



REGIONE
LAZIO

DIREZIONE REGIONALE TRASPORTI, MOBILITÀ, TUTELA DEL
TERRITORIO, DEMANIO E PATRIMONIO
AREA GESTIONE E VALORIZZAZIONE DEI BENI PATRIMONIALI.
GESTIONE DEI BENI CONFISCATI ALLA CRIMINALITÀ

COMUNE DI TARQUINIA (VT)

UNITA' IMMOBILIARE: Via Dei Granari, 24
Foglio 71, mappale 71, sub 2 – Int. 11

PERIZIA DI STIMA



I Redattori

Geom. Franca VECCHI

Geom. Nellino TEMPERANZA

IL DIRIGENTE

SOMMARIO

A - ASPETTI GENERALI

A.1- Scopo della valutazione

B – DATI DISPONIBILI O REPERITI

B.1 - Cenni storici della zona

B.2 - Ubicazione dell'immobile

B.3 - Descrizione generale dell'immobile

B.4 – Principali caratteristiche costruttive e di finitura

B.5 – Situazione urbanistica generale - Anno di costruzione/ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso

B.6 – Stato manutentivo

B.7 – Stato locativo

B.8 – Consistenze

B.9 – Inventario dei beni immobili Regionali

C – DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE E REPERITA

C.1 – Proprietà

C.2 – Situazione catastale

C.3 – Rilievo geometrico e fotografico dello stato di fatto

D – CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

E – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA STIMA

E.1 - Conclusioni

F – ALLEGATI

F.1 – Inquadramento territoriale

F.2 – Mappa Catastale

F.3 – Rilievo planimetrico dell'immobile

A - ASPETTI GENERALI

A.1- Scopo della valutazione

La presente relazione di stima è riferita alla sola unità immobiliare di cui al foglio 71 part. 71 sub 2 interno 11 ubicato al piano primo dell'edificio ubicato in via Dei Granari n° 24, del Comune di Tarquinia (Vt).

L'immobile proviene dal patrimonio del disciolto "Pio Istituto di S.Spirito Ospedali Riuniti di Roma", trasferito alla Regione Lazio ai sensi del Decreto (DISPOSIZIONE DELLE AUTORITA') del 18/01/1978 in atti dal 25/01/2011.

B – DATI DISPONIBILI O REPERITI

B.1 - Cenni storici della città di Tarquinia:

Situata a nord del Lazio, tra Roma e Grosseto, Tarquinia è una straordinaria meta turistica sotto il profilo storico, artistico e paesaggistico, in modo particolare i monumenti e le testimonianze da vedere costituiscono un'esperienza unica nel suo genere. Parlare di Tarquinia è parlare di una splendida città medioevale, al centro dell'Etruria meridionale, con clima mite, posizione panoramica con vista sul mare. Tarquinia ebbe grande splendore in epoca etrusca, poiché fu capitale di un vasto territorio tra Vulci, Volsini e Caere.

B.2 - Ubicazione dell'immobile

L'immobile di che trattasi è ubicato in Via Dei Granari n° 24 della città di Tarquinia, urbanisticamente classificato come centro storico.

B.3 - Descrizione generale dell'immobile:

Si trascrive quanto riportato nella scheda di vigilanza redatta dai tecnici di Lazio Crea in data 10/11/2016:

"Trattasi di un immobile il cui accesso avviene da Via dei Granari, 24 (in visura è riportata Via delle Torri, 66) e censito al catasto di Viterbo al foglio 71, particella 71, sub1. Il sopralluogo è stato effettuato alla presenza della Sig.ra Piccioni Mirella, intestataria del rapporto di locazione. A causa delle condizioni di salute di quest'ultima (invalidità civile al 100%), la seguente scheda è stata compilata con l'ausilio della figlia. Quest'ultima dichiara che la caldaia è nuova e acquistata a proprie spese e gli impianti non sono a norma. Segnala che vi sono problemi di infiltrazioni varie in cucina e perdite dal tetto che versa in pessime condizioni; gli infissi sono vecchi e la pavimentazione è in buone condizioni. Utilizzano gas diretto (metano) e la caldaia per il riscaldamento. Si evidenzia che al piano terra è situata una cantina condominiale per i contatori che non è stato possibile rilevare poiché la stessa dichiara di non disporre più delle chiavi."

B.4 – Principali caratteristiche costruttive e di finitura

L'unità immobiliare in questione è inserita in un edificio che si sviluppa su due piani, la struttura portante del fabbricato è realizzato con strutture portanti verticali in muratura e strutture orizzontali in legno. Gli infissi, i pavimenti, le pareti e tutte le parti di finitura interna sono in discreto stato di conservazione, così come gli impianti, ed utilizza il gas diretto (metano). (Tutti dati desunti dalla scheda di censimento di "Lazio Service" del 10/11/2016).

B.5 – Situazione urbanistica generale - Anno di costruzione/ristrutturazione e cambio di destinazione d'uso

Relativamente all'immobile in Tarquinia (VT) di Via Dei Granari, distinto in catasto al fg.71 particelle 71-72-73, è stato presentato, da parte del Pio Istituto S. Spirito e degli Ospedali Riuniti di Ricovero (OO.RR.), un progetto di Restauro/Ristrutturazione in data 14.11.1970, che ha riportato il parere favorevole da parte della Soprintendenza ai Monumenti del Lazio giusta lettera n. 833 del 26.5.1971 ed il successivo permesso del Comune di Tarquinia n. 1511 del 25.11.1971. A seguito dei predetti Nulla osta, il Comune di Tarquinia ha rilasciato, agli enti richiedenti, la relativa Autorizzazione di Abitabilità/Usabilità in data 03.06.1976, nonché un Certificato ove si attesta l'eseguito restauro dell'immobile in questione, composto da: n. 2 appartamenti di 5 vani utili e 3 accessori al PT; e n. 1 appartamento costituito da n. 6 vani utili e 3 accessori al P1, il tutto in conformità della citata Licenza edilizia comunale n. 1511 del 25.11.1971.

B.6 – Stato manutentivo

Lo stato di manutenzione generale dell'intero fabbricato è da considerarsi Ordinario/Sufficiente.

B.7 – Stato locativo

In data 09/07/1990 venne stipulato un contratto di affitto tra il Comune di Tarquinia ed il sig. PANCOTTI Attilio, in data 09/06/2014, con nota prot. 329970, la Regione Lazio ha formalizzato alla sig.ra PICCIONI Mirella, la disdetta del contratto di locazione.

B.8 – Consistenze

La consistenza della superficie residenziale è stata ricavata attraverso misurazioni dirette sulla planimetria di rilievo allegata alla scheda di censimento (Allegato F3).

D – CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

In relazione a quanto sopra si procederà alla valutazione dell'immobile in base al prezzo di mercato con i parametri medi, tipologia abitazioni civili desunti dall' O.M.I. relativi alla zona ove lo stesso è ubicato applicati alla superficie commerciale vendibile.

Ministero dell'Economia e delle Finanze							
							
Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1							
Provincia: VITERBO							
Comune: TARQUINIA							
Fascia/zona: Centrale/CENTRO%20STORICO							
Codice zona: B1							
Microzona: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	1200	1500	L	4,5	5,4	N
Abitazioni civili	Ottimo	1500	2100	L	5,7	7,5	N
Box	Normale	750	1100	L	4,3	5,4	N

Al valore medio OMI si applicano i coefficienti di merito riassunti nel prospetto seguente:

CALCOLO VALORE DI STIMA

ESTRAZIONE VALORI DALLE BANCHE DATI IMMOBILIARI					
COMUNE	TARQUINIA		PROV. VT		
ZONA OMOGENEA	1		COD.	B1	
TIPOLOGIA	Abitazioni Civili		Des.	Residenziale	
Identificazione catastale	Foglio 71, mappale 71, sub 2				
	VALORI		MIN	MAX	
Valori commerciale al MQ per la zona omogenea (OMI)	(VC.OMI)		1.200,00	1.500,00	
Media dei Valori Commerciali	VCmin+VCmax/2			1.350,00	
Valori delle locazioni al MQ/mese per la zona omogenea	(VL.OMI)				
CALCOLO COSTO BASE DELLA COMPRAVENDITA					
COEFFICIENTI DI MERITO (estrinseci)			cm.(e)	scelta	valore
TIPOLOGIA	Casa singola		1,04		1,00
	Casa a schiera		1,02		
	Plurifamiliare		1,00	X	
FINITURE	Signorili		1,05		0,90
	Civili		1,00		
	Economiche		0,90	X	
ASCENSORE	Presente o inutile		1,00	X	1,00
	Assente 2° piano		0,95		
	Assente 3° piano		0,88		
	Assente 4° piano		0,80		
SERVIZI IGIENICI	Doppio		1,05		1,00
	Singolo		1,00	X	
RISCALDAMENTO	Autonomo		1,05	X	1,05
	Centrale		1,00		
	Assente		0,80		
SPAZI COMUNI	Parco		1,06		1,00
	Giardino		1,04		
	Cortile		1,02		
	Assenti		1,00	X	
PARCHEGGIO COMUNE	Posto auto per UI		1,04		1,00
	Assente		1,00	X	
ESPOSIZIONE	Panoramica		1,05		0,95
	Doppia/ordinaria		1,00		
	Strada pubblica		0,95	X	
	Cortile interno		0,90		
Prodotto dei coefficienti merito estrinseci			∏ cm.(e)		0,8978
Vmin.OMI < Vbase.OMI > Vmax.OMI					
Valore di mercato su base OMI	Vu.OMI (medio) x ∏ cm.(e)		Vbase.OMI		1.211,96
COEFFICIENTI DI MERITO (intrinseci)			cm.(e)	scelta	valore
VETUSTA/DEGRADO	Meno di 5 anni/assente		1,04		0,80
	Da 5 a 15 anni/modesto		1,02		
	Da 15 a 30 anni/ordinaria		1,00		
	Da 30 a 50 anni/medio		0,90		
	Più di 50 anni/alto		0,80	X	
DEGRADO/MANUTENZIONE	Assente/Ottima		1,04		1,00
	Modesto/Discreta		1,03		
	Ordinaria/Sufficiente		1,00	X	
	Medio/insufficiente		0,90		
	Alto/Scadente		0,80		
Prodotto dei coefficienti merito intrinseci			∏ cm.(i)		0,80
Vmin.OMI < VM > Vmax.OMI					
Valore di mercato (al mq) ATTUALE	Vbase.OMI x ∏ cm.(i)		VM.a (mq)		969,57
Superficie commerciale vendibile (manuale OMI)			SCV		131,00
Valore di mercato ATTUALE	VM.a (mq) x SCV		VM.a (tot)		127.014,00

E.1 Conclusioni

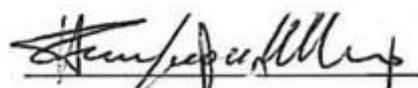
A conclusione della presente stima si può affermare che il valore di mercato possa riconoscersi pari ad **€ 127.014,00** (euro Centoventisettemilaquattordici/00).

Ciò esposto si ritiene utile segnalare che l'alea di variazione insita in ogni processo valutativo di un bene immobile è quantificabile nell'ordine del 10% circa ($\pm 5\%$) e, pertanto, in tale ambito può collocarsi il prezzo di alienazione del bene, senza pregiudicare la correttezza e l'attendibilità del relativo criterio estimativo.

Geom. VECCHI Franca



Geom. Temperanza Nellino

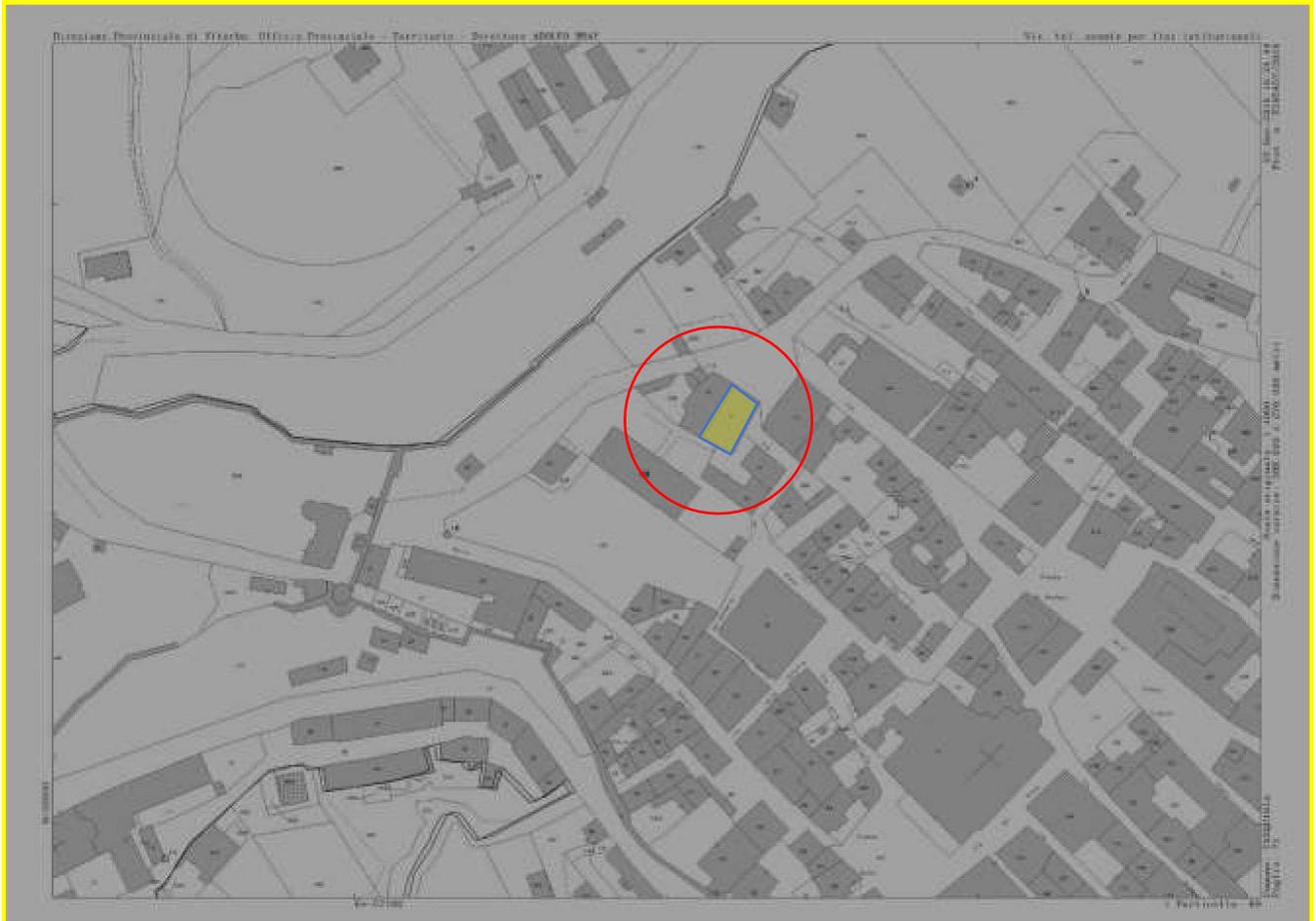


F – ALLEGATI

F.1 – Inquadramento territoriale



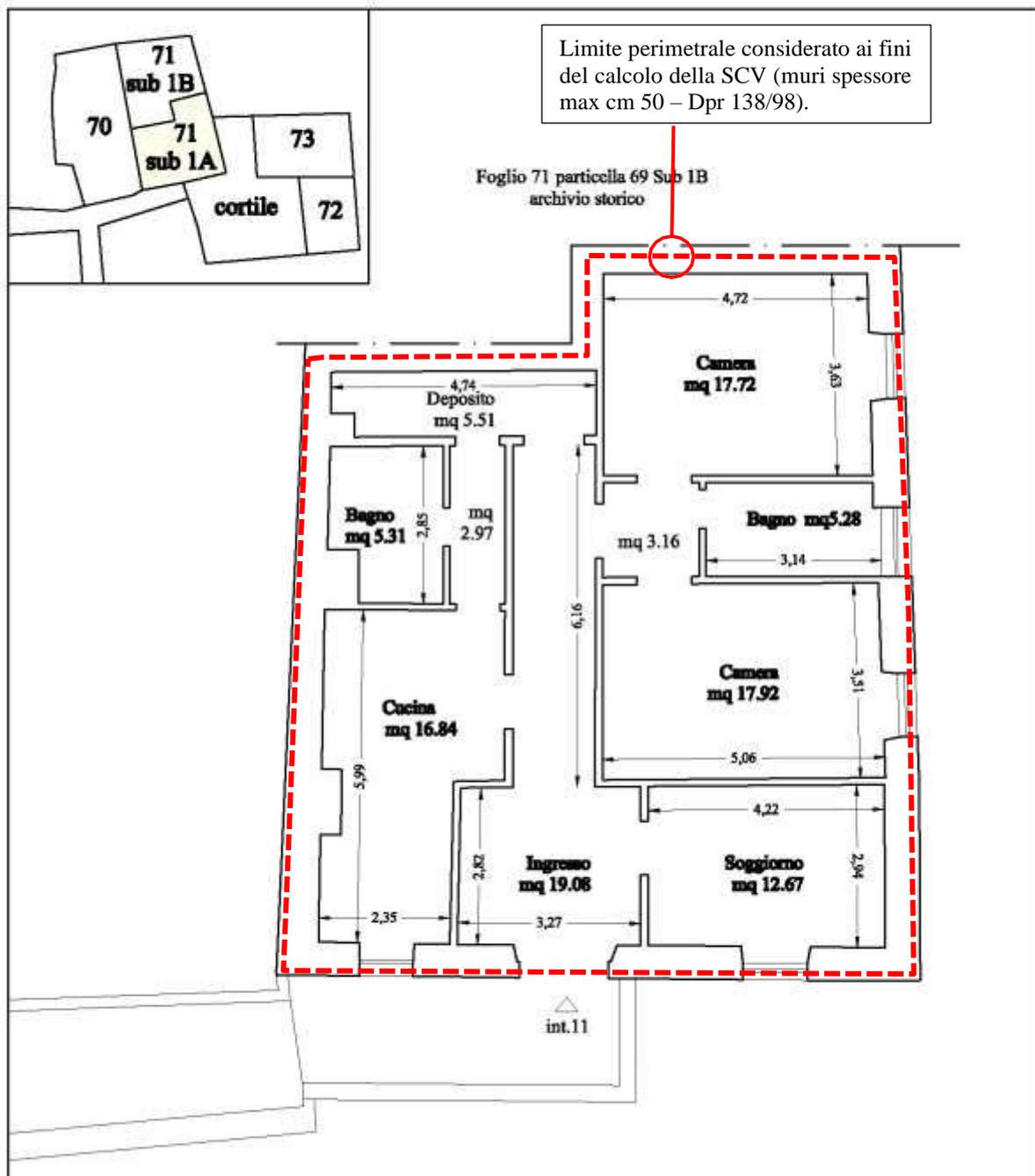
F.2 – Estratto di Mappa Catastale (Foglio 71 mappale 71)



RILIEVO PLANIMETRICO

C.4

Comune di Tarquinia-Via dei Granari 24
 N.C.E.U. Foglio 71 Particella 71 Sub 1 -Porzione A- interno 11



Rapp.1:100

ORIENTAMENTO



Foto esterno:



