

TRIBUNALE DI VITERBO

Sezione Fallimentare

\*\*\*\*\*

---

Concordato Preventivo: xxxxxxxx n. 06/2012

Giudice Delegato: Dott.ssa Clelia Testa Piccolomini

Commissari Giudiziali: Prof. Avv. Antonio Maria Leozappa

Dr. Peppino Profeta

---

Premesso:

- che è in corso il Concordato Preventivo presso il Tribunale di Viterbo, Sezione Fallimentare, n.06/2012;
- che i Commissari Giudiziali hanno rivolto istanza al Giudice per la nomina di stimatori;
- che il Giudice Delegato del Concordato Preventivo, Dott.ssa Clelia Testa Piccolomini, con provvedimento dell'08.02.2013 ha nominato il sottoscritto Geom. Gabriele Carbonari con studio tecnico in Viterbo Via G. Saragat n.8 Consulente Tecnico d'Ufficio nel Fallimento stesso per la valutazione degli immobili siti in Viterbo (VT), Canino (VT) e Penna in Teverina (TR);

OPERAZIONI PRELIMINARI

Eseguite le opportune indagini presso l'Agenzia Provinciale del Territorio di Viterbo (Catasto e Conservatoria), sulla scorta dei sopralluoghi eseguiti in data 07.03.2013 – 08.03.2013 – 12.03.2013 – 14.03.2013 e dalla documentazione fornita dalla Società proprietaria degli immobili, il sottoscritto ha potuto acquisire tutti gli elementi per

rispondere al quesito posto ed adempiere all'obbligo derivato dall'incarico.

#### CRITERIO DI STIMA

- Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d'asta per la vendita, il Consulente Tecnico d'Ufficio reputa opportuno adottare il criterio della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale. Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, poiché tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento. In particolare lo scrivente si è riferito ai valori indicati nell'osservatorio immobiliare e dalle indagini estimative esperite in loco e presso paesi limitrofi.

#### FORMAZIONE DELLE QUOTE

- I criteri generali e fondamentali per la suddivisione in lotti dei beni eseguiti, vengono ispirati dalla necessità di separare tra loro gli immobili, tenendo conto delle caratteristiche proprie e singole di ciascuno di essi, configurati come entità a se stanti e quindi suscettibili di produrre un reddito proprio. La composizione dei beni pignorati rende possibile la formazione di un lotto, determinato in rapporto diretto al proprio aspetto economico, al proprio grado di redditività, usufruibilità e soprattutto in base alle proprie specifiche peculiarità.

### **COMUNE DI VITERBO**

#### **Lotto n. 1**

#### DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è costituito da un negozio a destinazione

commerciale sito in Viterbo, Via Cardinal La Fontaine n. 74 piano terra, in zona centrale, all'interno del centro storico della Città di Viterbo, ben collegata ai servizi cittadini.

E' una porzione immobiliare di un edificio di una vecchia costruzione composto da più unità. (doc. fot. allegato n. 2).

Attualmente l'immobile apparentemente non utilizzato da diverso tempo.

Esteriormente le linee prospettiche del fabbricato sono semplici, le facciate sono intonacate e tinteggiate come si evidenzia dalla documentazione fotografica allegato n. 2.

Lo stato di conservazione e manutenzione delle facciate è normale.

Il Negozio ha accesso, direttamente da Via Cardinal La Fontaine ed è composto da un unico vano, attualmente comunicante all'interno con altre porzioni immobiliari, non facenti parte della consistenza catastale oggetto della presente.

Non vi è la planimetria catastale in atti all'agenzia del territorio di Viterbo.

L'unità immobiliare in esame sviluppa una superficie utile pari a mq. 19,00 circa.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti: struttura portante in muratura, copertura a tetto con manto di copertura di tegole.

Le rifiniture interne sono le seguenti: pavimenti in graniglia di marmo, parete in parte intonacate e tinteggiate in parte a faccia vista in pietra locale, porta di ingresso in ferro. (foto allegato n.2)

Lo stato manutentivo è mediocre. Vi è presenza di umidità nelle pareti

perimetrali. L'impianto elettrico apparentemente non funzionante è da revisionare e non è a norma.

Non vi è alcun tipo di impianto di riscaldamento. Il locale per essere fruibile, ha necessità di essere ristrutturato.

#### DATI CATASTALI

Il locale uso negozio è distinto all'Agenzia del Territorio di Viterbo Comune censuario di Viterbo sezione fabbricati con i seguenti dati catastali:

- **Foglio 174 particella 394 sub. 2**, zona censuaria 1°, categoria C/1, classe 5; consistenza mq. 19, Rendita Euro 787,96 Via Cardinal La Fontaine n. 74, piano terra, intestato alla Porta Romana s.r.l. con sede in Viterbo, c.f./p.iva 00190870568. (visura catastale e estratto di mappa allegato n. 3 e 4).

Lo scrivente fa presente, che non vi è in catasto la planimetria catastale. E' stata reperita la scheda di accertamento e classamento allegato n.5.

#### TITOLO DI PROVENIENZA

Atto pubblico di vendita a rogito del Notaio Tertulliano Magnanani del 20.10.2005 Repertorio n. 74225, Raccolta n. 17906 – Modello Unico n. 13689.1/2005 in atti dal 10.11.2005, in cui Ricci Alfredo nato Roma il 06.04.1945 vendeva alla società Porta Romana s.r.l. con sede in Viterbo, Via Bonaventura Tecchi n. 16, c.f./p.iva 00190870568 il locale uso negozio sito n Via Cardinal La Fontaine n. 74 al piano terra, di circa mq. 19, censita al nuovo catasto edilizio urbano foglio 174 particella 394 sub. 2, cat. C/1, cl. 5°, mq. 19 RCE 787,96. ( vedere copia atto allegato n. 6).

### CONFINI

Confini dichiarati nell'atto di vendita: Cazzato – Quattrone su più lati, detta Via, salvo altri.

### CONFORMITA' URBANISTICA DEL FABBRICATO

In riferimento al titolo di proprietà, Il fabbricato principale di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato realizzato anteriormente al 1° settembre 1967 e che successivamente non sono intervenute modifiche che abbiano necessitato di licenze, concessioni od autorizzazioni edilizie e, inoltre che non sussistono illegittimità urbanistica. (vedere allegato n. 6).

### VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d'asta per la vendita, il Consulente Tecnico d'Ufficio reputa opportuno adottare il criterio della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale. Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, poiché tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

Per determinare il valore medio di mercato il sottoscritto ritiene di dover considerare i fattori intrinseci ed estrinseci (ad esempio superficie, vetustà, stato manutentivo, ubicazione, esposizione, stato generale del fabbricato, andamento di mercato, ecc.) per consentire le opportune comparazioni e parametrizzazioni.

Inoltre per la determinazione del valore di mercato, è stata consultata anche la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del

Territorio di Viterbo e della CC.II.AA. Tale metodo è costituito dal prodotto della superficie netta utile determinata da rilievo metrico diretto e dalla scheda di accertamento e classamento per il prezzo medio di mercato desunto da altri immobili aventi analoghe caratteristiche, ubicate nel Comune di Viterbo (VT).

### **PIANO TERRA**

- *Superficie Utile netta*

Locale uso negozio mq. 19,00 circa x €/mq. 2.000,00 = €. 38.000,00

Valore totale €. 38.000,00 (trentottomila/00)

Valore della quota pari ad 1/1 a carico della società Porta Romana s.r.l.

### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

- Iscrizione del 24.02.2012 Reg. Part. 235 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, del Tribunale di Viterbo Repertorio 100 del 09.02.2012;

- Iscrizione del 27.02.2012 Reg. Part. 254 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, del Tribunale di Viterbo Repertorio 100 del 09.02.2012, formalità di riferimento: Iscrizione n. 235 del 2012;

- Trascrizione del 20.02.2013 Reg. Part. 1723 atto giudiziario – Decreto di Ammissione concordato preventivo, del Tribunale di Viterbo Repertorio 6/2012 del 18.01.2013.

(vedere visura ipotecaria allegato n. 7)

### **COMUNE DI VITERBO**

#### **Lotto n. 2**

#### DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è costituito da un appartamento sito in

Viterbo, Via Richiello n. 4 piano 1°, interno 1°, (catastalmente Via Iginò Garbini), in zona semicentrale, e ben collegata ai servizi cittadini. E' una porzione immobiliare di un fabbricato composto da piú unitá. (doc. fot. allegato n. 8)

Attualmente l'appartamento è utilizzato dalla Associazione Agatos Onlus. (vedere contratto affitto allegato n. 13).

Esteriormente le linee prospettiche del fabbricato sono semplici, le facciate sono intonacate tinteggiate come si evidenzia dalla documentazione fotografica prodotta. (allegato n. 8).

Lo stato di conservazione e manutenzione delle facciate è normale.

L'appartamento ha accesso direttamente da Via Richiello n. 4 (catastalmente Via Iginò Garbini) da l'area di pertinenza, ed è composto da ingresso/disimpegno, quattro camere, soggiorno/pranzo, cucina, due bagni, ripostiglio, dispensa, ed ampio balcone che circonda l'unitá immobiliare. (vedere planimetria catastale allegato n. 11).

L'unitá immobiliare in esame sviluppa una superficie utile pari a mq. 150,00 circa, ed una superficie non residenziale pari a mq. 100,00 (balcone).

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti: struttura portante in muratura, solai in latero cemento, copertura a terrazza piana.

Le rifiniture interne sono le seguenti: pavimenti gres, parete in intonacate e tinteggiate, porte interne ed infissi in legno con avvolgibili. Lo stato manutentivo è normale. L'impianto elettrico apparentemente funzionante.

L'impianto di riscaldamento è alimentato dal caldaia, con corpi

scaldanti in ghisa e alluminio.

#### DATI CATASTALI

L'appartamento è distinto all'Agenzia del Territorio di Viterbo Comune censuario di Viterbo sezione fabbricati con i seguenti dati catastali:

- **Foglio 143 particella 322 sub. 2**, zona censuaria 1°, categoria A/2, classe 3; consistenza vani 8, Rendita Euro 1.032,91 Via Igino Garbini piano 1°, interno 1°, intestato alla Porta Romana s.r.l. con sede in Viterbo, c.f./p.iva 00190870568. (visura catastale allegato n. 9).

Lo scrivente precisa, l'estratto di mappa al catasto terreni non è aggiornato. (vedere allegato n. 10).

#### TITOLO DI PROVENIENZA

Atto pubblico di vendita a rogito del Notaio Tertulliano Magnanani del 16.11.2005 Repertorio n. 74480, Raccolta n. 17978 – Modello Unico n.15151.1/2005 in atti dal 19.12.2005, in cui Bologna Armando nato a Monteiasi il 28.10.1932 vende alla Porta Romana s.r.l. appartamento in Via Richiello n. 4, già Via I. Garbini di vani catastali 8 censita al nuovo catasto edilizio urbano foglio 143, particella 322, sub. 2, categoria A/2, cl. 3°, vani 8, RCE 1.032,91 (int. 1). (vedere copia atto allegato n. 12).

#### CONFINI

Confini dichiarati nell'atto di vendita: Bologna Cosimo, detta Via, Cecchetti aventi causa salvo altri.

#### CONFORMITA' URBANISTICA DEL FABBRICATO

In riferimento al titolo di proprietà, i lavori di costruzione dell'immobile di cui sopra sono avvenuti in conformità alla



Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Viterbo in data 22.04.1972 n. 85 e successiva variante in data 24.08.1972 n. 258, precisando che per la stessa palazzina è stata rilasciata dal Comune di Viterbo in data 02.05.1991 la concessione in sanatoria n. 825/1060/91 relativamente alla parziale trasformazione della stessa in uso abitativo. (vedere allegato n. 12).

### VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d'asta per la vendita, il Consulente Tecnico d'Ufficio reputa opportuno adottare il criterio della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale. Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, poiché tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

Per determinare il valore medio di mercato il sottoscritto ritiene di dover considerare i fattori intrinseci ed estrinseci (ad esempio superficie, vetustà, stato manutentivo, ubicazione, esposizione, stato generale del fabbricato, andamento di mercato, ecc.) per consentire le opportune comparazioni e parametrizzazioni.

Inoltre per la determinazione del valore di mercato, è stata consultata anche la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Viterbo e della CC.II.AA. Tale metodo è costituito dal prodotto della superficie netta utile determinata da rilievo metrico diretto e dalla planimetria catastale per il prezzo medio di mercato desunto da altri immobili aventi analoghe caratteristiche, ubicate nel

Comune di Viterbo (VT).

**PIANO PRIMO**

- *Superficie Utile netta*

Appartamento per civile abitazione mq. 150,00 circa x €/mq. 1.500,00  
= Euro 225.000,00

- *Superficie Utile non residenziale*

- Balcone mq. 100,00 x €/mq. 450,00= Euro 45.000,00

Valore totale €. 270.000,00 (duecentosettantamila/00).

Valore della quota pari ad 1/1 a carico della società Porta Romana s.r.l.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL

VENTENNIO

- Trascrizione dell'11.05.1993 Reg. Part. 4634 donazione accettata a rogito Notaio Imparato Giorgio;
- Annotazione del 15.12.2005 n. 3797 risoluzione;
- Trascrizione dell'11.05.1993 Reg. Part. 4635 atto tra vivi – costituzione di diritti reali titolo gratuito;
- Iscrizione del 20.02.2003 Reg. Part. 351 ipoteca volontaria derivante da concessione e garanzia di apertura credito;
- Iscrizione del 24.02.2012 Reg. Part. 235 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, del Tribunale di Viterbo Repertorio 100 del 09.02.2012;
- Iscrizione del 27.02.2012 Reg. Part. 254 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, del Tribunale di Viterbo Repertorio 100 del 09.02.2012;
- Trascrizione del 20.02.2013 Reg. Part. 1723 atto giudiziario – Decreto di Ammissione concordato preventivo, del Tribunale di Viterbo Repertorio 6/2012 del 18.01.2013.

(vedere visura ipotecaria allegato n. 14).

## **COMUNE DI VITERBO**

### **Lotto n. 3**

#### DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è costituito da appartamento sito in Viterbo, Via Monte Amiata n. 6 (catastalmente Via Leonardo Murialdo), piano primo e terra, in zona semicentrale, ben collegata ai servizi cittadini. E' una porzione immobiliare di un fabbricato composto da più unità abitative. (doc. fot. allegato n. 15).

Attualmente l'immobile è abitato dalla Sig.ra . Esteriormente le linee prospettiche del fabbricato sono semplici, le facciate sono intonacate e rivestite con cortina, come si evidenzia dalla documentazione fotografica prodotta. (allegato n.15). Lo stato di conservazione e manutenzione delle facciate è normale.

L'appartamento ha accesso, direttamente da Via Monte Amiata, da corte condominiale, ed è composto da: ingresso/disimpegno, soggiorno, tre camere, cucina, bagno, e balcone che circonda la porzione immobiliare.

Parte del balcone è verandato con infisso in alluminio.

L'unità immobiliare in esame sviluppa una superficie utile abitabile pari a mq. 80,00 circa, e una superficie non residenziale pari a mq. 37,00 balcone.

Fa parte dell'appartamento anche un piccolo vano cantina posto al piano terra della superficie utile non residenziale pari a mq. 8,00 circa.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti: struttura portante in muratura, solai in latero cemento, copertura a terrazza.

Le rifiniture interne sono le seguenti: pavimenti in graniglia di marmo, gres, parete intonacate e tinteggiate, porte interne in legno, infissi in alluminio con avvolgibili.

Lo stato manutentivo è normale. L'impianto elettrico apparentemente funzionante. L'impianto di riscaldamento è autonomo alimentato da caldaia a metano e corpi scaldanti in ghisa.

#### DATI CATASTALI

L'appartamento è distinto all'Agenzia del Territorio di Viterbo Comune censuario di Viterbo sezione fabbricati con i seguenti dati catastali:

- **Foglio 176 particella 681 sub. 2**, zona censuaria 1°, categoria A/2, classe 2; consistenza vani 6,5 Rendita Euro 721,75 Via Leonardo Murialdo piano terra-primi interni 2, intestato alla Porta Romana s.r.l. con sede in Viterbo, c.f./p.iva 00190870568. (visura catastale e estratto di mappa e planimetria allegato n. 16 – 17 -18).

Lo scrivente precisa che:

- 1) l'estratto di mappa al catasto terreni non è aggiornato; (all. n.17);
- 2) l'intestazione catastale non è corretta. (all. n.16).
- 3) la planimetria catastale va aggiornata. (all. n.18).

#### TITOLO DI PROVENIENZA

Atto pubblico di vendita a rogito del Notaio Lorenzo Mottura del 04.02.2008 Repertorio n. 826, Raccolta n. 618 trascritto a Viterbo 08.02.2008 al n. 1999 registro generale, dove i Sig.ri

una quota indivisa pari ad 1/9 ciascuno, ma comunque secondo i propri rispettivi diritti e solidamente per l'intero, vendono e trasferiscono alla società Porta Romana s.r.l. che accetta e acquista il diritto di piena proprietà sulla seguente unità immobiliare facente parte del fabbricato sito in Comune di Viterbo, Via Monte Amiata n. 6 (catastalmente Via Leonardo Murialdo) e precisamente: appartamento posto al piano primo, distinto in con il numero di interno 2, composto da 6,5 vani i catastali, con annessa cantina di pertinenza al piano terreno, censito al nuovo catasto edilizio urbano foglio 176 particella 681 subalterno 2, zona censuaria 1°, categoria A/2, classe 2°, vani 6,5, Via Leonardo Murialdo, piano T-1, rendita catastale Euro 721,75. (vedere copia atto allegato n. 19).

#### CONFINI

Confini dichiarati nell'atto di vendita: proprietà Peperoni Francesco, strada senza uscita, detta Via, salvo altri.

#### CONFORMITA' URBANISTICA DEL FABBRICATO

In riferimento al titolo di proprietà, il fabbricato in oggetto è stato costruito in conformità alla licenza edilizia n. 343 rilasciata dal Comune di Viterbo in data 26.02.1968 tutt'ora valida e mai revocata. (vedere allegato n.19).

#### VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d'asta per la vendita, il Consulente Tecnico d'Ufficio reputa opportuno adottare il criterio della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale. Tale metodo

trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, poiché tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

Per determinare il valore medio di mercato il sottoscritto ritiene di dover considerare i fattori intrinseci ed estrinseci (ad esempio superficie, vetustà, stato manutentivo, ubicazione, esposizione, stato generale del fabbricato, andamento di mercato, ecc.) per consentire le opportune comparazioni e parametrizzazioni.

Inoltre per la determinazione del valore di mercato, è stata consultata anche la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Viterbo e della CC.II.AA. Tale metodo è costituito dal prodotto della superficie netta utile determinata da rilievo metrico diretto e dalla planimetria catastale per il prezzo medio di mercato desunto da altri immobili aventi analoghe caratteristiche, ubicate nel Comune di Viterbo (VT).

#### **PIANO PRIMO**

- *Superficie Utile netta*

Appartamento per civile abitazione mq. 80,00circa x €/mq. 1.600,00 =  
Euro 128.000,00

- *Superficie Utile non residenziale*

- Balcone mq. 37,00 x €/mq. 500,00= Euro 18.500,00

#### **PIANO TERRA**

- cantina mq. 8,00 circa x €/mq. 650,00 = Euro 5.200,00

Valore totale €. 151.700,00 (centocinquantunomilasettecento/00).

Valore della quota pari ad 1/1 a carico della società Porta Romana s.r.l.

### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

- Iscrizione del 15.10.2002 Reg. Part. 2072 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Viterbo Repertorio n. 301 del 18.06.2002;
- Iscrizione del 24.04.2003 Reg. Part. 943 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo del Tribunale di Viterbo Repertorio 3181 del 26.03.2004;
- Iscrizione del 24.02.2012 Reg. Part.235 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, del Tribunale di Viterbo Repertorio 100 del 09.02.2012;
- Iscrizione del 27.02.2012 Reg. Part. 254 ipoteca giudiziale derivante da decreto ingiuntivo, del Tribunale di Viterbo Repertorio 100 del 09.02.2012;
- Trascrizione del 20.02.2013 Reg. Part. 1723 atto giudiziario – Decreto di Ammissione concordato preventivo, del Tribunale di Viterbo Repertorio 6/2012 del 18.01.2013.  
(vedere visura ipotecaria allegato n. 20)

## **COMUNE DI CANINO**

### **Lotto n. 4**

#### DESCRIZIONE

Il compendio immobiliare è costituito da un fabbricato rurale con annessa residenza, allo stato rustico avanzato, ed aerea di pertinenza di circa mq. 2000, ubicata nel Comune di Canino, Località San Pierotto, con accesso dalla Strada Statale Castrense.

La costruzione urbanisticamente è divisa in due unità immobiliari distinte, di eguali superfici, ognuna con ingresso autonomo.

L'immobile è distinto al catasto fabbricati al foglio 78 particella 270

sub. 1 e sub. 2 categoria F/3, e catasto terreni foglio 78 particella 270 ente urbano mq. 2.408. (cassone fabbricato + corte).

Inoltre vi è un terreno agricolo della superficie complessiva catastale di 18.342 mq. distinto in catasto terreni al foglio 78 particelle 146, 147, 224, 268, 269, 271, 272, 273, 275, 276, 277, 278.

Detto terreno, ha una conformazione pianeggiante con buon lavorabilità. Il soprassuolo è destinato in parte ad uliveto con circa 300, in parte incolto ed in parte a vigneto. Il confine non è materializzato e delimitato. Vi è un pozzo senza pompa per l'estrazione dell'acqua.

La posizione dell'immobile è in zona agricola al di fuori del centro abitato di Canino, in direzione Montalto di Castro (VT).

Attualmente l'immobile non è utilizzato in quanto allo stato grezzo.

Esteriormente le linee prospettiche del fabbricato sono semplici, le facciate sono intonacate e tinteggiate come si evidenzia dalla documentazione fotografica prodotta in allegato. (allegato n.21). Lo stato di conservazione e manutenzione delle facciate è normale.

La costruzione ha accesso, direttamente da una strada in terra battuta che si diparte dalla Statale Castrense, in parte ricadente sulla particella confinante non di proprietà.

Non vi è la planimetria catastale della consistenza catastale, ma solamente elaborato planimetrico, in quanto l'immobile è accatastato in corso di costruzione protocollo VT0169608 del 05.09.2007. (vedere allegato n. 24 e copia tipo mappale allegato n.25).

L'unità immobiliare in esame su due livelli, sviluppa una superficie utile pari a mq. 175,00 circa residenziali piano terra e primo, mq.



100,00 circa annessi agricoli e mq. 95,00 circa portici.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti: struttura portante in muratura tipo poroton, solai in legno e pianelle in cotto, copertura a tetto in legno e pianelle in cotto, con sovrastante manto di copertura in tegole.

L'immobile è allo stato rustico, come si evince dalla documentazione fotografica prodotta in allegato n.21).

Il terreno circostante in parte per circa mq. 2.000 (fg.78 p.la 270) è adibito ad area di pertinenza, mentre la restante superficie pari a circa mq. 18.000 è destinata ad uliveto – vigneto ed incolto.

#### DATI CATASTALI

Il fabbricato è distinto all'Agenzia del Territorio di Viterbo Comune censuario di Canino sezione fabbricati con i seguenti dati catastali:

- **Foglio 78 particella 270 sub. 1 e sub. 2** categoria F/3 (corso di costruzione – costituzione del 05.09.2007 n.1574.1/2007 in atti dal 05.09.2007 protocollo n. VT0169608), Strada Regionale Castrense snc, piano terra e primo intestati alla società Porta Romana s.r.l. con sede in Viterbo c.f./p.iva 00190870568.

L'area di pertinenza al fabbricato compresa la sagoma è censita al catasto terreni

- **Foglio 78 particella 270** qualità ente urbano mq. 2.408 (compreso cassone fabbricato). Tipo mappale del 18.07.2006 n. 81640 – protocollo n. VT. 0081640.

Il terreno che circonda il fabbricato è distinto al catasto terreni con i seguenti dati catastali:

- **Foglio 78 particella 146** qualità uliveto, classe 2°, mq. 460, r.d. Euro

2,02 – r.a. Euro 0,83;

- **Foglio 78 particella 147** qualità frutteto, classe unica, mq. 1.220, r.d. Euro 13,86 – r.a. 7,88:

- **Foglio 78 particella 224** porzione AA, qualità vigneto, classe 3°, mq. 2.500, r.d. Euro 14,20 – r.a. Euro 8,39; porzione BB, qualità uliv/vigneto, classe unica, mq. 1.360, r.d. Euro 7,02 – r.a. 4,92;

- **Foglio 78 particella 268** qualità vigneto, classe 2° mq. 1.147, r.a. Euro 10,37 – r.a. 5,04;

- **Foglio 78 particella 269** qualità vigneto, classe 2°, mq. 213, r.d. Euro 1,93 – r.a. Euro 0,94;

- **Foglio 78 particella 271** qualità vigneto, classe 2°, mq. 133, r.d. Euro 1,20 – r.a. Euro 0,58;

- **Foglio 78 particella 272** qualità vigneto, classe 2° mq. 2.288, r.d. Euro 20,68 – r.a. Euro 10,04;

- **Foglio 78 particella 273** qualità vigneto, classe 2° mq. 225, r.d. Euro 2,03 – r.a. Euro 0,99;

- **Foglio 78 particella 275** qualità uliveto, classe 2°, mq. 133, r.d. Euro 0,58 - r.a. Euro 0,24;

- **Foglio 78 particella 276** qualità uliveto, classe 2°, mq. 437, r.d. Euro 1,92 – r.a. Euro 0,79;

- **Foglio 78 particella 277** qualità uliveto, classe 2°, mq. 1, r.d. Euro 0,01 – r.a. Euro 0,01;

- **Foglio 78 particella 278** qualità uliveto, classe 2°, mq. 8.225, r.d. Euro 36,11 – r.a. Euro 14,87.

Il tutto intestato alla società Porta Romana s.r.l. con sede in Viterbo c.f./p.iva 00190870568.

(allegati n.22 – 23 - 24 visure catastali, elaborato planimetrico, elenco subalterni, estratto di mappa censuario, e tipo mappale n. 84640 del 18.07.2006).

Le particelle di cui sopra derivano da frazionamento e tipo mappale del 18.07.2006 n.81640.1/2006 protocollo n. VT.0081640 dalle originarie particelle 74 – 146 – 75 – 147 – 223 – 224 del foglio 78. (visure catastali storiche allagato n. 22).

#### TITOLO DI PROVENIENZA

Atto pubblico a rogito Notaio Tertulliano Magnanini del 02.11.2005 Repertorio n. 74332, Raccolta n. 17939 in cui – Modello Unico n.



acquista il seguente immobile in Canino: terreno in Località San Pierotto, della superficie catastale di ha. 1.04.60, con porzione di fabbricato rurale in corso d'opera ad uso casa colonica ed annessi agricoli, consistenti nell'inizio dello scavo delle fondazioni, censito al catasto come segue: foglio 78 particelle 74 – 146;

Terreno agricolo in Comune di Canino, Località San Pierotto della superficie catastale complessiva di ha 1.02.90 con altra porzione di fabbricato in corso d'opera di cui sopra, censito al catasto terreni di detto Comune al foglio 78 particelle 75 – 147 – 223 – 224 ( vedere copia atto allegato n. 25).

#### DATI URBANISTICI DEL TERRENO

Il terreno censito al Comune di Canino al foglio 78 particelle originarie 74 – 146 – 75 – 147 – 223 – 224 della superficie di ha. 2.07.50 catastali, ricadente in zona E/1 agricola normale di piano regolatore

generale, con i seguenti dati urbanistici:

indice di fabbricabilità fondiario mc./mq. 0,07 di cui mc./mq. 0,03 a destinazione residenziale.

n. 2 piani fuori terra

altezza massima consentita ml. 6,50

distacco dai confini 10,00

distacco dal filo stradale S.S. N. 312 Castrense ml. 30,00.

I dati sono stati reperiti dall'elaborato grafico allegato alla Concessione Edilizia n. 9841 del 07.12.2000, Pratica edilizia presentata al Comune di Canino in data 03.07.2006 n. Prot. 7312/2006. (allegato n. 26)

#### CONFINI

Confini dichiarati nell'atto di vendita:

terreno che segue. Archibusacci, Di Francesco, Strada Castrense, salvo altri

Ceccarini Cesare, Di Francesco, Strada Castrense, terreno di cui sopra, salvo altri.

#### CONFORMITA' URBANISTICA DEL FABBRICATO

In riferimento al titolo di proprietà il fabbricato in oggetto attualmente allo stato grezzo è stato realizzato in virtù della Concessione Edilizia n. 9841 del 07.12.2000 (progetto per la realizzazione di un fabbricato rurale con annessa residenza). (allegato n.26)

Successivamente in data 03.07.2006 prot. n. 7315 pratica edilizia n. 7315/06 è stata presentata variante in corso d'opera alla concessione edilizia n. 9841 del 07.12.2000 relativa al frazionamento di una unità immobiliare. Pertanto veniva rilasciato permesso a costruire dal Comune di Canino in data 24.07.2007. (allegato n. 26).

## VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d'asta per la vendita, il Consulente Tecnico d'Ufficio reputa opportuno adottare il criterio della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale. Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, poiché tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

Per determinare il valore medio di mercato il sottoscritto ritiene di dover considerare i fattori intrinseci ed estrinseci (ad esempio superficie, vetustà, stato manutentivo, ubicazione, esposizione, stato generale del fabbricato, andamento di mercato, ecc.) per consentire le opportune comparazioni e parametrizzazioni.

Inoltre per la determinazione del valore di mercato, è stata consultata anche la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Viterbo e della CC.II.AA. Tale metodo è costituito dal prodotto della superficie netta utile determinata da rilievo metrico diretto e dall'elaborato progettuale per il prezzo medio di mercato desunto da altri immobili aventi analoghe caratteristiche, ubicate nel Comune di Canino (VT).

### **PIANO TERRA e PRIMO**

#### *- Superficie Utile netta*

Residenziale Mq. 175,00 circa x €/mq. 1.000,00 = Euro 175.000,00

Annessi agricoli Mq. 100,00 circa x €/mq. 700,00 = Euro 70.000,00

Portici Mq. 95,00 x €/mq. 200,00 = Euro 19.000,00

Area di pertinenza (p.lla 270) mq. 2000,00 circa x €/mq. 10,00 = Euro  
20.000,00

Terreno circostante mq. 18.342 catastali x €/mq. 2,50 = Euro  
45.855,00

Valore totale € 329.855,00

(trecentoventinovemilaottococinquantacinque/00).

Valore della quota pari ad 1/1 a carico della società Porta Romana s.r.l.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL  
VENTENNIO

- Iscrizione del 27.02.2012 Reg. Part. 254 ipoteca giudiziale derivante  
da decreto ingiuntivo, del Tribunale di Viterbo Repertorio 100 del  
09.02.2012. – formalità di riferimento: Iscrizione n. 235 del 2012

- Trascrizione del 20.02.2013 Reg. Part.1723 atto giudiziario – Decreto  
di Ammissione concordato preventivo, del Tribunale di Viterbo  
Repertorio n.6/2012 del 18.01.2013.

(vedere visure ipotecarie allegato n. 27).

**COMUNE DI PENNA IN TEVERINA (TR).**

**Lotto n. 5**

DESCRIZIONE

Trattasi di un immobile costituito da una abitazione singola, allo stato  
rustico, con area di pertinenza di circa mq. 10.000, ubicata nel Comune  
di Penna in Teverina (TR), Località Muralto con accesso da Strada  
Provinciale Penna.

La costruzione non è ancora accatastata, mentre il terreno su cui insiste  
il manufatto è distinto al catasto terreni al foglio 10 particella 28.

Detto terreno, ha una conformazione collinare. Il soprassuolo è

destinato in parte ad uliveto con circa 60 piante, in parte incolto ed in parte a vigneto non in produzione. Il confine è delimitato solo in parte con rete a maglia metallica.

La posizione dell'immobile è a circa 10 minuti da Paese di Orte (VT) e 5 minuti dal Paese di Penna in Teverina (TR), in una zona destinata ad abitazioni singole.

Attualmente l'immobile non è utilizzato in quanto allo stato rustico.

Esteriormente le linee prospettiche del fabbricato sono semplici, le facciate sono intonacate e non tinteggiate come si evidenzia dalla documentazione fotografica prodotta. (allegato n.28). Lo stato di conservazione e manutenzione delle facciate è normale. La costruzione ha accesso, direttamente dalla strada Provinciale Penna.

Non vi è la planimetria catastale della consistenza catastale, in quanto la costruzione non è ancora censita.

L'unità immobiliare in esame su due livelli, sviluppa una superficie utile pari a mq. 100,00 circa residenziali, mq. 60,00 non residenziali al piano interrato, e portico di mq. 20,00.

Le caratteristiche costruttive del fabbricato sono le seguenti: struttura portante in muratura tipo poroton, solai il latero cemento, copertura e tetto con sovrastante manto di copertura in tegole.

L'immobile è allo stato grezzo, come si evince dalla documentazione fotografica prodotta in allegato n.28).

Il terreno circostante è pari a circa mq. 10.000 (fg. 10 particella 28).

#### DATI CATASTALI

Il terreno su cui insiste il fabbricato allo stato rustico è distinto all'Agenzia del Territorio di Terni, Comune censuario di Penna in

Teverina (TR) sezione terreni con i seguenti dati catastali:

- **Foglio 10 particella 28**, qualità semin/arboreto, classe 1° mq. 10.570, r.d. Euro 81,88 - r.a. Euro 54,49 intestato alla società Porta Romana s.r.l. con sede in Viterbo, c.f./p.iva 00190870568. (allegati n. 29 - 30 visura catastale, ed estratto di mappa).

#### TITOLO DI PROVENIENZA

Atto pubblico a rogito Notaio Tertulliano Magnanini del 13.04.2006 Repertorio n. 75816, Raccolta n. 18231 registrato a Viterbo il 02.05.2006 al n. 3684/1T e trascritto alla CC.RR.II. di Viterbo in data

il seguente bene immobile sito nel Comune di Penna in Teverina e precisamente: terreno agricolo, in località Muralto, della superficie mq. 10.570, censito al nuovo catasto terreni foglio 10 particella 28. (vedere copia atto allegato n.31).

#### DATI URBANISTICI DEL TERRENO

Il terreno censito al Comune di Canino al foglio 10 particella 28 viene descritto nel titolo di proprietà come terreno agricolo. (vedere copia atto allegato n. 31).

#### CONFINI

Confini dichiarati nell'atto di vendita: parte venditrice, strada Provinciale, strada vicinale, salvo altri.

#### CONFORMITA' URBANISTICA DEL FABBRICATO

In riferimento al titolo di proprietà, il fabbricato in oggetto attualmente allo stato grezzo è stato realizzato in virtù del Permesso di Costruire n. 9 rilasciato dal Comune di Penna in Teverina in data 08.03.2005,



prorogato con provvedimento prot. n. 1238 del 28.03.2006. (vedere allegato n. 32).

### VALUTAZIONE

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei beni da porre a base d'asta per la vendita, il Consulente Tecnico d'Ufficio reputa opportuno adottare il criterio della stima sintetica per comparazione, basato sul confronto dei beni oggetto di valutazione con analoghi beni, di valore noto, trattati sulla piazza locale. Tale metodo trova larga applicazione, in un sistema fluttuante come quello attuale, poiché tiene conto degli andamenti economici, raffigurando i beni come fonte di investimento.

Per determinare il valore medio di mercato il sottoscritto ritiene di dover considerare i fattori intrinseci ed estrinseci (ad esempio superficie, vetustà, stato manutentivo, ubicazione, esposizione, stato generale del fabbricato, andamento di mercato, ecc.) per consentire le opportune comparazioni e parametrizzazioni.

Inoltre per la determinazione del valore di mercato, è stata consultata anche la Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio di Terni. Tale metodo è costituito dal prodotto della superficie netta utile determinata da rilievo metrico diretto, e dall'elaborato progettuale per il prezzo medio di mercato desunto da altri immobili aventi analoghe caratteristiche, ubicate nel Comune di Penna in Teverina (TR).

#### **PIANO TERRA**

- *Superficie Utile netta*

Residenziale Mq. 100,00 circa x €/mq. 1.100,00 = Euro 110.000,00

Portico Mq. 20,00 circa x €/mq. 250,00 = Euro 5.000,00

### **PIANO INTERRATO**

Servizi non residenziali Mq. 60,00 circa x €/mq. 500,00 = Euro 30.000,00

Area di pertinenza (p.lla 28) mq. 10.000 circa x €/mq. 2,00 = Euro 20.000,00

Valore totale €. 165.000,00 (centosessantacinquemila/00).

Valore della quota pari ad 1/1 a carico della società Porta Romana s.r.l.

### ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI PREGIUDIZIEVOLI NEL VENTENNIO

- Trascrizione del 13.02.2013 – Reg. Part. 1194 atto giudiziario –  
decreto di ammissione concordato preventivo del Tribunale di Viterbo  
Repertorio 6/2012 del 18.01.2013.

(vedere visura ipotecaria allegato n. 33).

\*\*\*\*\*

Il Consulente Tecnico di Ufficio con la presente relazione tecnica che si compone di n.28 pagine e n.33 allegati, ritiene di aver assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione del Giudice Istruttore per qualsiasi chiarimento. La presente relazione viene depositata in Cancelleria in duplice copia, insieme al compact disc contenente il file in formato Word con scannerizzazione foto ed allegati.

Allegati:

1) Conferimento incarico;

**Lotto n. 1 Comune di Viterbo Fg. 174 particella 394 sub. 2 cat. C/1;**

2) Documentazione fotografica;

3) Visura catastale;

- 4) Estratto di mappa censuario;
- 5) Scheda di accertamento e classamento;
- 6) Titolo di proprietà;
- 7) Visura ipotecaria;

**Lotto n. 2 Comune di Viterbo Fg. 143 particella 322 sub. 2 cat. A/2**

- 8) Documentazione fotografica;
- 9) Visura catastale;
- 10) Estratto di mappa censuario;
- 11) Scheda catastale;
- 12) Titolo di proprietà;
- 13) Contratto di affitto;
- 14) Visura ipotecaria;

**Lotto n. 3 Comune di Viterbo Fg. 176 particella 681 sub. 2 cat. A/2**

- 15) Documentazione fotografica;
- 16) Visura catastale;
- 17) Estratto di mappa censuario;
- 18) Scheda catastale;
- 19) Titolo di proprietà;
- 20) Visura ipotecaria;

**Lotto n. 4 Comune di Canino Fg. 78 particella 270 sub. 1 e 2 cat.**

**F/3 + area di pertinenza + terreno.**

- 21) Documentazione fotografica;
- 22) Visure catastali, elenco subalterni;
- 23) Estratto di mappa censuario;
- 24) Elaborato planimetrico e copia tipo mappale;
- 25) Titolo di proprietà;

26) Conc, edilizia n. 9841/00 e variante n.7315 del 03.07.2006;

27) Visura ipotecaria;

**Lotto n. 5 Comune di Penna in Teverina Fg. 10 particella 28  
terreno con sovrastante rustico non censito.**

28) Documentazione fotografica

29) Visura catastale;

30) Estratto di censuario;

31) Titolo di proprietà;

32) Permesso di costruire n. 9/2005 e proroga 28.03.2006;

33) Visura ipotecaria.

Viterbo, li 20.03.2013



**IL C.T.U**  
*Geometra Gabriele CARBONARI*