



Bozza di perizia tecnica R.G. 165/2018

Premessa:

Il Sottoscritto, Arch. Fernando Oronzi, con studio in via Lombardia n° 2, 00063, Campagnano di Roma, iscritto all' Ordine degli Architetti Pianificatori, Paesaggisti e Conservatori di Roma e Provincia al n° 16857, su incarico del G.E. Francesco Vigorito del al fine di rispondere ai quesiti di nomina del 27/11/2018 (all 1), redige la presente perizia tecnica inerente l' esecuzione immobiliare R.G. 165/2018.

Lo Scrivente risponderà esclusivamente ai quesiti posti dal G.E., (all 1), come da elencazione di seguito:

1)

- 1) verifichi, prima di ogni altra attività, la **completezza della documentazione** di cui all'art 567, 2° comma e p e (estratto del catasto e certificati delle iscrizioni e trascrizioni relative all'immobile pignorato effettuate nei venti anni anteriori alla trascrizione del pignoramento, oppure certificato notarile attestante le risultanze delle visure catastali e dei registri immobiliari) segnalando immediatamente al giudice ed al creditore pignorante quelli mancanti o inidonei,

Il fascicolo, a parere dello Scrivente, risulta essere completo, (all 2 - 2a)

2)

- 2) effettui, di concerto con il custode, l'**esame preliminare della documentazione** di cui all'art 567, co.2°, c.p.c., avendo cura di precisare:

-In primo luogo,

se il creditore procedente abbia optato per il deposito dei certificati della Conservatoria dei RR.II. sulle iscrizioni e trascrizioni gravanti sul bene pignorato.

In questo caso deve indicare, con riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se la certificazione delle iscrizioni si estenda per un periodo pari ad almeno venti anni a ritroso dalla trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti



proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato, se la certificazione delle trascrizioni (sia a favore, che contro) risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento e sia stata richiesta in relazione a ciascun soggetto che risulti proprietario (sulla scorta dei pubblici registri immobiliari) per il periodo considerato oppure

se il creditore procedente abbia optato per il deposito di certificazione notarile sostitutiva.

In questo caso l'esperto deve precisare in riferimento a ciascuno degli immobili pignorati se questa risalga sino ad un atto di acquisto derivativo od originario che sia stato trascritto in data antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento

-In secondo luogo, se il creditore procedente abbia depositato l'estratto catastale attuale (relativo cioè alla situazione al giorno del rilascio del documento) e l'estratto catastale storico (estratto che deve riguardare il medesimo periodo preso in considerazione dalla certificazione delle trascrizioni il periodo cioè sino alla data dell'atto di acquisto derivativo od originario antecedente di almeno venti anni la trascrizione del pignoramento).

Nel caso di deposito della certificazione notarile sostitutiva, l'esperto deve precisare se i dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati siano indicati nella detta certificazione

- In terzo luogo, l'esperto deve precisare se il creditore procedente abbia depositato il certificato di stato civile dell'esecutato. In difetto, l'esperto deve procedere all'immediata acquisizione dello stesso.

Nel caso di esistenza di rapporto di coniugio, sempre in sede di controllo preliminare l'esperto deve acquisire il certificato di matrimonio rilasciato dal Comune del luogo in cui sia stato celebrato, con indicazione delle annotazioni a margine. Laddove risulti che alla data dell'acquisto l'esecutato fosse coniugato in regime di comunione legale ed il pignoramento non sia stato notificato al coniuge comproprietario, l'esperto indicherà tale circostanza al creditore procedente ed al G.E.

Il creditore ha optato per il deposito della relazione notarile sostitutiva, (all 2);

La suddetta è ultraventennale.

I dati catastali attuali e storici degli immobili pignorati sono indicati in relazione.



- 3) predisponga, sulla base dei documenti in atti, l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni pregiudizievoli (ipoteche, pignoramenti, sequestri, domande giudiziali, sentenze dichiarative di fallimento);

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare sono complessivamente n°5. N°2 terreni siti nel Comune di Tarquinia, censiti presso l'Ufficio Territorio di Viterbo dell' Agenzia delle Entrate al:

Unità immobiliare in Tarquinia nel NCT al Fgl. 112 pc. 121 di are 01.04;

Unità immobiliare in Tarquinia nel NCT al Fgl. 112 pc. 383 di ha 01.97.94;

N° 3 Fabbricati siti nel Comune di Tarquinia, censiti presso l'Ufficio Territorio di Viterbo dell' Agenzia delle Entrate al:

Unità urbana in Tarquinia alla Località San Giorgio nel NCEU al Fgl. 112 pc. 384 categoria C/2 classe 5 mq 605 piano terra, 1° con rendita catastale di Euro 1.124,84;

Unità urbana in Tarquinia alla Strada Litoranea nel NCEU al Fgl. 112 pc. 68/1 categoria D/7 piano terra, 1°, 2° con rendita catastale di Euro 10.018,00;

Unità urbana in Tarquinia nel NCEU al Fgl. 112 pc. 68/2 categoria D/7 con rendita catastale di Euro 1.440,00;

Elenco delle formalità che gravano sugli immobili in oggetto:

- Ipoteca Volontaria registro generale n. 8795 registro particolare n. 1972 del 03.08.2002 - a favore Banca Della Tuscia Credito Cooperativo Società Cooperativa a r.l. con sede in Montalto Di Castro c.f. 01651240564, domicilio ipotecario eletto in Montalto Di Castro via ~~Montalto 13~~ e ~~Montalto 13~~ ~~Montalto 13~~ Società Per Azioni con sede in Roma c.f. ~~01651240564~~ per la piena proprietà - atto ~~Parasci~~ ~~Parasci~~ del 02.08.2002 per Euro ~~3.500.000,00~~ di cui Euro ~~1.800.000,00~~ per sorte capitale. Durata 15 anni.



Ipoteca Volontaria registro generale n. 1570 registro particolare n. 371 del 10.02.2005 - a favore Banca Di Roma-società Per Azioni con sede in Roma c.f. 00644990582, domicilio ipotecario eletto in Viale Umberto Tupini 180 e contro ~~Frascati Helicopters Società Per Azioni~~ con sede in Roma c.f. ~~01260380560~~ per la piena proprietà - atto Nola Gianvincenzo del 13.01.2005 per Euro 810.000,00 di cui Euro 1.330.877,97 per sorte capitale.

Ipoteca Legale registro generale n. 3578 registro particolare n. 736 del 28.03.2008 - a favore Equitalia Gerit Spa con sede in Roma c.f. 00410080584, domicilio ipotecario eletto in Roma Lungotevere Flaminio 18 e contro ~~Frascati Helicopters Spa~~ con sede in Roma c.f. ~~01260380560~~ per la piena proprietà - Equitalia Gerit S.p.a. di Roma del 11.03.2008 per Euro 39.181.496,00 di cui Euro 19.590.748,00 per sorte capitale.

Pignoramento Immobiliare registro generale n. 5287 registro particolare n. 3747 del 08.06.2018 - a favore Banca Di Credito Cooperativo Di Roma Soc.coop. con sede in Roma c.f. 01275240586, domicilio ipotecario eletto in Montalto di Castro alla via Adriatica n. 6 c/o Avv. Marco Fedele e contro ~~Equitalia Maintenance S.r.l.~~ con sede in Roma c.f. ~~01260380560~~ per la piena proprietà - Notifica Ufficiale Giudiziario di Civitavecchia del 23.05.2018.

4)

4) acquisisca l'atto di provenienza ultraventennale (ove non risultante dalla documentazione in atti).

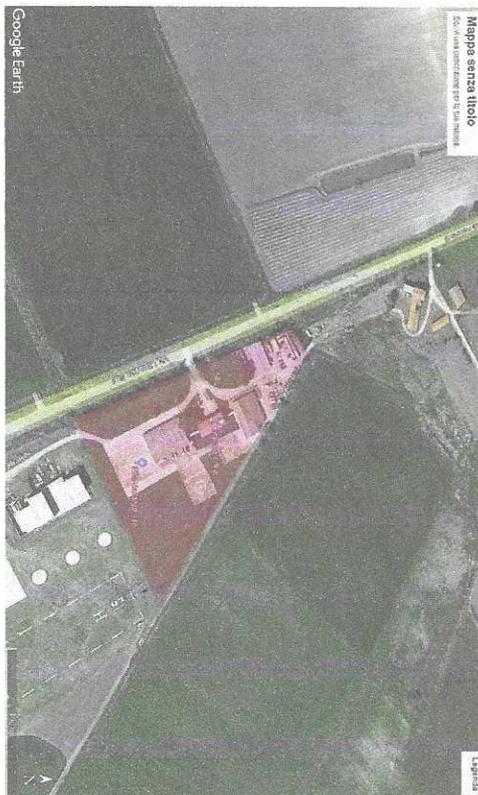
relazione notarile ultraventennale, (all 2):

5)

5) **descriva.** previo necessario accesso insieme al custode. l'immobile pignorato indicando dettagliatamente comune, localita, via, numero civico, scala, piano, interno, caratteristiche interne ed esterne, superficie (calpestabile) in mq, confini e dati catastali attuali, eventuali pertinenze, accessori e millesimi di parti comuni (lavatoi, soffitte comuni, locali di sgombero, portineria, riscaldamento ecc.), avendo cura di precisare le caratteristiche oggettive dell'immobile in relazione all'art. 10 D.P.R. 633/1972 e se la vendita immobiliare sia soggetta ad I V A , ovvero *nel caso di immobili abitativi, dica il C.T.U. se possa sussistere la possibilità di esercizio dell'opzione IVA per l'imponibilità IVA essendo già trascorsi i 5 anni dall'ultimazione della costruzione o del ripristino:*

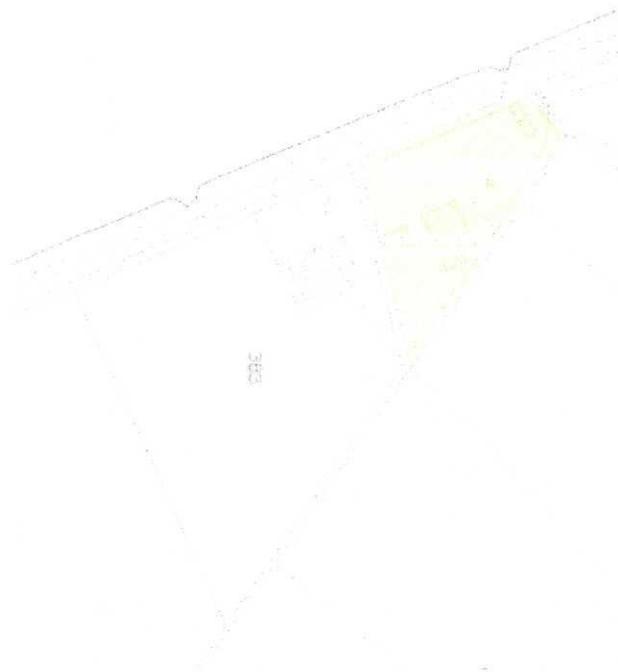
Lo Scrivente ha effettuato n°2 sopralluoghi, il primo con il custode in data 11/01/2019, (all 3), il secondo in data 03/12/2021, (all 3a), presso gli immobili in oggetto, siti nel Comune di Tarquinia, Strada Litoranea s.n.c., censiti l'Ufficio Territorio di Viterbo dell' Agenzia delle Entrate al:

Vista d' insieme



Fabbricati

- Foglio 112, plla 68, sub 1, piano Terra, 1°,2°, Cat D/7, (all 4, 4a, 4b).



U.I.U composta da n° 2 corpi di fabbrica e corte annessa.

Il primo edificio si sviluppa su due livelli e sottotetto, adibito ad uffici.

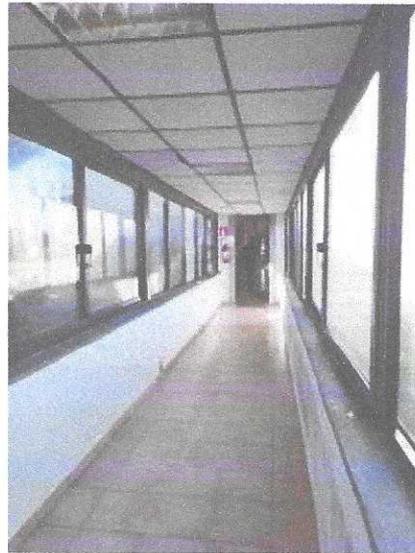
Sup. lorda piano terra: 203 mq;

Sup lorda piano primo: 118 mq;

Sup lorda sottotetto: 120 mq;

Sup corte esterna: 5222 mq.

Piano terra



Piano primo



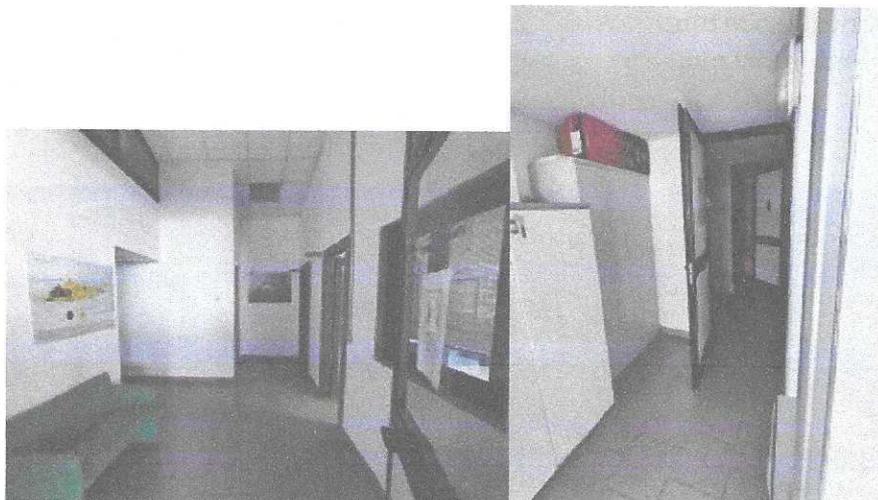
Il secondo edificio è un hangar per il ricovero degli elicotteri.
Si sviluppa su un unico piano fuori terra con un'altezza di 5.50 m, una parte adibita a ricovero mezzi e una ad uffici, in parte sopalcata.

Sup lorda dell'intera struttura (Hangar e Uffici): 556 mq;
Sup lorda soppalco: 80 mq.

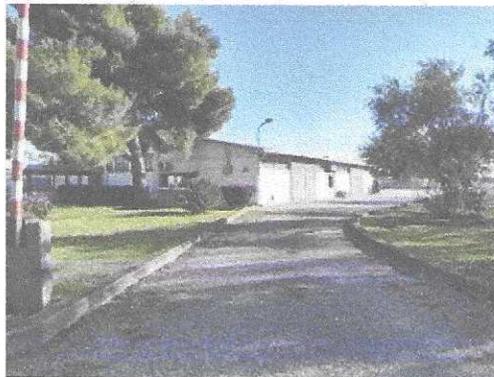
Piano terra Hangar



Piano soppalco



- Foglio 112, plla 384, piano Terra, 1°, Cat C/2, sup: 605 mq (all 5, 5a,).



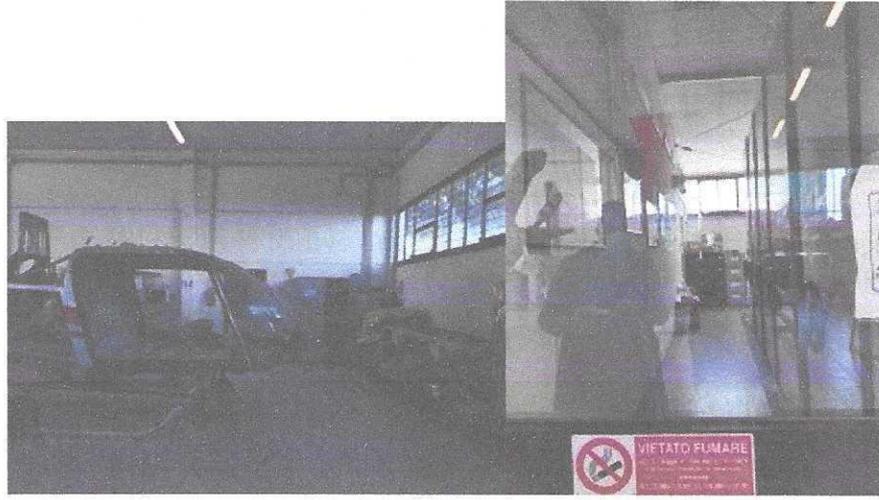
Il Fabbricato si sviluppa in un unico piano fuori terra con corte annessa ed è adibito a ricovero mezzi con locali di deposito.

Sup lorda fabbricato: 636 mq;

Sup corte annessa: 2.100 mq.

Piano Terra





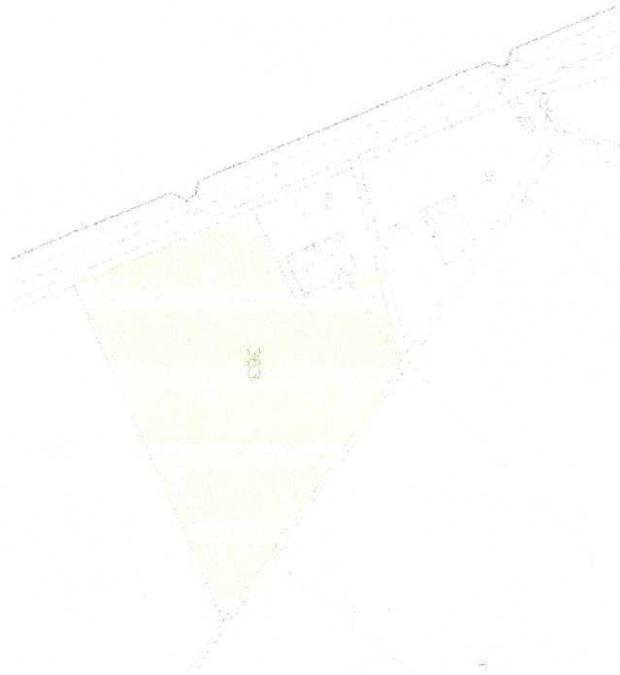
- Foglio 112, plla 68, Sub 2, Cat D/7, (all 8, 8a).

Lo Scrivente dopo aver effettuato le operazioni peritali di rito, sopralluogo e ricerca della documentazione catastale e urbanistica degli immobili oggetto di perizia, ha riscontrato che l' U.I.U. in oggetto non esiste.

Errore imputabile all'Ufficio Territorio di Viterbo dell' Agenzia delle Entrate, infatti dalla documentazione allegata, (all 8 e 8°), si evince che l' U.I.U. è stata censita e classata d' ufficio, senza documentazione tecnico amministrativa di parte, infatti non esiste neanche la planimetria.

Terreni

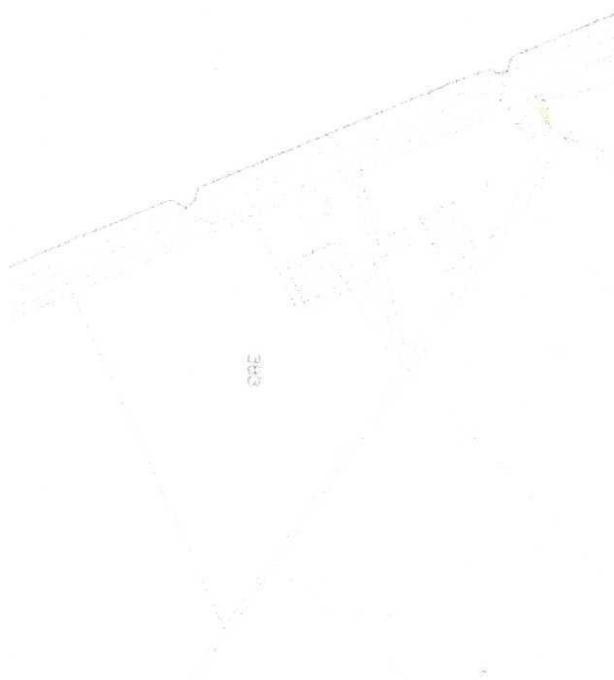
- Foglio 112, plla 383, Seminativo, sup: 19.794 mq (all 6).





Sup di p.lla: 19.794 mq

- Foglio 112, p.lla 121, Seminativo, sup: 104mq (all 7).



Sup di p.lla: 104 mq



6)

- 6) accerti la conformità tra la descrizione attuale del bene (indirizzo, numero civico, piano, interno, dati catastali e confini) e quella contenuta nel pignoramento evidenziando, in caso di rilevata difformità, a) se i dati indicati in pignoramento non hanno mai identificato l'immobile e non consentono la sua univoca identificazione; b) se i dati indicati in pignoramento sono erronei ma consentono l'individuazione del bene; c) se i dati indicati nel pignoramento, pur non corrispondendo a quelli attuali, hanno in precedenza individuato l'immobile rappresentando, in questo caso, la storia catastale del compendio pignorato, comunale; acquisisca, ove non depositate le mappe censuarie che egli ritenga indispensabili per la corretta identificazione del bene

Lo Scrivente dopo aver effettuato le operazioni peritali di rito, sopralluogo e ricerca della documentazione catastale e urbanistica degli immobili oggetto di perizia, ha riscontrato la NON CONFORMITA' con il pignoramento.

Gli immobili oggetto della presente esecuzione immobiliare e descritti nel pignoramento sono complessivamente n°5.

N°2 terreni siti nel Comune di Tarquinia, censiti presso l'Ufficio Territorio di Viterbo dell' Agenzia delle Entrate al:

Unità immobiliare in Tarquinia nel NCT al Fgl. 112 pc. 121 di are 01.04;

Unità immobiliare in Tarquinia nel NCT al Fgl. 112 pc. 383 di ha 01.97.94;

N° 3 Fabbricati siti nel Comune di Tarquinia, censiti presso l'Ufficio Territorio di Viterbo dell' Agenzia delle Entrate al:

Unità urbana in Tarquinia alla Località San Giorgio nel NCEU al Fgl. 112 pc. 384 categoria C/2 classe 5 mq 605 piano terra, 1° con rendita catastale di Euro 1.124,84;

Unità urbana in Tarquinia alla Strada Litoranea nel NCEU al Fgl. 112 pc. 68/1 categoria D/7 piano terra, 1°, 2° con rendita catastale di Euro 10.018,00;

Unità urbana in Tarquinia nel NCEU al Fgl. 112 pc. 68/2 categoria D/7 con rendita catastale di Euro 1.440,00;

L' U.I.U. censita al f.glio 112, p.lla 68, sub 2, cat D/7 non esiste.

E' un errore imputabile all'Ufficio Territorio di Viterbo dell' Agenzia delle Entrate, infatti dalla documentazione allegata, (all 8 e 8a), si evince che l' U.I.U. è stata censita e



classata d' ufficio, senza documentazione tecnico amministrativa di parte, infatti non esiste neanche la planimetria.

7)

- 7) proceda, ove necessario, ad eseguire le necessarie **variazioni** per l'aggiornamento del catasto provvedendo, in caso di difformità o mancanza di idonea planimetria del bene, alla sua correzione o redazione ed all'accatastamento delle unità immobiliari non regolarmente accatastate.

L' U.I.U. censita al f.oglio 112, p.lla 68, sub 2, cat D/7 andrebbe cancellate mediante istanza all'Ufficio Territorio di Viterbo dell' Agenzia delle Entrate.

Lo scrivente la presenterà previa autorizzazione del G.E.

8)

- 8) indichi l'utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico ed acquisisca, ove non depositati, i certificati di **destinazione urbanistica** (solo per i terreni) di cui all'articolo 30 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, dando prova, in caso di mancato rilascio di detta documentazione da parte dell'Amministrazione competente, della relativa richiesta,

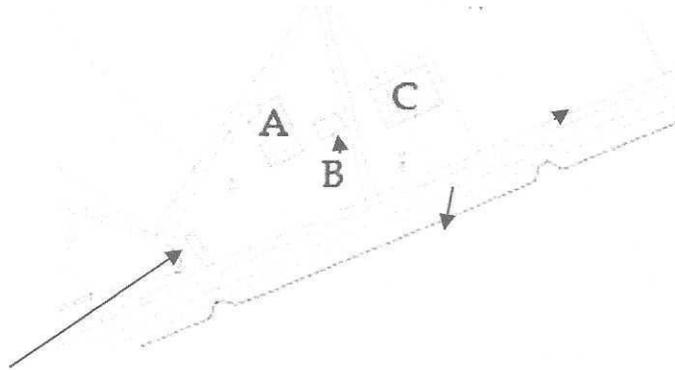
E' stato allegato il certificato di destinazione d' uso urbanistica, (all 10).

9)

- 9) indichi la conformità o meno della costruzione alle autorizzazioni o concessioni amministrative e l'esistenza o meno di dichiarazione di agibilità. In caso di costruzione realizzata o modificata in **violazione della normativa urbanistico – edilizia**, descriva dettagliatamente la tipologia degli abusi riscontrati e dica se l'illecito sia stato sanato o sia sanabile ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; verifichi l'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere, verifichi in ogni altro caso, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, comma sesto, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'art. 46, comma quinto del decreto del Presidente della Repubblica del 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;

Dalla documentazione urbanistica acquisita risulta quanto segue:

- Foglio 112, plla 68, sub 1, piano Terra, 1°,2°, Cat D/7, (all 4, 4a, 4b).



Fabbricato da demolire come da Concessione edilizia a sanatoria n 1199/10 , (all 14)

Fabbricato A

Concessione Edilizia n° 587/89, (all 11), per la costruzione di un capannone agricolo uso rimessa.

Fabbricato B

Concessione Edilizia n° 71/98, (all 12), per la sopraelevazione fabbricato uso abitazione per 118,18 mq.

Fabbricato C

Concessione Edilizia n° 76/96, (all 13), per la realizzazione di un capannone agricolo di 361,80 mq

Fabbricati B e C

Variante alla concessione Edilizia n° 71/98, 71/98 bis, (all 12), relativa alla sopraelevazione fabbricato uso abitazione, (B), e ampliamento del capannone agricolo uso rimessa attrezzi (C).

Fabbricati A e B

Concessione edilizia a sanatoria n 1199/10 , (all 14), per cambio di destinazione di uso da agricolo ad industriale di un capannone di mq 596 e la costruzione di un manufatto residenziale di mq 40.



10)

10) verifichi lo stato di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

Dalla relazione notarile risultano esserci n° 2 procedimenti giudiziari sul bene pignorato:

Ipoteca Legale registro generale n. 3578 registro particolare n. 736 del 28.03.2008 - a favore Equitalia Gerit Spa con sede in Roma c.f. 00410080584, domicilio ipotecario eletto in Roma Lungotevere Flaminio 18 e contro ~~Equitalia Gerit S.p.A.~~ con sede in Roma c.f. ~~00410080584~~ per la piena proprietà - Equitalia Gerit S.p.a. di Roma del 11.03.2008 per Euro 39.181.496,00 di cui Euro 19.590.748,00 per sorte capitale.

- Ipoteca Volontaria registro generale n. 8795 registro particolare n. 1972 del 03.08.2002 - a favore Banca Della Tuscia Credito Cooperativo Società Cooperativa a r.l. con sede in Montalto Di Castro c.f. 01651240564, domicilio ipotecario eletto in Montalto Di Castro via Aurelia 1/3 e contro ~~Equitalia Gerit S.p.A.~~ con sede in Roma c.f. ~~00410080584~~ per la piena proprietà - atto Parasassi Giovanni del 02.08.2002 per Euro 3.600.000,00 di cui Euro 1.800.000,00 per sorte capitale. Durata 15 anni.

11)

11) **accerti** se l'immobile è libero o occupato, **acquisisca** il titolo legittimante il possesso o la detenzione del bene evidenziando se esso ha data certa anteriore alla trascrizione del pignoramento; verifichi se risultano registrati presso l'ufficio del registro degli atti privati contratti di locazione e/o se risultino comunicazioni alla locale autorità di pubblica sicurezza ai sensi dell'art.12 del D.L. 21 marzo 1978, n.59, convertito in L. 18 maggio 1978, n.191. Qualora risultino contratti di locazione opponibili alla procedura esecutiva indichi la data di scadenza, la data fissata per il rilascio o se sia ancora pendente il relativo giudizio; valuti la rispondenza del canone al valore di mercato al momento della conclusione del contratto e, in caso negativo, la differenza rispetto a tale valore.

A seguito di sopralluogo effettuato con il custode in data 11/01/2019, (all 3), l'immobile risulta occupato.

Come da contratto in affitto in atti all' interno del fascicolo telematico dell' esecuzione, esiste un contratto d' affitto a favore di ~~Equitalia S.p.A.~~ della durata di anni 4, a partire



dal 01/07/2009 che in mancanza di disdetta delle parti si rinnova automaticamente, per il solo Hangar dell' U.I.U. censita al Foglio 112, plla 68, sub 1.

12)

12)ove l'immobile sia occupato dal coniuge separato o dall'ex coniuge del debitore esecutato **acquisisca** il provvedimento di assegnazione della casa coniugale:

Non necessario.

13)

13) **indichi** l'esistenza sui beni pignorati di eventuali vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità o di indivisibilità; indichi l'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, le eventuali spese straordinarie già deliberate, anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, le eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia; **rilevi** l'esistenza di diritti demaniali (di superficie o servitù pubbliche), censi, livelli o usi civici evidenziando se vi sia stata affrancazione, ovvero quantificando gli eventuali oneri di affrancazione o riscatto:

Non ci sono vincoli urbanistici puntuali sul bene.

Non c'è condominio.

14)

14)appuni, sulla scorta della documentazione dell'Agenzia del Territorio, se all'atto della notifica del pignoramento la parte esecutata era intestataria degli immobili pignorati in forza di un atto regolarmente trascritto, indicando gli eventuali proprietari indivisi. Indichi, in questo caso, se l'immobile è pignorato solo pro quota. Valuti se lo stesso sia suscettibile di separazione in natura e, proceda, in questo caso, alla formazione del **progetto di divisione**, individuando i singoli lotti e il valore di ciascuno di essi (procedendo ove necessario all'identificazione dei nuovi confini ed alla redazione del frazionamento allegando alla relazione estimativa i tipi debitamente approvati dall'Ufficio Tecnico Erariale) e tenendo conto delle quote dei singoli comproprietari e prevedendo gli eventuali conguagli in denaro. In caso contrario, proceda alla **stima** dell'intero compendio pignorato esprimendo compiutamente il giudizio di indivisibilità eventualmente anche alla luce di quanto disposto dall'art 577 c p c dall'art 846 c c e dalla l. 3 giugno 1940, n 1078,

Alla data di notifica del pignoramento la parte esecutata era proprietari degli immobili:



Lotto 2:

Foglio 112, plla 384, piano Terra, 1°, Cat C/2

Il Fabbricato si sviluppa in un unico piano fuori terra con corte annessa ed è adibito a ricovero mezzi con locali di deposito.

Sup lorda fabbricato: 636 mq;

Sup corte annessa: 2.100 mq.

Lotto 3:

Foglio 112, plla 68, sub 1, piano Terra, 1°,2°, Cat D/7;

U.I.U composta da n° 2 corpi di fabbrica e corte annessa.

Il primo edificio si sviluppa su due livelli e sottotetto, adibito ad uffici.

Sup. lorda piano terra: 203 mq;

Sup lorda piano primo: 118 mq;

Sup lorda sottotetto: 120 mq;

Sup corte esterna: 5222 mq.

Il secondo edificio è un hangar per il ricovero degli elicotteri.

Si sviluppa su un unico piano fuori terra con un'altezza di 5.50 m, una porte adibite a ricovero mezzi e una ad uffici, in parte sopalcata.

Sup lorda dell'intera struttura (Hangar e Uffici): 556 mq;

Sup lorda soppalco: 80 mq.

Terreno agricolo.

Foglio 112, plla 121, Seminativo, sup: 104mq.



16)

16) determini il valore dell'immobile con espressa e compiuta indicazione del criterio di stima e analitica descrizione della letteratura cui si è fatto riferimento, calcolando la superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, calcolando il valore per metro quadro e il valore complessivo, operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e come opponibili alla procedura esecutiva i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione del pignoramento (l'assegnazione della casa coniugale dovrà essere ritenuta opponibile nei limiti di 9 anni dalla data del provvedimento di assegnazione se non trascritta nei pubblici registri ed anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, non opponibile alla procedura se disposta con provvedimento successivo alla data di trascrizione del pignoramento, sempre opponibile se trascritta in data anteriore alla data di trascrizione del pignoramento, in questo caso l'immobile verrà valutato come se fosse una nuda proprietà), l'esperto esporrà analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la correzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato di uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

La procedura estimativa adottata per la valutazione degli immobili siti nel Comune di Tarquinia, Strada Litoranea s.n.c., è quella diretta, incentrata sul più probabile valore medio di mercato a mq, che sarà desunto dall' OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE, (O.M.I.), dell' Agenzia delle Entrate,(all 15, 15 bis, 15 ter).

Lotto 1:

Terreno agricolo.

Foglio 112, plla 383, Seminativo, sup: 19.794 mq

Valore agricolo medio terreno ad uso seminativo: € 14.850 ad ettaro (all 15 ter)

V di mercato: € 14.850 x 2 ha: € 29.700 (€ ventinovemilasettecento/00)

Lotto 2:

Foglio 112, plla 384, piano Terra, 1°, Cat C/2

Il Fabbricato si sviluppa in un unico piano fuori terra con corte annessa ed è adibito a ricovero mezzi con locali di deposito.

Sup lorda fabbricato: 636 mq;

Sup corte annessa: 2.100 mq.

Valore capannoni: € 450 / mq (all 15 bis);

Per la corte esclusiva il valore medio sarà pari al 10% del valore del capannone: € 45,00



V di mercato dell' immobile: € 450,00 X 636 mq + € 45,00 X 2.100 mq = € 380.700 (trecentoottantamilasettento/00).

Lotto 3:

Foglio 112, plla 68, sub 1, piano Terra, 1°,2°, Cat D/7;

U.I.U composta da n° 2 corpi di fabbrica e corte annessa.

Il primo edificio si sviluppa su due livelli e sottotetto, la destinazione d' uso è a magazzino per il piano terra e residenziale per il piano primo.

Sup. lorda piano terra: 203 mq;

Sup lorda piano primo: 203mq;

Sup lorda sottotetto: 120 mq;

Sup corte esterna: 5222 mq.

Valore residenziale medio ville e villini: € 1.550 / mq

Per la corte esclusiva il valore medio sarà pari al 10% del valore del residenziale: € 155,00

Per gli accessori diretti il valore medio sarà pari al 60% del valore del residenziale: € 930,00

V di mercato dell' immobile: € 1.550 X 203 mq + € 155,00 X 5222 mq + € 930,00 X 323 = € 1.424.450,00 (unmilionequattrocentoventiquattromilaquattrocentocinquanta/00).

Il secondo edificio è un hangar per il ricovero degli elicotteri.

Si sviluppa su un unico piano fuori terra con un altezza di 5.50 m, una porte adibita a ricovero mezzi e una ad uffici, in parte soppalcata.

Sup lorda dell' intera struttura (Hangar e Uffici): 556 mq;

Sup lorda soppalco: 80 mq.

Valore capannoni: € 450 / mq (all 15 bis)

V di mercato dell' immobile: € 450,00 X 636 mq = € 286.200 (duecentootantamiladuecento/00)

Terreno agricolo.

Foglio 112, plla 121, Seminativo, sup: 104mq.

Valore agricolo medio terreno ad uso seminativo: € 14.850 ad ettaro (all 15 ter)

V di mercato: € 14.850 x 104 / 1000: € 1.544 (€ millecentoquarantaquattro/00)

V di mercato dell' intero immobile: € 1.544 + € 286.200 + € 1.424.450,00 = € 1.712.194 (unmilionesettecentododicimilacentonovantaquattro/00).



Lotto unico

V di mercato dell' immobile: € € 1.712.194 + € 29.700 + € 380.700 = € 2.122.594 (duemilionicentoventiduemilacinquecentonovantaquattro/00).

Roma 06 Febbraio 2023

In Fede
Arch Fernando Oronzi