

ALLEGATO 10 – STIMA IMMOBILI





TRIBUNALE ORDINARIO - VITERBO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

30/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. FEDERICO BONATO

CUSTODE:

AVV. PAOLO DELLE MONACHE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/02/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GEOM. MARCO CARELLI

CF:CRLMRC64D23F499X

con studio in MONTEFIASCONE (VT) via cipollone, 27

telefono: 3716904301

email: carellimarco3@gmail.com



TRIBUNALE ORDINARIO - VITERBO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1 **appartamento** a ARLENA DI CASTRO VIA REGINA ELENA 88, della superficie commerciale di **91,02** mq per la quota di:

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

Gli immobili sono parte di un edificio costituito da n.5 piani di cui 3 fuori terra e n.2 seminterrati.

Sono costituiti da:

1) **APPARTAMENTO** civile abitazione (cat. A/2) posto al terzo piano di un edificio condominiale in zona residenziale tranquilla, a breve distanza dal centro storico di Arlena di Castro (VT). L'unità ha una superficie commerciale di circa 91,02 m², è parzialmente arredata e si presenta in stato discreto, con necessità di interventi di ammodernamento. È dotata di impianto di riscaldamento autonomo (caldaia assente), scaldabagno elettrico per acqua calda sanitaria e impianto elettrico con salvavita. L'edificio risale agli anni '70 ed è in buono stato di conservazione.

*** DATO OSCURATO ***

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERZO PROSPETTO ANTERIORE, ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 205 sub. 11 (catasto fabbricati), scheda SI, categoria A/2, classe U, consistenza 3,5 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: VIA REGINA ELENA N.20 PIANO 3, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 26/07/2007 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 20220 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10446.1/2007 Reparto PI di VITERBO in atti dal 06/08/2007
Coerenze: CONFINA N.E. AREA DI CORTE CONDOMINIALE, S.E. APPARTAMENTO SUB 12, S.O. APPARTAMENTO SUB 23, N.O. AREA DI CORTE CONDOMINIALE.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1969.

2 **box singolo** a ARLENA DI CASTRO VIA REGINA ELENA 88, della superficie commerciale di **24,48** mq per la quota di:

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

2) VANO ACCESSORIO (cat. C/2) posto al piano terra del retrospetto attualmente adibito ed utilizzato uso cucina con ingresso indipendente dall'esterno. L'unità ha una superficie commerciale di circa 24,48 m², è completamente arredato ed in buono stato di manutenzione. Destinazione ed uso attuali cucina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA PROSPETTO POSTERIORE, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:



- foglio 7 particella 205 sub. 18 (catasto fabbricati), scheda SI, categoria C/2, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 13,01 Euro, indirizzo catastale: VIA REGINA ELENA PIANO T, piano: TERRA RETROPROSPETTO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 26/07/2007 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 20220 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10446.1/2007 Reparto PI di VITERBO in atti dal 06/08/2007
Coerenze: Confini Nord-Est: area di corte condominiale Sud-Est: a.u.i.u. Sud-Ovest: a.u.i.u. Nord-Ovest: a.u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1969.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	115,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.416,15
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 39.400,00
Data di conclusione della relazione:	23/02/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

In sede di sopralluogo presente solo una parte esecutata Sig.ra Purcea Gratiana Maria la quale comunica di utilizzare gli immobili oggetto della procedura quale abitazione. Si osserva come da certificato di residenza allegato alla presente che la Sig.ra risulta residente in Civitavecchia (RM) (cfr ALLEGATO 4) . Con provvedimento del tribunale di Viterbo n.3622/2016 in data 13/07/2017 è stata omologata la separazione consensuale fra i coniugi Purcea Gratiana Maria e Generotti Domenico (cfr ALLEGATO 4)

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** attiva, iscritta il 04/08/2007 a VITERBO ai nn. 2986/14995, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: €127.500,00.

Importo capitale: €85.000,00.

Durata ipoteca: 25 ANNI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 16/05/2017 ai nn. 617 di repertorio, trascritta il 25/05/2017 a VITERBO ai nn. 5225/6938, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare

pignoramento, stipulata il 30/10/2017 ai nn. 1646 di repertorio, trascritta il 23/11/2017 a VITERBO ai nn. 15855/11861, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare

pignoramento, stipulata il 10/07/2018 ai nn. 1071 di repertorio, trascritta il 13/07/2018 a VITERBO ai nn. 9802/7275, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare

pignoramento, stipulata il 21/01/2025 ai nn. 4232 di repertorio, trascritta il 05/02/2025 a VITERBO ai nn. 1724/1435, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare

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:	€. 600,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 26/07/2007), con atto stipulato il 26/07/2007 a firma di NOTAIO D'ALESSANDRO LUIGI ai nn. 20220/13062 di repertorio, registrato il 01/08/2007 a ROMA ai nn. 278631T, trascritto il 04/08/2007 a VITERBO ai nn. 14994/10446

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 02/03/2001 fino al 26/07/2007), con atto stipulato il 02/03/2001 a firma di NOTAIO PAOLETTI ANNA LAURA ai nn. 4722/1648 di repertorio, registrato il 16/03/2001 a VITERBO ai nn. 1549/1V, trascritto il 05/03/2001 a VITERBO ai nn. 2439/1923

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 2/1969, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 28/04/1969 con il n. 2 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

L'edificio è stato realizzato con un piano in meno rispetto al progetto allegato alla Concessione Edilizia e con modifiche sostanziali interne in particolare per il piano di interesse dalla presente relazione peritale. Presso gli uffici comunali non sono state riscontrate altre pratiche di variante ecc come da dichiarazione degli stessi ALLEGATO 8 pertanto si è tenuto conto della situazione attuale rispetto al titolo CE 2/1969.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale adottato, in forza di delibera CC N.08 DEL 12/02/1998-CC N.51 DEL 19/12/2007, l'immobile ricade in zona B2-RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO EDILIZIO. Norme tecniche di attuazione ed indici:
ART.7-ZONA B NUCLEO URBANO

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Gli immobili oggetto di procedura risultano correttamente identificati in Catasto come segue:
Appartamento: Foglio 7, particella 205, subalterno 11 • Magazzino: Foglio 7, particella 205, subalterno 18

Nel pignoramento immobiliare notificato, tuttavia, gli stessi beni risultano indicati come:
Appartamento: Foglio 17, particella 205, subalterno 11 • Magazzino: Foglio 17, particella 205, subalterno 18. Si rileva quindi un errore materiale evidente nella trascrizione del numero di foglio, riportato come 17 anziché 7, mentre particelle e subalterni coincidono perfettamente con quelli effettivi.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Premesso -che l'unico titolo edilizio riscontrato in comune è la C.E. 2/1969 e non risultano varianti e titoli successivi; -che l'edificio realizzato previsto si compone di n. 5 piani mentre dal titolo edilizio di cui sopra ne erano previsti n.6; si è proceduto ad analizzare la situazione planimetrica degli immobili eseguiti rispetto all'unico titolo edilizio riscontrato. ALLOGGIO (PIANO 3° DA FACCIATA PRINCIPALE) FG.7 PART.205 SUB 1 1) L'accesso all'alloggio, originariamente previsto dal vano scala condominiale, risulta modificato a seguito del frazionamento dell'unità immobiliare confinante, con la conseguente realizzazione di un'area comune di passaggio non prevista nel titolo abilitativo originario. La planimetria catastale



risulta conforme allo stato realizzato 2) Il vano indicato come 'cucina' nella planimetria catastale risulta attualmente adibito a camera da letto. Tale modifica, sebbene non comporti variazione della destinazione d'uso complessiva dell'unità, costituisce una difformità rispetto allo stato legittimo rappresentato; 3) All'interno dell'unità immobiliare è presente un vano scala di collegamento diretto tra il piano abitativo e il locale magazzino sottostante. Tale scala, realizzata in struttura metallica, consente l'accesso interno al magazzino, originariamente previsto come locale accessorio con ingresso autonomo. La modifica non risulta riportata nel titolo edilizio originario e pertanto costituisce una difformità urbanistica. L'intervento incide sulla distribuzione interna e sull'autonomia funzionale delle unità, con potenziale impatto sulla regolarità edilizia e catastale." L'intervento descritto — realizzazione di scala interna tra abitazione e magazzino — configura una modificazione strutturale e funzionale che altera la distribuzione interna e l'autonomia delle unità MAGAZZINO (PIANO T FACCIATA POSTERIORE) FG.7 PART.205 SUB 18 1) All'interno dell'unità immobiliare è presente un vano scala di collegamento diretto tra il magazzino e il soprastante piano abitativo. Tale scala, realizzata in struttura metallica, consente l'accesso interno all'alloggio soprastante, originariamente previsto con ingresso autonomo. La modifica non risulta riportata nel titolo edilizio originario e pertanto costituisce una difformità urbanistica. L'intervento incide sulla distribuzione interna e sull'autonomia funzionale delle unità, con potenziale impatto sulla regolarità edilizia e catastale." 2) Il locale identificato catastalmente come magazzino (categoria C/2), risulta attualmente adibito a cucina, con diversa distribuzione interna e presenza di impianti idraulici e arredi fissi tipici della destinazione residenziale. Tale utilizzo costituisce una modifica della destinazione d'uso originaria, con passaggio da locale accessorio a vano abitabile, non contemplata nel titolo edilizio depositato. La trasformazione incide sul carico urbanistico e sulla volumetria residenziale autorizzata, configurando una difformità urbanistica rilevante. Ai fini della regolarizzazione, sarà necessario verificare la compatibilità con gli strumenti urbanistici vigenti e, ove possibile, procedere con istanza di sanatoria mediante titolo abilitativo idoneo (SCIA o Permesso di Costruire), oltre all'aggiornamento catastale mediante variazione DOCFA; 3) Risulta modificato il vano porta di accesso dall'esterno in porta e finestra separate.

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

Costi di regolarizzazione:

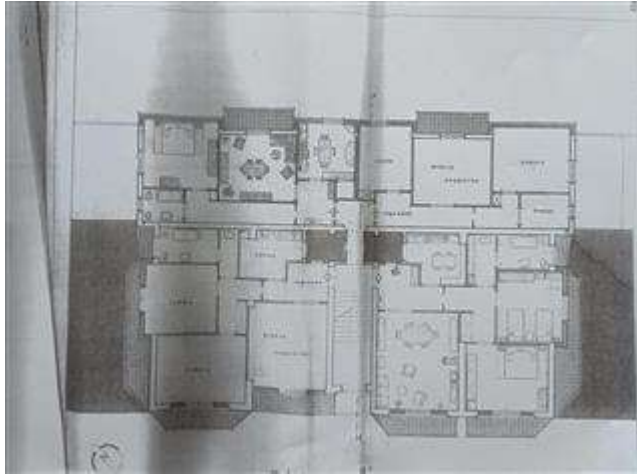
- CONTRIBUTO DI COSTRUZIONE : €3.750,00
- SANZIONE PER SANATORIA (ART.36 DPR 380/01) : €7.500,00
- DIRITTI DI SEGRETERIA: €200,00
- COMPENSO TECNICO PRATICA IN SANATORIA: €2.882,25
- COMPENSO TECNICO RELAZIONE STRUTTURALE SCALA INTERNA: €951,60
- COSTI ISTRUTTORIA GENIO CIVILE: €250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 MESI





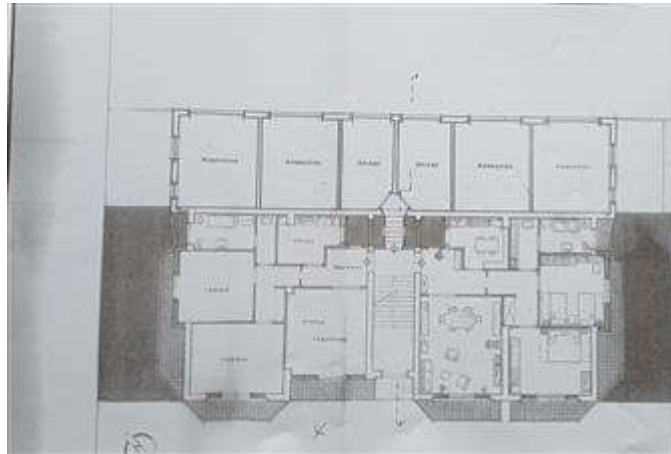
PIANTA STATO DI FATTO FG.7 PART.205 SUB 11



PIANTA STATO AUTORIZZATO FG.7 PART.205 SUB 11



PIANTA PIANO TERRA STATO DI FATTO FG.7 PART. 205 SUB 18



PIANTA STATO AUTORIZZATO FG.7 PART.205 SUB 18

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Fg.7 Part.205 Sub 18 Aperture verso l'esterno immobile Vano finestra scala interna Diversa distribuzione interna (normativa di riferimento: DPR)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nuova presentazione di planimetria catastale

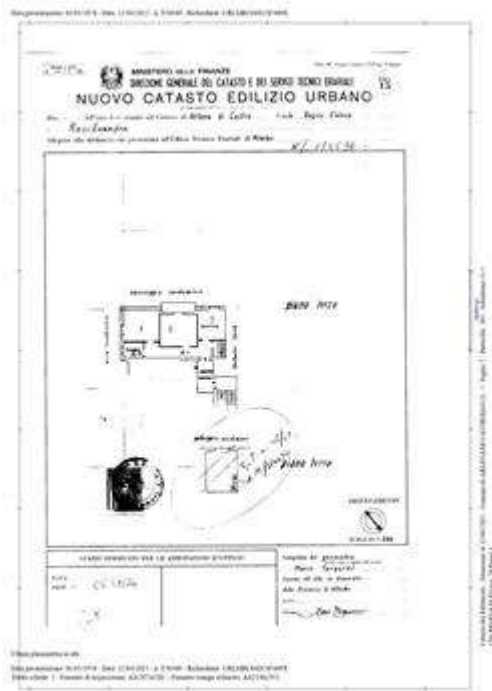
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- ONERI CATASTALI: € 140,00
- PARCELLA DEL TECNICO: € 1.160,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese





PLANIMETRIA CATASTALE FG.7 PART.205 SUB 11



PLANIMETRIA STATO RILEVATO FG.7 PART. 205 SUB 11



PLANIMETRIA CATASTALE FG.7 PART.205 SUB 18



PLANIMETRIA STATO RILEVATO FG.7 PART.205 SUB 18

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o



nella sentenza di liquidazione giudiziale.

BENI IN ARLENA DI CASTRO VIA REGINA ELENA 88

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 1

appartamento a ARLENA DI CASTRO VIA REGINA ELENA 88, della superficie commerciale di **91,02** mq per la quota di:

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

Gli immobili sono parte di un edificio costituito da n.5 piani di cui 3 fuori terra e n.2 seminterrati.

Sono costituiti da:

1) **APPARTAMENTO** civile abitazione (cat. A/2) posto al terzo piano di un edificio condominiale in zona residenziale tranquilla, a breve distanza dal centro storico di Arlena di Castro (VT). L'unità ha una superficie commerciale di circa 91,02 m², è parzialmente arredata e si presenta in stato discreto, con necessità di interventi di ammodernamento. È dotata di impianto di riscaldamento autonomo (caldaia assente), scaldabagno elettrico per acqua calda sanitaria e impianto elettrico con salvavita. L'edificio risale agli anni '70 ed è in buono stato di conservazione.

*** DATO OSCURATO ***

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERZO PROSPETTO ANTERIORE, ha un'altezza interna di 2,95 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 205 sub. 11 (catasto fabbricati), scheda SI, categoria A/2, classe U, consistenza 3,5 vani, rendita 289,22 Euro, indirizzo catastale: VIA REGINA ELENA N.20 PIANO 3, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 26/07/2007 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 20220 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10446.1/2007 Reparto PI di VITERBO in atti dal 06/08/2007
Coerenze: CONFINA N.E. AREA DI CORTE CONDOMINIALE, S.E. APPARTAMENTO SUB 12, S.O. APPARTAMENTO SUB 23, N.O. AREA DI CORTE CONDOMINIALE.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1969.



ORTOFOTO



ESTRATTO DI MAPPA

DESCRIZIONE DELLA ZONA



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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Ubicazione

Indirizzo: Via Regina Elena, 88 – Comune di Arlena di Catsro (VT)

Zona: residenziale tranquilla, ben servita e vicina al centro storico

Caratteristiche dell'edificio

Tipologia: condominio in cemento armato con tamponature in laterizio

Piani: 6 totali (5 fuori terra + 2 seminterrati)

Costruzione: anni '70

Servizi comuni: vano scala condominiale, impianti elettrico e idrico centralizzati

Stato: buono

Identificazione catastale

APPARTAMENTO

Foglio: 7

Particella: 205

Subalterno: 11

Categoria: A/2 – Abitazione civile

Rendita catastale: € 289,22

Composizione dell'appartamento

Piano: terzo

Superficie commerciale: circa 91,02 m²

Ambienti:

Ingresso

Corridoio

Cucina abitabile

Due camere da letto

Bagno

Balcone

Scala interna di collegamento con unità pertinenziale al piano sottostante


Finiture e impianti


Pavimenti: marmettoni in cemento e graniglia di marmo lucidata




Infissi: PVC con vetrocamera e avvolgibili in PVC
 Riscaldamento: autonomo a gas metano con radiatori in ghisa (caldaia non presente)
 ACS: scaldabagno elettrico
 Impianto elettrico: dotato di interruttore salvavita
 Stato di manutenzione
 Condizioni generali: discrete
 Necessità: interventi di ammodernamento
 Arredo: parzialmente arredato
 Confinanti
 Nord-Est: area di corte condominiale
 Sud-Est: appartamento sub 12
 Sud-Ovest: appartamento sub 23
 Nord-Ovest: area di corte condominiale


Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in pvc buono 

pavimentazione interna: realizzata in marmette di cemento al di sopra della media 

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno tamburato nella media 

Degli Impianti:

termico: caldaia tradizionale con alimentazione in metano i diffusori sono in ghisa. caldaia attualmente non presente molto scarso 

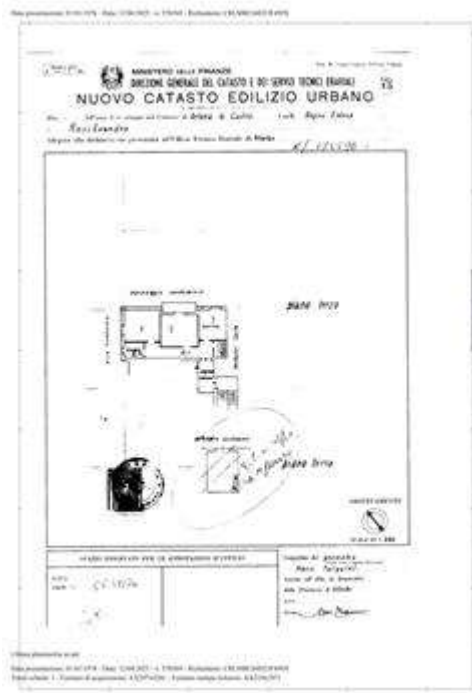
CONSISTENZA:

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

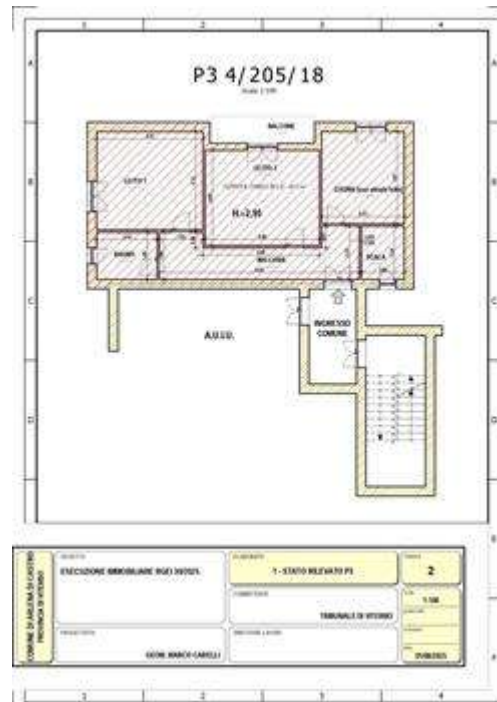
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	89,77	x	100 %	=	89,77
BALCONE	4,99	x	25 %	=	1,25
Totale:	94,76				91,02





PLANIMETRIA CATASTALE APPARTAMENTO



STATO RILEVATO APPARTAMENTO

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: 13/09/2025

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE TECNOCASA

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Arlena di Castro via Umberto, I 42

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 39.000,00 pari a 557,14 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/09/2025

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE TECNOCASA

Descrizione: APPARTAMENTO

Indirizzo: Arlena di Castro via Roma, 2



Superfici principali e secondarie: 60
Superfici accessorie:
Prezzo: 19.000,00 pari a 316,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 13/09/2025
Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE DI TIZIANA MONTESI
Descrizione: Quadrilocale
Indirizzo: Arlena di Castro Via Regina Elena, 13
Superfici principali e secondarie: 106
Superfici accessorie:
Prezzo: 55.000,00 pari a 518,87 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE DI TIZIANA MONTESI
Descrizione: Trilocale
Indirizzo: Arlena di Catsro Via Vittorio Emanuele, 92
Superfici principali e secondarie: 85
Superfici accessorie:
Prezzo: 39.000,00 pari a 458,82 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 13/09/2025
Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE 2P HOUSE
Descrizione: Quadrilocale
Indirizzo: Arlena di Catsro Via Roma
Superfici principali e secondarie: 183
Superfici accessorie:
Prezzo: 145.000,00 pari a 792,35 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: AGEZIA IMMOBILIARE 2P HOUSE
Descrizione: Quadrilocale
Indirizzo: Arlena di Castrp Via Roma
Superfici principali e secondarie: 150
Superfici accessorie:
Prezzo: 57.000,00 pari a 380,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7



Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Fonte di informazione: CCIAA VITERBO
 Descrizione: Aitazione buono stato abitabile prezzo medio
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 350,00 pari a 350,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
 Fonte di informazione: O.M.I. AGENZIA DEL TERRITORIO
 Descrizione: abitazioni civili normali prezzo medio
 Superfici principali e secondarie: 1
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 575,00 pari a 575,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo con il quale gli immobili potranno essere venduti, ritengo giusto applicare il metodo di stima sintetico-diretto.

I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, comparando i prezzi noti reperiti sul mercato e di recente formulazione espressi attraverso parametri unitari di misura per beni analoghi, moltiplicando l'opportuno parametro unitario di costo per l'unità di consistenza del bene da stimare otteniamo così in prima approssimazione la stima del valore dello stesso cioè:

$$V = Sc \times V/mq$$

in cui :

V= valutazione dell'immobile

Sc= superficie commerciale ponderata

V/mq = valore di mercato al metro quadrato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 91,02 x 500,00 = **45.510,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
MANCANZA DI CALDAIA	-1.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 44.010,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 44.010,00

BENI IN ARLENA DI CASTRO VIA REGINA ELENA 88

BOX SINGOLO



DI CUI AL PUNTO 2

box singolo a ARLENA DI CASTRO VIA REGINA ELENA 88, della superficie commerciale di **24,48** mq per la quota di:

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

2) VANO ACCESSORIO (cat. C/2) posto al piano terra del retrospetto attualmente adibito ed utilizzato uso cucina con ingresso indipendente dall'esterno. L'unità ha una superficie commerciale di circa 24,48 m², è completamente arredato ed in buono stato di manutenzione. Destinazione ed uso attuali cucina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA PROSPETTO POSTERIORE, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 205 sub. 18 (catasto fabbricati), scheda SI, categoria C/2, classe 4, consistenza 21 mq, rendita 13,01 Euro, indirizzo catastale: VIA REGINA ELENA PIANO T, piano: TERRA RETROSPETTO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 26/07/2007 Pubblico ufficiale D'ALESSANDRO LUIGI Sede ROMA (RM) Repertorio n. 20220 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10446.1/2007 Reparto PI di VITERBO in atti dal 06/08/2007
Coerenze: Confini Nord-Est: area di corte condominiale Sud-Est: a.u.i.u. Sud-Ovest: a.u.i.u. Nord-Ovest: a.u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 3 piani fuori terra, 2 piani interrati. Immobile costruito nel 1969.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

2) ACCESSORIO

Foglio:7

Particella: 205

Subalterno: 18

Categoria C/2 - Magazzino , locale di deposito

Rendita catastale: €13,01

Composizione



Piano: terra retrospetto
 Superficie commerciale: circa 24,48 m²
 Ambiente unico cucina
 Scala interna di collegamento appartamento del piano soprastante
 Finiture e impianti
 Pavimenti: piastrelle di gres
 Infissi: finestra in PVC con vetrocamera e persiana
 Portone ingresso in alluminio e vetri.
 Riscaldamento: autonomo a gas metano con radiatori in ghisa (caldaia non presente)
 ACS: scaldabagno elettrico
 Impianto elettrico: dotato di interruttore salvavita
 Stato di manutenzione
 Condizioni generali: buone
 Arredo: completo x cucina
 Confinanti
 Nord-Est: area di corte condominiale
 Sud-Est: a.u.i.u.
 Sud-Ovest: a.u.i.u.
 Nord-Ovest: a.u.i.u.

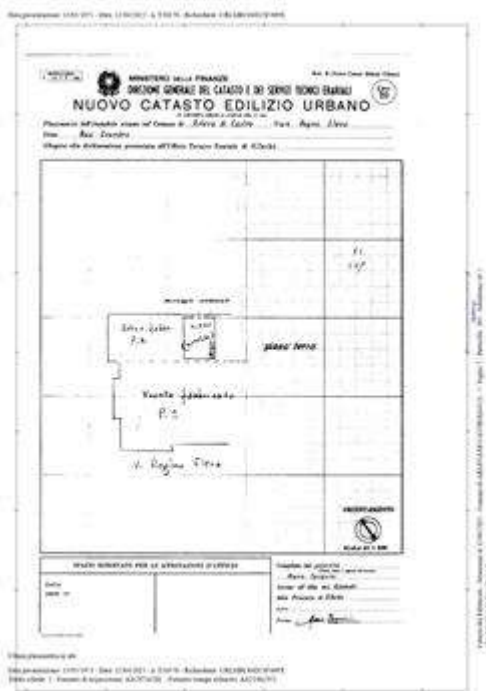
CONSISTENZA:

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
BOX DESTINAZIONE REALE	24,48	x	100 %	= 24,48
CUCINA				
Totale:	24,48			24,48





PLANIMETRIA CATASTALE



PINATA PIANO TERRA RILEVATO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 24,48 x 500,00 = **12.240,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.240,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.240,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto conto che lo scopo della stima è quello di determinare il prezzo con il quale gli immobili potranno essere venduti, ritengo giusto applicare il metodo di stima sintetico-diretto.

I principi teorici che verranno adottati sono quelli dell'estimo, comparando i prezzi noti reperiti sul mercato e di recente formulazione espressi attraverso parametri unitari di misura per beni analoghi, moltiplicando l'opportuno parametro unitario di costo per l'unità di consistenza del bene da stimare otteniamo così in prima approssimazione la stima del valore dello stesso cioè:

$V = Sc \times V/mq$

in cui :

V= valutazione dell'immobile

Sc= superficie commerciale ponderata

V/mq = valore di mercato al metro quadrato



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VITERBO, ufficio del registro di VITERBO, conservatoria dei registri immobiliari di VITERBO, ufficio tecnico di ARLENA DI CASTRO, agenzie: ARLENA DI CASTRO, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. AGENZIA DEL TERRITORIO, ed inoltre: CCIAA PROVINCIA DI VITERBO

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
1	appartamento	91,02	0,00	44.010,00	44.010,00
2	box singolo	24,48	0,00	12.240,00	12.240,00
				56.250,00 €	56.250,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 16.833,85**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.416,15**

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: **€. 16,15**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 39.400,00**

data 23/02/2026

il tecnico incaricato
GEOM. MARCO CARELLI

