TRIBUNALE ORDINARIO - VITERBO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

43/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. BONATO FEDERICO

CUSTODE:

DOTT. ARRIGA FELICE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/05/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Alessio Perugini Tranfa

CF:PRGLSS86C16H501M
con studio in SORIANO NEL CIMINO (VT) Via Cesare Battisti 51
telefono: 0761745390
fax: 0761745390
email: studiotecnicoperugini@virgilio.it
PEC: alessio.peruginitranfa@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VITERBO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 43/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a VIGNANELLO VIA VITTORIO OLIVIERI 14, della superficie commerciale di **55,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile ubicato nel Comune di Vignanello (VT), Via Vittorio Olivieri n°14 (catastalmente non è indicato il numero civico), risulta costruito in data antecedente al 1 settembre 1967 ed ha destinazione d'uso residenziale, con sviluppo completo al piano primo. Il manufatto nel suo complesso, è costituito da tre livelli fuoriterra, ed uno interrato, posto in zona centrale e con un collegamento attraverso una strada locale a senso unico, percorribile da piazza Cesare Battisti, direttamente Via Vittorio Olivieri, vicino a tutti i servizi principali. L'abitazione in oggetto, ha subito un primo intervento di ristrutturazione edilizia autorizzato con Concessione Edilizia n.8 del 30-01-1974, per la modifica prospettiva sul lato nord, con la modifica di una finestra e la creazione di un'altra apertura centrale. Sul prospetto sud invece è stato creato un locale sul balcone adibito a gabinetto. L'esecutata nel 2005, ha proceduto alla presentazione della D.I.A. Prot. 6676 del 08-10-2005, per lavori di manutenzione straordinaria, comportanti il rifacimento di porzioni interne con pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, sostituzione porte ed infissi esterni, con l'interessamento della pavimentazione dei balconi, degli impianti idrico, termico, riscaldamento ed elettrico, senza però modificare la distribuzione interna. L'ingresso all'abitazione avviene attraverso una scala comune ad altre unità immobiliari, direttamente da Via Vittorio Olivieri. Dal pianerettolo comune, è presente la porta di accesso alla porzione di immobilie pignorato sita al Piano Primo, in cui insiste una Cucina con relativo Soggiorno; attraverso una porta-finestra si accede ad un piccolo balcone in cui è presente un locale adibito a ripostiglio (originariamente creato come bagno con la pratica edilizia del 1974). Dal soggiorno attraverso un disimpegno, si accede a tre locali, rispettivamente aibiti a bagno, studio e camera da letto in cui attraverso una porta-finestra si accede ad un altro balcone. Considerata la posizione delle aperture esterne, si valuta l'esposizione buona per quanto concerne l'illuminazione e sufficiente durante la prima parte della giornata. Lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di pignoramento risulta buono, considerando l'età dello stabile ed il tempo di inutilizzo, nonchè in virtù delle ultime opere edilizie di manutenzione; tutti gli infissi sono in alluminio con vetro doppio camerato; il pavimento è per l'intero in grès porcellanato, cosi come i rivestimenti di cucina e bagno; la tinteggiatura completa di pareti e soffitti è invece in pittura lavabile. Nell'appartamento è garantito il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, da una caldaia alimentata a metano con relativi corpi radianti di termosifoni in alluminio, mentre tutte le porte interne sono in legno tamburato. Tutto l'appartamento in generale risulta in buono stato. Per quanto concerne la situazione urbanistica, è stata riscontrata la presenza di difformità interne e prospettiche, interessanti sia la diversa distribuzione degli spazi interni, che le aprture sui prospetti nord e sud, eseguite in maniera differente rispetto alla C.E. n.8/1974, nonchè dall'unica planimetria catastale mai presentata del 31-12-1939. Dovrà essere quindi presentata al fine di sanare i predetti abusi, una pratica edilizia con relativa richiesta di Nulla Osta Paesaggistico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 290 CM.Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 585 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 150,81 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO OLIVIERI, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 10/11/2016
  Coerenze: ALTRE PROPRIETA' PER I LATI EST-OVEST, PER IL LATO NORD E SUD

CON STRADA COMUNALE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1850 ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**55,50 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 20.951,02**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 20.951,02**
Data di conclusione della relazione:	**25/05/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'abitazione è occupata dal debitore e dal suo compagno convivente. Il debitore risulta di stato civile libero.

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, stipulata il 08/10/2004 a firma di NOTAIO PAOLETTI ANNA LAURA ai nn. 10672 di repertorio, iscritta il 13/10/2004 a VITERBO ai nn. 2746/17019, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: 87500.

Importo capitale: 35000.
Durata ipoteca: 30

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/10/2004 a firma di NOTAIO PAOLETTI ANNA LAURA ai nn. 10672 di repertorio, iscritta il 06/09/2024 a VITERBO ai nn. 1264/14056, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da RINNOVO IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: 87500.
Importo capitale: 35000.
Durata ipoteca: 30.
IL PRESENTE CREDITO E' STATO CEDUTO DALLA FINECO BANK S.P.A. A F-E MORTGAGES SRL

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 26/02/2025 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI VITERBO ai nn. 706 di repertorio, trascritta il 13/03/2025 a VITERBO ai nn. 3087/3769, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 08/10/2004), con atto stipulato il 08/10/2004 a firma di NOTAIO PAOLETTI ANNA LAURA ai nn. 10671 di repertorio, trascritto il 13/10/2004 a VITERBO ai nn. 12411/17015

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di IMPIANTO MECCANOGRAFICO (dal 22/05/1982 fino al 22/05/1982).
PROPRIETARIO INIZIALE DALL'INTRODUZIONE DELL'IMPIANTO MECCANOGRAFICO

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPREVENDITA (dal 22/05/1982 fino al 08/10/2004), con atto stipulato il 22/05/1982 a firma di NOTAIO KECHLER CESARE FERRARI ai nn. 3533 di repertorio, trascritto il 04/06/1983 a VITERBO ai nn. 4995

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal

22/05/1982 fino al 08/10/2004), con atto stipulato il 22/05/1982 a firma di NOTAIO KECHLER CESARE FERRARI ai nn. 3533 di repertorio, trascritto il 04/06/1983 a VITERBO ai nn. 4995

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che in riferimento alla presenza di Usi Civici, il Comune di Vignanello ha fornito al sottoscritto la Deliberazione n°40 del 29.11.2002 in cui si attesta l'assenza per tutto il territorio di Vignanello, di immobili con presenza di Uso Civico, quindi si ATTESTA LA TOTALE ASSENZA DI USI CIVICI SUGLI IMMOBILI.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA **N. 8/1974**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTI PROSPETTICHE SUI LATI NORD E SUD, presentata il 22/01/1974 con il n. 325 di protocollo, rilasciata il 30/01/1974 con il n. 8/1974 di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' **N. 6676/05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA, presentata il 08/10/2005 con il n. 6676 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera GIUNTA REGIONALE N.2369 DEL 31-05-1977, l'immobile ricade in zona A2-RISANAMENTO E RISTRUTTURAZIONE

P.T.P.R. vigente, in forza di delibera DELIBERAZIONE REGIONE LAZIO N°5 DEL 21.04.2021, l'immobile ricade in zona AREE URBANIZZATE DEL P.T.P.R. CON VINCOLO DELLA FASCIA DI RISPETTO DAL CENTRO STORICO E LA FASCIA DI RISPETTO DAI CORSI D'ACQUA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che nell'indirizzo inserito nella visura catastale è assente il numero civico di riferimento che dovrà essere anch'esso aggiornato con la numerazione 14

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, CON LA CREAZIONE DI PARTIZIONI COMPLETAMENTE DIVERSE RISPETTO ALL'UNICO STATO INTERNO REPERITO DELLA PLANIMETRIA CATASTALE DEL 1939. SI RILEVANO DIFFORMITA' DEI PROSPETTI ESTERNI CON FINESTRE MODIFICATE SUL LATO NORD ED UNA FINESTRA MODIFICATA SUL LATO SUD. (normativa di riferimento: DPR 380-2001)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' IN SANATORIA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- IMPORTO COMPLESSIVO DI PARCELLA TECNICA E SPESA DI SANATORIA: €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 ANNO



COMUNE DI VIGNANELLO

LICENZA EDILIZIA

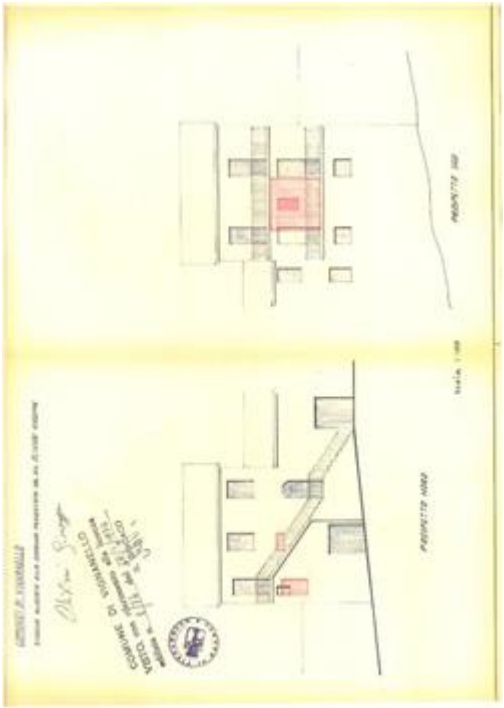
IL SINDACO

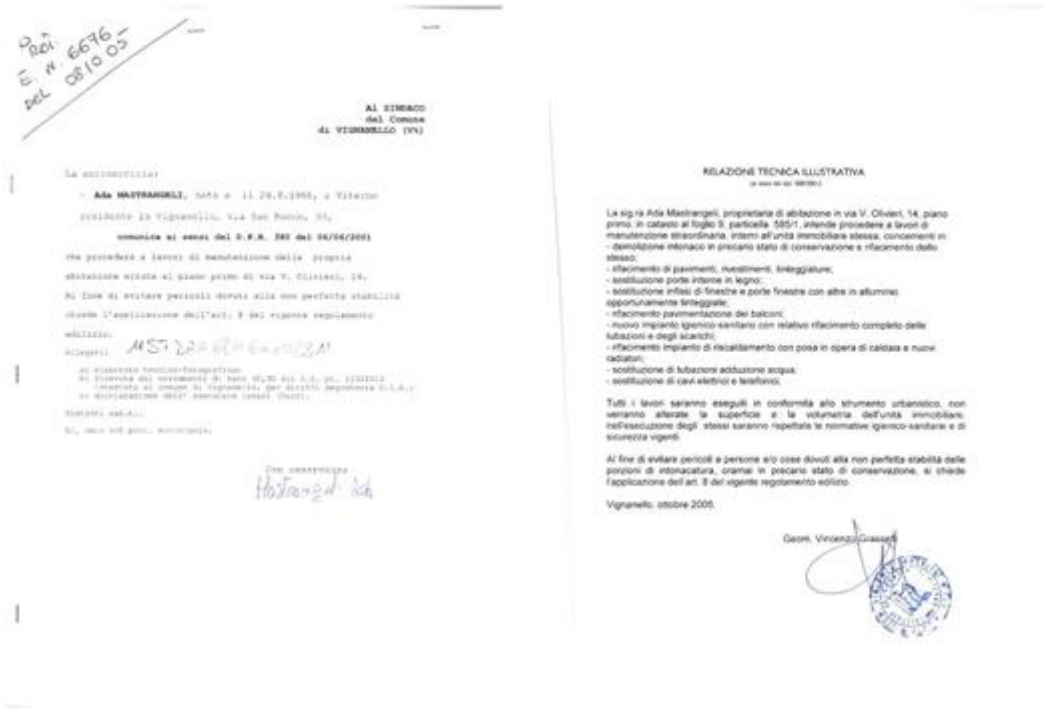
DA' LICENZA



RELATA DI NOTIFICA







Al SINDACO
del Comune
di VIGNANELLO (VT)

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

La sig.ra Ada Mastrangeli, proprietaria di abitazione in via V. Oliveri, 14, piano primo, in catasto al foglio 9, particella 585/1, intende procedere a lavori di manutenzione straordinaria, interni all'unità immobiliare stessa, consistenti in:
- demolizione intonaco in precario stato di conservazione e rifacimento dello stesso;
- rifacimento di pavimenti, rivestimenti, linteggiature;
- sostituzione porte interne in legno;
- sostituzione infissi di finestre e porte finestre con altre in alluminio opportunamente linteggiate;
- rifacimento pavimentazione dei balconi;
- nuovo impianto igienico-sanitario con relativo rifacimento completo delle tubazioni e degli scarichi;
- rifacimento impianto di riscaldamento con posa in opera di caldaia e nuovi radiatori;
- sostituzione di tubazione adduzione acqua;
- sostituzione di cavi elettrici e telefonici.

Tutti i lavori saranno eseguiti in conformità allo strumento urbanistico, non verranno alterate la superficie e la volumetria dell'unità immobiliare; nell'esecuzione degli stessi saranno rispettate le normative igienico-sanitarie e di sicurezza vigenti.

Al fine di evitare pericoli a persone e/o cose dovuti alla non perfetta stabilità delle porzioni di intonacatura, oramai in precario stato di conservazione, si chiede l'applicazione dell'art. 8 del vigente regolamento edilizio.

Vignanello, ottobre 2005.

Geom. Vincenzo Grassetti

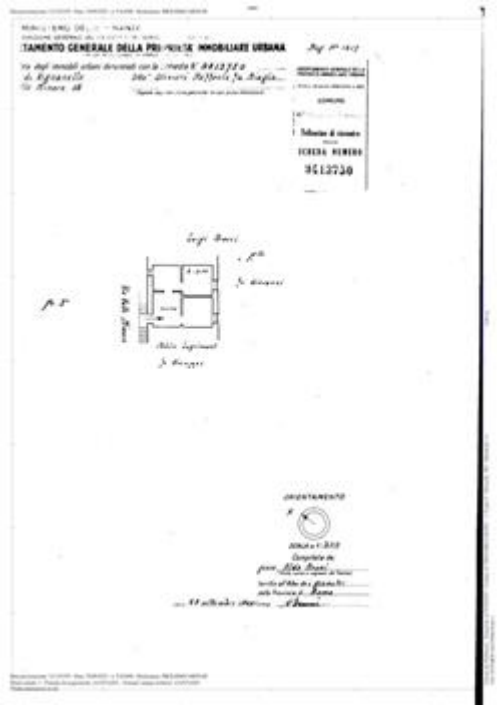
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, CON LA CREAZIONE DI PARTIZIONI COMPLETAMENTE DIVERSE RISPETTO ALL'UNICO STATO INTERNO REPERITO DELLA PLANIMETRIA CATASTALE DEL 1939. SI RILEVANO DIFFORMITA' DEI PROSPETTI ESTERNI CON FINESTRE MODIFICATE SUL LATO NORD ED UNA FINESTRA MODIFICATA SUL LATO SUD.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: VARIAZIONE CATASTALE POST SANATORIA PAESAGGISTICA ED URBANISTICA
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- IMPORTO COMPLESSIVO DI PARCELLA TECNICA E SPESA DI PRESENTAZIONE: €.450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI, CON LA CREAZIONE DI PARTIZIONI COMPLETAMENTE DIVERSE RISPETTO ALL'UNICO STATO INTERNO REPERITO DELLA PLANIMETRIA CATASTALE DEL 1939. SI RILEVANO DIFFORMITA' DEI PROSPETTI ESTERNI CON FINESTRE MODIFICATE SUL LATO NORD ED UNA FINESTRA MODIFICATA SUL LATO SUD. (normativa di riferimento: DECRETO 42/04)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ACCERTAMENTO DI CONFORMITA' PAESAGGISTICO ORDINARIO AI SENSI DELL'ARTICOLO 167 COMMA 4 ESSENDO L'IMMOBILE IN ZONA DI CENTRO STORICO DAL P.T.P.R.

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

Costi di regolarizzazione:

- IMPORTO COMPLESSIVO DI PARCELLA TECNICA E SPESA DI OBLAZIONE PAESAGGISTICA: €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 ANNO



COMUNE DI VIGNANELLO

LICENZA EDILIZIA

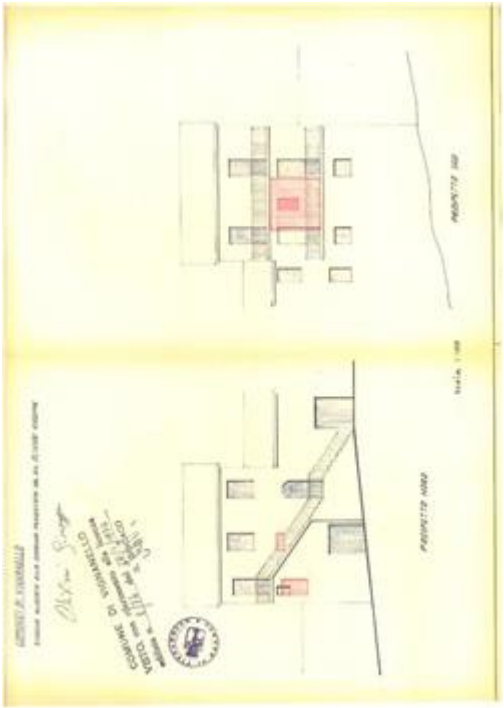
IL SINDACO

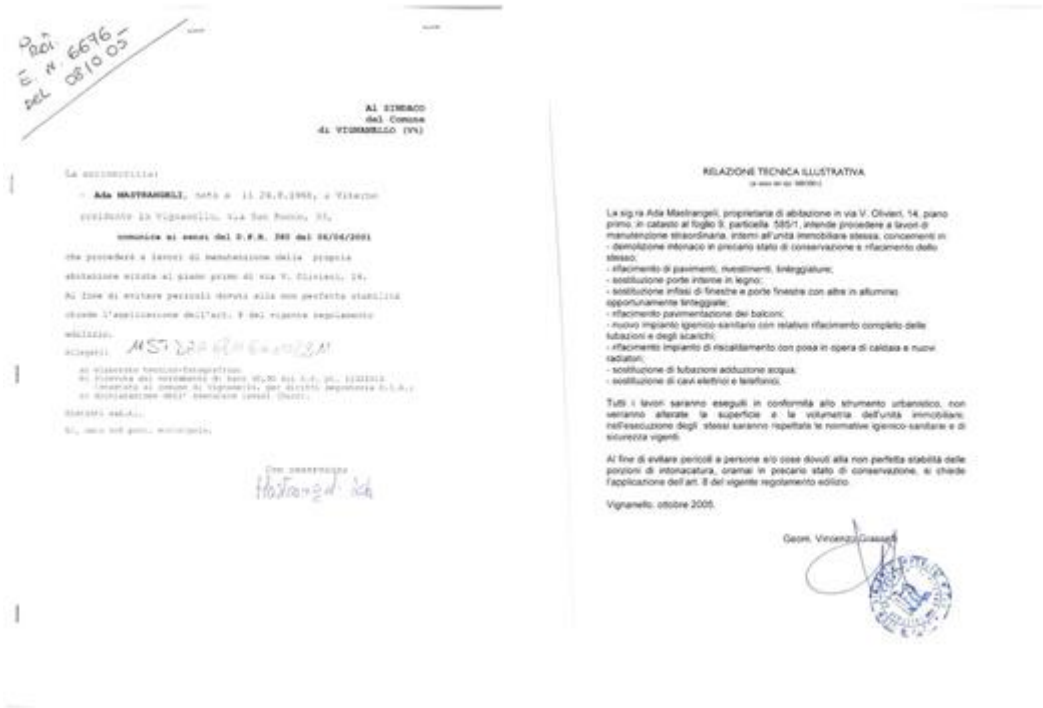
DA' LICENZA





RELATA DI NOTIFICA





Al SINDACO
del Comune
di VIGNANELLO (VT)

RELAZIONE TECNICA ILLUSTRATIVA

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VIGNANELLO VIA VITTORIO OLIVIERI 14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

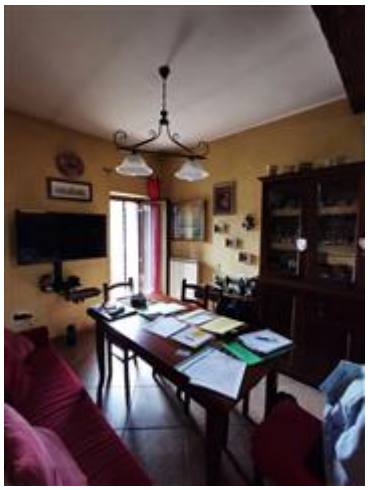
appartamento a VIGNANELLO VIA VITTORIO OLIVIERI 14, della superficie commerciale di **55,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
L'immobile ubicato nel Comune di Vignanello (VT), Via Vittorio Olivieri n°14 (catastalmente non è indicato il numero civico), risulta costruito in data antecedente al 1 settembre 1967 ed ha destinazione d'uso residenziale, con sviluppo completo al piano primo. Il manufatto nel suo complesso, è costituito da tre livelli fuoriterra, ed uno interrato, posto in zona centrale e con un collegamento attraverso una strada locale a senso unico, percorribile da piazza Cesare Battisti, direttamente Via Vittorio Olivieri, vicino a tutti i servizi principali. L'abitazione in oggetto, ha subito un primo intervento di ristrutturazione edilizia autorizzato con Concessione Edilizia n.8 del 30-01-1974, per la modifica prospettiva sul lato nord, con la modifica di una finestra e la creazione di un'altra apertura centrale. Sul prospetto sud invece è stato creato un locale sul balcone adibito a gabinetto. L'esecutata nel 2005, ha proceduto alla presentazione della D.I.A. Prot. 6676 del 08-10-2005, per lavori di manutenzione straordinaria, comportanti il rifacimento di porzioni interne con pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, sostituzione porte ed infissi esterni, con l'interessamento della pavimentazione dei balconi, degli impianti idrico, termico, riscaldamento ed elettrico, senza però modificare la distribuzione interna. L'ingresso all'abitazione avviene attraverso una scala comune ad altre unità immobiliari, direttamente da Via Vittorio Olivieri. Dal pianerettolo comune, è presente la porta di accesso alla porzione di immobilie pignorato sita al Piano Primo, in cui insiste una Cucina con relativo Soggiorno; attraverso una porta-finestra si accede ad un piccolo balcone in cui è presente

un locale adibito a ripostiglio (originariamente creato come bagno con la pratica edilizia del 1974). Dal soggiorno attraverso un disimpegno, si accede a tre locali, rispettivamente aibiti a bagno, studio e camera da letto in cui attraverso una porta-finestra si accede ad un altro balcone. Considerata la posizione delle aperture esterne, si valuta l'esposizione buona per quanto concerne l'illuminazione e sufficiente durante la prima parte della giornata. Lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di pignoramento risulta buono, considerando l'età dello stabile ed il tempo di inutilizzo, nonchè in virtù delle ultime opere edilizie di manutenzione; tutti gli infissi sono in alluminio con vetro doppio camerato; il pavimento è per l'intero in grès porcellanato, cosi come i rivestimenti di cucina e bagno; la tinteggiatura completa di pareti e soffitti è invece in pittura lavabile. Nell'appartamento è garantito il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, da una caldaia alimentata a metano con relativi corpi radianti di termosifoni in alluminio, mentre tutte le porte interne sono in legno tamburato. Tutto l'appartamento in generale risulta in buono stato. Per quanto concerne la situazione urbanistica, è stata riscontrata la presenza di difformità interne e prospettiche, interessanti sia la diversa distribuzione degli spazi interni, che le aprture sui prospetti nord e sud, eseguite in maniera differente rispetto alla C.E. n.8/1974, nonchè dall'unica planimetria catastale mai presentata del 31-12-1939. Dovrà essere quindi presentata al fine di sanare i predetti abusi, una pratica edilizia con relativa richiesta di Nulla Osta Paesaggistico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 290 CM.Identificazione catastale:

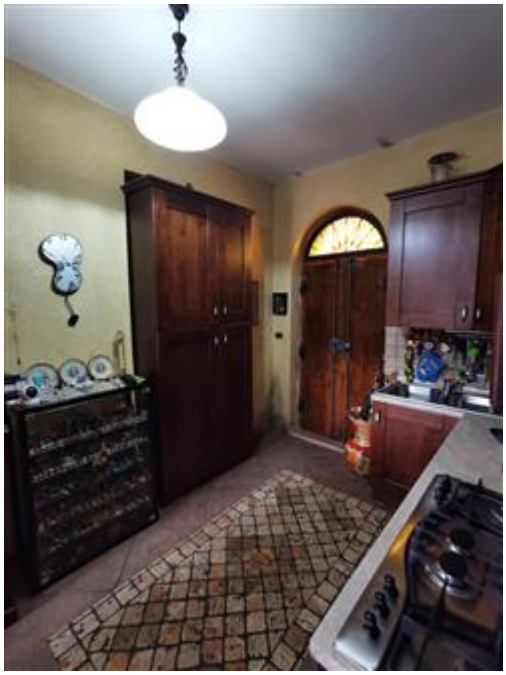
- foglio 9 particella 585 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 150,81 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO OLIVIERI, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA DEL 10/11/2016 Coerenze: ALTRE PROPRIETA' PER I LATI EST-OVEST, PER IL LATO NORD E SUD CON STRADA COMUNALE

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1850 ristrutturato nel 2005.





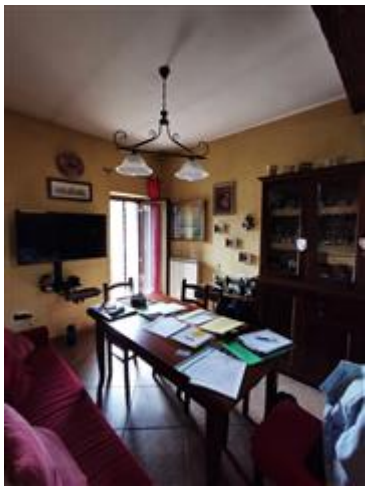





DESCRIZIONE DELLA ZONA

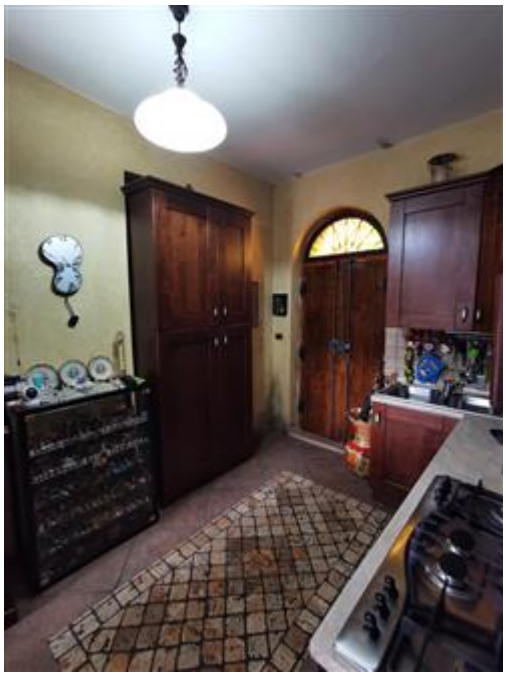
I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono VITERBO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CASTELLO RUSPOLI.













SERVIZI

biblioteca	nella media
campo da calcio	nella media
centro sportivo	nella media
farmacie	nella media
municipio	nella media
negozi al dettaglio	nella media
palestra	nella media
parco giochi	nella media
palazzetto dello sport	nella media
scuola media inferiore	nella media
spazi verde	nella media
supermercato	nella media
verde attrezzato	nella media

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1.4 KM	al di sotto della media
autobus distante 1,2 KM	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile ubicato nel Comune di Vignanello (VT), Via Vittorio Olivieri n°14 (catastalmente non è indicato il numero civico), risulta costruito in data antecedente al 1 settembre 1967 ed ha destinazione d'uso residenziale, con sviluppo completo al piano primo. Il manufatto nel suo complesso, è costituito da tre livelli fuoriterra, ed uno interrato, posto in zona centrale e con un collegamento attraverso una strada locale a senso unico, percorribile da piazza Cesare Battisti, direttamente Via Vittorio Olivieri, vicino a tutti i servizi principali. L'abitazione in oggetto, ha subito un primo intervento di ristrutturazione edilizia autorizzato con Concessione Edilizia n.8 del 30-01-1974, per la modifica prospettiva sul lato nord, con la modifica di una finestra e la creazione di un'altra apertura centrale. Sul prospetto sud invece è stato creato un locale sul balcone adibito a gabinetto. L'esecutata nel 2005, ha proceduto alla presentazione della D.I.A. Prot. 6676 del 08-10-2005, per lavori di manutenzione straordinaria, comportanti il rifacimento di porzioni interne con pavimenti, rivestimenti, tinteggiature, sostituzione porte ed infissi esterni, con l'interessamento della pavimentazione dei balconi, degli impianti idrico, termico, riscaldamento ed elettrico, senza però modificare la distribuzione interna. L'ingresso all'abitazione avviene attraverso una scala comune ad altre unità immobiliari, direttamente da Via Vittorio Olivieri. Dal pianerettolo comune, è presente la porta di accesso alla porzione di immobilie pignorato sita al Piano Primo, in cui insiste una Cucina con relativo Soggiorno; attraverso una porta-finestra si accede ad un piccolo balcone in cui è presente un locale adibito a ripostiglio (originariamente creato come bagno con la pratica edilizia del 1974). Dal soggiorno attraverso un disimpegno, si accede a tre locali, rispettivamente aibiti a bagno, studio e camera da letto in cui attraverso una porta-finestra si accede ad un altro balcone. Considerata la posizione delle aperture esterne, si valuta l'esposizione buona per quanto concerne l'illuminazione e sufficiente durante la prima parte della giornata. Lo stato di conservazione dell'immobile oggetto di pignoramento risulta buono, considerando l'età dello stabile ed il tempo di inutilizzo, nonchè in virtù delle ultime opere edilizie di manutenzione; tutti gli infissi sono in alluminio con vetro doppio camerato; il pavimento è per l'intero in grès porcellanato, cosi come i rivestimenti di cucina e bagno; la tinteggiatura completa di pareti e soffitti è invece in pittura lavabile. Nell'appartamento è garantito il riscaldamento e la produzione di acqua calda sanitaria, da una caldaia alimentata a metano con relativi corpi radianti di termosifoni in alluminio, mentre tutte le porte interne sono in legno tamburato. Tutto l'appartamento in generale risulta in buono stato. Per quanto concerne la situazione urbanistica, è stata riscontrata la presenza di difformità interne e prospettiche, interessanti sia la diversa distribuzione degli spazi interni, che le aprture sui prospetti nord e sud, eseguite in maniera differente rispetto alla C.E. n.8/1974, nonchè dall'unica planimetria catastale mai presentata del 31-12-1939. Dovrà essere quindi presentata al fine di sanare i predetti abusi, una pratica edilizia con relativa richiesta di Nulla Osta Paesaggistico.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre e persiane realizzati in alluminio. COMPLETE DI DOPPIO VETRO CAMERATO — nella media

infissi interni: PORTE INTERNE realizzati in legno tamburato — nella media

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

pavimentazione esterna: realizzata in MATTONELLE DI GRES — nella media

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica — nella media

plafoni: realizzati in Intonaco e Tinteggiatura — nella media

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno tamburato , gli accessori presenti sono: SERRATURA CON RINFORZO ANTI EFFRAZIONE — nella media

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento — nella media

rivestimento interno: posto in PARETI realizzato in intonaco di cemento — nella media

Degli Impianti:

elettrico: RESIDENZIALE , la tensione è di 220V conformità: NON REPERITA — nella media

gas: TUBAZIONI INCASSATE con alimentazione a metano conformità: NON REPERITA — nella media

idrico: TUBI INCASSATI con alimentazione in ACQUEDOTTO COMUNALE , la rete di distribuzione è realizzata in INTERNA conformità: NON REPERITA — nella media

termico: TUBI INCASSATI con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: NON REPERITA — nella media

Delle Strutture:

balconi: costruiti in misto acciaio-cemento armato — nella media

solai: in ferro con tavelloni — nella media

strutture verticali: costruite in muratura — nella media









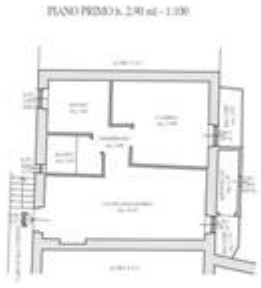

CONSISTENZA:

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	55,50	x	100 %	=	55,50

Totale:	**55,50**	**55,50**



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: 14/05/2026
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT
Descrizione: TRILOCALE AL PIANO PRIMO IN BUONO STATO
Indirizzo: VIA DELLA CUPA 15-VIGNANELLO
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo: 73.000,00 pari a 730,00 Euro/mq
Distanza: 600.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/05/2026
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: BILOCALE COMPLETAMENTO RISTRUTTURATO AL PIANO TERRA
Indirizzo: VIA POZZO MUSACCHI 38-VIGNANELLO
Superfici principali e secondarie: 60
Superfici accessorie:
Prezzo: 35.000,00 pari a 583,33 Euro/mq
Distanza: 600.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/05/2026
Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT
Descrizione: BILOCALE DA RISTRUTTURARE AL PIANO TERRA
Indirizzo: VIA DEL TRAVAGLIO-VIGNANELLO
Superfici principali e secondarie: 42
Superfici accessorie:
Prezzo: 25.000,00 pari a 595,24 Euro/mq
Distanza: 100.00 m

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 14/05/2026
Fonte di informazione: OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DI VIGNANELLO
Descrizione: ABITAZIONI CIVILI IN STATO NORMALE
Indirizzo: VIGNANELLO
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 560,00 pari a 560,00 Euro/mq
Distanza: 1.00 m

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	55,50	x	617,14	=	**34.251,27**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione		importo
IMMOBILE IN REGIME DI VENDITA FORZATA		-6.850,25

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 27.401,02**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 27.401,02**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzata si basa sulla comparazione dei valori con immobili simili, presenti nella zona e con l'osservatorio del mercato immobiliare, cosi da ottenere un valore medio al metro quadrato lordo

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

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	55,50	0,00	27.401,02	27.401,02
				27.401,02 €	**27.401,02 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.450,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 20.951,02**

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: **€. 20.951,02**

data 25/05/2026

il tecnico incaricato
Alessio Perugini Tranfa