

Ufficio Provinciale di Viterbo

Centro Geriatrico Giovanni XXIII - Viterbo -

Convenzione prot. 111983 del 23/07/2002

Commessa prot. n. 102781/03

Tipologia incarico: Determinazione valore di mercato

Oggetto: Valutazione del Centro Geriatrico "Giovanni XXIII"

Ubicazione: Viterbo, strada Teverina km 2,200

Nº PROTING del 14/09/2004



INDICE

1.	PREMESSA	pag.	3 - 4
2.	DESCRIZIONE GENERALE	pag.	4
2.1	Oggetto della valutazione	pag.	4
2.2	Ubicazione ed ambientazione dei beni	pag.	4
2.3	Descrizione e destinazione urbanistica dei terreni	pag.	4 - 5
2.4	Descrizione e caratteristiche costruttive dei fabbricati	pag.	6 - 9
2.5	Consistenza metrica dei fabbricati	pag.	9
3.	ANALISI ESTIMALE	pag.	9 – 10
3.1	Valutazione dei terreni	pag.	10 – 11
3.2	Valutazione dei fabbricati	pag.	11 – 13
4.	CONCLUSIONI	pag.	14

ELENCO DEGLI ALLEGATI

- 1. PLANIMETRIA CATASTALE
- 2. IDENTIFICAZIONE FABBRICATI



1. PREMESSA

Con nota del 21.07.2003 prot. 102781, nell'ambito della Convenzione prot. 111983 del 23/07/2002 stipulata con l'Agenzia del Territorio, il "Centro Geriatrico Giovanni XXIII" ha richiesto allo scrivente di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili di sua proprietà.

Tale istituzione secondo il proprio statuto, persegue i seguenti scopi:

- di provvedere, compatibilmente con tutte le proprie rendite, all'accoglimento gratuito o parzialmente gratuito (se in presenza di eventuali indennità, pensioni o vitalizi) di anziani di ambo i sessi inabili a lavoro proficuo e/o che non abbiano parenti obbligati per legge agli alimenti ed in grado di provvedere ad essi;
- di provvedere, dietro pagamento della retta di degenza, o sulla base di eventuali vitalizi, all'accoglimento di persone auto o non autosufficienti di ambo i sessi, siano essi a carico di Amministrazioni pubbliche, di familiari o solventi in proprio;
- di provvedere, dietro pagamento dei relativi costi di esercizio, all'attivazione di nuovi servizi in favore di persone auto e non autosufficienti di ambo i sessi sia attraverso la creazione di nuove strutture (residenze sanitarie assistite che attraverso l'erogazione di prestazioni domiciliari a carattere sociale - assistenziale.

Coerentemente con le indicazioni statutarie, la suddetta Istituzione, oltre che alle precipue attività di assistenza sopra riportate, ha provveduto all'ampliamento dei servizi con la creazione della R.S.A. (Residenza Sanitaria Assistenziale) per 60 posti complessivi, la cui gestione è stata affidata alla società G.I.O.M.I. s.p.a. (Gestione Italiana Ospedali Mezzogiorno Italia). Si prevede inoltre l'attivazione di ulteriori 40 posti di R.S.A. nonché dei servizi di Comunità Terapeutica Riabilitativa e di Hospice.

In tale contesto sono previsti da parte della Regione Lazio dei contributi per le nuove tipologie di prestazione per la cui gestione è prevista anche la partecipazione di società private a controllo pubblico. Nel caso specifico, la società G.I.O.M.I. s.p.a. è stata selezionata attraverso una gara pubblica, in base all'offerta economicamente più vantaggiosa, commisurabile nell'affitto annuo delle strutture.

E' necessario pertanto procedere ad una completa valutazione del Centro Geriatrico, che oltre ai valori delle immobilizzazioni materiali esistenti, dovrà tener conto delle potenzialità





possedute dall'istituzione stessa connesse, come sopra accennato, al potenziamento dei servizi attraverso un aumento della consistenza immobiliare.

Ciò premesso, acquisiti gli elementi di progetto e tecnico-economici necessari, espletati più accessi, quest'Ufficio ha formulato il richiesto parere mediante la redazione della seguente relazione estimale.

2. DESCRIZIONE GENERALE

2.1 Oggetto della valutazione

L'oggetto della valutazione è costituito da tutte le immobilizzazioni presenti quali i fabbricati e i terreni a servizio dell'istituzione, compreso il nuovo stabile in corso di realizzazione destinato ad implementare, nell'immediato futuro, i servizi a cui si è precedentemente accennato. Questo immobile sarà infatti destinato ad accogliere ulteriori 40 posti per R.S.A. e secondo quanto richiesto dalla direzione del Centro Geriatrico, dovrà essere valutato allo stato finito sulla base dei dati di progetto esistenti.

2.2 Ubicazione ed ambientazione dei beni

Il compendio oggetto di stima è ubicato a circa due chilometri a nord del Capoluogo, lungo la strada provinciale Teverina. Il comprensorio, un tempo a prevalente vocazione agricola, data la vicinanza con il Capoluogo, è stato interessato in questi ultimi anni da numerosi interventi edificatori. In particolare sul lato ovest della strada provinciale si estende un vasto insediamento di tipo artigianale, mentre sul lato est, ove è ubicato il compendio stimando, è stata realizzata in zona agricola, un'edilizia di tipo isolato con tipologia prevalente a villino. La struttura dispone comunque di un vasto spazio circostante destinato a parco, nonché a viabilità interna e parcheggio, che ne garantisce la piena autonomia e funzionalità, consentendo un'agevole fruizione delle strutture da parte sia degli ospiti nonché dei visitatori e del personale dipendente.

2.3 Descrizione e destinazione urbanistica dei terreni

I terreni oggetto di stima costituiscono un unico appezzamento della superficie complessiva di mq 138.290 (vedi allegato 1). Altimetricamente presentano un andamento







pianeggiante, conformazione abbastanza regolare ed attualmente risultano parte coltivati e parte destinati a servizio dell'Istituzione. L'accesso avviene direttamente dalla strada provinciale Teverina dove è presente una doppia entrata carrabile e pedonale. La viabilità interna consiste in una strada asfaltata con ampio parcheggio annesso.

Da quanto riscontrato in atti, i terreni sono attualmente censiti nel Nuovo Catasto Terreni del comune di Viterbo con i seguenti identificativi:

Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie (m²)	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
135	429	Vigneto	2	3.730	30,82	17,34
135	431	Ente Urbano	-	49.080	-	-
135	432	Vigneto	2	1.710	14,13	7,95
135	151	Fabbr. rurale	-	2.030	-	-
135	167	Seminativo arborato	1	6.210	57,73	25,66
135	236	Seminativo arborato	1	9.930	92,31	41,03
135	289	Seminativo arborato	1	4.170	38,77	17,23
135	557	Uliveto	2	29.910	92,68	46,34
135	558	Uliveto	2	9.350	28,97	14,49
135	559	Seminativo	2	10.070	78,01	33,80
135	560	Seminativo	2	12.010	93,04	40,32
135	584	Uliveto	2	90	0,28	0,14
135	585	Uliveto	2	40	0,12	0,06

Totale

138.290

La superficie complessiva così riportata è comprensiva anche delle aree di sedime dei fabbricati sovrastanti che ammontano a circa 3.800 mg.

I terreni, secondo il vigente strumento urbanistico, ricadono:

- a) parte in zona F1 (servizi ed attrezzature pubblici a livello territoriale);
- b) parte all'interno della fascia di "rispetto stradale";
- c) parte nella zona A2 (complessi di interesse storico e ambientale);
- d) parte in zona E4, agricola normale.

Nella zona F1, previa redazione di un piano attuativo, è consentita la realizzazione di edifici da destinare alle attività del Centro Geriatrico.

f



2.4 Descrizione e caratteristiche costruttive dei fabbricati

Il complesso edilizio consiste in una serie di fabbricati con caratteristiche tipologiche eterogenee, realizzati in epoche differenti e distribuiti in più parti della proprietà. La maggior parte di essi, risulta regolarmente accatastata e presenta planimetrie aggiornate ad eccezione di due vecchi fabbricati rurali per i quali non si è rinvenuto alcun tipo di elaborato planimetrico. La determinazione delle consistenze metriche è stata pertanto effettuata, ove possibile, direttamente dalle planimetrie catastali, mentre per i fabbricati rurali, durante i sopralluoghi si è proceduto al rilievo diretto sul posto. Al fine di consentire un'agevole identificazione degli immobili, si è ritenuto opportuno individuarli mediante attribuzione di numerazione alfabetica integrando quanto già riportato sull'esistente elaborato planimetrico (vedi allegato 2).

Da tale operazione sono scaturiti i seguenti raggruppamenti:

Corpo A "fabbricato principale" Si sviluppa su sei piani fuoriterra più uno seminterrato. Al pianterreno vi è l'ingresso principale, l'alloggio del custode, i locali a servizio del personale, il bar, la cappella ed alcune sale ricreative. Dal primo al quinto piano, sono disposte le camere per l'alloggio degli ospiti non autosufficienti, l' R.S.A. e una sala mensa per ogni livello. Al piano seminterrato vi sono le cucine, la lavanderia, la stireria ed alcuni locali adibiti a servizi. Il collegamento tra i piani avviene mediante due rampe di scale, una interna realizzata in sede propria ed una esterna di emergenza, nonché con due impianti di elevazione.

Lo stabile è realizzato con strutture portanti in cemento armato, solai e tetto in laterocemento, copertura a padiglione con rivestimento di tegole di tipo portoghese. Esternamente si presenta intonacato e tinteggiato, gli infissi sono in alluminio anodizzato muniti di avvolgibili in plastica.

Gli ambienti interni sono suddivisi con tramezzi in laterizio forato, intonacati e tinteggiati, le. porte sono in legno del tipo tamburato o in alluminio smaltato munite di maniglione antipanico, le finiture sono di tipo ordinario e pressoché analoghe in tutti gli ambienti. Nell'androne, nei corridoi principali, nelle camere e nei locali di servizio, compresi quelli destinati alla mensa, i pavimenti sono realizzati con marmette di cemento levigato, mentre nelle porzioni ristrutturate, sono stati sostituiti con mattonelle di gres. Le camere hanno una recettività variabile da tre a cinque posti letto e presentano un ambiente di tipo





ospedaliero, i servizi igienici sono moderni e privi di barriere architettoniche per venire il più possibile incontro alle esigenze degli ospiti con maggiori handicap fisici.

L'edificio, realizzato nel 1970, pur presentando le rifiniture tipiche dell'epoca, versa comunque in condizioni buone, decorose e con ambienti puliti ed efficienti. I numerosi interventi di manutenzione effettuati nel corso degli anni, hanno consentito infatti il buon mantenimento strutturale e l'adeguamento a gran parte delle vigenti normative sulla sicurezza. Gli impianti elettrico, di elevazione e di rilevazione incendi sono stati infatti messi a norma recentemente, sono state abbattute tutte le barriere architettoniche presenti sull'originaria struttura, rifatti i bagni della lunga degenza con sostituzione di gran parte dell'impianto idraulico ed effettuato, infine, un intervento complessivo di ripulitura e tinteggiatura interna ed esterna.

Corpo B Consiste in un fabbricato a schiera di recente realizzazione, destinato a miniappartamenti per gli ospiti autosufficienti. Lo stabile si sviluppa su due piani fuoriterra, ha strutture portanti in cemento armato, copertura a padiglione con rivestimento di tegole portoghesi, tamponature esterne in laterizio, parte intonacate e parte rivestite con pietra di tufo a faccia vista, gli infissi sono in legno muniti di avvolgibili in plastica ad eccezione di quelli utilizzati per la chiusura di porticati e verande che sono in alluminio smaltato. I miniappartamenti presentano un grado di finitura adeguato, con pavimenti in monocottura di gres, pareti divisorie in laterizio forato, intonacate e tinteggiate, porte in legno tamburato, dotazione d'impianti completa con riscaldamento autonomo a gas metano. I piani sono collegati tra loro mediante quattro rampe di scale in cemento armato di uso comune ed un impianto di elevazione, mentre le singole unità abitative sono disposte in linea e dispongono di ingresso autonomo a cui si accede attraverso un ampio porticato di raccordo che percorre longitudinalmente l'edificio.

Corpo C Consiste in un gruppo di edifici accessori a servizio del fabbricato principale, destinati a magazzini, tettoia e centrale termica. Questi immobili sono realizzati con struttura portante in muratura di tufo e presentano finiture essenziali coerentemente con lo scopo a cui sono destinati.

Corpo D. Consiste in una cabina ENEL in muratura di tufo destinata a fornire l'energia elettrica necessaria alle attività dell'Istituzione. Tale immobile contribuendo alla dotazione





impiantistica ordinaria del compendio stimando ne costituisce parte integrante. Il suo valore viene pertanto ricompreso in quello della struttura di cui fa parte.

Corpo E Consiste nell'impianto di depurazione delle acque reflue prodotte dall'attività del Centro Geriatrico. Analogamente a quanto specificato per la cabina elettrica, anche in questo caso, il valore dell'immobile sarà ricompreso in quello della struttura di cui fa parte.

Corpo F Consiste in una palazzina di recente costruzione destinata a centro servizi e direzione dell'Istituzione. Lo stabile si sviluppa su due piani fuoriterra, ha strutture portanti in cemento armato, copertura parte piana e parte a tetto con rivestimento di tegole portoghesi e in plexiglass. Le tamponature esterne sono in laterizio forato rivestito con pietra di tufo a faccia vista, gli infissi sono in alluminio smaltato. I locali presentano un grado di finitura adeguato, con pavimenti in monocottura di gres, pareti divisorie in laterizio forato, intonacate e tinteggiate, porte in legno tamburato, dotazione d'impianti completa con riscaldamento a gas metano. I piani sono collegati tra loro mediante una scala interna in cemento armato ed un impianto di elevazione.

Corpo G Consiste in un edificio in corso di costruzione destinato, analogamente a quello identificato come corpo B, alla realizzazione di miniappartamenti per l'accoglienza degli ospiti autosufficienti. L'immobile viene edificato in forza alla concessione edilizia n. 8299 rilasciata dal Comune di Viterbo in data 09/04/03, ed attualmente consiste nelle sole strutture portanti del pianterreno. Secondo quanto dichiarato sulle tavole progettuali, lo stabile presenterà caratteristiche tipologiche e di finitura analoghe a quelle dei fabbricati recentemente edificati, distinti come corpo B e corpo F.

Corpo H Consiste in un vecchio fabbricato rurale che si sviluppa su due piani fuoriterra, realizzato con struttura portante in pietra di peperino a faccia vista, solai con struttura in legno e copertura a tetto a più falde rivestita con un manto di coppi disposti alla romana. I locali al pianterreno sono adibiti a magazzino mentre al piano superiore è posta l'abitazione del vecchio fattore. Le finiture sono essenziali, coerentemente con l'originaria destinazione rurale dell'immobile, mentre le strutture si presentano piuttosto degradate e bisognose di un radicale intervento di ristrutturazione generale. Nonostante le scadenti





condizioni d'uso, l'immobile possiede buone potenzialità connesse ad una sua possibile riconversione a servizio dell'attiguo Centro Geriatrico.

Corpo I Consiste in un vecchio fabbricato rurale contiguo a quello precedentemente descritto, costituito da un pianterreno adibito a magazzino ed un piano interrato con annessa cantina. L'edificio è posto a confine con la strada provinciale dalla quale è possibile accedere al locale interrato attraverso una porta carrabile. L'immobile, pur essendo analogo per tipologia costruttiva a quello precedentemente descritto, versa in condizioni d'uso peggiori e necessita di urgenti interventi di consolidamento statico specialmente a carico di solai e coperture.

2.5 Consistenza metrica dei fabbricati

La consistenza degli edifici, è stata determinata sulla base delle planimetrie di accatastamento una volta accertata sul posto la rispondenza metrica e di destinazione tra gli elaborati tecnici e lo stato di fatto. Per gli edifici rurali, non ancora accatastati, si è proceduto a rilievo diretto durante gli accessi effettuati in loco. Le superfici complessive ottenute, ai fini della valutazione, sono state differenziate tenendo conto della specifica utilizzazione degli ambienti, della loro posizione e di ogni altra caratteristica che può incidere sul loro valore commerciale. Il valore di ogni singolo immobile, sarà pertanto determinato applicando alle superfici così suddivise uno specifico valore unitario al mg. che verrà di seguito determinato. Per quanto riguarda il fabbricato G, trattandosi di un immobile in fase iniziale di realizzazione, il suo valore verrà determinato in base alle superfici da realizzare dedotte dalle tavole progettuali.

3. ANALISI ESTIMALE

Come già indicato nella premessa, l'oggetto della valutazione consiste nella determinazione del valore delle immobilizzazioni materiali dell'Istituzione stessa, con riferimento allo stato di fatto attuale, nonché delle potenzialità future connesse alla realizzazione del nuovo stabile da destinare a R.S.A.

Nel valore non sono compresi pertanto i beni mobili, le attrezzature ospedaliere e gli impianti di beni e servizi (cucina, lavanderia, ecc.)





In particolare i terreni e i fabbricati verranno valutati in distinte sessioni, in relazione alle loro attuali caratteristiche ed utilizzazioni, nonché nel rispetto dei loro vincoli urbanistici. Per quanto riguarda il fabbricato in corso di costruzione, come già accennato, sarà valutato come se fosse ultimato applicando valori analoghi a quelli dei recenti fabbricati circostanti.

3.1 Valutazione dei terreni

Attualmente i terreni oggetto di valutazione possono essere suddivisi in più porzioni sulla base delle diverse destinazioni urbanistiche che li caratterizzano.

Le superfici interessate vengono così ripartite:

•	zona E4	(agricola normale)	mq	56.400
•	zona F1	(servizi ed attrezzature pubblici a livello territoriale)	mq	40.900
•	zona di	(rispetto stradale)	mq	33.990
•	zona A2	(complessi di interesse storico e ambientale)	mq	7.000

La loro valutazione, pur essendo correlata con i valori di mercato di terreni aventi le medesime destinazioni urbanistiche, dovrà necessariamente tener conto che la loro peculiare caratteristica è quella di concorrere allo svolgimento delle attività dell'Istituzione. E' evidente infatti che, anche se all'attualità gran parte dei terreni manifesta una natura prettamente agricola, la loro presenza garantisce al Centro Geriatrico protezione, autonomia e riservatezza. Naturalmente essi possono essere valorizzati con la creazione di una delimitazione concreta ed arricchiti con arredi, camminamenti e punti di raccolta, per consentire agli ospiti dell'Istituzione di vivere appieno l'ambiente in cui sono inseriti.

Tenuto conto di quanto sin qui esposto, si ritiene che il valore commerciale dei terreni in oggetto, possa essere così quantificato:

a) alle aree urbanisticamente ricomprese in zona agricola, si attribuisce un valore doppio di quello dei comuni terreni agricoli. Considerato pertanto che i valori correnti di mercato dei seminativi nell'ambito del Comune di Viterbo, secondo quanto riportato dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, sono compresi tra 7.800,00 e 15.490,00 €/Ha, si ritiene congruo applicare il valore unitario di 30.000,00 €/Ha.





- b) Per quanto riguarda la porzione ricadente in zona F1, si attribuirà un valore di 20,00 €/mq per comparazione con i valori di esproprio ordinariamente utilizzati per l'acquisizione di aree da destinare a servizi per pubblica utilità.
- c) L'area ricompresa in zona di rispetto stradale, risulta estesa e prevalentemente destinata ad attività agricola. Il suo valore verrà pertanto definito in base all'effettiva utilizzazione e quantificato per comparazione con i limitrofi terreni agricoli in 3,00 €/mg.
- d) La porzione in zona A2, costituisce di fatto semplice pertinenza dei fabbricati rurali sopra descritti, si valuta pertanto 4,00 €/mq.

Conteggi di stima

Terreno in zona E4	mq	56.400	x	3,00 €/mq =	169.200,00	€
Terreno in zona F1	mq	40.900	X	20,00 €/mg =	818.000,00	€
Terreno in zona di rispetto	mq	33.990	X	3,00 €/mg =	101.970,00	€
Terreno in zona A2	mg	7.000	x	4,00 €/mg =	28.000,00	€
				sommano	1,117,170,00	9 €

3.2 Valutazione dei fabbricati

Al fine di determinare i valori unitari da applicare agli immobili stimandi, si è fatto riferimento a precedenti valutazioni effettuate da questo Ufficio e in particolare a quella della casa di riposo "Villa Serena" in Montefiascone con riferimento a giugno 2003. A tale compendio è stato attribuito il valore di 1.000,00 €/mq di superficie lorda ragguagliata, con coefficienti pari a 1,00 per alloggi ed uffici, 0,60 per ambienti destinati ai servizi (lavanderia, stireria, garage, magazzini...) e 0,30 a balconi e verande.

Il risultato così ottenuto è stato condiviso dagli operatori del settore che hanno presentato un'offerta per la partecipazione ad una società pubblico privata. Tale valore è da ritenersi pertanto un valido riferimento per gli edifici di analoga destinazione, che va modulato in funzione della diversa ubicazione territoriale degli immobili e del loro stato d'uso. Inoltre esso può essere preso a base anche per gli immobili ad uso diverso, tenendo conto, anche in questo caso, delle differenti caratteristiche e destinazioni. Di seguito verranno indicati i singoli valori unitari per ciascun immobile oggetto di valutazione con riferimento al metro quadrato di superficie lorda:

il fabbricato individuato come "corpo A", pur avendo caratteristiche tipologiche e di manutenzione molto simili a quelle dell'immobile preso a base comparativa, è posto però in un contesto ubicazionale migliore, prossimo al Capoluogo e ben collegato con i





circostanti centri urbani. Tale aspetto determina quindi un maggiore apprezzamento commerciale della struttura che può essere quantificato in 1.200,00 €/mq per i piani fuoriterra, 700,00 €/mq per il piano seminterrato, 500,00 €/mq per la veranda e 200,00 €/mq per i balconi;

- i fabbricati individuati come "corpo B, F, G", sono stabili nuovi o addirittura in corso di costruzione, destinati a miniappartamenti e ad uffici. I valori da attribuire, verranno quantificati pertanto sulla base di quanto esprime il mercato immobiliare locale per immobili a destinazione residenziale o direzionale. Fatte le dovute correlazioni, si ritiene quindi congruo attribuire un valore unitario di 1.500,00 €/mq alle superfici lorde di piano e 600,00 €/mq a porticati e verande.
- i fabbricati individuati come "corpo C", come già descritto, consistono in piccoli e modesti locali di servizio. Fatto riferimento pertanto ai valori correnti di immobili analoghi per tipologia costruttiva e destinazione d'uso, si applicherà un valore unitario di 400,00 €/mq per i magazzini e 200,00 €/mq per la tettoia.
- i fabbricati individuati come "corpo H e I", consistono in vecchi edifici rurali in modeste condizioni d'uso. Considerati pertanto i valori di mercato di edifici similari, si attribuiranno valori variabili da 500,00 a 300,00 €/mq alle superfici coperte in relazione al loro stato d'uso e 200,00 €/mq alle tettoie.

I valori unitari così determinati, da utilizzare ai fini estimali, vengono riportati nel sottostante prospetto di calcolo, suddiviso per fabbricato e per destinazione d'uso:

CONTEGGI DI STIMA

CORPO "A"	(Fabbricato principale)			
destinazione	superficie mq	val. unitario €mq	valore €	
Piano seminterrato (cucina, lavanderia, magazzini, ecc.)	940,00	700,00	658.000,00	
Piano Terra (cappella, alloggio custode, servizi ecc.)	950,00	1.200,00	1.140.000,00	
Piano 1°,2°,3°,4°,5° (camere ospiti, refettori, servizi)	3.435,00	1.200,00	4.122.000,00	
Veranda al piano quinto	100,00	500,00	50.000,00	
Balconi	170,00	200,00	34.000,00	

fi

6.004.000.00

totale



CORPO "B" (Residenza per anziani autosufficienti				
destinazione	superficie mq v	ral, unitario €mq	valore €	
Piano Terra e Primo (miniappartamenti per ospiti)	750,00	1.500,00	1.125.000,00	
Verande e porticati	300,00	600,00	180.000,00	
	total	le	1.305.000,00	
CORPO "C"	(Fabb	ricati access	ori)	
destinazione	superficie mq v	al. unitario €/mq	valore €	
Magazzini, centrale termica, gruppo elettrogeno	98,00	400,00	39.200,00	
Tettoia	30,00	200,00	6.000,00	
· · · · · · · · · · · · · · · · · · ·	total	le	45.200,00	
CORPO "F"		ne, centro so	ervizi) valore €	
Piano Terra (sala polifunzionale)	320,00	1 500 00	400 000 00	
Piano primo (uffici)	285,00	1.500,00	480.000,00	
Porticato P.T.	70,00	600,00	42.000,00	
Terrazzi coperti P.1°	55,00	600,00	33.000,00	
	total	e	982.500,00	
CORPO "G"	(Erigo	endo fabbri	cato)	
destinazione	superficie mq v	al. unitario €/mq	valore €	
Piano Terra (camere ospiti R.S.A.)	835,00	1.500,00	1.252.500,00	
Piano primo (camere ospiti R.S.A.)	823,00	1.500,00	1.234.500,00	
Porticato	220,00	600,00	132.000,00	
	total	e .	2.619.000,00	

of fy



CORPO "H"	(F	(Fabbricato rurale)			
destinazione	superficie mq	val. unitario €/mq	valore €		
Piano Terra (magazzino e tinello)	113,00	500,00	56.500,00		
Piano primo (abitazione)	100,00	500,00	50.000,00		
Piano secondo (torrino)	22,00	500,00	11.000,00		
Tettoia	30,00	200,00	6.000,00		
	tot	ale	123.500,00		

	CORPO "I"	(F	(Fabbricato rurale)			
	destinazione	superficie mq	val. unitario €/mq	valore €		
Piano Terra	(magazzino, ex stalla)	231,00	300,00	69.300,00		
Piano primo	(ex fienile)	144,00	300,00	43.200,00		
		tota	ale	112.500,00		
	4.5	Totale genera	ale fabbricati 1	1.191.700.00		

CONCLUSIONI

In relazione ai conteggi sopra riportati, questo Ufficio ritiene che il valore complessivo peritato del compendio immobiliare in oggetto vada ritenuto congruo nella misura di 12.300.000,00 € (dodicimilionitrecentomila/00) come di seguito esplicitato:

Valore dei terreni Valore dei fabbricati

1.117.170,00 € 11.191.700,00 €

Totale

12.308.870,00 €

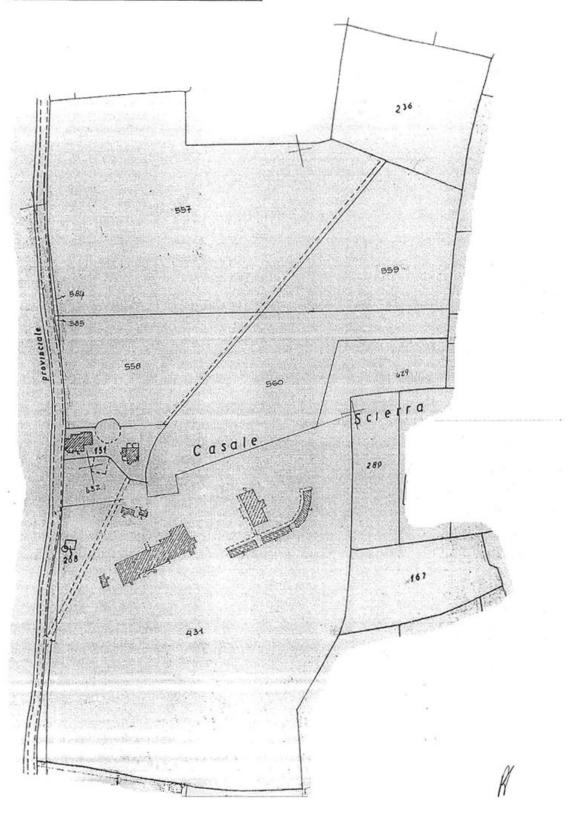
12.300.000,00 € In c.t.

Viterbo, 30.01.04

IL RESPONSABILE TECN (Dott. Ing.

IL REFERENTE (Dott. Ing. Ag BRIELLI)

ALL. 1 - PLANIMETRIA CATASTALE



ALL. 2 - IDENTIFICAZIONE FABBRICATI

