubicato l'immobile pignorato	

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 29/04/2003), con atto stipulato il 29/04/2003 a firma di Notaio Dott. Tertulliano Magnanimi ai nn. 63515/16234 di repertorio, trascritto il 16/05/2003 a Viterbo ai nn. 8376/6667.

Il titolo è riferito solamente a originario mappale 66 al foglio 14.

Successiva rettifica del 07/11/2006 ai nn 76792 a firma del Notaio Dott. Tertulliano Magnanimi, trascritta il 22/11/2006 ai nn 22347/15398

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 07/04/1998 fino al 29/04/2003), con atto stipulato il 07/04/1998 a firma di Notaio Dott. Tertulliano Magnanimi ai nn. 49594 di repertorio, trascritto il 28/04/1998 a Viterbo ai nn. 4431/3307.

Al ventennio gli immobili risultano di proprietà del Sig.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di scissione (dal 06/12/2016 fino al 12/12/2017), con atto stipulato il 06/12/2016 a firma di Notaio Dott. Emanuele Bassino ai nn. 1530/989 di repertorio, trascritto il 14/12/2016 a Viterbo ai nn. 17145/12656.  
Successivo atto giudiziario di inefficacia parziale del 12/12/2017 ai nn 3596 del Tribunale di Monza trascritto il 05/01/2018 ai nn 171/20

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **8**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, presentata il 29/04/2004 con il n. 1105 di protocollo, rilasciata il 29/07/2004

Permesso di costruire N. **10**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche in variante al P.E. N°8 del 29/07/2004, presentata il 27/06/2006 con il n. 1702 di protocollo, rilasciata il 23/12/2006 con il n. 395 rif pratica 05/06 di protocollo, agibilità del 23/10/2015 con il n. 3077 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: lo stato attuale presenta delle difformità nella distribuzione dei tavolati interni, nello specifico il locale servizio igienico risulta ubicato diversamente rispetto alle pratiche edilizie depositate.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di Pratica Edilizia in Sanatoria per modifiche tavolati interni. Il rilascio del titolo di edilizio è subordinato alla verifica da parte dell'Ufficio Tecnico.

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

Costi di regolarizzazione:

- tecnico incaricato/oblazioni e spese: €2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PROCENO VIA CASSIA 11, FRAZIONE CENTENO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PROCENO Via Cassia snc, frazione Centeno, della superficie commerciale di **29,15** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Trattasi di appartamento sito nel Comune di Proceno, Fraz. Centeno, via Cassia snc in zona periferica del territorio comunale.

L'immobile è ubicato all'interno di un fabbricato articolato su tre piani fuori terra avente accesso pedonale dalla via Cassia mediante cancelletto, mentre l'ingresso carraio attraverso cancello in ferro ad apertura manuale che conduce all'area cortilizia comune che circonda il fabbricato su tre lati.

L'unità immobiliare è posta al piano secondo/sottotetto e costituita da monolocale, rispotiglio, servizio igienico e balcone.

L'ingresso all'unità avviene dal vano scala comune privo di ascensore e ubicato all'interno del fabbricato.

Lo stato di manutenzione del fabbricato e dell'unità è buono con finiture standard ed impianti tecnologici funzionanti.

Si precisa che all'interno della medesima area cortilizia è posta una cabina Enel.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo/sottotetto. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 117 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 2 vani, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: via Cassia snc, piano: secondo/sottotetto, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***  
Coerenze: nord: cortile comune, est: cortile comune, sud: vano scala comune, ovest: altra U.I.U.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2004.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. 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:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





Degli Impianti:

*termico:* autonomo i diffusori sono in termosifoni in ghisa nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* anta battente realizzati in legno nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

<i>infissi interni</i> : anta battente realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : porta blindata	nella media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	

**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
monolocale	17,00	x	110 %	=	18,70
ripostiglio	3,60	x	110 %	=	3,96
servizio igienico	4,40	x	110 %	=	4,84
balcone	5,00	x	33 %	=	1,65
<b>Totale:</b>	<b>30,00</b>				<b>29,15</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **27.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 27.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 27.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

sintetico/comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Viterbo, ufficio del registro di Viterbo, conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo, ufficio tecnico di Proceno, agenzie: Proceno

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	29,15	0,00	27.000,00	27.000,00
				<b>27.000,00 €</b>	<b>27.000,00 €</b>

---

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 2.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 25.000,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>25%</b> 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:	<b>€. 6.250,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 18.750,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 251/2016

## LOTTO 7

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**posto auto** a PROCENO Via Cassia snc della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di posto auto sito nel Comune di Proceno, Fraz. Centeno, via Cassia snc in zona periferica del territorio comunale.

L'immobile è ubicato all'interno dell'area cortilizia di un fabbricato articolato su tre piani fuori terra avente accesso pedonale dalla via Cassia mediante cancelletto, mentre l'ingresso carraio attraverso cancello in ferro ad apertura manuale che conduce all'area cortilizia comune che circonda il fabbricato su tre lati.

L'unità immobiliare è posta al piano terra e costituita da singolo posto auto non delimitato da apposita segnaletica.

Si precisa che all'interno della medesima area cortilizia è posta una cabina Enel.

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

- foglio 14 particella 117 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 5,68 Euro, indirizzo catastale: Via Cassia snc, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: nord: altra U.I.U., est: altra U.I.U., sud: altra U.I.U., ovest: altra U.I.U.,

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>11,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 5.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 3.750,00</b>
Data della valutazione:	<b>11/03/2019</b>

### 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**, stipulata il 16/12/2004 a firma di Notaio Dott. Gaetano Gentile ai nn. 89761/8591 di repertorio, iscritta il 22/12/2004 a Viterbo ai nn. 21568/3588, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 600.000,00 euro .

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 1 - 2 - 4 in forza di frazionamento del 07/05/2007 ai nn 93000/10499 annotato a Viterbo il 14/06/2007 ai nn 10936/1231.

Il certificato notarile non riporta il valore del capitale.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/03/2013 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1725/2013 di repertorio, iscritta il 02/04/2013 a Viterbo ai nn. 4198/405, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 41.948,02 euro.

Importo capitale: 37.597,26 euro .

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 1,2,3,4,5,6,7,8,9

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/11/2015 a firma di Tribunale di Verona ai nn. 5408/2015 di repertorio, iscritta il 18/12/2015 a Viterbo ai nn. 15814/2155, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 24.000,00 euro.

Importo capitale: 14.481,86 euro.

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 1,10,11,12,2,3

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/11/2015 a firma di Tribunale di Verona ai nn. 5408/2015 di repertorio, iscritta il 18/03/2016 a Viterbo ai nn. 3870/474, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 50.000,00 euro.

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 7 in forza di atto del 07/03/2016 ai nn 1652/1316 del Notaio Dott. Antonio Pappalardo

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/02/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 832 di repertorio, iscritta il 04/05/2016 a Viterbo ai nn. 6234/834, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 624.111.95 euro.

Importo capitale: 510.404,44.

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 3,5,6,7,8,9, oltre al terreno al foglio 14 mappale 118

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 22/11/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario di Viterbo ai nn. 1923 di repertorio, trascritta il 05/12/2016 a Viterbo ai nn. 16603/12301, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

sentenza di fallimento, stipulata il 23/11/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 251 di repertorio, trascritta il 21/12/2016 a Viterbo ai nn. 17481/12901, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 sub 10,11, 12

sentenza di fallimento, stipulata il 23/11/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 251 di repertorio, trascritta il 05/04/2018 a Viterbo ai nn. 4298/3181, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

domanda giudiziale di revoca atti soggetti, stipulata il 20/12/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 14590 di repertorio, trascritta il 28/12/2016 a Viterbo ai nn. 17857/13180, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 oltre al terreno al foglio 14 mappale 188

## **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:

alla data del sopralluogo non risulta alcun condominio in riferimento al fabbricato ove è ubicato l'immobile pignorato

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 29/04/2003), con atto stipulato il 29/04/2003 a firma di Notaio Dott. Tertulliano Magnanimi ai nn. 63515/16234 di repertorio, trascritto il 16/05/2003 a Viterbo ai nn. 8376/6667.

Il titolo è riferito solamente a originario mappale 66 al foglio 14.

Successiva rettifica del 07/11/2006 ai nn 76792 a firma del Notaio Dott. Tertulliano Magnanimi, trascritta il 22/11/2006 ai nn 22347/15398

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 07/04/1998 fino al 29/04/2003), con atto stipulato il 07/04/1998 a firma di Notaio Dott. Tertulliano Magnanimi ai nn. 49594 di repertorio, trascritto il 28/04/1998 a Viterbo ai nn. 4431/3307.

Al ventennio gli immobili risultano di proprietà del Sig.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di scissione (dal 06/12/2016 fino al 12/12/2017), con atto stipulato il 06/12/2016 a firma di Notaio Dott. Emanuele Bassino ai nn. 1530/989 di repertorio, trascritto il 14/12/2016 a Viterbo ai nn. 17145/12656.

Successivo atto giudiziario di inefficacia parziale del 12/12/2017 ai nn 3596 del Tribunale di Monza trascritto il 05/01/2018 ai nn 171/20

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **8**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, presentata il 29/04/2004 con il n. 1105 di protocollo, rilasciata il 29/07/2004

Permesso di costruire N. **10**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche in variante al P.E. N°8 del 29/07/2004, presentata il 27/06/2006 con il n. 1702 di protocollo, rilasciata il 23/12/2006 con il n. 395 rif pratica 05/06 di protocollo, agibilità del 23/10/2015 con il n. 3077 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PROCENO VIA CASSIA 11

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO A

**posto auto** a PROCENO Via Cassia snc della superficie commerciale di **11,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di posto auto sito nel Comune di Proceno, Fraz. Centeno, via Cassia snc in zona periferica del territorio comunale.

L'immobile è ubicato all'interno dell'area cortilizia di un fabbricato articolato su tre piani fuori terra avente accesso pedonale dalla via Cassia mediante cancelletto, mentre l'ingresso carraio attraverso cancello in ferro ad apertura manuale che conduce all'area cortilizia comune che circonda il fabbricato su tre lati.

L'unità immobiliare è posta al piano terra e costituita da singolo posto auto non delimitato da apposita segnaletica.

Si precisa che all'interno della medesima area cortilizia è posta una cabina Enel.

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

- foglio 14 particella 117 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 5,68 Euro, indirizzo catastale: Via Cassia snc, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: nord: altra U.I.U., est: altra U.I.U., sud: altra U.I.U., ovest: altra U.I.U.,

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. 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:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione esterna:* realizzata in ghiaia nella media

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
posto auto	11,00	x	100 %	=	11,00
<b>Totale:</b>	<b>11,00</b>				<b>11,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

sintetico/comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Viterbo, ufficio del registro di Viterbo, conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo, ufficio tecnico di Proceno, agenzie: Proceno

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	11,00	0,00	5.000,00	5.000,00
				<b>5.000,00 €</b>	<b>5.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **25%** 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: **€. 1.250,00**

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: **€. 3.750,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 251/2016

## LOTTO 8

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**posto auto** a PROCENO Via Cassia snc, frazione Centeno, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di posto auto sito nel Comune di Proceno, Fraz. Centeno, via Cassia snc in zona periferica del territorio comunale.

L'immobile è ubicato all'interno dell'area cortilizia di un fabbricato articolato su tre piani fuori terra avente accesso pedonale dalla via Cassia mediante cancelletto, mentre l'ingresso carraio attraverso cancello in ferro ad apertura manuale che conduce all'area cortilizia comune che circonda il fabbricato su tre lati.

L'unità immobiliare è posta al piano terra e costituita da singolo posto auto non delimitato da apposita segnaletica.

Si precisa che all'interno della medesima area cortilizia è posta una cabina Enel.

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

- foglio 14 particella 117 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 5,16 Euro, indirizzo catastale: via Cassia snc, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: nord:altra U.I.U., est:altra U.I.U., sud:altra U.I.U., ovest:altra U.I.U.,

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>10,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 5.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 3.750,00</b>
Data della valutazione:	<b>11/03/2019</b>

### 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**, stipulata il 16/12/2004 a firma di Notaio Dott. Gaetano Gentile ai nn. 89761/8591 di repertorio, iscritta il 22/12/2004 a Viterbo ai nn. 21568/3588, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 600.000,00 euro .

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 1 - 2 - 4 in forza di frazionamento del 07/05/2007 ai nn 93000/10499 annotato a Viterbo il 14/06/2007 ai nn 10936/1231.

Il certificato notarile non riporta il valore del capitale.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/03/2013 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1725/2013 di repertorio, iscritta il 02/04/2013 a Viterbo ai nn. 4198/405, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 41.948,02 euro.

Importo capitale: 37.597,26 euro .

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 1,2,3,4,5,6,7,8,9

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/11/2015 a firma di Tribunale di Verona ai nn. 5408/2015 di repertorio, iscritta il 18/12/2015 a Viterbo ai nn. 15814/2155, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 24.000,00 euro.

Importo capitale: 14.481,86 euro.

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 1,10,11,12,2,3

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/11/2015 a firma di Tribunale di Verona ai nn. 5408/2015 di repertorio, iscritta il 18/03/2016 a Viterbo ai nn. 3870/474, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 50.000,00 euro.

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 7 in forza di atto del 07/03/2016 ai nn 1652/1316 del Notaio Dott. Antonio Pappalardo

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/02/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 832 di repertorio, iscritta il 04/05/2016 a Viterbo ai nn. 6234/834, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 624.111.95 euro.

Importo capitale: 510.404,44.

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 3,5,6,7,8,9, oltre al terreno al foglio 14 mappale 118

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

sentenza di fallimento, stipulata il 23/11/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 251 di repertorio, trascritta il 05/04/2018 a Viterbo ai nn. 4298/3181, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

pignoramento, stipulata il 22/11/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario di Viterbo ai nn. 1923 di repertorio, trascritta il 05/12/2016 a Viterbo ai nn. 16603/12301, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO

\*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

sentenza di fallimento, stipulata il 23/11/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 251 di repertorio, trascritta il 21/12/2016 a Viterbo ai nn. 17481/12901, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 sub 10,11, 12

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

domanda giudiziale di revoca atti soggetti, stipulata il 20/12/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 14590 di repertorio, trascritta il 28/12/2016 a Viterbo ai nn. 17857/13180, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 oltre al terreno al foglio 14 mappale 188

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

Ulteriori avvertenze:

alla data del sopralluogo non risulta alcun condominio in riferimento al fabbricato ove è ubicato l'immobile pignorato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 29/04/2003), con atto stipulato il 29/04/2003 a firma di Notaio Dott. Tertulliano Magnanimi ai nn. 63515/16234 di repertorio, trascritto il 16/05/2003 a Viterbo ai nn. 8376/6667.

Il titolo è riferito solamente a originario mappale 66 al foglio 14.

Successiva rettifica del 07/11/2006 ai nn 76792 a firma del Notaio Dott. Tertulliano Magnanimi, trascritta il 22/11/2006 ai nn 22347/15398

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 07/04/1998 fino al 29/04/2003), con atto stipulato il 07/04/1998 a firma di Notaio Dott. Tertulliano Magnanimi ai nn. 49594 di repertorio, trascritto il 28/04/1998 a Viterbo ai nn. 4431/3307.

Al ventennio gli immobili risultano di proprietà del Sig.

;

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di scissione (dal 06/12/2016 fino al 12/12/2017), con atto stipulato il 06/12/2016 a firma di Notaio Dott. Emanuele Bassino ai nn. 1530/989 di repertorio, trascritto il 14/12/2016 a Viterbo ai nn. 17145/12656.

Successivo atto giudiziario di inefficacia parziale del 12/12/2017 ai nn 3596 del Tribunale di Monza trascritto il 05/01/2018 ai nn 171/20

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **8**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, presentata il 29/04/2004 con il n. 1105 di protocollo, rilasciata il 29/07/2004

Permesso di costruire N. **10**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche in variante al P.E. N°8 del 29/07/2004, presentata il 27/06/2006 con il n. 1702 di protocollo, rilasciata il 23/12/2006 con il n. 395 rif pratica 05/06 di protocollo, agibilità del 23/10/2015 con il n. 3077 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PROCENO VIA CASSIA 11, FRAZIONE CENTENO

**POSTO AUTO**

DI CUI AL PUNTO A

**posto auto** a PROCENO Via Cassia snc, frazione Centeno, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di posto auto sito nel Comune di Proceno, Fraz. Centeno, via Cassia snc in zona periferica del territorio comunale.

L'immobile è ubicato all'interno dell'area cortilizia di un fabbricato articolato su tre piani fuori terra avente accesso pedonale dalla via Cassia mediante cancelletto, mentre l'ingresso carraio attraverso cancello in ferro ad apertura manuale che conduce all'area cortilizia comune che circonda il fabbricato su tre lati.

L'unità immobiliare è posta al piano terra e costituita da singolo posto auto non delimitato da apposita segnaletica.

Si precisa che all'interno della medesima area cortilizia è posta una cabina Enel.

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

- foglio 14 particella 117 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 5,16 Euro, indirizzo catastale: via Cassia snc, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: nord:altra U.I.U., est:altra U.I.U., sud:altra U.I.U., ovest:altra U.I.U.,

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. 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:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione esterna:* realizzata in ghiaia nella media

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
posto auto	10,00	x	100 %	=	10,00
<b>Totale:</b>	<b>10,00</b>				<b>10,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

sintetico/comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Viterbo, ufficio del registro di Viterbo, conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo, ufficio tecnico di Proceno, agenzie: Proceno

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	10,00	0,00	5.000,00	5.000,00
				<b>5.000,00 €</b>	<b>5.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **25%** 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: **€. 1.250,00**

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: **€. 3.750,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 251/2016

## LOTTO 9

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

**posto auto** a PROCENO Via Cassia snc, frazione Centeno, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di posto auto sito nel Comune di Proceno, Fraz. Centeno, via Cassia snc in zona periferica del territorio comunale.

L'immobile è ubicato all'interno dell'area cortilizia di un fabbricato articolato su tre piani fuori terra avente accesso pedonale dalla via Cassia mediante cancelletto, mentre l'ingresso carraio attraverso cancello in ferro ad apertura manuale che conduce all'area cortilizia comune che circonda il fabbricato su tre lati.

L'unità immobiliare è posta al piano terra e costituita da singolo posto auto non delimitato da apposita segnaletica.

Si precisa che all'interno della medesima area cortilizia è posta una cabina Enel.

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

- foglio 14 particella 117 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 5,16 Euro, indirizzo catastale: Via Cassia snc, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: nord: altra U.I.U., est: altra U.I.U., sud: altra U.I.U., ovest: altra U.I.U.,

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>10,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 5.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 3.750,00</b>
Data della valutazione:	<b>11/03/2019</b>

### 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**, stipulata il 16/12/2004 a firma di Notaio Dott. Gaetano Gentile ai nn. 89761/8591 di repertorio, iscritta il 22/12/2004 a Viterbo ai nn. 21568/3588, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 600.000,00 euro .

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 1 - 2 - 4 in forza di frazionamento del 07/05/2007 ai nn 93000/10499 annotato a Viterbo il 14/06/2007 ai nn 10936/1231.

Il certificato notarile non riporta il valore del capitale.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/03/2013 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1725/2013 di repertorio, iscritta il 02/04/2013 a Viterbo ai nn. 4198/405, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 41.948,02 euro.

Importo capitale: 37.597,26 euro .

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 1,2,3,4,5,6,7,8,9

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/11/2015 a firma di Tribunale di Verona ai nn. 5408/2015 di repertorio, iscritta il 18/12/2015 a Viterbo ai nn. 15814/2155, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 24.000,00 euro.

Importo capitale: 14.481,86 euro.

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 1,10,11,12,2,3

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/11/2015 a firma di Tribunale di Verona ai nn. 5408/2015 di repertorio, iscritta il 18/03/2016 a Viterbo ai nn. 3870/474, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 50.000,00 euro.

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 7 in forza di atto del 07/03/2016 ai nn 1652/1316 del Notaio Dott. Antonio Pappalardo

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/02/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 832 di repertorio, iscritta il 04/05/2016 a Viterbo ai nn. 6234/834, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 624.111.95 euro.

Importo capitale: 510.404,44.

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 3,5,6,7,8,9, oltre al terreno al foglio 14 mappale 118

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 22/11/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario di Viterbo ai nn. 1923 di repertorio, trascritta il 05/12/2016 a Viterbo ai nn. 16603/12301, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

sentenza di fallimento, stipulata il 23/11/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 251 di repertorio, trascritta il 21/12/2016 a Viterbo ai nn. 17481/12901, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 sub 10,11, 12

sentenza di fallimento, stipulata il 23/11/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 251 di repertorio, trascritta il 05/04/2018 a Viterbo ai nn. 4298/3181, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

domanda giudiziale di revoca atti soggetti, stipulata il 20/12/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 14590 di repertorio, trascritta il 28/12/2016 a Viterbo ai nn. 17857/13180, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 oltre al terreno al foglio 14 mappale 188

## **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:

alla data del sopralluogo non risulta alcun condominio in riferimento al fabbricato ove è ubicato l'immobile pignorato

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 29/04/2003), con atto stipulato il 29/04/2003 a firma di Notaio Dott. Tertulliano Magnanimiti ai nn. 63515/16234 di repertorio, trascritto il 16/05/2003 a Viterbo ai nn. 8376/6667.

Il titolo è riferito solamente a originario mappale 66 al foglio 14.

Successiva rettifica del 07/11/2006 ai nn 76792 a firma del Notaio Dott. Tertulliano Magnanimiti, trascritta il 22/11/2006 ai nn 22347/15398

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 07/04/1998 fino al 29/04/2003), con atto stipulato il 07/04/1998 a firma di Notaio Dott. Tertulliano Magnanimiti ai nn. 49594 di repertorio, trascritto il 28/04/1998 a Viterbo ai nn. 4431/3307.

Al ventennio gli immobili risultano di proprietà del Sig.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di scissione (dal 06/12/2016 fino al 12/12/2017), con atto stipulato il 06/12/2016 a firma di Notaio Dott. Emanuele Bassino ai nn. 1530/989 di repertorio, trascritto il 14/12/2016 a Viterbo ai nn. 17145/12656.

Successivo atto giudiziario di inefficacia parziale del 12/12/2017 ai nn 3596 del Tribunale di Monza trascritto il 05/01/2018 ai nn 171/20

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **8**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso, presentata il 29/04/2004 con il n. 1105 di protocollo, rilasciata il 29/07/2004

Permesso di costruire N. **10**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche in variante al P.E. N°8 del 29/07/2004, presentata il 27/06/2006 con il n. 1702 di protocollo, rilasciata il 23/12/2006 con il n. 395 rif pratica 05/06 di protocollo, agibilità del 23/10/2015 con il n. 3077 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PROCENO VIA CASSIA 11, FRAZIONE CENTENO

### POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

**posto auto** a PROCENO Via Cassia snc, frazione Centeno, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di posto auto sito nel Comune di Proceno, Fraz. Centeno, via Cassia snc in zona periferica del territorio comunale.

L'immobile è ubicato all'interno dell'area cortilizia di un fabbricato articolato su tre piani fuori terra avente accesso pedonale dalla via Cassia mediante cancelletto, mentre l'ingresso carraio attraverso cancello in ferro ad apertura manuale che conduce all'area cortilizia comune che circonda il fabbricato su tre lati.

L'unità immobiliare è posta al piano terra e costituita da singolo posto auto non delimitato da apposita segnaletica.

Si precisa che all'interno della medesima area cortilizia è posta una cabina Enel.

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

- foglio 14 particella 117 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 10 mq, rendita 5,16 Euro, indirizzo catastale: Via Cassia snc, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: nord: altra U.I.U., est: altra U.I.U., sud: altra U.I.U., ovest: altra U.I.U.,

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. 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:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*pavimentazione esterna:* realizzata in ghiaia nella media

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
posto auto	10,00	x	100 %	=	10,00
<b>Totale:</b>	<b>10,00</b>				<b>10,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

sintetico/comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Viterbo, ufficio del registro di Viterbo, conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo, ufficio tecnico di Proceno, agenzie: Proceno

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	posto auto	10,00	0,00	5.000,00	5.000,00
				<b>5.000,00 €</b>	<b>5.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 5.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **25%** 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: **€. 1.250,00**

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: **€. 3.750,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - NUOVO RITO FALLIMENTARE 251/2016

## LOTTO 10

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** terreno agricolo a PROCENO Località Centeno snc, frazione Centeno, della superficie commerciale di **2.116,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Proceno, Fraz. Centeno in zona periferica del territorio comunale.

L'accesso al lotto è consentito attraverso una strada sterrata senza nominativo, mediante cancello carraio ad apertura manuale.

I confini sono delimitati da muretto in cemento e rete metallica, la conformazione è pianeggiante e forma irregolare.

Alla data del sopralluogo il terreno non risulta piantumato.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 118 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arboreo, superficie 2116, deduzione A1, reddito agrario 6,01 €, reddito dominicale 14,53 €, indirizzo catastale: Località Centeno, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: nord: altra U.I.U.,est: altra U.I.U.,sud: altra U.I.U.,ovest: altra U.I.U.,

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>2.116,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 27.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 20.625,00</b>
Data della valutazione:	<b>11/03/2019</b>

### 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**, stipulata il 16/12/2004 a firma di Notaio Dott. Gaetano Gentile ai nn. 89761/8591 di repertorio, iscritta il 22/12/2004 a Viterbo ai nn. 21568/3588, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 600.000,00 euro .

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 1 - 2 - 4 in forza di frazionamento del 07/05/2007 ai nn 93000/10499 annotato a Viterbo il 14/06/2007 ai nn 10936/1231.

Il certificato notarile non riporta il valore del capitale.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/03/2013 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 1725/2013 di repertorio, iscritta il 02/04/2013 a Viterbo ai nn. 4198/405, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 41.948,02 euro.

Importo capitale: 37.597,26 euro .

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 1,2,3,4,5,6,7,8,9

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 30/11/2015 a firma di Tribunale di Verona ai nn. 5408/2015 di repertorio, iscritta il 18/12/2015 a Viterbo ai nn. 15814/2155, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 24.000,00 euro.

Importo capitale: 14.481,86 euro.

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 1,10,11,12,2,3

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 30/11/2015 a firma di Tribunale di Verona ai nn. 5408/2015 di repertorio, iscritta il 18/03/2016 a Viterbo ai nn. 3870/474, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 50.000,00 euro.

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 7 in forza di atto del 07/03/2016 ai nn 1652/1316 del Notaio Dott. Antonio Pappalardo

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/02/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 832 di repertorio, iscritta il 04/05/2016 a Viterbo ai nn. 6234/834, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo .

Importo ipoteca: 624.111,95 euro.

Importo capitale: 510.404,44.

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 subalterno 3,5,6,7,8,9, oltre al terreno al foglio 14 mappale 118

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 22/11/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario di Viterbo ai nn. 1923 di repertorio, trascritta il 05/12/2016 a Viterbo ai nn. 16603/12301, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

sentenza di fallimento, stipulata il 23/11/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 251 di repertorio, trascritta il 21/12/2016 a Viterbo ai nn. 17481/12901, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 sub 10,11, 12

sentenza di fallimento, stipulata il 23/11/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 251 di repertorio, trascritta il 05/04/2018 a Viterbo ai nn. 4298/3181, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

domanda giudiziale di revoca atti soggetti, stipulata il 20/12/2016 a firma di Tribunale di Monza ai nn. 14590 di repertorio, trascritta il 28/12/2016 a Viterbo ai nn. 17857/13180, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a foglio 14 mappale 117 sub 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 oltre al terreno al foglio 14 mappale 188

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 29/04/2003), con atto stipulato il 29/04/2003 a firma di Notaio Dott. Tertulliano Magnanimiti ai nn. 63515/16234 di repertorio, trascritto il 16/05/2003 a Viterbo ai nn. 8376/6667.

Il titolo è riferito solamente a originario mappale 66 al foglio 14.

Successiva rettifica del 07/11/2006 ai nn 76792 a firma del Notaio Dott. Tertulliano Magnanimiti, trascritta il 22/11/2006 ai nn 22347/15398

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 16/10/2007), con atto stipulato il 16/10/2007 a firma di Notaio Dott. Maria Teresa Sindona ai nn. 4013/\*2778 di repertorio, trascritto il 13/10/2007 a Viterbo ai nn. 21053/14671

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita ( fino al 16/10/2007), con atto stipulato il 09/10/1984 a firma di Notaio Dott. Giuseppe Podagrosi ai nn. 3750/1627 di repertorio, trascritto il 17/10/1984 a Viterbo ai nn. 11293/9722

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita ( fino al 16/10/2007), con atto stipulato il 09/10/1984 a firma di Notaio Dott. Giuseppe Podagrosi ai nn. 3750/1627 di repertorio, trascritto il 17/10/1984 a Viterbo ai nn. 11293/9722

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di scissione (dal 06/12/2016 fino al 12/12/2017), con atto stipulato il 06/12/2016 a firma di Notaio Dott. Emanuele Bassino ai nn. 1530/989 di repertorio, trascritto il 14/12/2016 a Viterbo ai nn. 17145/12656.

Successivo atto giudiziario di inefficacia parziale del 12/12/2017 ai nn 3596 del Tribunale di Monza trascritto il 05/01/2018 ai nn 171/20

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PUCG -Piano Urbanistico Comunale Generale vigente l'immobile ricade in zona E2 - zona agricola vincolata. Norme tecniche di attuazione ed indici: L.R. 38/99 oltre al Vincolo Paesaggistico

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN PROCENO LOCALITÀ CENTENO SNC, FRAZIONE CENTENO

## TERRENO AGRICOLO

DI CUI AL PUNTO A

**terreno agricolo** a PROCENO Località Centeno snc, frazione Centeno, della superficie commerciale di **2.116,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) Trattasi di terreno agricolo sito nel Comune di Proceno, Fraz. Centeno in zona periferica del territorio comunale.

L'accesso al lotto è consentito attraverso una strada sterrata senza nominativo, mediante cancello carraio ad apertura manuale.

I confini sono delimitati da muretto in cemento e rete metallica, la conformazione è pianeggiata e forma irregolare.

Alla data del sopralluogo il terreno non risulta piantumato.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 118 (catasto terreni), qualita/classe seminativo arboreo, superficie 2116, deduzione A1, reddito agrario 6,01 €, reddito dominicale 14,53 €, indirizzo catastale: Località Centeno, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: nord: altra U.I.U.,est: altra U.I.U.,sud: altra U.I.U.,ovest: altra U.I.U.,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. 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:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## 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
terreno	2.116,00	x	100 %	=	2.116,00
<b>Totale:</b>	<b>2.116,00</b>				<b>2.116,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **27.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 27.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 27.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

sintetico/comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Viterbo, ufficio del registro di Viterbo, conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo, ufficio tecnico di Proceno, agenzie: Proceno

## VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	terreno agricolo	2.116,00	0,00	27.500,00	27.500,00
				<b>27.500,00 €</b>	<b>27.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 27.500,00</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>25%</b> 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:	<b>€. 6.875,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 20.625,00</b>

data 11/03/2019

il tecnico incaricato  
Arch. DAVIDE BRAMBILLA