

Prot. Acq.28206/2020  
INC. 25/2020

**Oggetto**

**Determinazione del valore di mercato dell'immobile in Viterbo, via  
Giacomo Matteotti, 54 – fg. 168 part. 618 sub. 70**

**Proprietà: Comune di Viterbo**



Inc. 25 prot. n. 28206 del 18/08/2020

**(DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE IN VITERBO, VIA GIACOMO MATTEOTTI, 54 – F. 168 PART 618 SUB 70)**

PREMESSA .....	3
PARTE I – DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEL BENE .....	4
1. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI .....	4
2. CARATTERISTICHE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI .....	7
3. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE .....	9
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE .....	10
4. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE .....	10
5. SCOPO DELLA STIMA .....	11
6. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE .....	11
7. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO .....	12
CONCLUSIONI .....	25
ALLEGATO 1 (INQUADRAMENTO TERRITORIALE) .....	28
ALLEGATO 2 (MAPPA CATASTALE) .....	29
ALLEGATO 3 (INQUADRAMENTO ZONA OMI) .....	30
ALLEGATO 4 (DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)* .....	31
ALLEGATO 5 (PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE) .....	34

## **PREMESSA**

### **Oggetto della relazione di stima**

A seguito della sottoscrizione del protocollo d'intesa prot. 15571 del 12.05.2020, con atto aggiuntivo prot 28206 del 18/08/2020 Il Comune di Viterbo ha richiesto allo scrivente ufficio la determinazione del valore di mercato dei seguenti immobili di sua proprietà, siti nel comune di Viterbo, ai fini di una eventuale alienazione:

1. Unità immobiliare a destinazione abitativa sita in Piazza della Rocca, distinta in Catasto al Foglio 168 part. 179 sub 4 piano 1°;
2. Unità immobiliare a destinazione abitativa sita in via Vicenza n. 31, distinta in catasto al Foglio 171, part. 9 sub 3 e box auto sito in via Vicenza 25, distinto in catasto al Foglio 171 part. 9 sub 33;
3. Unità immobiliare a destinazione ufficio sita in via Matteotti, distinta in catasto al Foglio 178 particella 618 sub 70.

La presente perizia riguarda esclusivamente l'unità immobiliare descritta al n° 3 del soprastante elenco. Si evidenzia che quest'ufficio, su richiesta del comune di Viterbo con nota del 11.05.2016 prot.32715 e con nota 1435 del 10/08/2011 ha già precedentemente effettuato la valutazione della porzione immobiliare in esame. Al fine di fornire al Comune di Viterbo un valore dell'immobile all'attualità, non è possibile procedere ad un semplice adeguamento della precedente valutazione per limiti temporali, pertanto si procede alla redazione di una valutazione ex novo, con epoca della stima fissata all'attualità.

In ottemperanza a quanto comunicato in data 08/03/2020 dall'Unità di Crisi COVID-19 centrale dell'Agenzia delle Entrate non è stato eseguito il sopralluogo sul posto. Il Comune di Viterbo ha espressamente autorizzato la valutazione senza sopralluogo allegando alla richiesta documentazione fotografica recente (luglio 2020).

### **Titolarietà dell' immobile oggetto di stima**

L' immobile oggetto della stima è all'attualità intestato a:

- Comune di Viterbo – proprietà 1/1;

La titolarità è stata desunta dalla visura catastale.

### **Finalità della valutazione:**

Determinazione del valore di mercato dell'immobile, per una eventuale alienazione.

### Documenti esaminati:

Tipo Documento	Note
Precedenti valutazioni	Perizie estimative effettuate da questo ufficio su richiesta del comune di Viterbo con nota del 11.05.2016 prot.32715 e con nota 1435 del 10/08/2011.
Documentazione ipocatastale	Visure e mappe catastali reperite presso gli archivi di questo ufficio
Documentazione fotografica	Fornite dalla proprietà, datata luglio 2020.
Altro:	Atto notaio Antonio Pappalardo rep. 2291/2418 riguardante una porzione immobiliare ad uso ufficio, utilizzato come comparabile a.
Altro:	Atto notaio Emanuele Bassino rep. 2075/1376 riguardante una porzione immobiliare ad uso ufficio, utilizzato come comparabile b.
Altro:	Atto notaio Francesca Romana Perrini rep. 4923/3811 riguardante una porzione immobiliare ad uso ufficio, utilizzato come comparabile c.
Altro:	Atto notaio Antonio Pappalardo rep. 4527/3579 riguardante una porzione immobiliare ad uso ufficio, utilizzato come comparabile d.
Altro:	Atto notaio Fabrizio Fortini rep. 62419/39533 riguardante una porzione immobiliare ad uso ufficio, utilizzato come comparabile e.

## PARTE I – DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEL BENE

### 1. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

#### 1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Viterbo è un comune italiano di circa 67.000 abitanti capoluogo dell'omonima provincia nel Lazio settentrionale, nota anche come "Tuscia" o Alto Lazio.

Situata alle pendici nord-occidentali dei monti Cimini, è attraversata dalla strada statale di grande comunicazione n. 2 Cassia e dista 2 km dalla superstrada che la collega a Orte e a Terni. Nella sua stazione ferroviaria, inoltre, convergono le linee Viterbo-Attigliano, Roma-Capranica.

La città è fortemente caratterizzata dalla presenza del centro storico, chiuso nella possente e ben conservata cinta muraria e caratterizzato da abitazioni in pietra tufacea e dalla presenza di quartieri di chiara impronta medievale. Fuori le mura, principalmente verso la periferia settentrionale e occidentale, si è sviluppata una vasta appendice di edifici più recenti, frutto dell'espansione edilizia verificatasi negli ultimi decenni.

L'agricoltura e l'allevamento costituiscono ancora un punto di forza dell'economia locale: si coltivano cereali, uva, ortaggi e nocciole, con una buona filiera di commercializzazione. È presente inoltre un artigianato ancora vivace e un'intensità del movimento turistico che potrebbe favorire ancora le iniziative imprenditoriali nel terziario.

Nel comprensorio urbano vi hanno sede gli istituti di istruzione secondaria di secondo grado, l'Università della Tuscia, istituita il 18 aprile 1979, il comando nazionale dell'Aviazione dell'Esercito, la Scuola Sottufficiali dell'Esercito e la Scuola Marescialli dell'Aeronautica Militare.

Nel centro storico, zona di ubicazione dell'immobile in stima, gli edifici sono prevalentemente a destinazione residenziale con la presenza di tutti i servizi essenziali, nonché attività turistico ricettive. Non essendo diffusa la presenza di centri direzionali o uffici strutturati in questa zona della città, qualche abitazione è utilizzata per attività terziarie in promiscuità con le residenze.

L'appetibilità commerciale degli immobili in Viterbo è legata al mercato locale. Il perdurare della crisi economica, aggravata dalla emergenza sanitaria in atto, ha causato la mancanza di apertura di nuove attività imprenditoriali con una conseguente stagnazione della domanda di immobili da destinare al settore terziario. Un'indagine di mercato in questo settore, peraltro, è particolarmente complessa in questo momento, per via dell'emergenza già richiamata. La maggior parte delle attività terziarie svolte sul territorio comunale di Viterbo è collegata all'andamento dei flussi turistici, che proprio per le limitazioni di movimento imposte dalla situazione sanitaria cogente stanno subendo una considerevole riduzione. Al momento è anche difficoltosa un'analisi in proiezione futura degli effetti che potrebbero generarsi dalla situazione in atto, pertanto la valutazione viene eseguita sulla scorta dei dati di mercato precedenti alla diffusione del virus COVID-19 e in parte relativi alla prima fase di lockdown.

## **1.2 DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE**

La seguente descrizione è fatta in base a quanto osservato nel sopralluogo effettuato per la precedente valutazione risalente al 2016, a quanto possibile osservare tramite gli strumenti informatici a disposizione dell'Agenzia, nonché alla documentazione fotografica fornita dai tecnici comunali.

L'immobile oggetto di stima è destinato a ufficio, ubicato nel centro storico, incastonato tra via Matteotti, strada che collega piazza della Rocca con piazza Giuseppe Verdi, e via della Cava.

Questo tratto del centro è caratterizzato dalla presenza di fabbricati dei primi del '900 fino a costruzioni di epoca più recente, risalenti agli anni '70, in cui generalmente hanno sede attività

commerciali ai piani terra, soprattutto sulle vie principali, mentre i piani superiori sono destinati alla residenza con presenza di piccole attività terziarie.

Il fabbricato in cui è ubicato l'immobile in stima è stato realizzato tra il 2008 e il 2010 in stile moderno, creando una netta discontinuità con il tessuto circostante. Con pianta quadrata e struttura mista di cemento armato e acciaio, si presenta all'esterno con tamponature rivestite in lastre di pietra e finestre con cornici sagomate in cemento. L'ultimo piano è invece caratterizzato da struttura in acciaio esterna di colore rosso e pareti vetrate con infissi metallici. Pilastri a sezione circolare caratterizzano il piano terra, leggermente rialzato rispetto alla quota stradale, in parte porticato e in parte chiuso con vetrate trasparenti a formare l'androne comune e 2 locali commerciali. Quattro pilastri perimetrali, anch'essi a sezione circolare, sostengono l'ultimo piano del fabbricato, a pianta quadrata ruotata di 45° rispetto ai piani sottostanti. La tipologia architettonica del fabbricato, per le sue caratteristiche strutturali e di finitura può definirsi di tipo "civile".

Lo stabile, nella sua interezza, è costituito da due piani interrati in cui sono ubicati i posti auto, dal piano terra con porticato, androne e 2 negozi, da 6 piani di abitazioni, con 5 appartamenti per piano, e dal settimo piano adibito a ufficio.

L'edificio è servito da tre corpi scala con ascensore, tutti illuminati da luce naturale, proveniente sia da aperture tradizionali sia da lucernari in copertura.

Il corpo scala centrale ha accesso da via Matteotti al piano terreno, serve gli appartamenti a tutti i livelli, mentre l'ascensore ha stazioni solo ad alcuni piani, tra i quali l'ufficio all'ultimo livello.

I corpi scala laterali hanno accesso da via della Cava al piano -1 e collegano tutti i livelli, dal -2 al 7, con gli ascensori che invece si fermano al 6° livello.

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 02.12.2016, l'immobile era da considerarsi in stato manutentivo ottimo, senza alcuna evidenza di carenze di tipo strutturale o di finiture, ad esclusione del corpo scala centrale che non era utilizzabile a causa della mancanza di corrente elettrica comune. L'ascensore non era attivo e non era presente l'illuminazione artificiale. Secondo quanto dichiarato dal tecnico comunale la situazione ad oggi è rimasta immutata.

Di seguito i dati essenziali della zona e del fabbricato in esame.

### Notizie di carattere generale

Fattori posizionali\Caratteristiche	Indicatore	Descrizione
Zona OMI	B6	Centro Storico
Servizi pubblici e commerciali	Vicini	Il fabbricato è ubicato lungo una delle strade principali del centro storico, vicina ai servizi pubblici e servizi commerciali
Infrastrutture viarie principali	vicine	Il fabbricato è poco distante dalla stazione ferroviaria Porta Fiorentina e dalla strada statale Cassia
Livello di urbanizzazione	Buono	Zona completamente urbanizzata

### Descrizione del fabbricato

Numero piani		Numero collegamenti verticali		N. u.i.u.	Destinazione prevalente	Tipologia edilizia	Anno di costruzione/ristrutturazione
Fuori terra	Entro terra	Asc.	Scale				
7	2	3	3	33	Residenziale	Edificio	2008

## 2. CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE IN VALUTAZIONE

L'immobile in stima occupa l'intero settimo piano dello stabile. Ad esso si accede da tutti i corpi scala, sia da quello centrale che da quelli laterali, per un totale di quattro accessi indipendenti dotati di porte metalliche che si aprono verso l'esterno con maniglioni antipanico.

La distribuzione degli ambienti avviene tramite un corridoio che gira attorno al corpo scala condominiale centrale, con pareti in vetrocemento che garantiscono l'illuminazione naturale proveniente dai lucernari del corpo scala stesso. Tutti gli ambienti, ad esclusione dei servizi igienici, sono illuminati naturalmente da una o due pareti vetrate. Caratteristica peculiare e unica dell'unità immobiliare è la vista a 360° sul centro storico di Viterbo.

I pavimenti sono in piastrelle di monocottura, i tramezzi, alcuni in muratura e alcuni in cartongesso, sono rifiniti e tinteggiati. Le porte interne sono in alluminio con pannelli tamburati, gli infissi esterni in ferro con doppio vetro.

I bagni sono completi di sanitari e hanno la predisposizione per l'impianto elettrico. Negli altri ambienti non è presente alcun tipo di impianto, essendo stati predisposti solo due quadri elettrici generali, dove può essere consegnata la linea di allaccio all'energia elettrica.

I locali non sono occupati al momento, e non sono mai stati utilizzati. Si riscontra la necessità di una pulizia generale a causa di tracce lasciate da probabili accessi di persone estranee.

Ai fini dell'apprezzamento dell'appetibilità commerciale, vanno fatte diverse considerazioni, in funzione delle caratteristiche che contraddistinguono l'immobile in esame, che presenta una peculiarità di rarità, se non di unicità, nel suo genere, sia in positivo che in negativo.

Le caratteristiche positive sono quelle ubicazionali e di posizione, nonché la pezzatura della superficie. Nell'ambito del centro storico, ci sono pochissimi stabili destinati o destinabili ad ufficio strutturato, tipo la sede dell'INPS, della Regione (ex Genio Civile) o la ex sede della Banca d'Italia, che presentano superfici complessive prossime a mq 1.000 se non superiori. In tutti i casi si tratta di immobili datati nell'epoca di costruzione, con alcuni limiti strutturali sulla funzionalità interna. I locali in questione presentano una superficie di circa mq 400, intermedia fra gli stabili detti e gli uffici realizzati in appartamenti singoli o accoppiati. L'ubicazione su Via Matteotti, prossima a Porta Fiorentina, uno dei principali accessi dalle mura medioevali, rappresenta sicuramente un vantaggio per la facilità di accesso, anche se non supplisce alle problematiche di parcheggio di cui si dirà dopo. La posizione al settimo piano conferisce una vista unica a 360° e una possibilità di luce naturale, non ritrovabili in altri immobili del centro storico.

Come già indicato, però, tutto il centro storico sconta la scarsa disponibilità di parcheggi, ancor più evidente per un immobile direzionale, dove oltre il personale interno potrebbe accedere anche l'utenza esterna. Del resto la problematica è ancor più rimarcata dall'assenza di disponibilità di parcheggi interni riservati, in quanto quelli realizzati ai piani seminterrati dell'edificio non sono nessuno di pertinenza di questa unità immobiliare.

Ancor più pesante dell'assenza dei parcheggi, è la promiscuità dell'edificio sia nelle destinazioni d'uso, sia nella proprietà. Come già detto, sotto il settimo livello destinato ad ufficio ci sono sei piani di residenze, comprendenti circa trenta appartamenti di proprietà dell'ATER, gestiti secondo i principi congiunti ATER – Comune di Viterbo, che poi sono gli stessi per l'assegnazione degli alloggi popolari. In questo stato di cose l'amministrazione in condominio delle parti comuni, sia nell'ordinaria conduzione, sia nella parte manutentiva, si svolge con una certa difficoltà, come testimoniato dal fatto che a distanza di quattro anni dall'ultimo accesso fatto dal personale dello scrivente ufficio, la situazione delle zone comuni è ancora immutata, come il corpo scale centrale ancora privo di illuminazione e di ascensore.

Sommando i pro ed i contro, si può dedurre che l'appetibilità commerciale dell'immobile è piuttosto bassa per l'uso direzionale e cala con il passare del tempo senza interventi di rilievo, diffondendo un trend negativo anche nella percezione degli operatori immobiliari.

Ai fini della valutazione si è tenuto conto delle carenze riguardanti gli impianti comuni e quelli dell'unità immobiliare, nonché della promiscuità che caratterizza l'ufficio in valutazione. In mancanza di dati oggettivi riguardanti il rispetto delle norme di sicurezza, si è ipotizzato che

l'immobile sia conforme alla normativa vigente in materia di sicurezza.

### Identificazione catastale dell'immobile

Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
Urbano	-	168	618	-	A/10	3	16,5 vani	5.325,96
<b>Intestazione</b>								
<b>Dati anagrafici</b>			<b>Natura del diritto reale</b>				<b>Quota</b>	
Comune di Viterbo			proprietà				1/1	

### Determinazione della consistenza ragguagliata

La consistenza metrica è stata determinata sulla scorta della planimetria catastale presente agli atti di questo ufficio. Durante l'accesso effettuato per la precedente valutazione, oltre alla verifica distributiva dei locali, sono state eseguite le misurazioni necessarie per verificare la corrispondenza tra l'elaborato tecnico e lo stato di fatto. Si presume in questa sede che nessuna modifica sostanziale sia sopravvenuta nella consistenza dell'immobile.

La superficie commerciale è stata quindi ottenuta in funzione della superficie lorda dell'unità immobiliare.

La consistenza dell'appartamento risulta dunque la seguente:

UNITA' IMMOBILIARE	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE M <sup>2</sup>	COEFF. DI RAGG.	SUPERF. RAGG. M <sup>2</sup>
Part. 618 sub 70	Ufficio	378	1,00	378,00
			sommano	<b>378,00</b>

## 3. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE

### 3.1 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Secondo le prescrizioni del Piano Regolatore Generale del comune di Viterbo, approvato con D.G.R. n. 3068 del 10/07/1979 l'immobile ricade in zona A1 – Centri storici, le cui Norme Tecniche sono volte principalmente alla conservazione del patrimonio esistente.

Il fabbricato è stato edificato in forza delle concessioni edilizie n. 6470 del 31/03/1999, n. 8265 del 11/03/2003 e DIA 663/08 e 741/08. In data 11/10/2010 il Comune di Viterbo ha rilasciato il certificato di agibilità limitatamente alla porzione con destinazione d'uso residenziale. Ciò dipende

dalla incompletezza degli impianti dell'ufficio e del corpo scala centrale, quindi si presume che a seguito del completamento della loro realizzazione esso potrà essere rilasciato dagli uffici competenti.

### **3.2 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ E DOCUMENTAZIONE ACQUISITA**

La proprietà ha fornito le seguenti certificazioni:

- Dichiarazione di conformità alla regola d'arte degli impianti idrico-sanitario e gas n. VT/33/09 del 06/03/2009;
- Dichiarazione di conformità alla regola d'arte dell'impianto elevatore del 16/07/2010.

Al momento non è disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica, necessario in caso di compravendita o locazione. Si presuppone che esso sarà predisposto prima di proporre il bene sul mercato.

Si presuppone inoltre, in mancanza di documentazione a riguardo, che l'immobile rispetti le norme vigenti in materia di sicurezza.

### **3.3 STATO LOCATIVO**

L'unità immobiliare è al momento libera.

## **PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE**

### **4. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE**

Principio fondamentale dell'estimo è che il giudizio di stima si basa sulla comparazione.

La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato di un bene immobile può essere di due tipi:

- diretta, attuata attraverso il procedimento comparativo diretto (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
- indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata se non sussistono le condizioni necessarie per adottare la metodologia diretta. Si tratta in particolare dell'approccio reddituale/finanziario e dell'approccio del costo (costo di riproduzione deprezzato o costo di produzione) o del procedimento a valore di trasformazione.

## 5. SCOPO DELLA STIMA

Il comune di Viterbo intende conoscere il valore di mercato per una eventuale alienazione. Con la presente stima, pertanto, si determina il valore di mercato dell'appartamento nella sua interezza, prescindendo da giudizi inerenti un'eventuale trasformazione, adattabilità e quanto altro possa influire ai fini della scelta del criterio di stima da adottare. Il valore di libero mercato è riferito all'immobile nel suo stato attuale, libero da vincoli e nelle condizioni d'uso e manutenzione dichiarati dal tecnico comunale che ha eseguito il sopralluogo con documentazione fotografica a luglio 2020.

L'epoca di valutazione è quindi corrispondente alla data odierna (ottobre 2020).

## 6. ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato degli immobili oggetto di stima è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato attuale.

La pandemia del COVID 19 sta avendo un forte impatto sulle attività economiche-produttive, sui redditi delle famiglie e conseguentemente anche sui mercati immobiliari in generale. Nella provincia di Viterbo, gli operatori del settore stanno riscontrando un fenomeno di aumento della richiesta di unità immobiliari residenziali esterne ai centri abitati, o comunque dotate di uno spazio esterno, a discapito di quelle in condominio e nei centri storici. Dal punto di vista dei prezzi tale fenomeno si manifesta in una sostanziale tenuta dei prezzi, in alcuni casi con leggero aumento, per le unità immobiliari indipendenti o dotate di spazio esterno, e di un sensibile calo per gli appartamenti in condominio. Nel settore commerciale, si sta assistendo al fenomeno di perdita di appetibilità per i locali commerciali su strada, conseguenza della chiusura di molteplici attività a seguito della emergenza sanitaria ed economica, mentre aumenta la richiesta di magazzini sia di piccole che di medie dimensioni. E' probabile che tale tendenza sia giustificata dalla graduale migrazione delle attività commerciali al dettaglio verso il mercato on line, le cui necessità di spazi di stoccaggio sostituiscono quelle tradizionali di esposizione e vendita

### **Segmento del mercato immobiliare –Terziario**

Ambito territoriale di riferimento: intero Comune

Il mercato immobiliare del settore terziario, essendo fortemente legato all'andamento dell'economia reale, è assimilabile al segmento commerciale. Nel comune di Viterbo si è assistito negli ultimi anni

ad una forte flessione dei prezzi di compravendita, nonché dei canoni di locazione dei locali commerciali. Ciò è stato riscontrato sia nelle vie principali del commercio, sia nelle strade secondarie. Nelle zone marginali addirittura alcuni negozi sono stati compravenduti a prezzi assimilabili a quelli di un magazzino fronte strada.

L'unità immobiliare in stima è stata oggetto di una precedente valutazione di questo ufficio risalente al 2016. Da allora sul mercato immobiliare si è assistito ad un costante aumento del numero di transazioni con un leggero calo dei prezzi. La situazione contingente di emergenza sanitaria ha inciso notevolmente sull'economia reale, ma le ripercussioni sul mercato immobiliare non risultano ancora evidenti.

Trattandosi di un bene particolare, ufficio ubicato in centro storico ma di recente edificazione, la ricerca di elementi di comparazione è stata estesa a tutto il comune, nell'intento di reperire dati su compravendite di unità immobiliari paragonabili a quella in stima per dimensioni e caratteristiche.

Si è reperito un numero sufficiente di elementi di comparazione, pertanto per la valutazione sarà utilizzato il metodo diretto comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA, che di seguito si va a descrivere.

## **7. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**

### **7.1 Porzione immobiliare uso Ufficio**

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal MCA si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento di diverse fasi, di seguito descritte:

1. Selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano stati oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente l'epoca della stima;
2. Redazione della tabella degli immobili in comparazione (tabella A) in cui per l'immobile oggetto di stima e per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi dell'atto di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, il prezzo di compravendita, i dati di consistenza, nonché le caratteristiche significative ai fini

della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

3. Eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non omogenei al subject per epoca e localizzazione, tramite il test di ammissibilità (tabella B) che fa riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia;
4. Redazione della tabella dei dati (tabella C) in cui si traducono in punteggio le caratteristiche quantitative e qualitative prese a riferimento sia per gli immobili in comparazione sia per quello da stimare. In particolare, per ciascuna caratteristica è riportata la quantità o qualità corrispondente secondo la sua unità di misura o il punteggio relativo al nomenclatore che rappresenta la qualità con la quale la caratteristica è posseduta.
5. Redazione della tabella dei prezzi impliciti (tabella D) delle caratteristiche che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
6. Determinazione del valore di mercato e verifica del risultato: (tabella E) in questa fase si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di valutazione attraverso le seguenti operazioni:
  - i. calcolo della differenza tra la quantità (o punteggio) della caratteristica dell'immobile oggetto di stima (*subject*) e la corrispondente quantità (o punteggio) degli immobili di confronto (*comparables*);
  - ii. correzione dei prezzi dei *comparables* ottenuti come prodotto tra le differenze di cui al punto che precede ed i corrispondenti prezzi marginali individuati nell'apposita tabella;
  - iii. Verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea stimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata)
  - iv. determinazione del valore di mercato dell'immobile *subject* come media aritmetica dei prezzi corretti di *comparables*.

#### *Beni di confronto (comparables) selezionati*

La ricerca di elementi di comparazione è stata effettuata su tutto il comune di Viterbo. La consistenza dell'ufficio oggetto di stima, come già accennato in premessa, si colloca tra la dimensione tipica degli uffici in appartamento in fabbricati promiscui e quella più grande degli uffici strutturati, siti in fabbricati dedicati esclusivamente ad attività terziarie. La scelta dei comparabili è ricaduta sulle unità in appartamento, in quanto le caratteristiche del subject sono più

assimilabili a quelle degli uffici, benché di dimensioni minori, posti in appartamenti in edifici condominiali caratterizzati dalla presenza sia di locali commerciali ai piani terra, sia di abitazioni ai piani superiori. Affinché la differenza di classe di superficie non incidesse in modo discriminante tra i diversi elementi di comparazione, sono stati selezionati appartamenti il più possibile omogenei dal punto di vista della loro consistenza metrica.

### Comparabile C<sub>a</sub>

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Notaio Antonio Pappalardo rep 2991
<b>Prezzo (€):</b>		200.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		12/07/2017
<b>Comune:</b>		Viterbo
<b>Zona OMI:</b>		B6
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Via G. Marconi
	<b>Numero civico</b>	7
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	170
	<b>Particella</b>	172
	<b>Subalterno</b>	53
<b>Dati catastali</b>	<b>Categoria</b>	A/10
	<b>Descrizione ed ulteriori informazioni:</b> Ufficio posto al piano primo di fabbricato con ascensore composto da ingresso, disimpegno, 5 vani, 1 ripostiglio e un bagno. Completa la proprietà una soffitta al piano quinto. La superficie lorda, misurata sulla base della planimetria catastale in atti è pari a 231 mq per l'ufficio e 26 mq per la soffitta (coeff. di ragguaglio 25%). Superficie ragguagliata complessiva pari a 238 mq	

CALCOLO CONSISTENZA COMPARABILE C <sub>A</sub>					
PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA (MQ)	COEFF. DI RAGG.	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)	Note
Primo	Ufficio	231	1,00	231,00	
Quinto	Soffitta	26	0,25	6,50	Dpr 138/98 – vani accessori non comunicanti
TOTALE				237,50	In c.t. 238 mq

### Comparabile C<sub>b</sub>

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Notaio Emanuele Bassino rep 2075
<b>Prezzo (€):</b>		170.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		27/06/2017
<b>Comune:</b>		Viterbo
<b>Zona OMI:</b>		C3
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	via Genova
	<b>Numero civico</b>	88
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	169
	<b>Particella</b>	244
	<b>Subalterno</b>	46
	<b>Categoria</b>	A/10
<b>Descrizione ed ulteriori informazioni:</b>		Appartamento uso ufficio posto al piano primo di edificio con ascensore, composto da ingresso, disimpegno, 4 vani, 1 ripostiglio, un bagno e due balconi. La superficie lorda, misurata sulla base della planimetria catastale in atti è pari a 133 mq per i vani principali e 15 mq per i balconi (coeff. di ragguglio 0,1). Superficie raggugliata complessiva pari a 135 mq

CALCOLO CONSISTENZA COMPARABILE C <sub>B</sub>					
PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA (MQ)	COEFF. DI RAGG.	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)	Note
Primo	Ufficio	133	1,00	133,00	
Primo	Balconi	15	0,10	1,50	Dpr 138/98 – balconi e terrazze
TOTALE				134,50	In c.t. 135 mq

### Comparabile C<sub>c</sub>

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Notaio Francesca Romana Perrini rep 4923
<b>Prezzo (€):</b>		190.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		14/02/2019
<b>Comune:</b>		Viterbo
<b>Zona OMI:</b>		B6
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Piazza della Rocca
	<b>Numero civico</b>	10
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	168
	<b>Particella</b>	152
	<b>Subalterno</b>	4
	<b>Categoria</b>	A/10
<b>Descrizione ed ulteriori informazioni:</b>		Appartamento uso ufficio posto al piano secondo di edificio senza ascensore, composto da 7 vani, disimpegno, ripostiglio, un bagno e terrazza. La superficie lorda, misurata sulla base della planimetria catastale in atti, è pari a 170 mq di superficie dei vani principali e 40 mq di terrazza (coeff. di ragguaglio 0,1). La superficie ragguagliata complessiva è pari a 174 mq.

CALCOLO CONSISTENZA COMPARABILE C <sub>c</sub>					
PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA (MQ)	COEFF. DI RAGG.	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)	Note
Secondo	Ufficio	170	1,00	170,00	
Secondo	Terrazza	40	0,10	4,00	Dpr 138/98 – balconi e terrazze
TOTALE				174,00	In c.t. 174 mq

**Comparabile C<sub>d</sub>**

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Notaio Antonio Pappalardo rep 4527
<b>Prezzo (€):</b>		125.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		13/03/2019
<b>Comune:</b>		Viterbo
<b>Zona OMI:</b>		B6
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	via G. Marconi
	<b>Numero civico</b>	7
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	170
	<b>Particella</b>	172
	<b>Subalterno</b>	54
	<b>Categoria</b>	A/10
<b>Descrizione ed ulteriori informazioni:</b>		Appartamento uso ufficio posto al primo piano di edificio con ascensore, composto da ingresso, disimpegno, 4 vani e un bagno. Completa la proprietà una cantina posta al piano primo interrato. La superficie lorda, misurata sulla base della planimetria catastale in atti, è pari a 156 mq di superficie dei vani principali e mq 40 per la cantina (coeff. di ragguaglio pari a 0,25. La superficie ragguagliata complessiva è pari a mq 166

CALCOLO CONSISTENZA COMPARABILE C <sub>d</sub>					
PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA (MQ)	COEFF. DI RAGG.	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)	Note
Primo	Ufficio	156	1,00	156,00	
Primo interrato	Cantina	40	0,25	10,00	Dpr 138/98 – vani accessori non comunicanti
TOTALE				166,00	In c.t. 166 mq

### Comparabile C<sub>e</sub>

<b>Fonte:</b>		Compravendita
<b>Estremi dell'atto:</b>		Notaio dott. Fabrizio Fortini rep 62419
<b>Prezzo (€):</b>		200.000,00
<b>Data dell'atto:</b>		20/04/2020
<b>Comune:</b>		Viterbo
<b>Zona OMI:</b>		C3
<b>Indirizzo</b>	<b>Toponimo</b>	Viale Raniero Capocci
	<b>Numero civico</b>	8a
<b>Dati catastali</b>	<b>Sezione</b>	-
	<b>Foglio</b>	171
	<b>Particella</b>	608
	<b>Subalterno</b>	4
	<b>Categoria</b>	A/10 - C/6
<b>Descrizione ed ulteriori informazioni:</b>		Appartamento uso ufficio posto al secondo piano di edificio con ascensore, composto da ingresso, disimpegno, 5 vani e due bagni. Nella compravendita è compreso un posto auto posto al piano primo interrato. La superficie lorda, misurata sulla base della planimetria catastale in atti, è pari a 117 mq di superficie dei vani principali dell'ufficio e 15 mq per il posto auto coperto (coeff. di ragguaglio pari a 0,25). La superficie ragguagliata complessiva è pari a mq 121

CALCOLO CONSISTENZA COMPARABILE C <sub>E</sub>					
PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA (MQ)	COEFF. DI RAGG.	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (MQ)	Note
Primo	Ufficio	117	1,00	117,00	
Primo interrato	Posto auto	15	0,25	3,75	Dpr 138/98 – vani accessori non comunicanti
TOTALE				120,75	In c.t. 121 mq

Si descrivono di seguito i contenuti delle tabelle utilizzate per la determinazione del valore di mercato dell'immobile trasformato da stimare.

#### *Tabella delle caratteristiche*

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè

le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.

<b>Caratteristiche "Uffici e studi professionali"</b>		
<b>Denominazione</b>	<b>Dettaglio o Nomenclatore</b>	<b>Unità di misura o punteggio</b>
<b>Consistenza</b>	Superficie ragguagliata	m <sup>2</sup>
<b>Localizzazione di dettaglio dell'edificio</b>	Degradata	0
	Normale	1
	Ricerca	2
<b>Tipologia architettonica dell'edificio</b>	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
<b>Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)</b>	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
<b>Livello di piano dell'uiu (Uffici)</b>	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo	7
	Intermedio	8
	Ultimo	9
Attico	13	
<b>Stato manutentivo dell'uiu</b>	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
<b>Dotazione impianti (Uffici)</b>	Scarsa	0
	Normale	1
	Ottima	2
<b>Ascensore</b>	Assente	0
	Presente	1
<b>Qualità distributiva</b>	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2
<b>Numero WC</b>	Uno	0
	Due	1
	>Due	2

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE COMPARABILI (C <sub>i</sub> = comparables)							IMMOBILE IN STIMA (S = subject)
Segmento del mercato immobiliare Uffici e studi professionali							
Fonte	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce		
Estremi	Notario Antonio Pappalardo rep 2991	Notario Emanuele Bassino rep 2075	Notario Francesco Romana Ferrini rep 4623	Notario Antonio Pappalardo rep 4527	Notario dott. Fabrizio Forlini rep 62419		
Prezzo o valore assunto (€)	200.000,00	170.000,00	190.000,00	125.000,00	200.000,00		
Epoca dato (Semestre/anno)	2°/2017	1°/2017	1°/2019	1°/2019	1°/2020	2°/2020	
Comune	Viterbo	Viterbo	Viterbo	Viterbo	Viterbo	Viterbo	
Indirizzo	Via G. Marconi 7	via Genova 88	Piazza della Rocca 10	via G. Marconi 7	Viale Raniero Capocci 8a	via Matteotti snc	
Catastri	Foglio 170 Part.lla 172 Subalterno 53	169 244 46	168 152 4	170 172 54	171 608 4	168 618 70	
Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	B6	C3	B6	B6	C3	B6	
Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m <sup>2</sup> 1.100,00 Massimo €/m <sup>2</sup> 1.500,00	1.100,00 1.500,00	1.100,00 1.500,00	1.100,00 1.500,00	1.000,00 1.500,00		
Valori all'epoca della stima: 2°/2020	Minimo €/m <sup>2</sup> 1.100,00 Massimo €/m <sup>2</sup> 1.500,00	1.000,00 1.500,00	1.100,00 1.500,00	1.100,00 1.500,00	1.000,00 1.100,00	1.100,00 1.500,00	
Consistenza raggiugata	Superficie in m <sup>2</sup> 238,00	Superficie in m <sup>2</sup> 135,00	Superficie in m <sup>2</sup> 174,00	Superficie in m <sup>2</sup> 166,00	Superficie in m <sup>2</sup> 121,00	Superficie in m <sup>2</sup> 378,00	
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Ricerca Signorile	Ricerca Civile	Ricerca Signorile	Ricerca Signorile	Normale Signorile	Ricerca Civile	
Tipologia architettonica dell'edificio	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Civile	
Stato manufatto dell'edificio (Sup. Subject)	Presente	Presente	Assente	Presente	Presente	Ultimo	
Livello di piano dell'Uu (Ufficio)	1,00	1,00	2,00	1,00	Secondo	7,00	
Assessore	Presente	Presente	Assente	Presente	Presente	Presente	
Dotazione impianti (Ufficio)	Scarsa	Normale	Scarsa	Scarsa	Normale	Scarsa	
Stato manufatto dell'Uu	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	Normale	
Numero WC	Uno	Uno	Uno	Uno	Due	>Due	
Qualità distributiva	Normale	Normale	Scadente	Normale	Normale	Scadente	

Tabella degli immobili in comparazione

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi degli atti di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

Con la caratteristica "qualità distributiva" cui si è attribuito il nomenclatore "scadente" si è voluto tenere conto della promiscuità che caratterizza l'ufficio in valutazione, che non può essere distributivamente reso indipendente dalle unità immobiliari residenziali. La caratteristica "dotazione impiantistica" cui si è attribuito il nomenclatore "scarsa" tiene conto della non completezza degli impianti interni, nonché della mancata messa in esercizio dell'ascensore centrale.

**TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ**

		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	IMMOBILE IN STIMA (Subject)
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dai test i comparabili che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	DIVERSA EPOCA SUBJECT	B6	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	
	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	B6	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	
Zona OMI				B6	B6	C3	B6
Prezzo rilevato (€)		200.000,00	170.000,00	190.000,00	125.000,00	200.000,00	$V_{OMI} \text{ min.} = \text{€}m^2$ 1.100,00
Semestre OMI di riferimento		2*/2018	2*/2018	1*/2019	1*/2019	1*/2020	$V_{OMI} \text{ max.} = \text{€}m^2$ 1.500,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)		1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.300,00	1.250,00	$C' \text{ (€/m}^2\text{)}$ (da scendere a normale) 300,00
Coefficiente epoca $K_{OMI}$ (nella zona dei comparabili) ( $V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$ )		1,00	0,96	1,00	1,00	0,84	$C'' \text{ (€/m}^2\text{)}$ (da normale a stima) 300,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)		1.300,00	1.250,00	1.300,00	1.300,00	1.050,00	Epoca stima: 2*/2020
Coefficiente localizz. $K_L$ (all'epoca della stima) ( $V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$ )		1,00	1,04	1,00	1,00	1,24	Valore centrale OMI = €m <sup>2</sup> (zona ed epoca subject) 1.300,00
Consistenza ragguagliata ST/ci (mq)		238	135	174	166	121	378
Prezzo unitario po (€/mq) (prezzo rilevato sup. ragg.)		840,34	1.259,26	1.081,65	753,01	1.652,89	Prezzo min. ammissibile = €m <sup>2</sup> ( $V_{OMI} \text{ min.} - C$ ) 800,00
Prezzo unitario omogeneizzato p'c = pCi x ke x kl (€/mq)		840,34	1.259,26	1.081,65	753,01	1.719,01	Prezzo max. ammissibile = €m <sup>2</sup> ( $V_{OMI} \text{ max.} + C$ ) 1.800,00
Prezzo complessivo omogeneizzato P'c = pCi x ST (€)		200.000,00	170.000,00	190.000,00	125.000,00	208.000,00	p'c min = € 840,34
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI	NO	SI	

Tabella B - test di ammissibilità

Nella tabella gli elementi di comparazione sono stati omogeneizzati per epoca del dato e localizzazione all'immobile in stima, verificando se il prezzo unitario rilevato omogeneizzato rientrasse nell'intervallo dei valori OMI riferiti all'epoca di stima e alla localizzazione dell'immobile in valutazione, ampliato per tenere conto delle differenze di stato manutentivo. C' e C'' sono i prezzi unitari rilevati sul mercato per l'adeguamento manutentivo di un appartamento uso ufficio. Il comparabile Cd non è risultato idoneo in quanto il prezzo unitario risulta essere inferiore al minimo dell'intervallo OMI ampliato del costo dell'eventuale adeguamento manutentivo. Tale comparabile non sarà utilizzato nel calcolo del valore unitario del Subject.

**TABELLA "C" - DATI**

IMMOBILI IN COMPARAZIONE

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		Ce		IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore Superficie in m <sup>2</sup>	Quantità o num.
c1	Consistenza raggiugata	238,00	2,00	135,00	1,00	174,00	1,00	121,00	1,00	378,00	2,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Ricerca	2,00	Normale	1,00	Ricerca	2,00	Normale	1,00	Ricerca	2,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Signorile	2,00	Civile	1,00	Signorile	2,00	Signorile	2,00	Civile	1,00
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Ottimo	2,00
c5	Livello di piano dell'ulu (Ufficio)	Primo	6,00	Primo	6,00	Secondo	7,00	Secondo	7,00	Ultimo	9,00
c6	Ascensore	Presente	1,00	Presente	1,00	Assente	0,00	Presente	1,00	Presente	1,00
c7	Dotazione impianti (Ufficio)	Scarsa	0,00	Normale	1,00	Scarsa	0,00	Normale	1,00	Scarsa	0,00
c8	Stato manutentivo dell'ulu	Normale	1,00								
c9	Numero WC	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Due	1,00	>Due	2,00
c10	Qualità distributiva	Normale	1,00	Normale	1,00	Scadente	0,00	Normale	1,00	Scadente	0,00

### Tabella dei dati

Nella Tabella "C" - Dati, sono indicate, per tutte le caratteristiche prese in esame, le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

**TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI**

CARATTERISTICHE			PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coef. Kci	Ca	Cb	Cc	Ce
c1	Consistenza raggiata	Kc1 x p/min	€/m <sup>2</sup>	1,00	840,34	840,34	840,34	840,34
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPoi	€	3,8%	7.600,00	6.460,00	7.220,00	7.904,00
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPoi	€	1,5%	3.000,00	2.550,00	2.950,00	3.120,00
c4	Stato manufatto dell'edificio (Sup. Subject)	Kc4XSts	€	70,00	26.460,00	26.460,00	26.460,00	26.460,00
c5	Livello di piano dell'uiu (Ufficio)	Kc5XPoi	€	5,0%	10.000,00	8.500,00	9.500,00	10.400,00
c6	Ascensore	Kc6XPoi	€	8,0%	18.000,00	15.300,00	17.100,00	18.720,00
c7	Dotazione impianti (Ufficio)	Kc7XPoi	€	10,0%	20.000,00	17.000,00	19.000,00	20.800,00
c8	Stato manufatto dell'uiu	Kc8XSts	€	300,00	113.400,00	113.400,00	113.400,00	113.400,00
c9	Numero WC	Kc9XPoi	€	5,1%	10.200,00	8.670,00	9.660,00	10.608,00
c10	Qualità distributiva	Kc10XPoi	€	15,0%	30.000,00	25.500,00	28.500,00	31.200,00

### Tabella dei prezzi impliciti

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile selezionato i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità. Gli altri prezzi impliciti sono quelli scaturiti dal progetto di ricerca effettuato sulla provincia di Viterbo nel 2019.

Caratteristica		IMMOBILE IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)		
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf				
N.	Identificativo	Quantità Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità Punteggi	Correzione del prezzo	prezzo unitario medio 1° sintesi €/mq	% di scostamento accettato	Valore 1° sintesi (€)
c1	Consistenza raggugliata	140,00	117.647,06	243,00	204.201,68	204,00	171.428,57	257,00	215.966,39	1,00	7.904,00	257,00	215.966,39	1.087,37	15%	411.025,86
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	-1,00	-3.000,00	0,00	0,00	-1,00	-2.850,00	0,00	0,00	-1,00	-3.120,00	0,00	0,00			
c4	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	1,00	26.460,00	1,00	26.460,00	1,00	26.460,00	1,00	26.460,00	1,00	26.460,00	1,00	26.460,00			
c5	Livello di piano dell'uiu (Ufficio)	3,00	30.000,00	3,00	26.500,00	2,00	19.000,00	2,00	20.800,00	2,00	20.800,00	2,00	20.800,00			
c6	Ascensore	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	17.100,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c7	Dotazione impianti (Ufficio)	0,00	0,00	-1,00	-17.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-20.800,00	0,00	0,00			
c8	Stato manutentivo dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
c9	Numero WC	2,00	20.400,00	2,00	17.340,00	2,00	19.380,00	2,00	19.380,00	1,00	10.608,00	1,00	10.608,00			
c10	Qualità distributiva	-1,00	-30.000,00	-1,00	-26.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	-1,00	-31.200,00	0,00	0,00			
CORREZIONE DEL PREZZO			161.507,06		237.461,68		250.518,57		208.000,00		434.618,39		226.618,39			
			200.000,00		170.000,00		190.000,00		190.000,00		440.518,57		440.518,57			
1° SINTESI			966,37		1.077,64		1.165,36		1.146,78		1.146,78		1.146,78			
			-12,06%		-0,87%		7,18%		5,74%		5,74%		5,74%			
Esito 1° sintesi valutativa			Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato			

### Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutativa, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare ( $\Delta q_i$ ). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate:  $P_{corretto} = P_{Ci} + \sum \Delta P_i$ .

Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

Il valore unitario di mercato del subject, ovvero dell'ufficio in valutazione, è pari a 1.087,37 €/mq, per un valore complessivo di 411.025,86 €, in c.t. 410.000,00.

La stima è effettuata nell'ipotesi che:

- I beni siano liberi da vincoli locativi;
- I beni alla data di acquisto fossero conformi alle norme urbanistiche vigenti (regolarità urbanistica);
- I beni siano privi di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere

## **CONCLUSIONI**

A seguito della sottoscrizione del protocollo d'intesa prot. 15571 del 12.05.2020, con atto aggiuntivo prot 28206 del 18/08/2020 Il Comune di Viterbo ha richiesto allo scrivente ufficio la determinazione del valore di mercato dei seguenti immobili di sua proprietà, siti nel comune di Viterbo, ai fini di una eventuale alienazione:

1. Unità immobiliare a destinazione abitativa sita in Piazza della Rocca, distinta in Catasto al Foglio 168 part. 179 sub 4 piano 1°;
2. Unità immobiliare a destinazione abitativa sita in via Vicenza n. 31, distinta in catasto al Foglio 171, part. 9 sub 3 e box auto sito in via Vicenza 25, distinto in catasto al Foglio 171 part. 9 sub 33;
3. Unità immobiliare a destinazione ufficio sita in via Matteotti, distinta in catasto al Foglio 178 particella 618 sub 70.

La presente perizia riguarda esclusivamente l'unità immobiliare descritta al n° 3 del soprastante elenco. Si evidenzia che quest'ufficio, su richiesta del comune di Viterbo con nota del 11.05.2016 prot.32715 e con nota 1435 del 10/08/2011 ha già precedentemente effettuato la valutazione della porzione immobiliare in esame. Al fine di fornire al Comune di Viterbo un valore dell'immobile all'attualità, non è stato possibile procedere ad un semplice adeguamento della precedente valutazione per limiti temporali, pertanto si è proceduto alla redazione di una valutazione ex novo, con epoca della stima fissata all'attualità.

In ottemperanza a quanto comunicato in data 08/03/2020 dall'Unità di Crisi COVID-19 centrale dell'Agenzia delle Entrate non è stato eseguito il sopralluogo sul posto. Il Comune di Viterbo ha espressamente autorizzato la valutazione senza sopralluogo allegando alla richiesta documentazione fotografica recente (luglio 2020).

Oggetto della stima è un appartamento uso ufficio posto all'ultimo piano di un fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale sito nel centro storico di Viterbo. Esso pur essendo caratterizzato da una buona posizione, nel centro storico di Viterbo, all'interno della cinta muraria

medievale, è penalizzato dal fatto di non avere la disponibilità di posti auto pertinenziali, e di trovarsi in un edificio promiscuo, a prevalenza residenziale, senza possibilità di rendere l'unità a destinazione terziaria indipendente negli accessi. Il corpo scala centrale, che ospita l'ascensore che raggiunge il piano dell'ufficio, è privo del collegamento alla corrente elettrica, pertanto non è dotato di illuminazione artificiale. L'ascensore centrale non è mai stato messo in funzione.

L'appetibilità commerciale dell'immobile è quindi piuttosto bassa per l'uso direzionale e cala con il passare del tempo senza interventi di rilievo, diffondendo un trend negativo anche nella percezione degli operatori immobiliari.

Il segmento del mercato immobiliare del settore terziario gode a Viterbo di una modesta dinamicità. A seguito della ricerca di mercato effettuata sono stati individuati 5 possibili elementi di comparazione per la determinazione del prezzo attraverso l'applicazione del metodo diretto pluriparametrico derivato dall'MCA. Tutti i comparabili ad esclusione dell'ultimo sono stati compravenduti nel periodo precedente il lockdown resosi necessario per il contrasto alla diffusione del virus COVID-19. Nei calcoli di stima si è tenuto debitamente conto delle caratteristiche peculiari dell'oggetto della stima sopra descritte.

Per l'unità immobiliare in esame precedentemente descritta, con riferimento ai dati tecnico economici acquisiti per cespiti assimilabili e al procedimento di stima adottato, nonché alle considerazioni sopra esposte si riepiloga quanto segue:

Descrizione sintetica dei beni	Dati catastali				Valore Stimato (€)
	Comune	Foglio	Particella	Sub.	
Unità immobiliare a destinazione Ufficio	Viterbo	168	618	70	410.000,00
<b>TOTALE in c.t. (euro quattrocentodiecimila/00)</b>					<b>410.000,00</b>

Riguardo al valore così determinato, si deve tenere in debito conto che la pandemia del COVID 19 sta avendo un impatto negativo sulle attività economiche-produttive, sui redditi delle famiglie e conseguentemente anche sui mercati immobiliari in generale.

In conseguenza di questo evento eccezionale, si sono realizzate quelle circostanze straordinarie che possono dar luogo a concrete incertezze nella valutazione di un bene. Questa possibile situazione è espressamente contemplata dai più aggiornati standard internazionali di valutazione (vedi ad es., RICS – Standard globali di valutazione 2017, VGPA 10, pag.154).

In particolare, poiché la pandemia ha provocato una prolungata stasi del mercato immobiliare, nel presente elaborato si è operato in assenza di riferimenti a transazioni commerciali che possano ritenersi sicuramente originate in epoca successiva al periodo di più acuta emergenza sanitaria e, comunque, in condizioni di contesto di estrema instabilità dei prezzi.

Ciò non significa che la stima eseguita sia affetta da scarsa affidabilità, ma che, a motivo delle condizioni straordinarie di mercato, non sia possibile attribuire ad essa la stessa certezza ricorrente in una situazione ordinaria.

Chiaramente, essendo al momento della stesura di questo elaborato non noto l'impatto economico che la pandemia potrà avere sul mercato immobiliare, nell'intento di svolgere il compito assegnato con spirito di piena e fattiva collaborazione fra Amministrazioni pubbliche, si ritiene opportuno raccomandare una certa cautela nell'uso dei risultati della stima, soprattutto laddove quest'ultimo avvenga tra qualche mese. In tal caso, questo Ufficio è disponibile, senza ulteriori rimborsi costi, a valutare, su vostra richiesta, la necessità di un eventuale aggiornamento della stima in relazione al ristabilirsi di una ordinaria dinamica di mercato.

Questa precisazione è resa per assicurare all'Amministrazione committente quella dovuta chiarezza sul contesto in cui il giudizio di stima è stato formulato, che viene esplicitamente richiesta dagli standard internazionali di valutazione a cui questa Agenzia si conforma

Ciò esposto, si ritiene utile segnalare che l'alea di variazione, insita in ogni processo valutativo, per la valutazione in questione è quantificabile nell'ordine del + 15% circa; per tanto in tale ambito può collocarsi il più esatto valore dell'immobile senza pregiudizio per la correttezza e l'attendibilità del relativo criterio estimativo.

La presente perizia, riferita all'attualità (ottobre 2020), è stata redatta esclusivamente per lo scopo sopra indicato e per conto del Comune di Viterbo; è fatto dunque divieto di ogni altro tipo di utilizzo.

Viterbo, 22/10/2020

**IL RESPONSABILE TECNICO**

*Laura MENCARINI*

*(firmato digitalmente)*

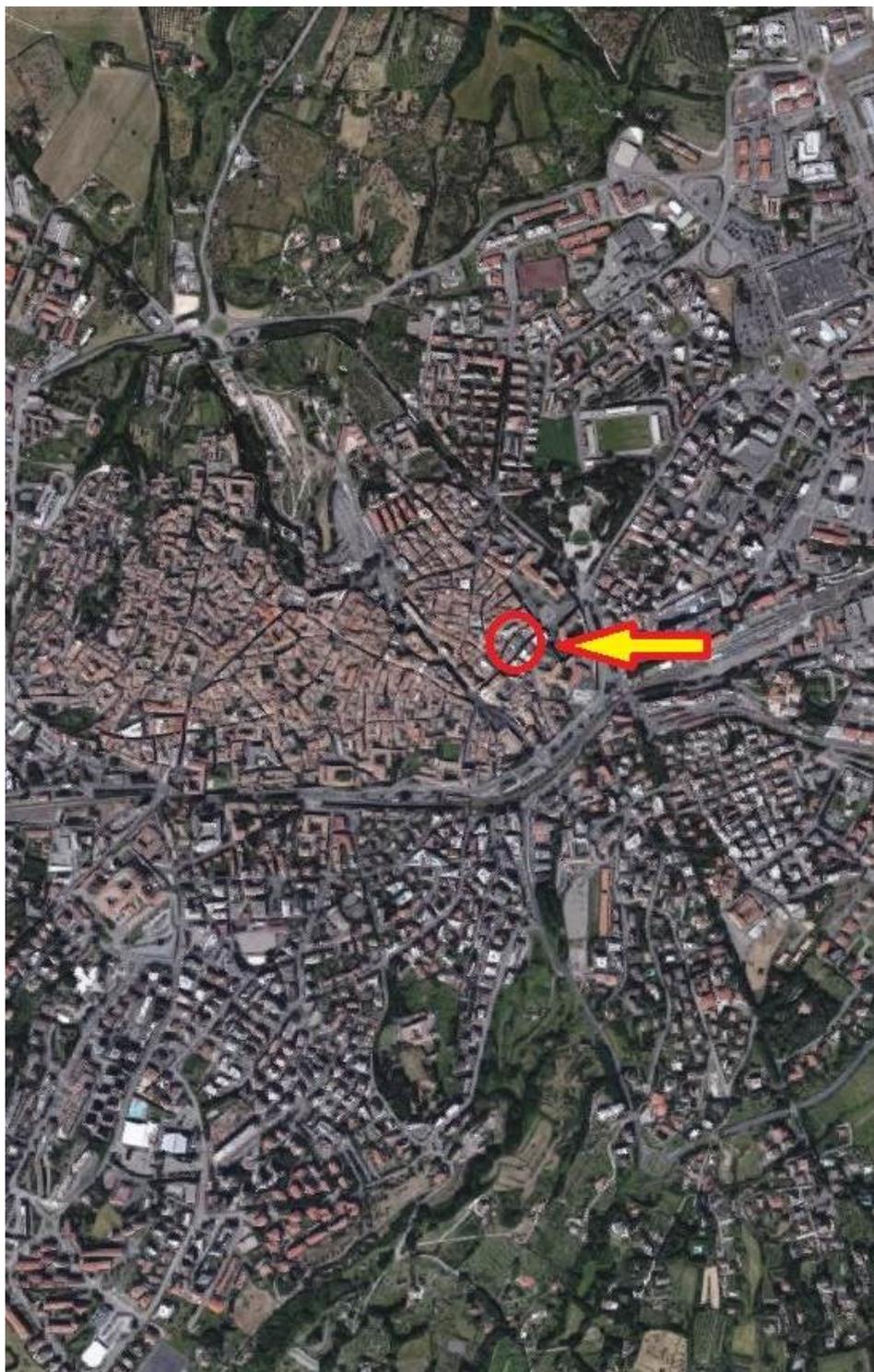
**IL DIRETTORE DELL'UFFICIO  
PROVINCIALE TERRITORIO (\*)**

*Girolamo OTTAVIANI*

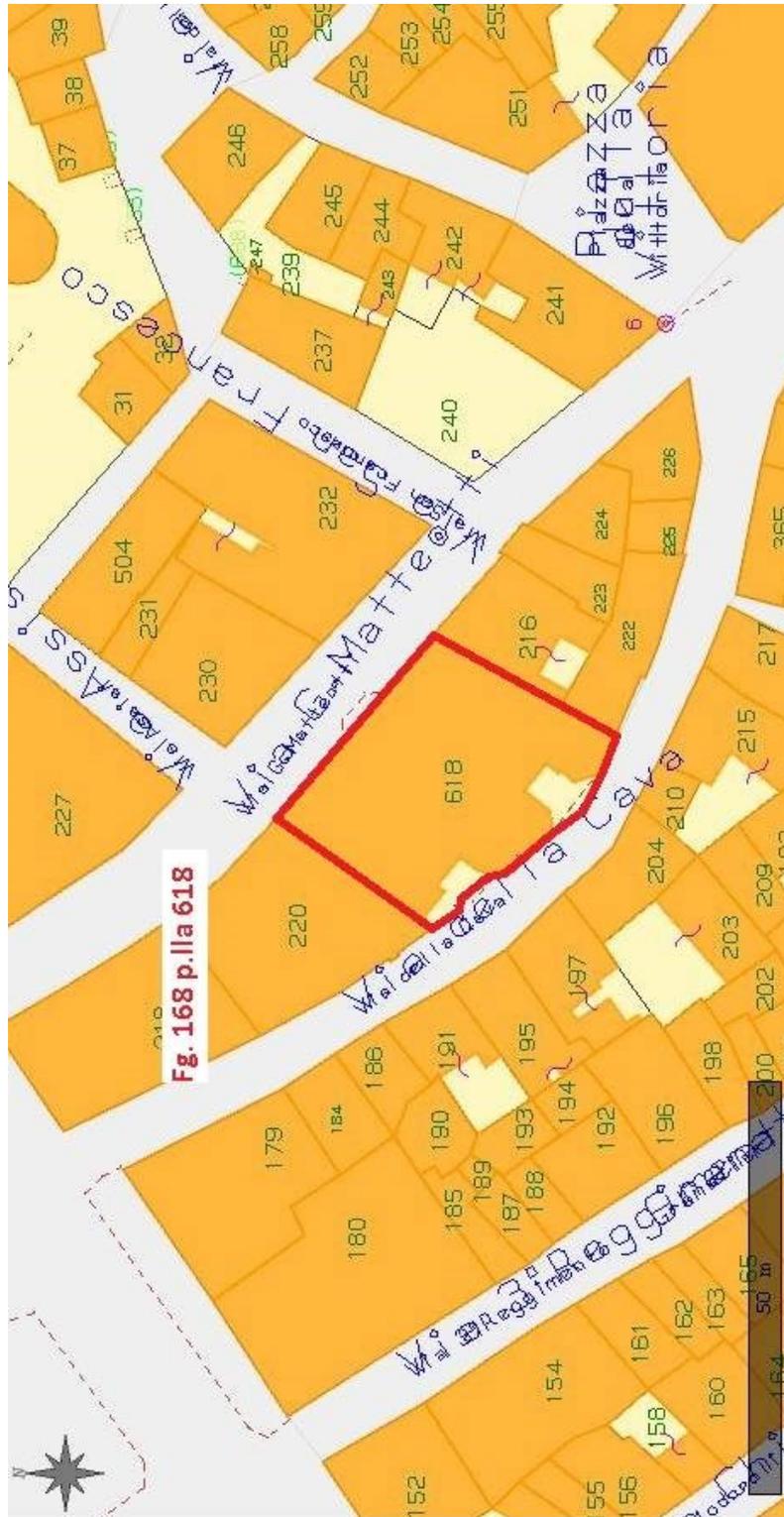
*(firmato digitalmente)*

*(\*) Firma su delega del Direttore Provinciale Adolfo Bray*

**ALLEGATO 1 (INQUADRAMENTO TERRITORIALE)**



**ALLEGATO 2 (MAPPA CATASTALE)**



**ALLEGATO 3 (INQUADRAMENTO ZONA OMI)**



**ALLEGATO 4 (DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)\***



\*Fonte "street view di google.com"





ALLEGATO 5 (PLANIMETRIA CATASTALE IMMOBILE)

