



TRIBUNALE ORDINARIO - VITERBO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 104/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. BONATO FEDERICO

CUSTODE:

DOTT. TORTOLINI MARCO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/05/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Alessio Perugini Tranfa

CF:PRGLSS86C16H501M

con studio in SORIANO NEL CIMINO (VT) Via Cesare Battisti 51

telefono: 0761746390

fax: 0761746390

email: studiotecnico@perugini.it

PEC: alessio.perugini@perugini.it

tecnico incaricato: Alessio Perugini Tranfa

Pagina 1 di 17



TRIBUNALE ORDINARIO - VITERBO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 104/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a NEPI VIA ROMA 28, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di:

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

L'immobile ubicato nel Comune di Nepi (VT), Via Roma n°28 catastalmente n°25, risulta costruito in data antecedente al 1 settembre 1967 ed ha destinazione d'uso residenziale. Il manufatto costituito da quattro livelli fuoriterza, di cui piano terra adibito a locali cantine, mentre i piani primo, secondo e terzo adibite ad appartamenti, risulta ricadere all'interno del centro abitato del Comune di Nepi, posto in zona centrale e con una buona comunicazione a tutti i servizi principali. L'abitazione, è stato oggetto di alcuni interventi di ristrutturazione edilizia autorizzati con C.I.L.A. Prot. 27427 del 24-11-2022 per Varianti Interne con demolizione dei muri che formavano l'ingresso, il soggiorno e la cucina unendo e creando una zona giorno spaziosa. L'ingresso all'abitazione avviene attraverso una scala condominiale; la porta blindata immette nella zona giorno in cui insiste anche l'angolo cottura e due balconi. Attraverso un piccolo disimpegno avviene il collegamento con un bagno, due camere da letto rispettivamente matrimoniale e singola. Completa la proprietà una cantina al piano terra con piccola finestra, che originariamente faceva parte della stessa scheda catastale dell'abitazione identificata al subalterno 2. Considerata la posizione delle aperture esterne, si valuta l'esposizione buona per quanto concerne l'illuminazione e sufficiente durante l'intero arco della giornata. Lo stato di conservazione degli immobili oggetto di pignoramento risulta discreta; tutte le finestre sono in alluminio con vetro camera e tapparelle manuali. I pavimenti sono in grès porcellanato e tinteggiatura completa di pareti e soffitti. Nell'appartamento l'impianto di riscaldamento è garantito da una stufa a legna e da uno scaldacqua elettrico. L'appartamento è utilizzato ed abitato dai debitori e dai loro familiari. **Completa la proprietà una cantina/magazzino posto al piano terra, con pavimento in calcestruzzo, pareti intonacate e presenza di acqua ed elettricità allacciata, con una piccola finestra che affaccia sulla corte interna.**

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 295 CM. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 430 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 02, consistenza 4 vani, rendita 392,51 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA 25, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 16/04/2024
- foglio 11 particella 430 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 06, consistenza 8 mq, rendita 19,42 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 16/04/2024

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1955 ristrutturato nel 2022.

A.1 **cantina.**

Identificazione catastale:



- foglio 11 particella 430 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 8 mq, rendita 19,42 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA 25, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 16/04/2024



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	84,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.367,33
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.367,33
Data di conclusione della relazione:	08/05/2026



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

All'interno dell'abitazione vivono i due debitori con relativo nucleo familiare formato anche dai figli. Si precisa che i debitori risultavano sposati in data 14-06-2009 nel Comune di Capranica, in regime di comunione dei beni. Con provvedimento del Tribunale di Viterbo n.1061/2023 del 25.10.2023 è stata pronunciata la separazione giudiziale fra i coniugi.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'immobile iniziale oggetto di Ipoteca e di Successivo Pignoramento era Distinto al N.C.E.U. al Fg. 11 P.lla 430 Sub. 2, mentre gli identificativi attuali sono oggetto del frazionamento dell'immobile iniziale creando i subalterni 13 e 14. Si precisa che con Trascrizione Reg. Part. 7365 del 25-06-2010 e Reg. Part. 7366 del 25-06-2010, sono avvenute le accettazioni tacite rispettivamente delle successioni

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:



ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/06/2010 a firma di Notaio Lanzillo Paola ai nn. 25175/16655 di repertorio, registrata il 25/06/2010 a Viterbo ai nn. 29, iscritta il 25/06/2010 a Viterbo ai nn. 2060/10876, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo.

Importo ipoteca: 260000.

Importo capitale: 130000.

Durata ipoteca: 30 Anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 11/01/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Viterbo ai nn. 44 di repertorio, trascritta il 09/02/2023 a Viterbo ai nn. 1752/2160, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Esecutivo o Cautelare-Verbale di Pignoramento Immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:

€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:

€ 0,00

Ulteriori avvertenze:

Non esiste un condominio costituito, ed il debitore ha dichiarato che a turno gestiscono le spese tra i condomini.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita Notaio Lanzillo Paola (dal 21/06/2010), con atto stipulato il 21/06/2010 a firma di Notaio Lanzillo Paola ai nn. 25174/16654 di repertorio, trascritto il 25/06/2010 a Viterbo ai nn. 7367/10875

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di Compravendita Notaio Lanzillo Paola (dal 21/06/2010), con atto stipulato il 21/06/2010 a firma di Notaio Lanzillo Paola ai nn. 25174/16654 di repertorio, trascritto il 25/06/2010 a Viterbo ai nn. 7367/10875

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Proprietario (dal 05/06/1965 fino al 13/07/1987).

PROPRIETARIO INIZIALE GESTIONE INA CASA

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Trasferimento Proprietà Alloggi Ex Gescal (dal 13/07/1987 fino al 28/12/2008), registrato il 30/07/2009 a Viterbo ai nn. 1256, trascritto il 30/07/2009 a Viterbo ai nn. 9697/13465

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Trasferimento Proprietà Alloggi Ex Gescal (dal 13/07/1987 fino al 28/12/2008), registrato il 30/07/2009 a Viterbo ai nn. 1256, trascritto il 30/07/2009 a Viterbo ai nn. 9697/13465

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 12/18, in forza di Denuncia di Successione [REDACTED] (dal 28/12/2008 fino al 29/12/2008), trascritto il 30/07/2009 a Viterbo ai nn. 9698/13466

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/18, in forza di Denuncia di Successione [REDACTED] (dal 28/12/2008 fino al 29/12/2008), trascritto il 30/07/2009 a Viterbo ai nn. 9698/13466

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/18, in forza di Denuncia di Successione [REDACTED] (dal 28/12/2008 fino al 29/12/2008), trascritto il 30/07/2009 a Viterbo ai nn. 9698/13466

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/18, in forza di Denuncia di Successione [REDACTED] (dal 28/12/2008 fino al 29/12/2008), trascritto il 30/07/2009 a Viterbo ai nn. 9698/13466

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/18, in forza di Denuncia di Successione [REDACTED] (dal 29/12/2008 fino al 21/06/2010), trascritto il 04/06/2009 a Viterbo ai nn. 9698/13466

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/18, in forza di Denuncia di Successione [REDACTED] (dal 29/12/2008 fino al 21/06/2010), trascritto il 04/06/2009 a Viterbo ai nn. 9698/13466

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 6/18, in forza di Denuncia di Successione [REDACTED] (dal 29/12/2008 fino al 21/06/2010), trascritto il 04/06/2009 a Viterbo ai nn. 9698/13466

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Comunicazione Inizio Lavori Asseverata - CILA N. **440**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Interventi di Manutenzione Straordinaria, presentata il 24/11/2022 con il n. 27427 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera GIUNTA REGIONALE N.748 DEL 02/10/2009, l'immobile ricade in zona B-SOTTOZONA B1-ZONE EDIFICATE SATURE

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Sono state rilevate le seguenti difformità Catastali: Spostamento tramezzatura nel locale bagno. Le difformità sono regolarizzabili mediante:

AGGIORNAMENTO TRAMITE PRESENTAZIONE NUOVA PLANIMETRIA PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE-Post Approvazione Pratica in Sanatoria. L'immobile risulta **non conforme**, **ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione Catastale comprensiva di Parcella Tecnica e Spesa Viva di Presentazione oltre oneri di Legge: €.450,00

Sono state rilevate le seguenti difformità Urbanistiche : Spostamento tramezzatura nel locale bagno (normativa di riferimento: DPR 380-2001 e successive modifiche). Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Edilizia di Sanatoria per Varianti Interne. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Edilizia in Sanatoria compresa di Parcella Tecnica ed Oblazione e Diritti di Segreteria: € 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione Catastale ed Urbanistica: 60 Giorni

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa Distribuzione degli spazi interni per la porzione di tramezzatura tra il locale bagno ed il locale camera (normativa di riferimento: Art. 6-bis, comma 5 del D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA IN SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:

- IMPORTO COMPLESSIVO DI PARCELLA TECNICA E SPESA DI PRESENTAZIONE: € 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 Mesi



Oggetto: Intervento di C.I.A. in SANKTORIA...
Data: 02/03/2006
Destinatario: Ingegnere BENA ANGELO (con studio in INEP IVT) via della Resistenza n. 7 regolamento iscritto all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Viterbo al n. 8086

RELAZIONE TECNICA

Il sottoscritto Ingegnere BENA ANGELO, con residenza e studio ai tempi via DELL'RESISTENZA n. 7, iscritto nell'ALBO ORDINE DEGLI INGEGNERI DELLA PROVINCIA DI VITERBO al n. 8086 (Cod. Fis. 09600479104) e iscritto all'Albo dei periti meccanici nell'Albo ALBERTO TOMMASSETTI JESSICA, quale professionista dell'ingegneria civile in Via Luigi RICCI n. 28 Foggia (1) per il 430 sub. 2 e sede dell'intervento, va a relazione quanto segue:

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

Trattare della demolizione di pareti interne, con annesso cantiere come da elaborati presentati.


 IL TECNICO
 Ingegnere Bena Angelo



Mod. E. 2/4/04/2002

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni
 ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

BENI IN NEPI VIA ROMA 28

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a NEPI VIA ROMA 28, della superficie commerciale di **84,00** mq per la quota di:

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

L'immobile ubicato nel Comune di Nepi (VT), Via Roma n°28 catastalmente n°25, risulta costruito in data antecedente al 1 settembre 1967 ed ha destinazione d'uso residenziale. Il manufatto costituito da quattro livelli fuoriterza, di cui piano terra adibito a locali cantine, mentre i piani primo, secondo e terzo adibite ad appartamenti, risulta ricadere all'interno del centro abitato del Comune di Nepi, posto in zona centrale e con una buona comunicazione a tutti i servizi principali. L'abitazione, è stato oggetto di alcuni interventi di ristrutturazione edilizia autorizzati con C.I.L.A. Prot. 27427 del 24-11-2022 per Varianti Interne con demolizione dei muri che formavano l'ingresso, il soggiorno e la cucina unendo e creando una zona giorno spaziosa. L'ingresso all'abitazione avviene attraverso una scala condominiale; la porta blindata immette nella zona giorno in cui insiste anche l'angolo cottura e due balconi. Attraverso un piccolo di disimpegno avviene il collegamento con un bagno, due camere da letto rispettivamente matrimoniale e singola. Completa la proprietà una cantina al piano terra con piccola finestra, che originariamente faceva parte della stessa scheda catastale dell'abitazione identificata al subalterno 2. Considerata la posizione delle aperture esterne, si valuta l'esposizione

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

buona per quanto concerne l'illuminazione e sufficiente durante l'intero arco della giornata. Lo stato di conservazione degli immobili oggetto di pignoramento risulta discreta; tutte le finestre sono in alluminio con vetro camera e tapparelle manuali. I pavimenti sono in grès porcellanato e tinteggiatura completa di pareti e soffitti. Nell'appartamento l'impianto di riscaldamento è garantito da una stufa a legna e da uno scaldacqua elettrico. L'appartamento è utilizzato ed abitato dai debitori e dai loro familiari. Completa la proprietà una cantina/magazzino posto al piano terra, con pavimento in calcestruzzo, pareti intonacate e presenza di acqua ed elettricità allacciata, con una piccola finestra che affaccia sulla corte interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 295 CM. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 430 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 02, consistenza 4 vani, rendita 392,51 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA 25, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 16/04/2024
- foglio 11 particella 430 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 06, consistenza 8 mq, rendita 19,42 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 16/04/2024

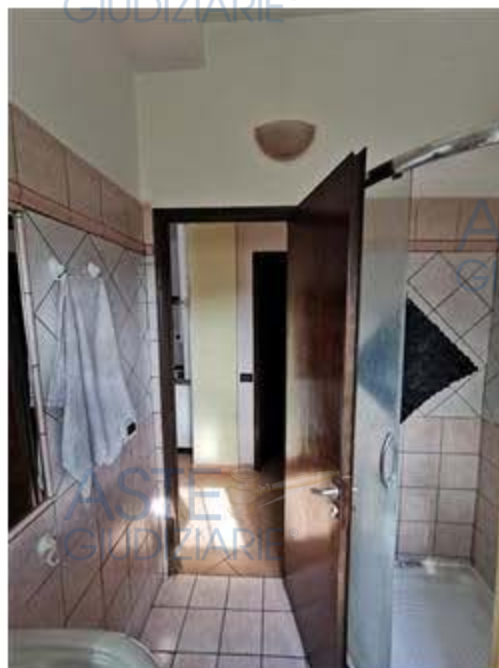
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1955 ristrutturato nel 2022.



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI
asilo nido
campo da calcio
centro commerciale

ASTE
GIUDIZIARIE®

nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★
nella media ★★★★★★★★

tecnico incaricato: Alessio Perugini Tranfa

Pagina 11 di 17

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



cinema
farmacie
municipio
musei
negozi al dettaglio
scuola elementare
scuola per l'infanzia

COLLEGAMENTI

superstrada distante 13 KM

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★

nella media ★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★
nella media ★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile ubicato nel Comune di Nepi (VT), Via Roma n°28 catastalmente n°25, risulta costruito in data antecedente al 1 settembre 1967 ed ha destinazione d'uso residenziale. Il manufatto costituito da quattro livelli fuoriterza, di cui piano terra adibito a locali cantine, mentre i piani primo, secondo e terzo adibite ad appartamenti, risulta ricadere all'interno del centro abitato del Comune di Nepi, posto in zona centrale e con una buona comunicazione a tutti i servizi principali. L'abitazione, è stato oggetto di alcuni interventi di ristrutturazione edilizia autorizzati con C.I.L.A. Prot. 27427 del 24-11-2022 per Varianti Interne con demolizione dei muri che formavano l'ingresso, il soggiorno e la cucina unendo e creando una zona giorno spaziosa. L'ingresso all'abitazione avviene attraverso una scala condominiale; la porta blindata immette nella zona giorno in cui insiste anche l'angolo cottura e due balconi. Attraverso un piccolo disimpegno avviene il collegamento con un bagno, due camere da letto rispettivamente matrimoniale e singola. Completa la proprietà una cantina al piano terra con piccola finestra, che originariamente faceva parte della stessa scheda catastale dell'abitazione identificata al subalterno 2. Considerata la posizione delle aperture esterne, si valuta l'esposizione buona per quanto concerne l'illuminazione e sufficiente durante l'intero arco della giornata. Lo stato di conservazione degli immobili oggetto di pignoramento risulta discreta; tutte le finestre sono in alluminio con vetro camera e tapparelle manuali. I pavimenti sono in grès porcellanato e tinteggiatura completa di pareti e soffitti. Nell'appartamento l'impianto di riscaldamento è garantito da una stufa a legna e da uno scaldacqua elettrico. L'appartamento è utilizzato ed abitato dai debitori e dai loro familiari. Completa la proprietà una cantina/magazzino posto al piano terra, con pavimento in calcestruzzo, pareti intonacate e presenza di acqua ed elettricità allacciata, con una piccola finestra che affaccia sulla corte interna.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: FINESTRE E PORTEFINESTRE realizzati in alluminio
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni piетrame con coibentazione in NESSUNA, il rivestimento è realizzato in INTONACO
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di

nella media ★★★★★★
al di sotto della media ★★★★★★
nella media ★★★★★★

ASTE
GIUDIZIARIE®

grès

portone di ingresso: PORTONE BLINDATO
realizzato in ferroprotezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in
plasticarivestimento interno: posto in bagno realizzato in
Grès Porcellanato

Degli Impianti:

termico: Stufa con alimentazione in legna i
diffusori sono in Solo Aria conformità: non
conforme

Delle Strutture:

balconi: costruiti in misto acciaio-cemento armato

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
APPARTAMENTO	84,00	x	100 %	=	84,00
Totale:	84,00				84,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Piano Primo 120 mq

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ACCESSORI:

cantina.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 430 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 8 mq, rendita 19,42 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA 25, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 16/04/2024

descrizione	consistenza		indice		commerciale
CANTINA	10,00	x	100 %	=	10,00
Totale:	10,00				10,00



tecnico incaricato: Alessio Perugini Tranfa

Pagina 14 di 17

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/04/2026

Fonte di informazione: IDEALISTA

Descrizione: APPARTAMENTO DA RISTRUTTURARE PIANO PRIMO

Indirizzo: CENTRO ABITATO

Superfici principali e secondarie: 73

Superfici accessorie: 30

Prezzo: 69.000,00 pari a 669,90 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/04/2026

Fonte di informazione: IDEALISTA

Descrizione: APPARTAMENTO AL PIANO TERZO SENZA ASCENSORE

Indirizzo: VIA ROMA 28

Superfici principali e secondarie: 89

Superfici accessorie:

Prezzo: 89.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

Distanza: 10.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/04/2026

Fonte di informazione: IDEALISTA

Descrizione: APPARTAMENTO AL TERZO PIANO SENZA ASCENSORE

Indirizzo: VIA DELLA LUNA 1

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 83.000,00 pari a 691,67 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/04/2026

Fonte di informazione: OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: ABITAZIONI CIVILI-NORMALI



Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 900,00 pari a 900,00 Euro/mq



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	84,00	x	815,39	=	68.492,76
Valore superficie accessori:	10,00	x	815,39	=	8.153,90
					76.646,66

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
IMMOBILE IN REGIME DI VENDITA FORZATA	-15.329,33

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 61.317,33
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 61.317,33

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VITERBO, ufficio del registro di VITERBO, conservatoria dei registri immobiliari di VITERBO, ufficio tecnico di COMUNE DI NEPI, agenzie: IMMOBILIARI DI NEPI, osservatori del mercato immobiliare IMMOBILIARI DI NEPI

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	84,00	10,00	61.317,33	61.317,33
				61.317,33 €	61.317,33 €

tecnico incaricato: Alessio Perugini Tranfa

Pagina 16 di 17



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 2.950,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 58.367,33

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 0,00

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 58.367,33

data 08/05/2026

il tecnico incaricato
Alessio Perugini Tranfa

