

TRIBUNALE DI VITERBO

SEZIONE FALLIMENTARE

Concordato preventivo n. 6/2012

Promosso da

(avv. Alessandro Graziani)

RELAZIONE DI CONSULENZA TECNICA DI UFFICIO



G.D.: dott.ssa Clelia **TESTA PICCOLOMINI**

Commissari giudiziali: prof. avv. Antonio Maria **LEOZAPPA** e

dott. Peppino **PROFETA**

Custode giudiziario: dott. Alessandra **BASILE**

Perito del Giudice: dott. ing. Amalia **DI BIAGIO**

Prossima Udienza: 15 marzo 2013

Tuscania, 13 marzo 2013

Il Perito del Giudice

dott. ing. Amalia Di Biagio

INCARICO

Il G.D. dott.ssa Clelia Testa Piccolomini in data 08.02.2013 ha nominato perito estimatore la sottoscritta dott. ing. Amalia Di Biagio (con studio a Tuscania in via Canino n. 29 e regolarmente iscritta dal 1984 all'Albo degli Ingegneri della Provincia di Viterbo con n. 317), la quale in data 13.02.2013 ha ricevuto la comunicazione di nomina dai Commissari giudiziali; nel provvedimento di nomina il G.D. ha richiesto la valutazione degli immobili siti Tarquinia.

* o * o * o *

OPERAZIONI DI CONSULENZA

In data **16.02.2013** la sottoscritta riceve dall'avv. Alessandro Graziani, procuratore della, copia della perizia di stima con data 23.09.2010 redatta dall'arch. Luca Sterpa, nella quale, tra l'altro, sono indicati i beni oggetto di stima.

In data **19.02.2013** la sottoscritta si reca presso l'Agenzia delle Entrate per raccogliere informazioni sulla consistenza (Ufficio del Catasto) e sulla proprietà (Servizio Pubblicità Immobiliare) degli immobili oggetto di stima (**allegati n. 2, 3, 4, 5 e 6**).

In data **23.02.2013** la sottoscritta si reca presso l'Ufficio tecnico del Comune di Tarquinia per acquisire copia dei titoli edilizi inerenti gli immobili oggetto di concordato (**allegati n. 7, 8 e 9**).

In data **26.02.2013** alle ore 15,30 presso gli immobili in località Procoio a Tarquinia, preavvisato il procuratore della parte e concordato il sopralluogo direttamente con il delegato della, la sottoscritta procede all'inizio delle operazioni di consulenza tecnica d'ufficio per il concordato preventivo in intestazione; sono presenti, oltre alla c.t.u., la signora in qualità di delegata dal signor, Amministratore della, e l'ing.

....., collega di studio della c.t.u.. La c.t.u. legge il quesito posto dal G.D., esamina attentamente i luoghi, scatta fotografie ed esegue una verifica dimensionale degli immobili oggetto di stima.

La signora consegna alla c.t.u. copia del regolamento di condominio del compendio in località Procoio, foto aerea dei luoghi e due planimetrie del fabbricato con indicazione dei giardini e dei servizi, che la c.t.u. allega al verbale; la riunione è sciolta alle ore 18,00 dopo aver letto, confermato e sottoscritto il verbale (**allegato n. 1**).

* o * o * o *

RISPOSTA AL QUESITO

Preliminarmente la sottoscritta prende atto che il complesso immobiliare ubicato nel Comune di Tarquinia, località Procoio in prossimità del Lido, con accesso dalla S.P. Porto Clementino, è un ampio fabbricato ad uso residenziale parte di un'azienda agricola, quest'ultima non ricompresa nei beni oggetto di stima.

Usciti dalla Strada Provinciale e percorso un viale aziendale con pavimentazione in *macco*, si raggiunge il cancello d'ingresso del complesso immobiliare, di fatto costituito da un vetusto edificio a pianta rettangolare, che si sviluppa in piano terra e primo intorno ad una corte interna, interessato recentemente da un intervento di ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi interni (**fotografie n. 1, 2 e 3**).

La struttura dell'edificio è in muratura portante di pietra locale, i solai sono prevalentemente in travi di ferro e tavelloni completi di getto di completamento in calcestruzzo; alcuni vani al piano terra hanno i soffitti a volta in pietra e/o in piastrelle di laterizio; altri solai intermedi e la copertura a tetto sono realizzati con struttura portante in travi di legno e sovrastante scempiato in laterizio; le coperture

hanno manto di tegole in laterizio, canali di gronda e pluviali in rame e comignoli in piastrelle di laterizio; le facciate sono intonacate e tinteggiate e caratterizzate da finestre bordate da imbotti, alcuni intonacati e tinteggiati, altri realizzati con mattoni a faccia vista, altri ancora con pietra locale ed inserti in laterizio, il tutto in ottimo stato di conservazione; gli infissi esterni sono in legno chiaro al naturale, completi di vetro camera e sportelli in legno; il marciapiede perimetrale e il pavimento della chiostrina interna sono in piastrelle di laterizio.

Le unità immobiliari che traggono accesso dall'area esterna che perimetra il complesso immobiliare sono fornite di giardino, porzione di area condominiale assegnata in uso esclusivo, completo di cancello carrabile in ferro e delimitato da muro in pietra locale a faccia vista, con originale copertina in elementi di laterizio a sesto ribassato e sovrastante ringhiera metallica, il tutto di pregevole fattura; l'intera area condominiale è fornita di illuminazione da esterni, garantita da lampioncini con globo trasparente; l'illuminazione della corte è realizzata con proiettori a pavimento.

Il complesso immobiliare è fornito di rete idrica alimentata da pozzo artesiano, completa di serbatoio di accumulo di 5000 litri ed impianto di potabilizzazione, il tutto posizionato in un piccolo manufatto autonomo, in origine adibito a porcellaia ed ora completamente ristrutturato; la rete di smaltimento dei liquami confluisce nel depuratore all'interno dell'azienda; le unità immobiliari sono predisposte per l'installazione di condizionatori d'aria, attualmente non collocati in opera; nell'area giardinata condominiale è presente un ulteriore piccolo manufatto, completamente ristrutturato, adibito a forno; è inoltre prevista, ma ancora non realizzata, un'area a parcheggio condominiale.

Il complesso immobiliare, dotato di pregevoli elementi di finitura ed ampio giardino condominiale, dispone di passaggi pedonali, carrabili e ciclabili che lo mettono direttamente in comunicazione con il vicino centro abitato di Tarquinia Lido.

Il complesso immobiliare, tra piano terra e primo, è articolato in 12 appartamenti e tre magazzini; alla data del sopralluogo, tre appartamenti e un magazzino risultano venduti dalla a terzi e pertanto esclusi dalla presente stima.

* o * o * o *

La sottoscritta, preso atto della documentazione ipocatastale relativa agli immobili oggetto della presente relazione di stima ed acquisita all'Agenzia delle Entrate (S.P.I., già Conservatoria RR.II. di Civitavecchia) in data 19.02.2013, di seguito ha predisposto il seguente elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli **(allegato n. 6)**:

- In data **04.08.2005**, R.P. n. 5507 R.G. n. 9190, è trascritto l'atto di compravendita, a rogito notaio Tertulliano Magnanini di Acquapendente del 27.07.2005, rep. 73553/17748, con il quale, con sede in Viterbo, acquista dalla Immobiliare Agricola Procoio S.r.l. di Vetralla la piena proprietà di immobili in Tarquinia, località Procoio, distinti al N.C.E.U. al foglio 84 particella 661 sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, particella 668 e i beni distinti al N.C.T. al foglio 84 particelle 660 di 130 mq, particella 32/B, part.lla 664 di 3200 mq, part.lla 37/B, part.lla 666 di 1211 mq, part.lla 38/B, part.lla 661 Ente Urbano di 5244 mq, part.lla 33/A, part.lla 668 Ente Urbano di 634 mq e part.lla 39/B;
- In data **18.06.2007**, R.P. n. 2153 R.G. n. 7618, è iscritta l'ipoteca volontaria del

- 13.06.2007, a rogito notaio Magnanini rep. 77476/19146, di € 3.000.000,00 concessa a garanzia di finanziamento di € 1.500.000,00 a favore di Cassa di Risparmio di Civitavecchia S.p.a. contro, sulla piena proprietà degli immobili in Tarquinia, località Procoio, distinti al N.C.E.U. al foglio 84 particella 661 sub. 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, particella 668 e i beni distinti al N.C.T. al foglio 84 particelle 660 di 130 mq, particella 32/B, part.lla 664 di 3200 mq, part.lla 37/B, part.lla 666 di 1211 mq, part.lla 38/B, part.lla 661 Ente Urbano di 5244 mq, part.lla 33/A, part.lla 668 Ente Urbano di 634 mq e part.lla 39/B;
- In data **29.02.2012**, R.P. n. 1175 R.G. n. 1769, è trascritto l'atto di compravendita, a rogito notaio Francesco Maria Sirolli Mendaro Pulieri di Civitavecchia del 14.02.2012, rep. 34603/10557, con il quale vende ai coniugi e la piena proprietà dell'immobile in Tarquinia, località Procoio, distinto al N.C.E.U. al foglio 84 particella 841 sub. 20 (abitazione ex particella 661 sub. 3);
 - In data **02.03.2012**, R.P. n. 264 R.G. n. 1834, è iscritta ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Viterbo del 09.02.2012 rep. 100 per € 440.000,00, a favore della Cassa di Risparmio della Provincia di Viterbo S.p.a. contro, tra l'altro, sulla piena proprietà degli immobili in Tarquinia distinti al N.C.E.U. al foglio 84 part.lla 841 sub.18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e sub. 32;
 - In data **07.03.2012**, R.P. n. 1280 R.G. n. 1945, sono trascritte le costituzioni di servitù di posizionamento manutenzione, di passaggio pedonale e carraio e di passaggio pedonale e ciclabile, a rogito notaio Lorenzo Mottura di Viterbo rep. 314/226 del 13.02.2012, a favore, tra l'altro, degli immobili in Tarquinia distin-

- ti al N.C.E.U. al foglio 84 part.lla 841 sub.18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e sub. 32 (fondi dominanti);
- In data **07.03.2012**, R.P. n. 1281 R.G. n. 1946, è trascritta la costituzione di servitù di passaggio pedonale e ciclabile, a rogito notaio Mottura rep. 314/226 del 13.02.2012, a favore, tra l'altro, degli immobili i in Tarquinia distinti al N.C.E.U. al foglio 84 part.lla 841 sub.18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31 e sub. 32 (fondi dominanti);
 - In data **16.07.2012**, R.P. n. 3929 R.G. n. 5943, è trascritto l'atto di compravendita, a rogito notaio Luigi Annibaldi di Viterbo, del 11.07.2012 rep. 70777/41234, con il quale vende alla signora Nadia Rossetti la piena proprietà dell'immobile in Tarquinia, località Procoio, distinto al N.C.E.U. al foglio 84 particella 841 sub. 25 (magazzino ex particella 661 sub. 8 - 9);
 - In data **16.07.2012**, R.P. n. 3930 R.G. n. 5944, è trascritto l'atto di compravendita, a rogito notaio Annibaldi, del 11.07.2012 rep. 70778/41235, con il quale vende alla di Soriano del Cimino la piena proprietà dell'immobile in Tarquinia, località Procoio, distinto al N.C.E.U. al foglio 84 particella 841 sub. 18 (abitazione ex particella 661 sub. 11 - 2) e particella 841 sub. 29 (abitazione ex particella 661 sub. 12).

▶ ***Proprietà***

I beni oggetti di stima sono pervenuti alla dalla con atto di compravendita a rogito notaio Tertulliano Magnanini di Acquapendente del 27.07.2005, rep. 73553/17748, trascritto a Civitavecchia in data 04.08.2005, R.P. n. 5507 R.G. n. 9190 (**allegato n. 6**).

▶ ***Planimetrie catastali***

Presso l'archivio dell'Agenzia delle Entrate (Ufficio del Catasto) sono pre-

senti l'elaborato planimetrico e le planimetrie catastali dei beni oggetto di stima, corrispondenti con lo stato dei luoghi ([allegati n. 3 e 5](#)).

▶ ***Strumento urbanistico***

Il lotto di terreno su cui è costruito il complesso immobiliare ricade in zona E, sottozona E1 – “Zone per attività agricola e di trasformazione” del P.R.G. del Comune di Tarquinia, approvato con D.G.R. n. 3865 del 07.11.1975 e ricade nel P.T.P. Regione Lazio in zona B2 – “Zone Agricole ad alto valore paesistico – tutela paesistica”.

▶ ***Concessione edilizia***

Per la ristrutturazione e diversa distribuzione degli spazi interni del complesso immobiliare, costruito in epoca antecedente al 1967, è stata presentata D.I.A. n. 02 del 03.01.2007 e successiva integrazione del 24.02.2007; in data 13.01.2010 con prot. 1127 è stata presentata ulteriore D.I.A. n. 9/2010 per diversa distribuzione degli spazi interni e divisione del magazzino in due unità ([allegati n. 7, 8 e 9](#)).

Non è stata presentata alcuna fine dei lavori e la D.I.A. n. 9/2010 è decaduta per decorrenza dei termini senza alcun seguito; non risultano ulteriori Concessioni e/o autorizzazioni e/o domande di sanatoria edilizia; non risulta richiesto e/o rilasciato il certificato di agibilità dell'immobile.

▶ ***Stato di occupazione***

Le unità immobiliari oggetto di stima, per quanto è stato possibile accertare, risultano non complete nelle finiture e/o al rustico e tutte nel possesso della

▶ ***Stima degli immobili***

La sottoscritta c.t.u. premette di aver scelto il parametro €/mq di superficie netta, in quanto più attendibile e preciso del generico parametro €/mq di superficie commerciale, utilizzato frequentemente nel passato, ma che spesso ha ingenerato confusione sull'esatta consistenza del bene di fatto fruibile. Precisa, inoltre, di aver adottato il criterio di stima per confronto diretto in quanto è il più diffuso e riportato in tutti i trattati di Estimo; in dettaglio la c.t.u. rimanda, per esempio, al testo "Stefano Amicabile – Manuale di Estimo – Edizione 2011 – Hoepli".

Con l'approssimazione che è propria di ogni giudizio estimativo che attinga a beni immobiliari, analizzati i prezzi di compravendita del mercato immobiliare di Tarquinia, anche attraverso la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio – Anno 2012 Semestre 1 e le offerte immobiliari delle primarie agenzie di intermediazione presenti in zona, la sottoscritta ha eseguito la stima per confronto diretto o comparativa con beni simili, assegnando i rispettivi parametri unitari alle superfici di seguito indicate, tenuto conto dei costi necessari al completamento e finitura dell'unità immobiliare, dello stato di conservazione, del modo di costruire, della destinazione e localizzazione, del contesto in cui è inserito il complesso immobiliare, dell'uso e di ogni altra circostanza concomitante.

1) Appartamento nel Comune di Tarquinia, località Procoio, piano primo, interno 6, in N.C.E.U. al foglio 84 part.lla 841, sub. 19.

► **Dati Catastali** (allegato n. 4)

N.C.E.U. Comune Censuario Tarquinia (D024)

Unità immobiliare: Foglio **84** Particella **841 Sub. 19**

Zc -; Cat. **A/2**; Classe **2**; Cons. **4,0 vani**; Rendita: € **485,47**

Località Procoio snc piano: 1.

Intestato: con sede in Viterbo

Cod. Fisc. proprietà per 1/1

► **Descrizione**

L'appartamento è posto al piano primo del complesso immobiliare ed ha accesso dal cortile interno attraverso scala in pietra di gradevole fattura; è composto di soggiorno con angolo cottura in nicchia, disimpegno che distribuisce a due camere e due servizi igienici.

L'appartamento è allo stato rustico, privo di pavimenti, di rivestimenti e di infissi interni, è intonacato ma non tinteggiato; ha soffitto costituito dalla copertura a tetto a falda unica, con travi di legno e sovrastante pianellato in laterizio a vista; i servizi igienici presentano solo le schemature degli impianti, l'unità è dotata di impianto elettrico, privo di placche dei punti di comando e delle prese, di impianto idrico, privo di rubinetti e accessori, di allaccio per gas da cucina, di allaccio fognario ed è predisposto per l'impianto di condizionamento (*fotografie n. 4, 5 e 6*).

L'appartamento confina con area condominiale, con appartamenti distinti in N.C.E.U. di Tarquinia al foglio 84, particella 841 sub. 29, sub. 18, sub. 26, salvo altri.

Dall'esame della planimetria catastale (*allegato n. 5*) ed eseguita la verifica dimensionale degli ambienti, la superficie al netto delle murature perimetrali e delle tramezzature interne, risulta:

Appartamento: mq 60,00 circa con altezza variabile da 3,10 metri circa all'imposta e m 4,30 al colmo.

► **Stima del bene**

N.C.E.U. Comune Censuario Tarquinia (D024)

Unità immobiliare: Foglio **84** Particella **841 Sub. 21**

Zc -; Cat. **A/2**; Classe **2**; Cons. **3,5 vani**; Rendita: € **424,79**

Località Procoio snc piano: T.

Intestato: con sede in Viterbo

Cod. Fisc. 00190870568 proprietà per 1/1

► **Descrizione**

L'appartamento è posto al piano terra del complesso immobiliare ed è fornito di giardino condominiale ad uso esclusivo, delimitato da muro in pietra con sovrastante inferriata e dotato di cancello carrabile.

L'appartamento si compone di soggiorno con angolo cottura, servizio igienico, camera da letto ed annesso ripostiglio.

E' fornito di pavimento in cotto rustico, battiscopa in listelli di laterizio, intonacato e tinteggiato; il servizio igienico è rivestito con piastrelle in monocottura, non completato e privo di sanitari; l'unità è dotata di impianto elettrico, privo di placche dei punti di comando e delle prese, di impianto idrico, privo di rubinetti e accessori, di allaccio di gas da cucina, di allaccio fognario e predisposta per l'impianto di condizionamento; la sottoscritta evidenzia una importante infiltrazione d'acqua nel soffitto del vano ripostiglio e che sono assenti le porte interne (*fotografie n. 7, 8 e 9*).

Il soffitto del soggiorno è caratterizzato da volta a crociera e le pareti sono rivestite in cartongesso, probabilmente per isolare le murature portanti, che presentano evidenti risalite di umidità dal terreno per capillarità.

L'appartamento confina con area condominiale assegnata ad uso esclusivo, con appartamenti distinti in N.C.E.U. di Tarquinia al foglio 84, particella 841 sub. 22, sub. 23, sub. 27 e sub. 20, salvo altri.

Dall'esame della planimetria catastale ([allegato n. 5](#)) ed eseguita la verifica dimensionale degli ambienti, la superficie al netto delle murature perimetrali e delle tramezzature interne, risulta:

Appartamento: mq 60,00 circa con h = 3,20 - 3,30 metri circa;

Giardino ad uso esclusivo: mq 90,00 circa.

► **Stima del bene**

La sottoscritta ha quindi assegnato i seguenti parametri unitari alle superfici precedentemente indicate:

Appartamento	€/mq	2.800,00
Giardino ad uso esclusivo	€/mq	250,00

ed ha ottenuto il valore a corpo, essendo le superfici indicative e non vincolanti ai fini della stima complessiva:

Descrizione	Sup. (mq)	Prezzo Unitario		Valore
Appartamento	60	2.800,00	€	168.000,00
Giardino ad uso esclusivo	90	250,00	€	22.500,00
Totale appartamento sub 21)			€	190.500,00

Per quanto precedentemente espresso la sottoscritta ha determinato il più probabile valore di mercato al marzo 2013 del suddetto appartamento:

Appartamento al rustico in complesso immobiliare in località Procoio nel Comune di Tarquinia al piano terra, int. 8, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, ripostiglio e servizio igienico, per una superficie calpestabile di mq 60 circa ed altezza di m 3,30, completo di area giardinata condominiale

ad uso esclusivo di circa mq 90, distinto in N.C.E.U. di Tarquinia al Foglio 84 particella 841, sub. 21, Zc -, Categoria A/2, vani 3,5, rendita € 424,79; confina con area condominiale assegnata ad uso esclusivo, con appartamenti distinti in N.C.E.U. di Tarquinia al foglio 84, particella 841 sub. 22, sub. 23, sub. 27 e sub. 20, salvo altri, con tutti gli annessi, connessi, accessioni, accessori, pertinenze e dipendenze, con le servitù attive e passive apparenti o risultanti da preesistenti titoli, quote comuni, nulla escluso ed eccettuato.

VALORE: € 190.000,00 a corpo (si approssima)

* o * o * o *

3) Appartamento nel Comune di Tarquinia, località Procoio, piano terra, interno 9, in N.C.E.U. al foglio 84 part.lla 841, sub. 22.

► **Dati Catastali** (allegato n. 4)

N.C.E.U. Comune Censuario Tarquinia (D024)

Unità immobiliare: Foglio **84** Particella **841 Sub. 22**

Zc -; Cat. **A/2**; Classe **2**; Cons. **4,0 vani**; Rendita: € **485,47**

Località Procoio snc piano: T.

Intestato: con sede in Viterbo

Cod. Fisc. proprietà per 1/1

► **Descrizione**

L'appartamento è posto al piano terra del complesso immobiliare ed è fornito di giardino condominiale ad uso esclusivo delimitato da muro in pietra con sovrastante inferriata e dotato di cancello carrabile.

L'appartamento si compone di soggiorno con angolo cottura, servizio igienico, camera da letto ed annesso ripostiglio. La sottoscritta precisa che in occasione del sopralluogo, per difetti nella serratura del cancello di ingresso, non è

stato possibile accedere all'interno dell'unità immobiliare, che sembra abbia lo stesso grado di finitura dell'appartamento al piano terra sub. 21 (*fotografia n. 10*).

L'appartamento confina con area condominiale assegnata ad uso esclusivo, con appartamenti distinti in N.C.E.U. di Tarquinia al foglio 84, particella 841 sub. 21, sub. 23, salvo altri.

Dall'esame della planimetria catastale (*allegato n. 5*) ed eseguita la verifica dimensionale del giardino in uso esclusivo, la superficie al netto delle murature perimetrali e delle tramezzature interne, risulta:

Appartamento: mq 55,00 circa;

Giardino ad uso esclusivo: mq 160,00 circa.

► **Stima del bene**

La sottoscritta ha quindi assegnato i seguenti parametri unitari alle superfici precedentemente indicate:

Appartamento	€/mq	2.800,00
Giardino ad uso esclusivo	€/mq	250,00

ed ha ottenuto il valore a corpo, essendo le superfici indicative e non vincolanti ai fini della stima complessiva:

Descrizione	Sup. (mq)	Prezzo Unitario		Valore
Appartamento	55	2.800,00	€	154.000,00
Giardino ad uso esclusivo	160	250,00	€	40.000,00
Totale appartamento sub 22)			€	194.000,00

Per quanto precedentemente espresso la sottoscritta ha determinato il più probabile valore di mercato al marzo 2013 del suddetto appartamento:

Appartamento al rustico in complesso immobiliare in località Procoio nel Comune di Tarquinia al piano terra, int. 9, composto da soggiorno con angolo cottura,

disimpegno, camera, ripostiglio e servizio igienico, per una superficie calpestabile di mq 55 circa, completo di area giardinata condominiale ad uso esclusivo di circa mq 160, distinto in N.C.E.U. di Tarquinia al Foglio 84 particella 841, sub. 22, Zc -, Categoria A/2, vani 4,0, rendita € 485,47; confina con area condominiale assegnata ad uso esclusivo, con appartamenti distinti in N.C.E.U. di Tarquinia al foglio 84, particella 841 sub. 21, sub. 23, salvo altri, con tutti gli annessi, connessi, accessioni, accessori, pertinenze e dipendenze, con le servitù attive e passive apparenti o risultanti da preesistenti titoli, quote comuni, nulla escluso ed eccettuato.

VALORE: € **194.000,00 a corpo**

4) Appartamento nel Comune di Tarquinia, località Procoio, piano terra, interno 10, in N.C.E.U. al foglio 84 part.lla 841, sub. 23.

► **Dati Catastali** (allegato n. 4)

N.C.E.U. Comune Censuario Tarquinia (D024)

Unità immobiliare: Foglio **84**, Particella **841 Sub. 23**

Zc -; Cat. **A/2**; Classe **2**; Cons. **4,0 vani**; Rendita: € **485,47**

Località Procoio snc piano: T.

Intestato: con sede in Viterbo

Cod. Fisc. proprietà per 1/1

► **Descrizione**

L'appartamento è posto al piano terra del complesso immobiliare, con accesso dalla corte interna; si compone di soggiorno con angolo cottura in nicchia, disimpegno che distribuisce a due servizi igienici e due camere.

L'appartamento è allo stato rustico, privo di pavimenti e di rivestimenti, intonacato ma non tinteggiato; le porte sono fornite ma non poste in opera, i servizi igienici presentano solo le schemature degli impianti, l'unità è dotata di impianto elettrico, privo di placche dei punti di comando e delle prese, di impianto idrico, privo di rubinetti e accessori, di allaccio per gas da cucina, di allaccio fognario e predisposto per l'impianto di condizionamento (*foto n. 11, 12 e 13*).

Le pareti dell'unità immobiliare sono rivestite in cartongesso non stuccato, probabilmente per isolare le murature portanti, che presentano evidenti risalite di umidità per capillarità dal terreno. Allo stato attuale il cartongesso si presenta gravemente ammalorato per l'umidità di risalita; si rendono necessari, prima di completare le finiture dell'appartamento, la rimozione delle lastre in cartongesso ed un adeguato intervento di risanamento delle murature portanti, atto a contrastare efficacemente il grave fenomeno di risalita capillare.

L'appartamento confina con area condominiale, con appartamenti in N.C.E.U. di Tarquinia al foglio 84, particella 841 sub. 21, sub. 22, salvo altri.

Dall'esame della planimetria catastale (*allegato n. 5*) ed eseguita la verifica dimensionale degli ambienti, la superficie al netto delle murature perimetrali e delle tramezzature interne, rimosso il cartongesso, risulta:

Appartamento: mq 62,00 circa con h = 2,78 metri circa al rustico.

► ***Stima del bene***

La sottoscritta ha quindi assegnato il seguente parametro unitario alla superficie precedentemente indicata:

Appartamento	€/mq	2.400,00
--------------	------	----------

ed ha ottenuto il valore a corpo, essendo la superficie indicativa e non vincolante ai fini della stima complessiva:

Descrizione	Sup. (mq)	Prezzo Unitario		Valore
Appartamento	62	2.400,00	€	148.800,00
Totale appartamento sub 23)			€	148.800,00

Per quanto precedentemente espresso la sottoscritta ha determinato il più probabile valore di mercato al marzo 2013 del suddetto appartamento:

Appartamento al rustico in complesso immobiliare in località Procoio nel Comune di Tarquinia al piano terra, int. 10, composto da soggiorno con angolo cottura in nicchia, disimpegno, due camere e due servizi igienici, per una superficie calpestabile di mq 62 circa ed altezza di m 2,78 circa, distinto in N.C.E.U. di Tarquinia al Foglio 84 particella 841, sub. 23, Zc -, Categoria A/2, vani 4,0, rendita € 485,47; confina con area condominiale, appartamenti in N.C.E.U. di Tarquinia al foglio 84, particella 841 sub. 21, sub. 22, salvo altri, con tutti gli annessi, connessi, accessioni, accessori, pertinenze e dipendenze, con le servitù attive e passive apparenti o risultanti da preesistenti titoli, quote comuni, nulla escluso ed eccettuato.

VALORE: € 149.000,00 a corpo (si approssima)

* o * o * o *

5) Appartamento nel Comune di Tarquinia, località Procoio, piano terra e primo, interno 5, in N.C.E.U. al foglio 84 part.lla 841, sub. 24.

► **Dati Catastali** (allegato n. 4)

N.C.E.U. Comune Censuario Tarquinia (D024)

Unità immobiliare: Foglio **84**, Particella **841 Sub. 24**

Zc -; Cat. **A/2**; Classe **2**; Cons. **3,5 vani**; Rendita: € **424,79**

Località Procoio snc piano: T - 1.

Intestato: con sede in Viterbo

Cod. Fisc. proprietà per 1/1

► **Descrizione**

L'appartamento è posto al piano primo del complesso immobiliare, con accesso dalla corte interna attraverso scala in pietra di gradevole fattura; è composto di soggiorno con camino ed angolo cottura in nicchia, servizio igienico e camera; completa l'unità immobiliare un vano autonomo al piano terra.

L'appartamento è allo stato rustico, privo di pavimenti, di rivestimenti e di infissi interni, è intonacato ma non tinteggiato; ha soffitto costituito dalla copertura a tetto a due falde, con travi in travi di legno e sovrastante pianellato in laterizio a vista; nel soggiorno è presente un camino originario ricavato nella muratura; il servizio igienico presenta solo le schemature degli impianti, l'unità è dotata di impianto elettrico, privo di placche dei punti di comando e delle prese, di impianto idrico, privo di rubinetti e accessori, di allaccio per gas da cucina, di allaccio fognario e predisposto per l'impianto di condizionamento (*fotografie n. 14 e 15*).

Il vano al piano terra è al rustico con pareti in muratura in pietrame locale a vista fino ad una altezza di m 2,20; il soffitto è a volta a botte intonacato, ma non tinteggiato; sono presenti solo le canalizzazione degli impianti elettrici (*fotografia n. 16*).

L'appartamento confina al primo piano con area condominiale, con appartamenti distinti in N.C.E.U. di Tarquinia al foglio 84, particella 841 sub. 30, sub. 29, salvo altri; al piano terra con area condominiale su tre lati e con vano distinto in N.C.E.U. di Tarquinia al foglio 84, particella 841 sub. 34, salvo altri.

Dall'esame della planimetria catastale (*allegato n. 5*) ed eseguita una verifica dimensionale degli ambienti, la superficie al netto delle murature perimetrali e delle tramezzature interne, risulta:

Appartamento: mq 38,00 circa con altezza variabile da 3,70 metri circa all'imposta e m 4,30 al colmo;

Vano al piano terra: mq 15,00 circa con h = 3,10 metri circa al rustico.

► ***Stima del bene***

La sottoscritta ha quindi assegnato i seguenti parametri unitari alle superfici precedentemente indicate:

Appartamento al primo piano	€/mq	2.800,00
Vano al piano terra	€/mq	1.800,00

ed ha ottenuto il valore a corpo, essendo le superfici indicative e non vincolanti ai fini della stima complessiva:

Descrizione	Sup. (mq)	Prezzo Unitario		Valore
Appartamento al p. primo	38	2.800,00	€	106.400,00
Vano al piano terra	15	1.800,00	€	27.000,00
Totale appartamento sub 24)			€	133.400,00

Per quanto precedentemente espresso la sottoscritta ha determinato il più probabile valore di mercato al marzo 2013 del suddetto appartamento:

Appartamento al rustico in complesso immobiliare in località Procoio nel Comune di Tarquinia al piano primo int. 5, composto da soggiorno con angolo cottura in nicchia, disimpegno, camera e servizio igienico, per una superficie calpestabile di mq 38 circa ed altezza variabile tra 3,70 e 4,30 m circa, con annesso vano al piano terra di superficie netta di circa 15 mq ed altezza di circa 3,10 m, il tutto distinto in N.C.E.U. di Tarquinia al Foglio 84 particella 841, sub. 24, Zc -, Categoria A/2, vani 3,5, rendita € 424,79; confina al primo piano con area condominiale, con appartamenti distinti in N.C.E.U. di Tarquinia al foglio 84, particella 841 sub. 30, sub. 29, salvo altri; al piano terra con area condominiale su tre

lati e con vano distinto al sub. 34, salvo altri, con tutti gli annessi, connessi, accessioni, accessori, pertinenze e dipendenze, con le servitù attive e passive apparenti o risultanti da preesistenti titoli, quote comuni, nulla escluso ed eccettuato.

VALORE: € **133.000,00 a corpo** (si approssima)

* o * o * o *

6) Magazzino nel Comune di Tarquinia, località Procoio, piano terra, in N.C.E.U. al foglio 84 part.lla 841, sub. 26.

► **Dati Catastali** (allegato n. 4)

N.C.E.U. Comune Censuario Tarquinia (D024)

Unità immobiliare: Foglio **84** Particella **841 Sub. 26**

Zc -; Cat. C/2; Classe **5**; Cons. **185 mq**; Rendita: € **343,96**

Località Procoio snc piano: T - 1

Intestato: con sede in Viterbo

Cod. Fisc. proprietà per 1/1

► **Descrizione**

Il magazzino si sviluppa al piano terra e primo del complesso immobiliare, con accesso dalla corte interna ed è fornito di giardino condominiale ad uso esclusivo delimitato in parte da muro in pietra con sovrastante inferriata e dotato di cancello carrabile. E' completamente allo stato rustico, privo di massetti, di rivestimenti e di infissi interni, non è intonacato, ma è fornito di infissi esterni.

Ha soffitto in parte con volte a crociera, in parte in ferro e tavelloni ancona non intonacato; il solaio intermedio che divide il piano terra del magazzino con il corrispondente vano al piano primo è realizzato con travi in legno e tavelle in laterizio, lasciato a vista; non sono stati ancora realizzati il muro divisorio con l'altro magazzino al sub. 27, le tramezzature del servizio igienico e la scala che

conduce al primo piano, che allo stato attuale appare completamente al rustico e si presenta con il soffitto della copertura con travi in legno e tavelle in laterizio a vista; l'intero magazzino è privo di impianti, ma dotato di una canna fumaria in acciaio e della predisposizione per l'allaccio in fogna. Il magazzino è fornito al primo piano di ampia terrazza esclusiva che affaccia verso la corte interna e allo stato attuale priva di pavimentazione, finiture e divisorio con la porzione di terrazza di pertinenza del magazzino al sub. 27 (*fotografie n. 17, 18, 19 e 20*).

Il magazzino confina al piano terra con area condominiale ad uso esclusivo, con area condominiale, con magazzini distinti in N.C.E.U. di Tarquinia al foglio 84, particella 841 sub. 27, sub. 25, e con appartamento distinto al sub 28, salvo altri; al piano primo con magazzino distinto in N.C.E.U. di Tarquinia al foglio 84 particella 841 sub. 27 e con appartamenti al sub. 18 e sub. 19, salvo altri.

Dall'esame della planimetria catastale (*allegato n. 5*) ed eseguita una verifica dimensionale degli ambienti, la superficie al netto delle murature perimetrali e delle tramezzature interne, risulta:

Magazzino: mq 200,00 circa con altezze variabili tra m 2,90 e 3,45;

Terrazza: mq 34,00 circa;

Giardino ad uso esclusivo: mq 200,00 circa.

► ***Stima del bene***

La sottoscritta ha quindi assegnato i seguenti parametri unitari alle superfici precedentemente indicate:

Magazzino	€/mq	1.000,00
Giardino ad uso esclusivo	€/mq	250,00
Terrazza	€/mq	300,00

ed ha ottenuto il valore a corpo, essendo le superfici indicative e non vincolanti ai fini della stima complessiva:

Descrizione	Sup. (mq)	Prezzo Unitario		Valore
Magazzino	200	1.000,00	€	200.000,00
Giardino ad uso esclusivo	200	250,00	€	50.000,00
Terrazza	34	300,00	€	10.200,00
Totale magazzino sub 26)			€	260.200,00

Per quanto precedentemente espresso la sottoscritta ha determinato il più probabile valore di mercato al marzo 2013 del suddetto magazzino:

Magazzino al rustico in complesso immobiliare in località Procoio nel Comune di Tarquinia al piano terra e primo, composto da quattro locali e servizio igienico, per una superficie calpestabile di mq 200 circa ed altezza variabile tra 2,90 e 3,40 m circa, con annessa terrazza al piano primo di superficie netta di circa 34 mq e completo di area giardinata condominiale ad uso esclusivo di circa mq 200; il tutto distinto in N.C.E.U. di Tarquinia al Foglio 84 particella 841, sub. 26, Zc - , Categoria C/2, consistenza 185 mq, rendita € 343,96; confina al piano terra con area condominiale ad uso esclusivo, con area condominiale, con magazzini distinti in N.C.E.U. di Tarquinia al foglio 84, particella 841 sub. 27, sub. 25, e con appartamento distinto al sub. 28, salvo altri; al piano primo con magazzino distinto al sub. 27 e con appartamenti al sub. 18 e sub. 19, salvo altri, con tutti gli annessi, connessi, accessioni, accessori, pertinenze e dipendenze, con le servitù attive e passive apparenti o risultanti da preesistenti titoli, quote comuni, nulla escluso ed eccettuato.

VALORE: € 260.000,00 a corpo (si approssima)

* o * o * o *

**7) Magazzino nel Comune di Tarquinia, località Procoio, piano terra, in
N.C.E.U. al foglio 84 part.lla 841, sub. 27.**

► ***Dati Catastali*** (allegato n. 4)

N.C.E.U. Comune Censuario Tarquinia (D024)

Unità immobiliare: Foglio **84** Particella **841 Sub. 27**

Zc -; Cat. C/2; Classe **5**; Cons. **190 mq**; Rendita: € **353,26**

Località Procoio snc piano: T - 1

Intestato: con sede in Viterbo

Cod. Fisc. proprietà per 1/1

► ***Descrizione***

Il magazzino si sviluppa al piano terra e primo del complesso immobiliare, con accesso dalla corte interna ed è fornito di giardino condominiale ad uso esclusivo, delimitato in parte da muro in pietra con sovrastante inferriata e dotato di cancello carrabile; è completamente allo stato rustico, privo di massetti, di rivestimenti e di infissi interni, non è intonacato, ma è fornito di infissi esterni.

Ha soffitto in parte in ferro e tavelloni ancona non intonacato, ove si riscontra una importante infiltrazione d'acqua piovana dalla corrispondente terrazza al piano primo; il solaio intermedio che divide il piano terra del magazzino con il corrispondente vano al piano primo è realizzato con travi in legno e tavelle in laterizio lasciato a vista; non sono stati ancora realizzati il muro divisorio con l'altro magazzino al sub. 26, le tramezzature interne e la scala che conduce al primo piano, che allo stato attuale appare completamente al rustico e si presenta con il soffitto della copertura con travi in legno e tavelle in laterizio a vista; l'intero magazzino è privo di impianti, ma dotato di una canna fumaria in acciaio e con la predisposizione per l'allaccio in fogna. Il magazzino è fornito al primo piano di

ampia terrazza esclusiva che affaccia verso la corte interna, allo stato attuale, priva di pavimentazione, finiture e divisorio con la porzione di terrazza del magazzino al sub. 26 (*fotografie n. 17, 19, 21, 22 e 23*).

Il magazzino confina al piano terra con area condominiale ad uso esclusivo, con area condominiale, con magazzino distinto in N.C.E.U. di Tarquinia al foglio 84, particella 841 sub. 26 e con appartamenti distinti al sub 20 e al sub. 21, salvo altri; al piano primo con magazzino distinto al sub. 26 e con appartamenti ai sub. 19, sub. 20 e sub. 32, salvo altri.

Dall'esame della planimetria catastale (*allegato n. 5*) ed eseguita una verifica dimensionale degli ambienti, la superficie al netto delle murature perimetrali e delle tramezzature interne, risulta:

Magazzino: mq 185,00 circa con altezze variabili tra m 2,90 e 3,45;

Terrazza: mq 43,00 circa;

Giardino ad uso esclusivo: mq 216,00 circa.

► ***Stima del bene***

La sottoscritta ha quindi assegnato i seguenti parametri unitari alle superfici precedentemente indicate:

Magazzino	€/mq	1.000,00
Giardino ad uso esclusivo	€/mq	250,00
Terrazza	€/mq	300,00

ed ha ottenuto il valore a corpo, essendo le superfici indicative e non vincolanti ai fini della stima complessiva:

Descrizione	Sup. (mq)	Prezzo Unitario		Valore
Magazzino	185	1.000,00	€	185.000,00
Giardino ad uso esclusivo	216	250,00	€	54.000,00

Terrazza	43	300,00	€	12.900,00
Totale magazzino sub 27)			€	251.900,00

Per quanto precedentemente espresso la sottoscritta ha determinato il più probabile valore di mercato al marzo 2013 del suddetto magazzino:

Magazzino al rustico in complesso immobiliare in località Procoio nel Comune di Tarquinia al piano terra e primo, composto da cinque locali e servizio igienico, per una superficie calpestabile di mq 185 circa ed altezza variabile tra 2,90 e 3,40 m circa, con annessa terrazza al piano primo di superficie netta di circa 43 mq e completo di area giardinata condominiale ad uso esclusivo di circa mq 216; il tutto distinto in N.C.E.U. di Tarquinia al Foglio 84 particella 841, sub. 27, Zc -, Categoria C/2, consistenza 190 mq, rendita € 353,26; confina al piano terra con area condominiale ad uso esclusivo, con area condominiale, con magazzino distinto in N.C.E.U. di Tarquinia al foglio 84, particella 841 sub. 26 e con appartamenti distinti al sub 20 e al sub. 21, salvo altri; al piano primo con magazzino distinto al sub. 26 e con appartamenti ai sub. 19, sub. 20 e sub. 32, salvo altri, con tutti gli annessi, connessi, accessioni, accessori, pertinenze e dipendenze, con le servitù attive e passive apparenti o risultanti da preesistenti titoli, quote comuni, nulla escluso ed eccettuato.

VALORE: € **252.000,00 a corpo** (si approssima)

* o * o * o *

8) Appartamento nel Comune di Tarquinia, località Procoio, piano terra, interno 11, in N.C.E.U. al foglio 84 part.lla 841, sub. 28.

► **Dati Catastali** (allegato n. 4)

N.C.E.U. Comune Censuario Tarquinia (D024)

Unità immobiliare: Foglio **84**

Particella **841 Sub. 28**

Zc -; Cat. A/2; Classe 2; Cons. 4,5 vani; Rendita: € 546,15

Località Procoio snc piano: T.

Intestato: con sede in Viterbo

Cod. Fisc. proprietà per 1/1

► **Descrizione**

L'appartamento è posto al piano terra del complesso immobiliare ed è fornito di giardino condominiale ad uso esclusivo, in parte pavimentato con piastrelle di laterizio, delimitato da muro in pietra con sovrastante inferriata e dotato di cancello carrabile; si compone di soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e doppi servizi igienici.

La sottoscritta precisa che in occasione del sopralluogo, per difetti nella serratura del cancello di ingresso, non è stato possibile accedere all'interno dell'unità immobiliare, che sembra abbia lo stesso grado di finitura dell'appartamento al piano terra sub. 21 (*fotografia n. 24*).

L'appartamento confina con area condominiale assegnata ad uso esclusivo, con magazzini distinti in N.C.E.U. di Tarquinia al foglio 84, particella 841 sub. 26, sub. 25, salvo altri.

Dall'esame della planimetria catastale (*allegato n. 5*) ed eseguita la verifica dimensionale del giardino in uso esclusivo, la superficie al netto delle murature perimetrali e delle tramezzature interne, risulta:

Appartamento: mq 67,00 circa;

Giardino ad uso esclusivo: mq 130,00 circa.

► **Stima del bene**

La sottoscritta ha quindi assegnato i seguenti parametri unitari alle superfici precedentemente indicate:

Appartamento	€/mq	2.800,00
Giardino ad uso esclusivo	€/mq	250,00

ed ha ottenuto il valore a corpo, essendo le superfici indicative e non vincolanti ai fini della stima complessiva:

Descrizione	Sup. (mq)	Prezzo Unitario		Valore
Appartamento	67	2.800,00	€	187.600,00
Giardino ad uso esclusivo	130	250,00	€	32.500,00
Totale appartamento sub 28)			€	220.100,00

Per quanto precedentemente espresso la sottoscritta ha determinato il più probabile valore di mercato al marzo 2013 del suddetto appartamento:

Appartamento al rustico in complesso immobiliare in località Procoio nel Comune di Tarquinia al piano terra, int. 11, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due camere e doppi servizi igienici, per una superficie calpestabile di mq 67 circa, completo di area giardinata condominiale ad uso esclusivo di circa mq 130, distinto in N.C.E.U. di Tarquinia al Foglio 84 particella 841, sub. 28, Zc -, Categoria A/2, vani 4,5, rendita € 546,15; confina con area condominiale assegnata ad uso esclusivo, con magazzini distinti in N.C.E.U. di Tarquinia al foglio 84, particella 841 sub. 26, sub. 25, salvo altri, con tutti gli annessi, connessi, accessioni, accessori, pertinenze e dipendenze, con le servitù attive e passive apparenti o risultanti da preesistenti titoli, quote comuni, nulla escluso ed eccettuato.

VALORE: € **220.000,00 a corpo** (si approssima)

* o * o * o *

9) Appartamento nel Comune di Tarquinia, località Procoio, piano primo, interno 4, in N.C.E.U. al foglio 84 part.lla 841, sub. 30.

► **Dati Catastali** (allegato n. 4)

N.C.E.U. Comune Censuario Tarquinia (D024)

Unità immobiliare: Foglio **84** Particella **841 Sub. 30**

Zc -; Cat. **A/2**; Classe **2**; Cons. **4,5 vani**; Rendita: **€ 546,15**

Località Procoio snc piano: 1.

Intestato: con sede in Viterbo

Cod. Fisc. proprietà per 1/1

► **Descrizione**

L'appartamento è posto al piano primo del complesso immobiliare, con accesso dalla corte interna attraverso scala rivestita con piastrelle in laterizio; è composto di soggiorno con imposta del camino originario ed angolo cottura in nicchia, disimpegno che distribuisce a due camere e due servizi igienici; una camera e l'adiacente servizio igienico sono collocati a quota leggermente superiore al calpestio della restante parte dell'appartamento. E' allo stato rustico, privo di pavimenti, di rivestimenti e di infissi interni, è intonacato ma non tinteggiato; ha soffitto costituito dalla copertura a tetto a falda unica, con travi in travi di legno e sovrastanti tavelloni in laterizio a vista; i servizi igienici presentano solo le schemature degli impianti, l'unità è dotata di impianto elettrico, privo di placche dei punti di comando e delle prese, di impianto idrico, privo di rubinetti e accessori, di allaccio per gas da cucina, di allaccio fognario e predisposto per l'impianto di condizionamento (*fotografie n. 25 e 26*).

L'appartamento confina con area condominiale, con appartamenti distinti in N.C.E.U. di Tarquinia al foglio 84, particella 841 sub. 24, sub. 31, salvo altri.

Dall'esame della planimetria catastale ([allegato n. 5](#)) ed eseguita una verifica dimensionale degli ambienti, la superficie al netto delle murature perimetrali e delle tramezzature interne, risulta:

Appartamento: mq 63,00 circa con altezza variabile da 3,10 metri circa all'imposta e m 4,25 al colmo.

► ***Stima del bene***

La sottoscritta ha quindi assegnato il seguente parametro unitario alla superficie precedentemente indicata:

Appartamento al primo piano €/mq 2.700,00

ed ha ottenuto il valore a corpo, essendo la superficie indicativa e non vincolante ai fini della stima complessiva:

Descrizione	Sup. (mq)	Prezzo Unitario		Valore
Appartamento al p. primo	63	2.700,00	€	170.100,00
Totale appartamento sub 30)			€	170.100,00

Per quanto precedentemente espresso la sottoscritta ha determinato il più probabile valore di mercato al marzo 2013 del suddetto appartamento:

Appartamento al rustico in complesso immobiliare in località Procoio nel Comune di Tarquinia al piano primo, int. 4, composto da soggiorno con angolo cottura in nicchia, disimpegno, due camere e due servizi igienici, per una superficie calpestabile di mq 63 circa ed altezza variabile tra m 3,10 e 4,25, distinto in N.C.E.U. di Tarquinia al Foglio 84 particella 841, sub. 30, Zc -, Categoria A/2, vani 4,5, rendita € 546,15; confina con area condominiale, con appartamenti distinti in N.C.E.U. di Tarquinia al foglio 84, particella 841 sub. 24, sub. 31, salvo altri, con tutti gli annessi, connessi, accessioni, accessori, pertinenze e dipen-

denze, con le servitù attive e passive apparenti o risultanti da preesistenti titoli, quote comuni, nulla escluso ed eccettuato.

VALORE: € **170.000,00 a corpo** (si approssima)

* o * o * o *

10) Appartamento nel Comune di Tarquinia, località Procoio, piano primo, interno 2, in N.C.E.U. al foglio 84 part.lla 841, sub. 31.

► **Dati Catastali** (allegato n. 4)

N.C.E.U. Comune Censuario Tarquinia (D024)

Unità immobiliare: Foglio **84** Particella **841 Sub. 31**

Zc -; Cat. A/2; Classe 2; Cons. **4,0 vani**; Rendita: € **485,47**

Località Procoio snc piano: 1.

Intestato: con sede in Viterbo

Cod. Fisc. proprietà per 1/1

► **Descrizione**

L'appartamento è posto al piano primo del complesso immobiliare, con accesso dalla corte interna attraverso scala rivestita con piastrelle in laterizio; è composto di soggiorno con angolo cottura, disimpegno che distribuisce a due vani e servizio igienico. E' al rustico, privo di pavimenti, di rivestimenti e di infissi interni, è intonato ma non tinteggiato; ha soffitto costituito dalla copertura a tetto a doppia falda, con travi in travi di legno e sovrastanti tavole in laterizio a vista; il servizio igienico presenta solo le schemature degli impianti e il telaio della porta scorrevole tipo "Scigno"; l'unità è dotata di impianto elettrico, privo di placche e di alcuni frutti dei punti di comando e delle prese, di impianto idrico, privo di rubinetti e accessori, di allaccio per gas da cucina, di allaccio fognario e predisposto per l'impianto di condizionamento (*fotografie n. 27 e 28*).

L'appartamento confina con area condominiale su più lati, con appartamenti distinti in N.C.E.U. di Tarquinia al foglio 84, particella 841 sub. 30, e sub. 32, salvo altri.

Dall'esame della planimetria catastale ([allegato n. 5](#)) ed eseguita la verifica dimensionale degli ambienti, la superficie al netto delle murature perimetrali e delle tramezzature interne, risulta:

Appartamento: mq 61,00 circa con altezza variabile da 3,50 metri circa all'imposta e m 4,50 al colmo.

► ***Stima del bene***

La sottoscritta ha quindi assegnato il seguente parametro unitario alla superficie precedentemente indicata:

Appartamento al primo piano €/mq 2.700,00

ed ha ottenuto il valore a corpo, essendo la superficie indicativa e non vincolante ai fini della stima complessiva:

Descrizione	Sup. (mq)	Prezzo Unitario		Valore
Appartamento al p. primo	61	2.700,00	€	164.700,00
Totale appartamento sub 31)			€	164.700,00

Per quanto precedentemente espresso la sottoscritta ha determinato il più probabile valore di mercato al marzo 2013 del suddetto appartamento:

Appartamento al rustico in complesso immobiliare in località Procoio nel Comune di Tarquinia al piano primo, int. 3, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, due vani e servizio igienico, per una superficie calpestabile di mq 61 circa ed altezza variabile tra m 3,50 e 4,50, distinto in N.C.E.U. di Tarquinia al Foglio 84 particella 841, sub. 31, Zc -, Categoria A/2, vani 4,0, rendita € 485,47; confina con area condominiale su più lati, con appartamenti

distinti in N.C.E.U. di Tarquinia al foglio 84, particella 841 sub. 30, e sub. 32, salvo altri, con tutti gli annessi, connessi, accessioni, accessori, pertinenze e dipendenze, con le servitù attive e passive apparenti o risultanti da preesistenti titoli, quote comuni, nulla escluso ed eccettuato.

VALORE: € **165.000,00 a corpo** (si approssima)

* o * o * o *

11) Appartamento nel Comune di Tarquinia, località Procoio, piano primo, interno 2, in N.C.E.U. al foglio 84 part.lla 841, sub. 32.

► **Dati Catastali** (allegato n. 4)

N.C.E.U. Comune Censuario Tarquinia (D024)

Unità immobiliare: Foglio **84** Particella **841 Sub. 32**

Zc -; Cat. A/2; Classe 2; Cons. **3,5 vani**; Rendita: € **424,79**

Località Procoio snc piano: 1.

Intestato: con sede in Viterbo

Cod. Fisc. proprietà per 1/1

► **Descrizione**

L'appartamento è posto al piano primo del complesso immobiliare, con accesso dalla corte interna attraverso scala rivestita con piastrelle in laterizio; è composto di soggiorno con angolo cottura, disimpegno che distribuisce a camere, completa di spogliatoio e servizio igienico. E' allo stato rustico, privo di pavimenti, di rivestimenti e di infissi interni, è intonacato ma non tinteggiato; ha soffitto costituito dalla copertura a tetto a doppia falda, con travi in travi di legno e sovrastanti tavelle in laterizio a vista; i servizi igienici presentano solo le schemature degli impianti, l'unità è dotata di impianto elettrico, privo di placche e di alcuni frutti dei punti di comando e delle prese, di impianto idrico, privo di rubinetti

distinto in N.C.E.U. di Tarquinia al Foglio 84 particella 841, sub. 32, Zc -, Categoria A/2, vani 3,5, rendita € 424,79; confina con area condominiale, con appartamenti distinti in N.C.E.U. di Tarquinia al foglio 84, particella 841 sub. 20, sub. 31 e magazzino al sub. 27, salvo altri, con tutti gli annessi, connessi, accessioni, accessori, pertinenze e dipendenze, con le servitù attive e passive apparenti o risultanti da preesistenti titoli, quote comuni, nulla escluso ed eccettuato.

VALORE: € **140.000,00 a corpo** (si approssima)

* o * o * o *

* o * o * o *

CONCLUSIONI

La sottoscritta ricapitola il valore del compendio immobiliare in Tarquinia, località Procoio, di proprietà della Porta Romana S.r.l.:

1)	Appartamento, foglio 84 part.lla 841, sub. 19	€	162.000,00
2)	Appartamento, foglio 84 part.lla 841, sub. 21	€	190.000,00
3)	Appartamento, foglio 84 part.lla 841, sub. 22	€	194.000,00
4)	Appartamento, foglio 84 part.lla 841, sub. 23	€	149.000,00
5)	Appartamento, foglio 84 part.lla 841, sub. 24	€	133.000,00
6)	Magazzino, foglio 84 part.lla 841, sub. 26	€	260.000,00
7)	Magazzino, foglio 84 part.lla 841, sub. 27	€	252.000,00
8)	Appartamento, foglio 84 part.lla 841, sub. 28	€	220.000,00
9)	Appartamento, foglio 84 part.lla 841, sub. 30	€	170.000,00
10)	Appartamento, foglio 84 part.lla 841, sub. 31	€	165.000,00
11)	Appartamento, foglio 84 part.lla 841, sub. 32	€	140.000,00
	TOTALE COMPENDIO IMMOBILIARE	€	2.035.000,00

* o * o * o * o * * o * o * o * o *

* o * o * o * o *

Di tutto quanto sopra, la sottoscritta c.t.u. dott. ing. Amalia Di Biagio riferisce all'Ill.ma dott.ssa Clelia Testa Piccolomini, G.D. del Tribunale di Viterbo, rimanendo a disposizione per eventuali chiarimenti ed il proseguimento delle indagini ritenute necessarie.

* o * o * o * o *

Tuscania, 13 marzo 2013

Il consulente tecnico d'ufficio

 *dott. ing. Amalia Di Biagio*
ASTAlegale.net
TRIBUNALE DI VITERBO

VERBALE DI DEPOSITO DI CONSULENZA TECNICA

Il giorno marzo dell'anno duemilatredici avanti al sottoscritto Cancelliere è comparso il dott. ing. Amalia Di Biagio, la quale deposita l'elaborato di Consulenza Tecnica che precede, che si compone di pagine 34 e righe 25 della pagina 35, con n. 30 fotografie ed i seguenti allegati:

1. Verbale di sopralluogo in data 26.02.2013;
2. Estratto di mappa catastale foglio 84 del Comune di Tarquinia;
3. Elaborato planimetrico ed elenco immobili del foglio 84, part.lla 841;
4. Visure storiche catastali;
5. Planimetrie catastali;
6. Elenco sintetico formalità in data 19.02.2013;
7. D.I.A. n. 02/2007 del 24.02.2007;
8. D.I.A. n. 09/2010 del 13.01.2010;
9. Elaborato grafico annesso alla D.I.A. n. 09/2010.

Del che è verbale, letto confermato e sottoscritto.

Il Consulente Tecnico d'Ufficio

Il Cancelliere

dott. ing. Amalia Di Biagio

