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: studiotecnicoperugini@virgilio.it
PEC: alessio.peruginitranfa@geopec.it

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

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 fuoriterra, 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

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

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 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
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:

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

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 P.LLA 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 P.LLA 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:

Firmato Da: ALESSIO PERUGINI TRANFA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 75d99d81aa49644cd5549774 7e405eeb

*** 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**.

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

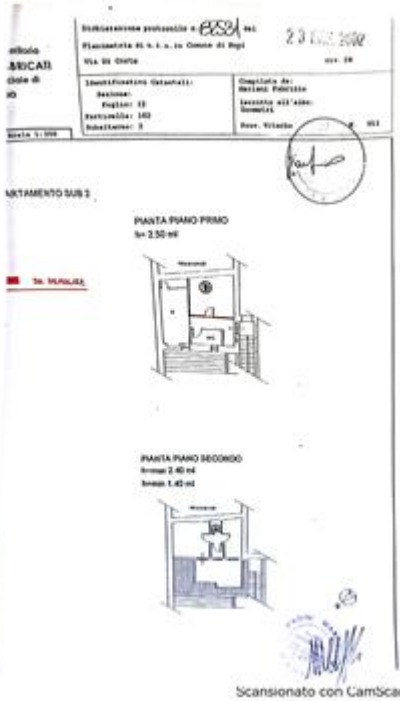


Si fà presente che gli interventi proposti non sono in contrasto con gli strumenti urbanistici e i regolamenti edilizi vigenti, non comportano modifiche alla sagoma ed ai prospetti, ne aumento delle superfici utili e del numero delle unita' immobiliari, non modificano la destinazione d'uso dell'immobile, 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 tra quelle previste all'art. 31 della legge 457/1978 esclusi i punti A) e B) con diritto, pertanto, alla riduzione dell'I.V.A. al 10 %.

IL TECNICO
(Geom. Marcello SPADINI)

Scansionato con CamScanner



PIANTA PIANO PRIMO
h= 2.50 ml

PIANTA PIANO SECONDO
h=max 2.40 ml
h=min 1.45 ml

Scansionato con CamScanner

177/02

COMUNE DI NEPI

AL SIG.SINDACO DEL COMUNE DI NEPI (VT)

OGGETTO: **Denuncia di Inizio dell'Attività.**

La sottoscritta LANZILLOTTI Giuliana nata a Brindisi il 05.07.1968 c.f. (LNZ- GLN-68L45-B180N) residente a Ciampino (Roma) Via della Folgarella n° 89, 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 Notaio LANZILLO Paola, distinto in Catasto al foglio 12 part.lla 182 sub/2.

presenta **"DENUNCIA DI INIZIO DELL'ATTIVITA'"** ai sensi e per gli effetti dell'art 19 della legge 07/08/90 n° 241 (come modificato dall'art 2 comma 10 della legge 24/12/93 n° 537) per la realizzazione su tale immobile di opere interne consistenti in:

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

Si allega alla presente:

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

Nepi, 16/10/2002

In fede
Il richiedente

Scansionato con CamScanner

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

Il sottoscritto Geom. MARCELLO SPADINI iscritto all'albo professionale dei Geometri della Provincia di Terni al n.457, con studio tecnico in Narni - Scalo via Tuderte n.58, incaricato dalla sig.na 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 disposto su due livelli; al piano primo composto da un salone, cucina con piccolo ripostiglio e bagno, si accede mediante una scala esterna. Al piano 2°, costituito da due camere e piccolo w.c. si accede mediante una scala interna "a chiocciola" sita nel vano salone.

Il fabbricato è distinto al catasto al fg.12 part.lla n.182 sub/2 del Comune di Nepi.

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

- 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;
- rifacimento parziale e/o totale della pavimentazione del 1° piano;
- rifacimento tinteggiatura 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 allegate.

Scansionato con CamScanner

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

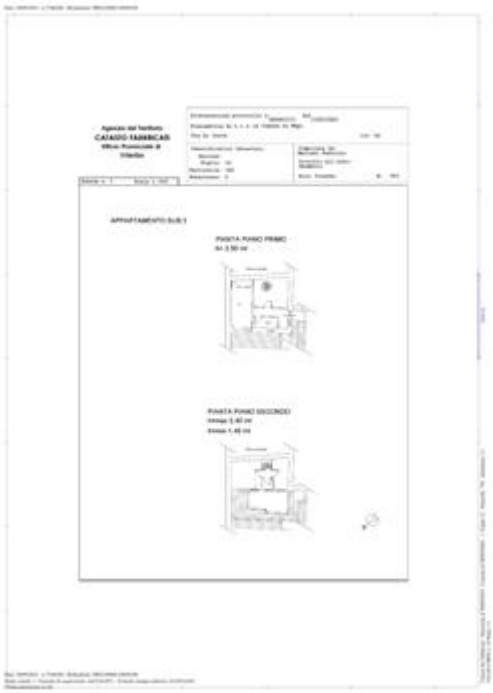
Sono state rilevate le seguenti difformità: MANCATO AGGIORNAMENTO PER LA DIVERSA DISTRIBUZIONE SPAZI INTERNI AUTORIZZATO CON D.I.A. N. 177/02

Le difformità sono regolarizzabili mediante: AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO PRESSO

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

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 fuoriterra, 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.

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

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:

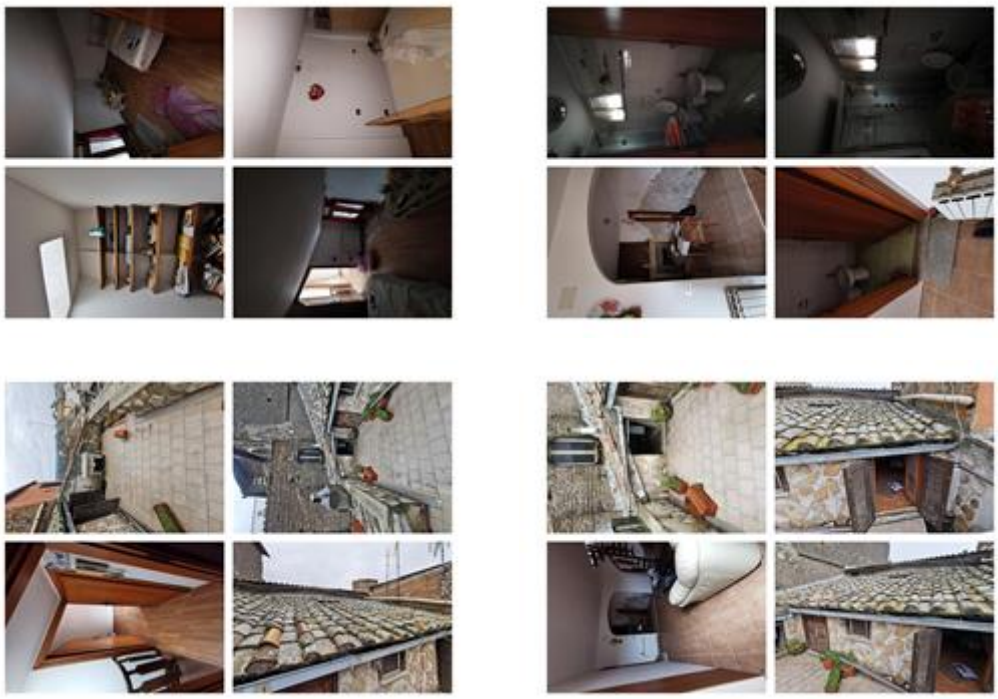
- foglio 12 particella 778 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 525,49 Euro, indirizzo catastale: VIA DI CORTE n.24, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 22-05-2013, PRATICA n.VT0046484 IN ATTI DAL 22-05-2013 PER BONIFICA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

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





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

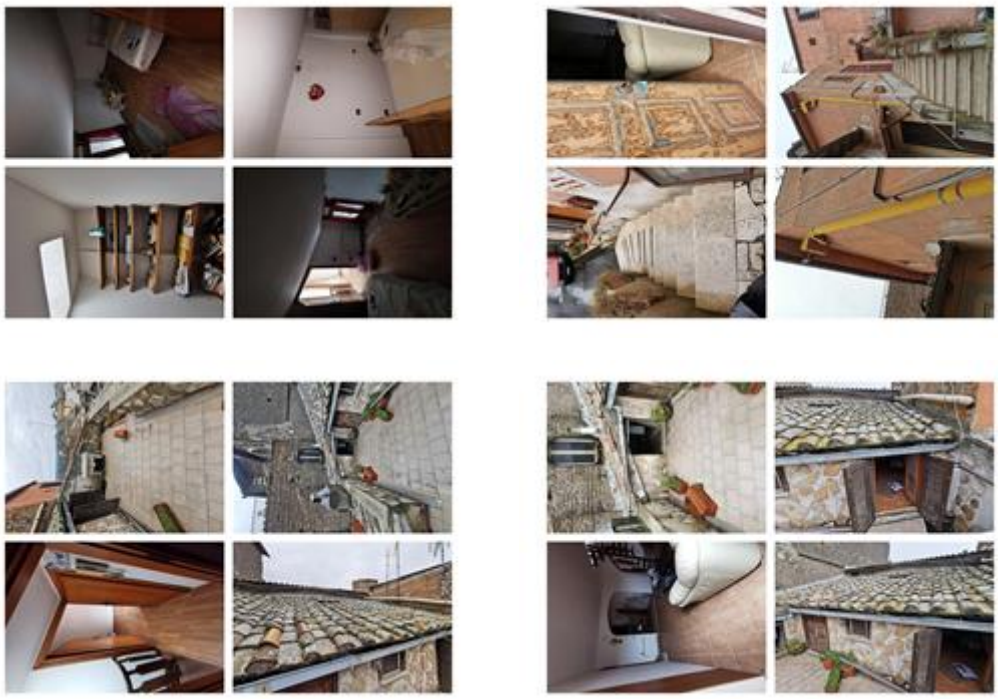


DESCRIZIONE DELLA ZONA

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.



Firmato Da: ALESSIO PERUGINI TRANFA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 75d99d81aa49644cd5549774 7e405eeb



SERVIZI

asilo nido	nella media
campo da calcio	nella media
centro commerciale	nella media
cinema	nella media
farmacie	nella media
municipio	nella media
musei	nella media
negozi al dettaglio	nella media
scuola elementare	nella media
scuola per l'infanzia	nella media

COLLEGAMENTI

superstrada distante 13 KM	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

Delle Componenti Edilizie:

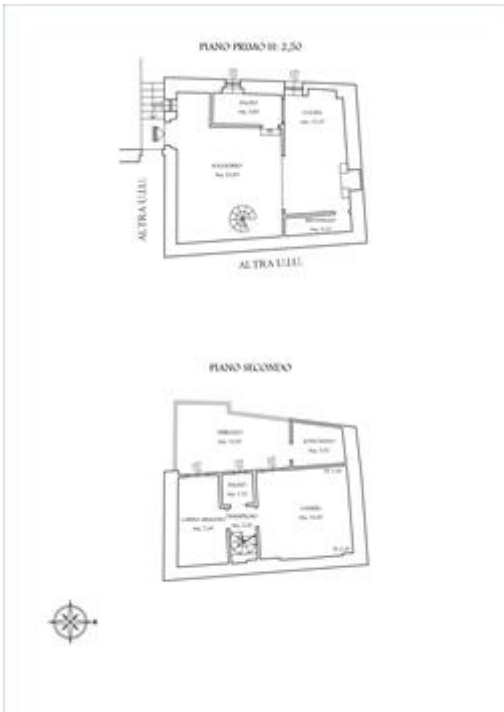
infissi esterni: realizzati in legno — nella media
infissi interni: realizzati in legno tamburato — nella media
infissi esterni: realizzati in alluminio — nella media
manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in ASSENTE — nella media
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in NESSUNA , il rivestimento è realizzato in INTONACO — al di sotto della media
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès — nella media
portone di ingresso: BLINDATO realizzato in MISTO , gli accessori presenti sono: BLINDATO — mediocre
protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno — 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:

Firmato Da: ALESSIO PERUGINI TRANFA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 75d99d81aa49644cd5549774 7e405eeb

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

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

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;

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

- 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 divisabilità 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

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

Alessio Perugini Tranfa

Firmato Da: ALESSIO PERUGINI TRANFA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 75d99d81aa49644cd5549774 7e405eeb