

---

# TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA

---

SEZIONE PROCEDURE FALLIMENTARI

Perizia dell'Esperto ex art. 568 c.p.c. Geom. Colantuono Stefano, nella Procedura Fallimentare n. 53/2021.

Contro:

- **Unali Antoinette** (Proprietà 1/1)

C.F.: NLUNNT58A57Z1100

Oggetto:

Magazzino sito in comune di Tarquinia (VT) VICOLO DEL FORNO n. 19 Piano T

Identificato al C.F. - Fg. 71, Particelle 235 Sub 17.

## SOMMARIO

---

Incarico.....	3
Premessa.....	3
Descrizione .....	3
Lotto.....	3
Completezza documentazione ex art. 567 .....	3
Titolarità .....	3
Confini .....	4
Consistenza.....	4
Dati Catastali .....	4
Precisazioni .....	4
Patti.....	4
Parti Comuni .....	4
Servitù, censo, livello, usi civici.....	4
Caratteristiche costruttive prevalenti.....	4
Stato di occupazione .....	5
Provenienze Ventennali .....	5
Formalità pregiudizievoli .....	5
Normativa urbanistica .....	5
Regolarità edilizia .....	6
Vincoli od oneri condominiali.....	6
Stima / Formazione lotti.....	7
Schema riassuntivo .....	9
<b>Lotto Unico - Prezzo base d'asta: € 45.000,00</b> .....	9
<b>Lotto Unico</b> .....	9

## INCARICO

---

In data 30/08/2023, il sottoscritto Geom. Colantuono Stefano, con Studio in Via Luigi Punzi, 17 - 04022 - Fondi (LT), email studiocolantuono@gmail.com, PEC: stefano.colantuono@geopec.it, Tel. 3208739242, veniva incaricato da PBG S.R.L. nel procedimento in epigrafe, alla redazione della presente relazione (Sopralluogo del 12/12/2023).

## PREMESSA

---

I beni oggetto di stima rientranti nel fallimento sono costituiti dai seguenti immobili:

- **Bene N° 1** – Negozio sito in comune di Tarquinia (VT) VICOLO DEL FORNO n. 19 Piano T

(Coord. Geografiche: 42° 25'45"N 11°75'63"E)

## DESCRIZIONE

---

L'unità n° 1 - oggetto di stima è un **Negozio**, con accesso da Vicolo del forno n° 19, indicato nella planimetria catastale come avente accesso da Vicolo del forno n° 19 e nella visura catastale come avente accesso da Vicolo del forno n° 19, posto al **piano terra**, della consistenza catastale di 30,00 mq., confinante con unità immobiliare censita nel Catasto Fabbricati di Tarquinia con altra U.I.U., salvo altri;

Il compendio risulta ubicato in zona centrale del comune di Tarquinia a prevalente destinazione residenziale, con presenza di infrastrutture quali edifici di Culto, edifici Amministrativi, Scuole, Istituti Bancari, attività commerciali, etc.

La zona risulta urbanizzata, servita dalle infrastrutture primarie e secondarie, e da viabilità urbana.

Per la presa visione dei beni su riportati, non è stato necessario effettuare l'accesso forzoso.

## LOTTO

---

Il lotto è formato dai seguenti beni:

- **Bene N° 1** – Negozio sito in comune di Tarquinia (VT) VICOLO DEL FORNO n. 19 Piano T

## COMPLETEZZA DOCUMENTAZIONE EX ART. 567

---

Si attesta che la documentazione di cui all'art. 567 c.p.c., comma 2 risulta completa.

## TITOLARITÀ

---

L'immobile oggetto dell'esecuzione, risulta intestato a:

- UNALI ANTOINETTE nata in FRANCIA (EE) il 17/01/1958 P.IVA/C.F. NLUNNT58A57Z1100 (Proprietà 1/1);

L'immobile risulta pervenuto con Atto di Compravendita del 29/03/2010 per notaio Capozzi Eleonora, repertorio n 5031.



Pavimentazione interna: ceramica;  
 Infissi esterni ed interni: Infissi in PVC;  
 Impianto elettrico, idrico, termico, altri impianti: realizzato a norma.

## STATO DI OCCUPAZIONE

L'immobile in fase di sopralluogo risulta essere libero da persone, con ancora presente il mobilio del precedente utilizzatore.

## PROVENIENZE VENTENNALI

Periodo	Proprietà	Atti			
Dal 29/03/2010 al 06/02/2025	UNALI ANTOINETTE	Atto di Compravendita			
		<b>Rogante</b>	<b>Data</b>	<b>Repertorio N°</b>	<b>Raccolta N°</b>
		CAPOZZI	29/03/2010	5031	2850
		Trascrizione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. gen.</b>	<b>Reg. part.</b>
		Civitavecchia	02/04/2010	4528	2818
		Registrazione			
		<b>Presso</b>	<b>Data</b>	<b>Reg. N°</b>	<b>Vol. N°</b>
		Viterbo	31/03/2010	3784	1T

## FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

**Oneri** di **cancellazione**

1. TRASCRIZIONE del 02/04/2010 - Registro Particolare 2818 Registro Generale 4528  
 Pubblico ufficiale CAPOZZI ELEONORA Repertorio 5031/2850 del 29/03/2010  
 ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

2. ISCRIZIONE del 10/09/2019 - Registro Particolare 1474 Registro Generale 9259  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI TREVISO Repertorio 1324/2019 del 30/04/2019  
 IPOTECA GIUDIZIALE derivante da DECRETO INGIUNTIVO

3. TRASCRIZIONE del 14/12/2021 - Registro Particolare 10038 Registro Generale 13531  
 Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI CIVITAVECCHIA Repertorio 53 del 16/11/2021  
 ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DICHIARATIVA DI FALLIMENTO

## NORMATIVA URBANISTICA

I terreni su cui insiste il fabbricato oggetto di perizia è identificato all'interno del P.R.G. vigente della Città di Tarquinia (VT) e ricadono in "Zona Centro Storico ZONA A" secondo le previsioni del vigente Piano Regolatore Generale adottato con Delibera Comunale n. 3865 del 7/11/1975.

## REGOLARITÀ EDILIZIA

---

Trattasi di immobile costruito antecedentemente al 1967, la cui regolarità edilizia è attestata sulla base della planimetria catastale del 1964.

- Ante 67;  
(Documentazione reperita mediante accesso atti.)

### ***Certificazioni energetiche e dichiarazioni di conformità***

- Non presente il certificato energetico dell'immobile/APE;
- Non presente la dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico;
- Non presente la dichiarazione di conformità dell'impianto termico;
- Non presente la dichiarazione di conformità dell'impianto idrico.

## VINCOLI OD ONERI CONDOMINIALI

---

L'unità immobiliare in oggetto è compresa in un contesto condominiale bensì non siamo a conoscenza della presenza di un regolamento di condominio.

## STIMA / FORMAZIONE LOTTI

Il valore commerciale del bene oggetto del fallimento è stato determinato sulla base delle seguenti variabili: ubicazione dell'immobile, caratteristiche e peculiarità della zona oltre che dalla facilità di raggiungimento, stato di manutenzione, conservazione, finitura e confort, consistenza, regolarità geometrica della forma, sussistenza di eventuali vincoli e servitù passive o attive, suoi dati metrici ed infine la situazione del mercato e della domanda e dell'offerta. Tutti questi elementi, in coesistenza all'esame di alcune documentazioni ufficiali ed esperita un'attenta e puntuale ricerca volta a determinare l'attuale valore di mercato indicando sia il valore per metro quadro che il valore complessivo, tenendo conto altresì di eventuali adeguamenti e correzioni della stima, hanno concorso a determinare il più probabile valore di compravendita da attribuire agli immobili oggetto della stima.

Lo scrivente ha ritenuto opportuno procedere alla formazione di un lotto unico così costituito:

**Bene N° 1 - Magazzino sito in comune di Tarquinia (VT) VICOLO DEL FORNO n. 19 Piano T**

Identificato al C.F. - Fg. 71, Particelle 235 Sub 17., categoria C01.

Identificativo corpo	Superficie convenzionale	Valore unitario	Valore complessivo	Quota in vendita	Totale
Negozio sito in comune di Tarquinia (VT) VICOLO DEL FORNO n. 19 Piano T	30,00 mq	1.500,00 €/mq	€ 45.000,00	100,00%	€ 45.000,00
<b>Valore di stima:</b>					<b>€ 45.000,00</b>

Valore di stima: **€ 45.000,00**

Assolto il proprio mandato, il sottoscritto Esperto ex art. 568 c.p.c. deposita la relazione di stima, in assolvimento dell'incarico conferitogli dalla S.V. e resta a disposizione per eventuali chiarimenti.

Fondi, li 06/02/2025

L'Esperto ex art. 568 c.p.c.  
Geom. Colantuono Stefano

**ELENCO****ALLEGATI:**

1. Provenienza;
2. Ispezioni Ipotecarie;
3. Visure catastali - f. 71 p.lla 235 Sub. 17;
4. Planimetria catastale - f. 71 p.lla 235 Sub. 17;
5. Estratto di mappa - f. 71 p.lla 235;
6. Elaborato fotografico.

## SCHEMA RIASSUNTIVO

---

---

### LOTTO UNICO - PREZZO BASE D'ASTA: € 45.000,00

---

Appartamento			
<b>Ubicazione:</b>	Tarquinia (VT) - VICOLO DEL FORNO N. 19		
<b>Diritto reale:</b>	Proprietà	<b>Quota</b>	1/1
<b>Tipologia immobile:</b>	Magazzino	<b>Superficie convenzionale</b>	30,00 mq
<b>Stato conservativo:</b>	L'immobile nel complesso si presenta in discreto stato conservativo.		
<b>Descrizione:</b>	Negozio sito in comune di Tarquinia (VT) VICOLO DEL FORNO n. 19 Piano T		
<b>Vendita soggetta a IVA:</b>	NO		
<b>Stato di occupazione:</b>	L'immobile risulta essere libero.		

### LOTTO UNICO

---

**Bene N° 1** - Negozio sito in comune di Tarquinia (VT) VICOLO DEL FORNO n. 19 Piano T

Identificato al C.F. - Fg. 71 p.lla 235 Sub. 17, categoria C01.

**Prezzo base d'asta: € 45.000,00**