



# TRIBUNALE ORDINARIO - VITERBO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 157/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT. BONATO FEDERICO

CUSTODE:

DOTT. BELLACHIOMA GIULIANO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/11/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. 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.peruginitrانفا@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VITERBO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 157/2024

## **LOTTO 1**

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

**A** appartamento a BAGNOREGIO VIA XX SETTEMBRE 38, frazione CASTEL CELLESI, della superficie commerciale di **79,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile ubicato nel Comune di Bagnoregio (VT), Frazione di Castel Cellesi, Via XX Settembre n°38, anche se catastalmente è indicato anche erroneamente il 46, risulta costruito in data antecedente al 1 settembre 1967 ed ha destinazione d'uso residenziale, con una piccola porzione al piano terra adibita a magazzino. Il manufatto costituito da tre livelli fuoriterza, rispettivamente piano terra, primo e secondo-sottotetto, risulta ricadere all'interno del centro storico della Frazione di Castel Cellesi, piccolo borgo facente parte del territorio di Bagnoregio, posto in zona centrale e con un collegamento scadente a tutti i servizi principali. L'abitazione, è stato oggetto di alcuni interventi di manutenzione ordinaria, autorizzati con Attività Edilizia Libera del 08-07-2005 ed una seconda Comunicazione del 05-06-2007. Per interventi di ristrutturazione edilizia è stata presentata una Denuncia di Inizio Lavori Asseverata autorizzata con Prot. 4806 del 23-04-2008 per Varianti Interne e fusione immobiliare; si precisa che ogni piano è collegato da una scala comune con altra proprietà. L'ingresso all'abitazione avviene attraverso un vano scala comune con altra proprietà, direttamente con un portone da Via XX Settembre. Dal pianerottolo comune, sul lato Est, è presente la porta di accesso alla porzione di immobile pignorato sita al Piano Terra, in cui insiste una Cucina, un Bagno e la porzione oggetto di fusione nel 2008 adibita a magazzino, con relativo camino. Salendo la predetta scalinata, che si conclude con un piccolo pianerottolo, sempre sul lato Est, si accede al Piano Primo, con una Camera ed un Bagno interno. All'interno della Camera, è presente un'apertura che immette sull'ultima parte di scalinata comune che permette il collegamento con il Piano Secondo in cui insiste una seconda Camera ed un Bagno interno. Considerata la posizione delle aperture esterne, si valuta l'esposizione discreta per quanto concerne l'illuminazione e sufficiente durante la prima parte della giornata. Lo stato di conservazione degli immobili oggetto di pignoramento risulta mediocre, considerando l'età dell'immobile ed il tempo di inutilizzo, essendo il tutto abbandonato da molto tempo; tutte le finestre sono in legno con vetro singolo; il pavimento è per buona parte in marmittoni effetto granigliato e per le porzioni di bagno rifatte in grès porcellana e tinteggiatura completa di pareti e soffitti. Si fa presente che il Piano Secondo dovrà essere oggetto di interventi di ristrutturazione in quanto lo stato di manutenzione risulta scadente, inoltre il solaio di copertura necessita di una valutazione sismica che sicuramente confermerà il completo rifacimento, essendo presenti infiltrazioni e travi in legno con presenza di marciume. Nell'appartamento non è presente l'impianto di riscaldamento, ma esclusivamente un camino posto all'interno del locale magazzino, non è stata rilevata la presenza di fonti per la produzione di acqua calda sanitaria. Si precisa che tutte le utenze risultano distaccate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di PT 2,96-2,63 / P1 2,71 / P2 HMIN1.75 HMAX 3,26. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 146/355 sub. 3/5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 02, consistenza 5,5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: VIA XX SETTEMBRE 38-46, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: LATO SUD-VIA XX SETTEMBRE; LATO NORD-FABBRICATO IN ADERENZA-FG. 61 PLLA 147/148; LATO OVEST-FACCIATA IN ADERENZA-FG. 61 PLLA 145; LATO EST-PIAZZA VITTORIO EMANUELE

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1600 ristrutturato nel 2008.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>79,14 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>€. 27.850,58</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 27.850,58</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>19/11/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Nel corso dell'accesso effettuato in data 11 Febbraio 2025 alle ore 10.30 all'interno dell'immobile pignorato, non era presente alcun tipo di occupante, con l'abitazione completamente libera ed inutilizzata da tempo. L'accesso è avvenuto alla presenza dell'Esecutato.

### **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**, stipulata il 17/06/2008 a firma di DI FAZIO GIAN VITTORE ai nn. 94926/8848 di repertorio, iscritta il 25/06/2008 a ROMA ai nn. 2135/11023, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 225000.

Importo capitale: 150000.

Durata ipoteca: 30

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:*

pignoramento, trascritta il 14/11/2012 ai nn. 12135/15444, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO

pignoramento, trascritta il 03/10/2024 ai nn. 12357/15259, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 17/06/2008), con atto stipulato il 17/06/2008 a firma di DI FAZIO GIAN VITTORE ai nn. 94925/8847 di repertorio, registrato il 19/06/2008 a ROMA 3 ai nn. 25089, trascritto il 25/06/2008 a VITERBO ai nn. 7851/11022.

Il titolo è riferito solamente a FG. 61 P.LLA 146 SUB. 3 - FG. 61 P.LLA 355 SUB. 5

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI DIVISIONE (dal 13/10/1980 fino al 05/10/1991), con atto stipulato il 05/10/1991 a firma di FURIO GIARDINO ai nn. 41613/6532 di repertorio, trascritto il 23/10/1991 a VITERBO ai nn. 10647/13599.

Il titolo è riferito solamente a FG. 61 P.LLA 355 SUB. 2

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI DIVISIONE (dal 13/10/1980 fino al 05/10/1991), con atto stipulato il 05/10/1991 a firma di FURIO GIARDINO ai nn. 41613/6532 di repertorio, trascritto il 23/10/1991 a VITERBO ai nn. 10647/13599.

Il titolo è riferito solamente a FG. 61 P.LLA 355 SUB. 2

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 05/10/1991 fino al 09/08/2004), con atto stipulato il 26/05/2005 a firma di DENUNCIA SUCCESSIONE ai nn. 43/1258 di repertorio, trascritto il 26/08/2006 a VITERBO ai nn. 11975/17251.

Il titolo è riferito solamente a FG. 61 P.LLA 355 SUB. 2

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 05/10/1991 fino al 09/08/2004), con atto stipulato il 26/05/2005 a firma di DENUNCIA SUCCESSIONE ai nn. 43/1258 di repertorio, trascritto il 26/08/2006 a VITERBO ai nn. 11975/17251.

Il titolo è riferito solamente a FG. 61 P.LLA 355 SUB. 2

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 09/08/2004 fino al 30/10/2004), con atto stipulato il 26/05/2005 a firma di DENUNCIA SUCCESSIONE ai nn. 44/1258 di repertorio, trascritto il 26/08/2006 a VITERBO ai nn. 11976/17252.

Il titolo è riferito solamente a FG. 61 P.LLA 355 SUB. 2 - FG. 61 P.LLA 146 SUB. 2

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 30/10/2004 fino al 30/10/2004), con atto stipulato il 17/06/2008 a firma di DI FAZIO GIAN

VITTORE ai nn. 94925/8847 di repertorio, registrato il 19/06/2008 a ROMA 3 ai nn. 25089, trascritto il 25/06/2008 a VITERBO ai nn. 7851/11022.

Il titolo è riferito solamente a FG. 61 P.LLA 146 SUB. 3 - FG. 61 P.LLA 355 SUB. 5

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

COMUNICAZIONE LAVORI N. **7433**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MANUTENZIONE ORDINARIA PAVIMENTI E BAGNI, presentata il 05/06/2007 con il n. 7433 di protocollo, rilasciata il 18/06/2007 con il n. 8129 di protocollo

DIA N. **4806**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di RISTRUTTURAZIONE PER FUSIONE IMMOBILIARE, presentata il 23/04/2008 con il n. 4806 di protocollo, rilasciata il 13/05/2008 con il n. 5493 di protocollo

COMUNICAZIONE LAVORI N. **NON REPERITA**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MANUTENZIONE, presentata il 08/07/2005

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PdF - piano di fabbricazione vigente, in forza di delibera PROVVEDITORATO N. 7741 DEL 28-10-1971, l'immobile ricade in zona A SOTTOZONA A/2 CENTRO STORICO

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modificata la posizione della porta di accesso al Bagno posto al Piano Secondo (normativa di riferimento: DPR 380-2001 e successive modifiche)

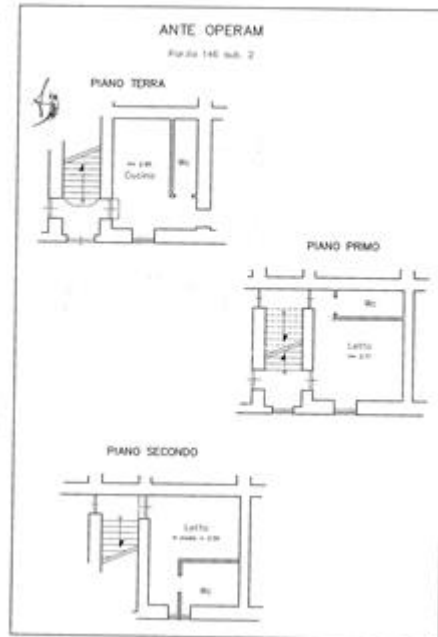
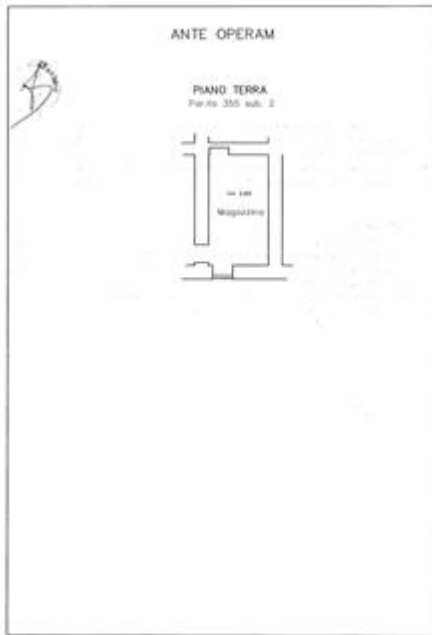
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Edilizia di Sanatoria per Varianti Interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Edilizia in Sanatoria compresa di Parcella Tecnica ed Oblazione e Diritti di Segreteria: €2.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 Giorni



**COMUNE DI BAGNOREGIO (Prov. Di Viterbo)**

**Spese di Foglio**  
Del 23/04/2008  
n. 386

**Spese di Segreteria**  
Allo Sig. n. Paroni Aronada  
F.oca della Repubblica n. 12  
Castel Caffei

**Geom. Maurizio Pellegrini**  
Via del Gioco 21/a  
Grotto S. Stefano

In relazione alla D.I.A. autorata al protocollo comunale in data 23/04/2008, prot. n. 4806 per l'esecuzione di opere di ristrutturazione per fusione immobiliare del fabbricato sito in Bagnoregio Fraz. Castel Caffei, Via XX Settembre n. 18-40, distante in Comune al n. 61, P.lla 146 sub. 2 e 355 sub. 2, si comunica che si è provveduto alla visione della documentazione inviata, con constatazione che i lavori verranno eseguiti in economia diretta e si prescrive per la validità della pratica stessa, che siano rispettate le seguenti prescrizioni:

- Non potranno essere variate le attuali destinazioni d'uso dei locali;
- Vengano rispettati i diritti dei terzi;
- Vengano rispettate le normative degli strumenti urbanistici comunali vigenti e le leggi in materia di edilizia ed urbanistica, emanate nei casi nei cui campo fiscale;
- I materiali di risulta derivanti dalle lavorazioni vengano smaltiti in osservanza della legislazione vigente.

Il Datario a cui la presente viene inviata è obbligato al rispetto della stessa che prevede la situazione dei lavori al rilascio del certificato di collaudo finale con il quale si attesta la conformità dell'intervento al progetto presentato. Contestualmente presenta richiesta dell'arrendo presentazione della veridicità salubrità consegnata alla opera realizzata senza dichiarazione che le stesse non hanno componenti modifiche del dissesto.

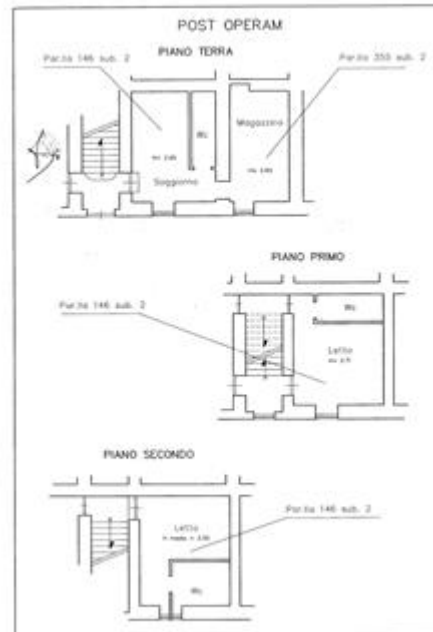
- Nel Contatore deve essere affissa in vista al pubblico una tabella chiaramente leggibile nella quale sono indicati:
  - Il nome ed il cognome del concessionario;
  - Il nome e cognome del progettista e del Direttore dei lavori;
  - La Data e la Data scadenza dei lavori;
  - La data ed il numero del documento autorizzativo;
  - Il oggetto dei lavori.

**IL TECNICO COMUNALE**  
**ARCH. DOMENICO AMADEI**

*[Signature]*

*[Signature]*

*[Signature]*



**RELAZIONE TECNICA  
ASSEGNAZIONE DI OPERE**  
(Art. 443/c, r.d.l. n. 1)

Il sottoscritto Geom. Maurizio Pellegrini nato a Viterbo il 27/01/1975, quale progettista abilitato ai sensi di legge e iscritto al Collegio dei Geometri della Provincia di Viterbo al n. 1594, su incarico della signora Pierini Amanda, proprietaria dell'immobile sito nella Frac. Castel Celso del Comune di Sagnonegg, in Via XX Settembre, n. 136/85 e distretto presso l'Agenzia del Territorio della Provincia di Viterbo al Fog. 61 con le particelle n. 146 sub. 2 e 351 sub.2 ha redatto la presente relazione tecnica allegata alla denuncia di inizio attività.

**DESCRIZIONE DELLE OPERE (O INTERVENTI)**

Le opere in oggetto consistono:

Nella fattoria di due unità immobiliari poste a cortine già adunziate tramite porta insieme senza modificare la destinazione d'uso degli ambienti.

Tutte le opere sopra indicate non altereranno l'attuale forma del fabbricato, la sua statica e tanto meno porteranno aumenti di volumetrie e modifiche prospettive all'intero fabbricato.

Le opere sopra indicate non necessitano delle seguenti dichiarazioni:

- Verifica legge 122/89 (pariureggiamenti)
- Verifica legge 13/89 (eliminazione delle barriere architettoniche) e dichiarazione ai sensi dell'art. 1 comma 4 della legge 15/89 e art. 1.3 del D.M. 23/83
- Verifica legge 48/90
- Verifica legge 10/91 (contenimento dei consumi energetici)
- Verifica legge 1086/71 (strutture in c.a.)
- Verifica D.Lgs. 22/97 (sicurezza sili inquisiti) art. 17 D.Lgs. 22/97
- Verifica legge 494/96 (sicurezza nel cantiere) e copia della notifica preliminare art. 11 legge 434/96
- Ricovero richiesta parere VVVF
- Copia autentica delle eventuali convenzioni con i confinanti

In fede,

Il progettista  
(firma e timbro)  
*M. Pellegrini*

COMUNE DI SAGNONEGG  
A 13 APR 2024  
PRC/TE

Al Sig. Sindaco  
del Comune di Sagnonegg  
Via P.S. Agostino

**DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ**  
del sensi dell'art. 22 COMMA 1 del D.P.R. 26/2001 e successive modifiche

Prima presentazione: Valore alla D.I.A. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_

La sottoscritta Pierini Amanda nata a Sagnonegg il 24/09/1961 ed ivi residente in Piazza Repubblica n.12 C.F. PIRNND4696A17TU - CAP 01022

In qualità, ai sensi dell'art. 11 del D.P.R. 4 giugno 2001, n. 290, di:  
 Proprietaria Assente titolo con delega della proprietà allegata in copia  
 Unica richiedente Una o più richiedenti (compila l'aliquota 17) Assente

**DENUNCIA**

CON PROCEDURA ORDINARIA (ai sensi dell'art. 21 del D.P.R. 4 giugno 2001, n. 290)  IN SANATORIA (ai sensi dell'art. 27 del D.P.R. 4 giugno 2001, n. 290)

**OPERE IN CORSO DI ESECUZIONE** (ai sensi dell'art. 21 comma 2 del D.P.R. n. 26/2001)   
**OPERE ULTIME** (ai sensi dell'art. 21 comma 1 del D.P.R. n. 26/2001)

ai sensi e per gli effetti dell'art. 21 del D.P.R. 4 giugno 2001 n. 290, "Tutte l'insieme delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" con modificazioni della legge 28 dicembre 2001, n. 443 e del D.Lgs. n. 301 del 2002, l'istito (in caso di sanatoria di opere effettuate) dell'attività edilizia avverte la seguente tipologia di intervento:

**INTERVENTI DI RESTRUTTURAZIONE EDILIZIA** (art. 11 comma 1 del D.P.R. 26/2001)

- Costituiti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, in tutto o in parte, con le innovazioni consentite per l'adeguamento alla normativa antisismica.

**INTERVENTI DI RESTRUTTURAZIONE EDILIZIA** (art. 11 comma 1 bis del D.P.R. 26/2001 come modificato dal D.Lgs. 40/2002)

- che portano ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportano aumento di metri cubometrici, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti e delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportano mutamenti della destinazione d'uso.
- Tali interventi comprendono il consolidamento o la costruzione di nuovi elementi dell'edificio, l'infittimento, la modifica e l'aumento di nuovi elementi ed impianti.
- Interventi sottoposti a permesso di costruire disciplinati da piani attuativi che contengono precise disposizioni planimetriche, spaziali e costruttive, le cui norme sono da ritenere applicabili in modo esemplare e definitivo dal C.C. in sede di approvazione degli stessi piani o di recepimento di quelli vigenti (art. 11 comma 1 bis del D.P.R. 26/2001).
- Possibilità di autorizzazione del Consiglio Comunale con D.C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ in sede di approvazione del piano attuativo;
- Possibilità di autorizzazione del Consiglio Comunale successivamente l'approvazione del piano attuativo con D.C.C. n. \_\_\_\_\_ del \_\_\_\_\_ in sede di approvazione del piano attuativo.

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Spostamento porta di accesso al locale Wc al Piano Secondo

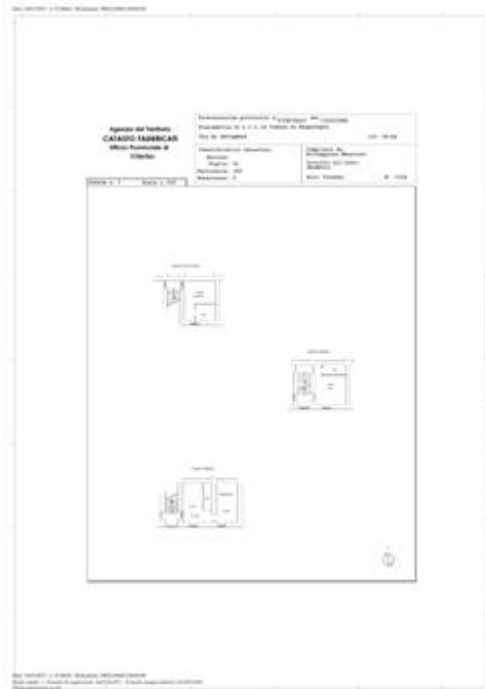
Le difformità sono regolarizzabili mediante: AGGIORNAMENTO TRAMITE PRESENTAZIONE NUOVA PLANIMETRIA PRESSO AGENZIA DELLE ENTRATE-Post Approvazione Pratica in Sanatoria

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: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 Giorni



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN BAGNOREGIO VIA XX SETTEMBRE 38, FRAZIONE CASTEL CELLESI

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BAGNOREGIO VIA XX SETTEMBRE 38, frazione CASTEL CELLESI, della superficie commerciale di **79,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

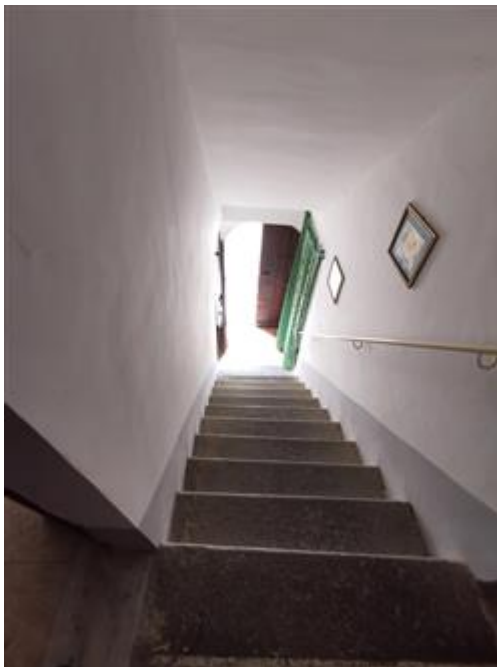
L'immobile ubicato nel Comune di Bagnoregio (VT), Frazione di Castel Cellesi, Via XX Settembre n°38, anche se catastalmente è indicato anche erroneamente il 46, risulta costruito in data antecedente al 1 settembre 1967 ed ha destinazione d'uso residenziale, con una piccola porzione al piano terra adibita a magazzino. Il manufatto costituito da tre livelli fuoriterza, rispettivamente piano terra, primo e secondo-sottotetto, risulta ricadere all'interno del centro storico della Frazione di Castel Cellesi, piccolo borgo facente parte del territorio di Bagnoregio, posto in zona centrale e con un collegamento scadente a tutti i servizi principali. L'abitazione, è stato oggetto di alcuni interventi di manutenzione ordinaria, autorizzati con Attività Edilizia Libera del 08-07-2005 ed una seconda Comunicazione del 05-06-2007. Per interventi di ristrutturazione edilizia è stata presentata una Denuncia di Inizio Lavori Asseverata autorizzata con Prot. 4806 del 23-04-2008 per Varianti Interne e fusione immobiliare; si precisa che ogni piano è collegato da una scala comune con altra proprietà. L'ingresso all'abitazione avviene attraverso un vano scala comune con altra proprietà, direttamente con un portone da Via XX Settembre. Dal pianerottolo comune, sul lato Est, è presente la porta di accesso alla porzione di immobile pignorato sita al Piano Terra, in cui insiste una Cucina, un Bagno e la porzione oggetto di

fusione nel 2008 adibita a magazzino, con relativo camino. Salendo la predetta scalinata, che si conclude con un piccolo pianerottolo, sempre sul lato Est, si accede al Piano Primo, con una Camera ed un Bagno interno. All'interno della Camera, è presente un'apertura che immette sull'ultima parte di scalinata comune che permette il collegamento con il Piano Secondo in cui insiste una seconda Camera ed un Bagno interno. Considerata la posizione delle aperture esterne, si valuta l'esposizione discreta per quanto concerne l'illuminazione e sufficiente durante la prima parte della giornata. Lo stato di conservazione degli immobili oggetto di pignoramento risulta mediocre, considerando l'età dell'immobile ed il tempo di inutilizzo, essendo il tutto abbandonato da molto tempo; tutte le finestre sono in legno con vetro singolo; il pavimento è per buona parte in marmittoni effetto granigliato e per le porzioni di bagno rifatte in grès porcellana e tinteggiatura completa di pareti e soffitti. Si fa presente che il Piano Secondo dovrà essere oggetto di interventi di ristrutturazione in quanto lo stato di manutenzione risulta scadente, inoltre il solaio di copertura necessita di una valutazione sismica che sicuramente confermerà il completo rifacimento, essendo presenti infiltrazioni e travi in legno con presenza di marciume. Nell'appartamento non è presente l'impianto di riscaldamento, ma esclusivamente un camino posto all'interno del locale magazzino, non è stata rilevata la presenza di fonti per la produzione di acqua calda sanitaria. Si precisa che tutte le utenze risultano distaccate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di PT 2,96-2,63 / P1 2,71 / P2 HMIN1.75 HMAX 3,26. Identificazione catastale:

- foglio 61 particella 146/355 sub. 3/5 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 02, consistenza 5,5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: VIA XX SETTEMBRE 38-46, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015- Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: LATO SUD-VIA XX SETTEMBRE; LATO NORD-FABBRICATO IN ADERENZA-FG. 61 P.LLA 147/148; LATO OVEST-FACCIATA IN ADERENZA-FG. 61 P.LLA 145; LATO EST-PIAZZA VITTORIO EMANUELE

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1600 ristrutturato nel 2008.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





SERVIZI

negozi al dettaglio

al di sotto della media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★☆☆☆☆  
 mediocre ★★☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆  
 scarso ★★☆☆☆☆  
 nella media ★★☆☆☆☆  
 mediocre ★★☆☆☆☆  
 mediocre ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile ubicato nel Comune di Bagnoregio (VT), Frazione di Castel Cellesi, Via XX Settembre n°38, anche se catastalmente è indicato anche erroneamente il 46, risulta costruito in data antecedente al 1 settembre 1967 ed ha destinazione d'uso residenziale, con una piccola porzione al piano terra adibita a magazzino. Il manufatto costituito da tre livelli fuoriterra, rispettivamente piano terra, primo e secondo-sottotetto, risulta ricadere all'interno del centro storico della Frazione di Castel Cellesi, piccolo borgo facente parte del territorio di Bagnoregio, posto in zona centrale e con un collegamento scadente a tutti i servizi principali. L'abitazione, è stato oggetto di alcuni interventi di manutenzione ordinaria, autorizzati con Attività Edilizia Libera del 08-07-2005 ed una seconda Comunicazione del 05-06-2007. Per interventi di ristrutturazione edilizia è stata presentata una Denuncia di Inizio Lavori Asseverata autorizzata con Prot. 4806 del 23-04-2008 per Varianti Interne e fusione immobiliare; si precisa che ogni piano è collegato da una scala comune con altra proprietà. L'ingresso all'abitazione avviene attraverso un vano scala comune con altra proprietà, direttamente con un portone da Via XX Settembre. Dal pianerottolo comune, sul lato Est, è presente la porta di accesso alla porzione di immobili pignorato sita al Piano Terra, in cui insiste una Cucina, un Bagno e la porzione oggetto di fusione nel 2008 adibita a magazzino, con relativo camino. Salendo la predetta scalinata, che si conclude con un piccolo pianerottolo, sempre sul lato Est, si accede al Piano Primo, con una Camera

ed un Bagno interno. All'interno della Camera, è presente un'apertura che immette sull'ultima parte di scalinata comune che permette il collegamento con il Piano Secondo in cui insiste una seconda Camera ed un Bagno interno. Considerata la posizione delle aperture esterne, si valuta l'esposizione discreta per quanto concerne l'illuminazione e sufficiente durante la prima parte della giornata. Lo stato di conservazione degli immobili oggetto di pignoramento risulta mediocre, considerando l'età dell'immobile ed il tempo di inutilizzo, essendo il tutto abbandonato da molto tempo; tutte le finestre sono in legno con vetro singolo; il pavimento è per buona parte in marmittoni effetto granigliato e per le porzioni di bagno rifatte in grès porcellana e tinteggiatura completa di pareti e soffitti. Si fa presente che il Piano Secondo dovrà essere oggetto di interventi di ristrutturazione in quanto lo stato di manutenzione risulta scadente, inoltre il solaio di copertura necessita di una valutazione sismica che sicuramente confermerà il completo rifacimento, essendo presenti infiltrazioni e travi in legno con presenza di marciume. Nell'appartamento non è presente l'impianto di riscaldamento, ma esclusivamente un camino posto all'interno del locale magazzino, non è stata rilevata la presenza di fonti per la produzione di acqua calda sanitaria. Si precisa che tutte le utenze risultano distaccate.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* FINESTRE DUE ANTE realizzati in LEGNO E VETRO SINGOLO CON PERSIANE IN ALLUMINIO

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*infissi interni:* PORTE INTERNE realizzati in legno tamburato

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*manto di copertura:* realizzato in LEGNO con coibentazione in ASSENTE

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pareti esterne:* costruite in Blocchi di tufo con coibentazione in Assente , il rivestimento è realizzato in Intonaco Interno ed Esterno di Tipo Civile

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in Marmittoni

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in Grès

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*portone di ingresso:* Porta ad un anta realizzato in legno massello

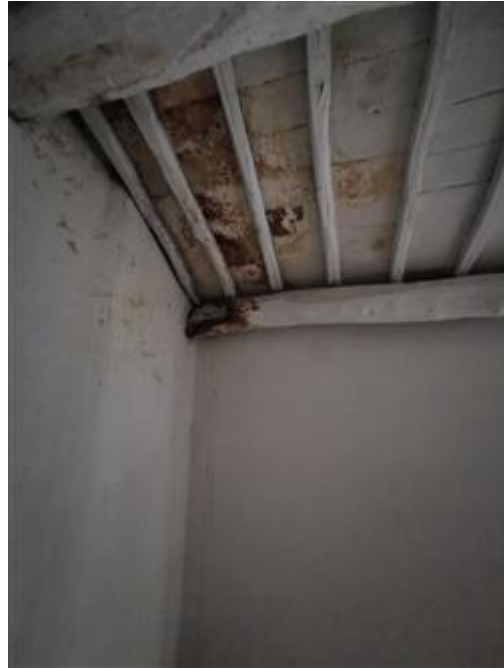
scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in alluminio

mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

*scaie:* interna con rivestimento in pietra

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PIANO TERRA RESIDENZIALE	21,79	x	100 %	=	21,79
PIANO PRIMO RESIDENZIALE	20,99	x	100 %	=	20,99
PIANO SECONDO RESIDENZIALE	21,40	x	100 %	=	21,40
MAGAZZINO PIANO TERRA	14,96	x	100 %	=	14,96
<b>Totale:</b>	<b>79,14</b>				<b>79,14</b>



## 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: 30/10/2025

Fonte di informazione: ANNUNCIO IMMOBILIARE AGENZIA IMMOBILIARE LE CASE BELLE

Descrizione: TERRATETTO UNIFAMILIARE

Indirizzo: VIA XX SETTEMBRE 37 - CASTEL CELLESI

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie: 0

Prezzo richiesto: 23.000,00 pari a 191,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 23.000,00 pari a 191,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/10/2025

Fonte di informazione: ANNUNCIO IMMOBILIARE AGENZIA MCS REAL ESTATE

Descrizione: QUADRILOCALE

Indirizzo: VIA XX SETTEMBRE 63 - CASTEL CELLESI

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 47.000,00 pari a 376,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 47.000,00 pari a 376,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/10/2025

Fonte di informazione: ANNUNCIO IMMOBILIARE AGENZIA CASASOLE

Descrizione: TERRATETTO UNIFAMILIARE

Indirizzo: VIA RISORGIMENTO - CASTEL CELLESI

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie: 0

Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 812,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 65.000,00 pari a 812,50 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/10/2025

Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: ABITAZIONI CIVILI DI STATO NORMALE

Indirizzo: CENTRO STORICO

Superfici principali e secondarie: 1  
 Superfici accessorie: 0  
 Prezzo richiesto: 550,00 pari a 550,00 Euro/mq  
 Sconto trattativa: 0 %  
 Prezzo: 550,00 pari a 550,00 Euro/mq

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 79,14 x 482,54 = **38.188,22**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 38.188,22**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 38.188,22**

**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 BAGNOREGIO, agenzie: AGENZIE LE CASE BELLE-M.C.S. REAL ESTATE-AGENZIA CASASOLE, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA DELLE ENTRATE DELLA PROVINCIA DI VITERBO-COMUNE DI BAGNOREGIO, ed inoltre: OSSERVATORIO IMMOBILIARE CAMERA DI COMMERCIO DELLA PROVINCIA DI VITERBO

## 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	79,14	0,00	38.188,22	38.188,22
				<b>38.188,22 €</b>	<b>38.188,22 €</b>

## ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
-------------	---------

IMMOBILE IN REGIME DI VENDITA FORZATA	-20%	-7.637,64
		<b>7.637,64 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.700,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.850,58**

**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: **€. 27.850,58**

data 19/11/2025

il tecnico incaricato  
Geom. Alessio Perugini Tranfa