



TRIBUNALE ORDINARIO - VITERBO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

38/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

DOTT. BONATO FEDERICO



CUSTODE:

AVV. DOTT. DE ROSSI LORENZO



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/09/2025



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: 0761745390

fax: 0761745390

email: studiotecnico-perugini@virgilio.it

PEC: alessio.perugini@geopec.it



tecnico incaricato: Alessio Perugini Tranfa

Pagina 1 di 15





TRIBUNALE ORDINARIO - VITERBO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 38/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a NEPI VIA DI CORTE 24, della superficie commerciale di **100,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile ubicato nel Comune di Nepi (VT), Via di Corte n°24, risulta costruito in data antecedente al 1 settembre 1967 ed ha destinazione d'uso residenziale. Il manufatto costituito tre livelli fuoriterza, di cui piano terra, piano primo e piano secondo-sottotetto, risulta ricadere all'interno del centro storico 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 tra cui una Concessione Edilizia n.139 del 08-11-1977 per Varianti Interne e Prospettiche, con realizzazione di un Terrazzo nella Copertura. Si è proceduto ad una Denuncia di Inizio Attività n°177/02 del 16-10-2002 per la diversa distribuzione degli spazi interni e successivo Permesso di Costruire in Sanatoria n°29 del 19-03-2012, a conclusione della pratica di Condono n°84/1995 presentata il 24-02-1995.

L'ingresso all'abitazione avviene attraverso una scala comune con altre proprietà, abbastanza ripida. Dalla porta blindata, si entra in uno spazio ampio adibito a Soggiorno, dal quale si accede ad un Bagno, alla Cucina, ad un Ripostiglio e tramite una scala a chiocciola, al piano superiore in cui è presente una Camera, una Cabina Armadio, un altro Bagno ed all'esterno un Terrazzo con un piccolo locale sottotetto molto basso.

Considerata la posizione delle aperture esterne, si valuta l'esposizione discreta per quanto concerne l'illuminazione e sufficiente durante l'intero arco della giornata.

Lo stato di conservazione degli immobili oggetto di pignoramento risulta accettabile, considerando l'età dell'immobile ed il tempo di inutilizzo, essendo il tutto abbandonato da molto tempo; tutte le finestre sono in alluminio e/o legno con pavimento in grès porcellanato e tinteggiatura completa di pareti e soffitti. L'appartamentoa l'impianto di riscaldamento è alimentato da un caldaia alimentata a metano e termosifoni con un camino a legna. Si precisa che tutte le utenze risultano distaccate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO E SECONDO, ha un'altezza interna di 250 CM. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 778 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5





vani, rendita 525,49 Euro, indirizzo catastale: VIA DI CORTE n.24, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 22-05-2013, PRATICA n.VT0046484 IN ATTI DAL 22-05-2013 PER BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2002.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	100,14 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.291,98
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.291,98
Data di conclusione della relazione:	02/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Nel corso dell'accesso effettuato in data 21 Gennaio 2025 alle ore 10.00 all'interno dell'immobile pignorato, non era presente alcun tipo di occupante, con l'abitazione completamente libera ed inutilizzata da tempo. Per l'accesso è stato necessario richiedere l'accesso forzoso, con la presenza delle forze d'ordine.

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 DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:



ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 07/10/2002 a firma di LANZILLO PAOLA ai nn. 14959 di repertorio, iscritta il 09/10/2002 a VITERBO ai nn. 2031, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: Euro 93.000,00.

Importo capitale: Euro 46.500,00.

Durata ipoteca: 15 Anni.

La formalità è riferita solamente a FG. 12 PLLA 182 SUB. 2

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/06/2007 a firma di DI PIETRO FRANCESCO ai nn. 45026/24257 di repertorio, iscritta il 06/07/2007 a VITERBO ai nn. 2462, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: Euro 260.000,00.

Importo capitale: Euro 130.000,00.

Durata ipoteca: 30 Anni.

La formalità è riferita solamente a FG. 12 PLLA 182 SUB. 2

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

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

Millesimi condominiali: 0

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUN VINCOLO

Ulteriori avvertenze:

NESSUNA DOTAZIONE CONDOMINIALE, IN QUANTO L'IMMOBILE NON E' INSERITO ALL'INTERNO DI FABBRICATI CON PRESENZA DI CONDOMINI COSTITUITI. SULL'IMMOBILE PIGNORATO, ED OGGETTO DELLA PROCEDURA ESECUTIVA IN CORSO, NON GRAVANO DIRITTI DEMANIALI NE' USI CIVICI.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI DI COMPRAVENDITA (dal 28/06/2007), con atto stipulato il 28/06/2007 a firma di DI PIETRO FRANCESCO ai nn. 45025/24256 di repertorio, registrato il 03/07/2007 a VITERBO ai nn. 19754, trascritto il 06/07/2007 a VITERBO ai nn. 8783/12658

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 06/07/2004 fino al 28/04/2006), con atto stipulato il 28/04/2006 a firma di DOMINICI GIUSEPPE ai nn. 72753/19148 di repertorio, trascritto il 11/05/2006 a VITERBO ai nn. 5643

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA (dal 28/04/2006 fino al 28/06/2007), con atto stipulato il 28/04/2006 a firma di DOMINICI GIUSEPPE ai nn. 72753/19148 di repertorio, trascritto il 11/05/2006 a VITERBO ai nn. 5643

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 07/10/2007 fino al 06/07/2004), con atto stipulato il 07/10/2002 a firma di LANZILLO PAOLA ai nn. 14958/9336 di repertorio, trascritto il 09/10/2002 a VITERBO ai nn. 11275

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 139, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE E TRASFORMAZIONE DELL'APPARTAMENTO, presentata il 20/07/1977 con il n. 216 di protocollo, rilasciata il 08/11/1977 con il n. 139 di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 8927, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE OPERE INTERNE, presentata il 16/10/2002 con il n. 8927 di protocollo, rilasciata il 16/10/2002 con il n. 177/02 di protocollo

CONDONO EDILIZIO N. 29, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MODIFICA FINESTRE-TRASFORMAZIONE SOTTOTETTO IN ABITAZIONE E REALIZZAZIONE TERRAZZINO, presentata il 24/02/1995 con il n. 84/1995 di protocollo, rilasciata il 19/03/2012 con il n. 29 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera CONSIGLIO COMUNALE 71 DEL 27-06-1979 E GIUNTA REGIONALE DEL LAZIO CON DETERMINAZIONE N.2808 DEL 27-05-1986, l'immobile ricade in zona A-SOTTOZONA A10 TESSUTO STORICO EDILIZIO PREVALENTE CONSOLIDATO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: INDICAZIONE LOCALE SOTTOTETTO CON ACCESSO DA TERRAZZO

Le difformità sono regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE PER AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO

L'immobile risulta **conforme**.

ASTE
GIUDIZIARIE®

Si fa presente che gli interventi proposti non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi vigenti, non comportano modifiche alla sagoma ed ai prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modificano la destinazione d'uso dell'immobile, non recano pregiudizio alla statica dell'immobile e comunque rispettano le norme di sicurezza e quelle igienico-sanitarie vigenti.

Si precisa, inoltre, che le opere di cui sopra rientrano in quelle previste all'art. 31 della legge 457/1978, esclusi i punti A) e B) con il che, pertanto, alla riduzione dell'I.V.A. al 10%.

IL TECNICO
Giovanni Spadone

Scansionato con CamScanner

ASTE
GIUDIZIARIE®

Professionista iscritto al n. 2334 del Albo dei Periti e Geometri della Provincia di Terni Via. Di Corte 23 01039 Terni (TR)	
Indirizzo: 23 Partenza: 142 Destinazione: 2	Copia da: Relazione: 142 Destinazione: 2

ATTAMENTO SUB 2

PIANTA PIANO PRIMO

Area 2.50 mq



PIANTA PIANO SECONDO

Area 2.40 mq



Scansionato con CamScanner

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

AL SIG. SINDACO DEL COMUNE DI NEPI (VT) - 01101
 OGGETTO: Denuncia di Inizio dell'Attività.

La sottoscritta LANZILLOTTI Giuliana nata a Boreale il 03/01/1958
 c.f. (LNZ-GLN-48L45-B189N) residente a Ciampino (Roma) Via della
 Folgarella n° 49, in qualità di proprietaria del fabbricato di civile abitazione
 sito in Nepi Via di Corte n° 24, acquistato in data 07.10.2002 con rogito
 Notale LANZILLOTTI Paola, datino in Catasto al foglio 12 part. 182 sub 2,
 presenta "DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA'" ai sensi e per gli
 effetti dell'art. 19 della legge 05/08/99 n° 241 (come modificata dall'art. 2
 comma 10 della legge 24/12/99 n° 537) per la realizzazione su tale immobile
 di opere interne consistenti in:

- demolizione di fondello del vano salone al 1° piano;
- realizzazione di apertura ad arco nel fondello tra la cucina ed il
 salone del 1° piano;
- applicazione di portone di ingresso blindato ad un'anta con misure
 standard;
- refacimento parziale e/o totale della pavimentazione del 1° piano;
- refacimento integrazioni dei locali al 1° e 2° piano.

Si allega alla presente:

- Planimetria catastale in duplice copia, (scala 1:200) con indicazione
 del fondello da demolire;
- Relazione tecnica.

Nepi, 16/10/2022

In fede
 Il richiedente
 Giuliana Lanzilotti

Scansionato con CamScanner

RELAZIONE TECNICA PER LA REALIZZAZIONE DI OPERE
 INTERNE SU FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE DI
 PROPRIETÀ DI LANZILLOTTI GIULIANA.

Il sottoscritto Geom. MARCELLO SPADONE iscritto all'Albo
 professionale dei Geometri della Provincia di Terni al n. 457, con studio
 tecnico in: Narni - Scalo via Tudete n. 58, incaricato dalla signora
 LANZILLOTTI Giuliana di eseguire pratica edilizia relativa a "Denuncia di
 Inizio Attività" per eseguire opere interne nel fabbricato, dichiara quanto
 segue:

Trattasi di un fabbricato di civile abitazione sito in Nepi Via di Corte
 n° 24, costituito da appartamento ad uso abitazione delimitato su due livelli, al
 piano primo composto da un salotto, cucina con piccolo ripostiglio e bagno, il
 secondo livello una scala interna. Al piano 2°, costituito da due camere e
 piccolo W.C., al secondo livello una scala interna "a chiocciola" sita nel vano
 salotto.

Il fabbricato è distinto al catasto al foglio 12 part. 182 sub 2 del Comune
 di Nepi.

Le opere da realizzare, tutte interne all'appartamento, riguardano:

- demolizione di fondello del vano salotto al 1° piano;
- realizzazione di apertura ad arco nel fondello tra la cucina ed il
 salotto del 1° piano;
- applicazione di portone di ingresso blindato ad un'anta con misure
 standard;
- refacimento parziale e/o totale della pavimentazione del 1° piano;
- refacimento integrazioni dei locali al 1° e 2° piano.

Le opere di demolizione del fondello posto immediatamente vicino alla
 porta di ingresso sono comunque indicate nelle planimetrie catastali allegata.

Scansionato con CamScanner

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCATO AGGIORNAMENTO PER LA DIVERSA
 DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI AUTORIZZATO CON D.I.A. N. 177/02

Le difformità sono regolarizzabili mediante: AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO PRESSO

tecnico incaricato: Alessio Perugini Tranfa

Pagina 6 di 15

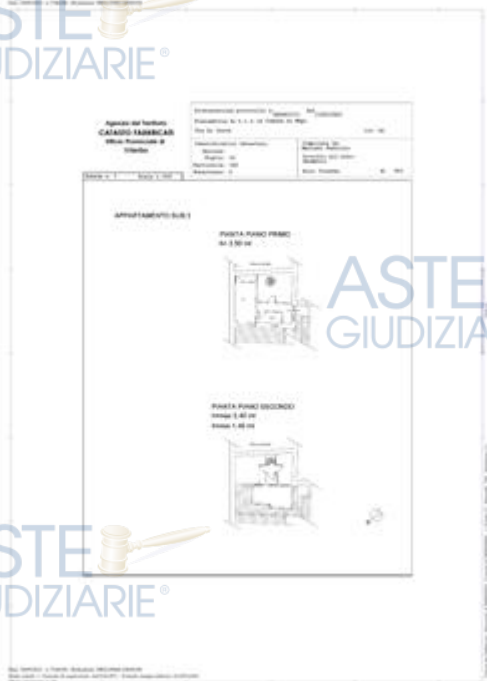


AGENZIA DELLE ENTRATE

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

Costi di regolarizzazione:

- AGGIORNAMENTO TRAMITE PRESENTAZIONE NUOVA PLANIMETRIA PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE: €.500,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



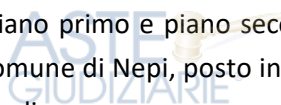
BENI IN NEPI VIA DI CORTE 24

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a NEPI VIA DI CORTE 24, della superficie commerciale di **100,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile ubicato nel Comune di Nepi (VT), Via di Corte n°24, risulta costruito in data antecedente al 1 settembre 1967 ed ha destinazione d'uso residenziale. Il manufatto costituito tre livelli fuoriterza, di cui piano terra, piano primo e piano secondo-sottotetto, risulta ricadere all'interno del centro storico del Comune di Nepi, posto in zona centrale e con una buona comunicazione a tutti i servizi principali.



tecnico incaricato: Alessio Perugini Tranfa

Pagina 7 di 15



L'abitazione, è stato oggetto di alcuni interventi di ristrutturazione edilizia tra cui una Concessione Edilizia n.139 del 08-11-1977 per Varianti Interne e Prospettiche, con realizzazione di un Terrazzo nella Copertura. Si è proceduto ad una Denuncia di Inizio Attività n°177/02 del 16-10-2002 per la diversa distribuzione degli spazi interni e successivo Permesso di Costruire in Sanatoria n°29 del 19-03-2012, a conclusione della pratica di Condono n°84/1995 presentata il 24-02-1995.

L'ingresso all'abitazione avviene attraverso una scala comune con altre proprietà, abbastanza ripida. Dalla porta blindata, si entra in uno spazio ampio adibito a Soggiorno, dal quale si accede ad un Bagno, alla Cucina, ad un Ripostiglio e tramite una scala a chiocciola, al piano superiore in cui è presente una Camera, una Cabina Armadio, un altro Bagno ed all'esterno un Terrazzo con un piccolo locale sottotetto molto basso.

Considerata la posizione delle aperture esterne, si valuta l'esposizione discreta per quanto concerne l'illuminazione e sufficiente durante l'intero arco della giornata.

Lo stato di conservazione degli immobili oggetto di pignoramento risulta accettabile, considerando l'età dell'immobile ed il tempo di inutilizzo, essendo il tutto abbandonato da molto tempo; tutte le finestre sono in alluminio e/o legno con pavimento in grès porcellanato e tinteggiatura completa di pareti e soffitti. L'appartamentoa l'impianto di riscaldamento è alimentato da un caldaia alimentata a metano e termosifoni con un camino a legna. Si precisa che tutte le utenze risultano distaccate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO E SECONDO, ha un'altezza interna di 250 CM. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 778 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 525,49 Euro, indirizzo catastale: VIA DI CORTE n.24, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 22-05-2013, PRATICA n.VT0046484 IN ATTI DAL 22-05-2013 PER BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2002.



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono COMUNE DI SUTRI, COMUNE DI CIVITA CASTELLANA E COMUNE DI MONTEROSI). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), 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

municipio
musei
negozi al d

[illegible]

ASTE
GIUDIZIARIE

nella media

nella media 
 mediocre 
 nella media 
 nella media 
 nella media 
 nella media 
 nella media 
 nella media 

ASTE GIUDIZIARIE

tecnico incaricato: Alessio Perugini Tranfa

Pagina 10 di 15



Firmato Da: ALESSIO PERUGINI TRANFA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 75d99d81aa49644cd55497747e405eeb





Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in legno

infissi interni: realizzati in legno tamburato

infissi esterni: realizzati in alluminio

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

con coibentazione in ASSENTE

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni
pietrame con coibentazione in NESSUNA , il
rivestimento è realizzato in INTONACO

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di
grès

portone di ingresso: BLINDATO realizzato in
MISTO , gli accessori presenti sono: BLINDATO

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in
legno



nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

al di sotto della media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

mediocre ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PIANO PRIMO	58,49	x	100 %	=	58,49
PIANO SECONDO	41,65	x	100 %	=	41,65
Totale:	100,14				100,14



VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Alessio Perugini Tranfa

Pagina 11 di 15





DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: ANNUNCIO TECNOCASA SEDE DI NEPI

Descrizione: APPARTAMENTO PIANO RIALZATO SU TRE LIVELLI

Indirizzo: VIA PORTA PORCIANA 12

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie: 0

Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 687,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 55.000,00 pari a 687,50 Euro/mq

Distanza: 350.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: ANNUNCIO AFFILIATO TOSCANO SEDE DI NEPI

Descrizione: TRILOCALE AL PIANO SECONDO

Indirizzo: VIA CELSI

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie: 0

Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a 987,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 79.000,00 pari a 987,50 Euro/mq

Distanza: 170.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: ANNUNCIO PRIVATO

Descrizione: BILOCALE SU DUE LIVELLI

Indirizzo: VIA DI CORTE

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie: 0

Prezzo richiesto: 45.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 45.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

Distanza: 20.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare



Fonte di informazione: OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE 2° SEMESTRE 2024

Descrizione: ABITAZIONI CIVILI CON STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE

Indirizzo: CENTRO STORICO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie: 0

Prezzo richiesto: 710,00 pari a 710,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 710,00 pari a 710,00 Euro/mq



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	100,14	x	821,25	=	82.239,98
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 82.239,98
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 82.239,98
---	---------------------



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Come è noto i prezzi di mercato variano sostanzialmente in base a situazioni specifiche che identificano e contraddistinguono un determinato immobile, ovvero la loro ubicazione, il contesto, la tipologia costruttiva, le caratteristiche strutturali e architettoniche, le finiture interne ed esterne, gli impianti, i servizi, i vantaggi e gli svantaggi. Pertanto in seguito ad opportune considerazioni effettuate, il sottoscritto C.T.U. ha ritenuto opportuno adottare il metodo della stima sintetica per comparazione, basata sul confronto diretto dei beni oggetto di valutazione, con analoghi beni aventi caratteristiche similari, ricompresi nella medesima fascia territoriale o zona e con valori unitari noti, desunti sia da indagini effettuate presso società operanti nel settore della compravendita immobiliare, sia per conoscenza diretta del sottoscritto. Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, poiché tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

Per verificare la congruità del valore del bene precedentemente calcolato, si è fatto riferimento a valori attribuiti da fonti ufficiali e nella fattispecie riportati nella "Banca dati delle quotazioni immobiliari" – anno 2024 – 2° semestre dell'Agenzia delle Entrate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VITERBO, ufficio del registro di VITERBO, conservatoria dei registri immobiliari di VITERBO, ufficio tecnico di NEPI, agenzie: TECNOCASA-AFFILIATO TOSCANO, osservatori del mercato immobiliare DELLA PROVINCIA DI VITERBO-COMUNE DI NEPI, ed inoltre: OSSERVATORIO IMMOBILIARE AGENZIA ENTRATE

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;

tecnico incaricato: Alessio Perugini Tranfa

Pagina 13 di 15





- 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	100,14	0,00	82.239,98	82.239,98
				82.239,98 €	82.239,98 €



ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
IMMOBILE IN REGIME DI VENDITA FORZATA	-20%	-16.448,00
		16.448,00 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

In base alla tipologia di immobile, la quota di comoda divisibilità è da considerare completa.

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

€ 500,00

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

€ 65.291,98



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:

€ 65.291,98



data 02/09/2025



il tecnico incaricato

tecnico incaricato: Alessio Perugini Tranfa
Pagina 14 di 15





Alessio Perugini Tranfa



tecnico incaricato: Alessio Perugini Tranfa

Pagina 15 di 15

