

Prot. Acq. 28206/2020
INC. 23/2020

Oggetto

Determinazione del valore di mercato da porre a base d'asta dell'immobile in Viterbo, Piazza della Rocca, 4 – fg. 168 part. 179 sub. 4

Proprietà: Comune di Viterbo



Inc. 23 prot. n.28206 del 18/08/2020

PORZIONE IMMOBILIARE RESIDENZIALE SITA A VITERBO IN PIAZZA DELLA ROCCA N° 4

PREMESSA	3
PARTE I – DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEL BENE	5
1. DESCRIZIONE GENERALE.....	5
1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE	5
1.2 CARATTERISTICHE DELL’EDIFICIO	6
2. CARATTERISTICHE DELLE UNITÀ IMMOBILIARE IN VALUTAZIONE	7
3. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE	9
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	9
4. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	9
5. SCOPO DELLA STIMA	10
6. ANALISI DI MERCATO E METODOLOGIA APPLICATA	10
7. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO	11
CONCLUSIONI	27
ALLEGATO 1 (INQUADRAMENTO TERRITORIALE)	31
ALLEGATO 2 (MAPPA CATASTALE)	32
ALLEGATO 3 (INQUADRAMENTO ZONA OMI)	33
ALLEGATO 4 (DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)*	34
ALLEGATO 5 (PLANIMETRIE CATASTALI IMMOBILI)	35

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° 1 del soprastante elenco. Si evidenzia che quest'ufficio, su richiesta del comune di Viterbo con nota del 11.05.2016 prot.32715 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 l'Agenzia ad effettuare la stima senza sopralluogo, allegando alla richiesta documentazione fotografica recente (luglio 2020). La committenza ha inoltre fornito all'ufficio le notizie riguardo lo stato manutentivo dell'immobile nel quale, rispetto al sopralluogo effettuato dai tecnici dell'ufficio nel 2016, non sono pervenute modifiche o variazioni dello stato manutentivo e che esse non sono state abitate o utilizzate per scopi diversi, sollevando l'Agenzia da qualunque responsabilità in ordine all'esistenza di situazioni non documentate che possono avere influenza sul valore del bene immobile.

Le informazioni per la redazione della presente stima sono state dedotte dai mezzi informatici a disposizione di codesto ufficio, dalla stima precedentemente redatta in data 28/11/2016, e dal supporto dell'Ufficio Tecnico Comunale che ci ha fornito la documentazione fotografica dello stato attuale dell'immobile.

Oggetto della stima è l'appartamento situato nel Comune di Viterbo (VT) a Piazza della Rocca n° 4, posto al primo piano dell'edificio di appartenenza. L'immobile è situato nel centro storico della città all'interno della cinta muraria.

Titolarità dell'immobile oggetto di stima

L'immobile oggetto della stima è all'attualità intestato a: Comune di Viterbo – proprietà 1/1.

La titolarità dell'immobile è stata desunta dall'analisi dei documenti ipocatastali e risulta corretta all'attualità mentre è lacunosa nei passaggi precedenti all'attuale relativamente alle quote di proprietà.

Finalità della valutazione:

Determinazione del valore di mercato degli immobili, per una eventuale alienazione.

Documenti esaminati:

Tipo Documento	Note
Documentazione ipocatastale	Visure e mappe catastali reperite presso gli archivi di questo ufficio
Documentazione fotografica immobile	Documentazione inviata all'agenzia per verificare lo stato dell'immobile all'attualità
Altro:	Atto notaio Massimo Pensato stipulato a Viterbo il giorno 04/10/2019 Repertorio: 10009 / 7786 riguardante la compravendita di un appartamento di civile abitazione sito in Viterbo, Piazza della Rocca (comparabile "a" MCA)
Altro:	Atto notaio Raffaella Faletti stipulato a Viterbo il giorno 08/07/2019 Repertorio: 14024 / 9715 riguardante la compravendita di un appartamento di civile abitazione sito in Viterbo, Via Matteotti (comparabile "b" MCA).
Altro:	Atto notaio Fabrizio Fortini stipulato a Viterbo il giorno 03/10/2019 Repertorio: 61684 / 38959 riguardante la compravendita di un appartamento di civile abitazione sito in Viterbo, Piazza della Vittoria (comparabile "c" MCA)
Altro:	Atto notaio Paola Lanzillo stipulato a Viterbo il giorno 07/03/2018 Repertorio: 35125 / 24775 riguardante la compravendita di un appartamento di civile abitazione sito in Viterbo Via San Bonaventura (comparabile "d" MCA)
Altro:	Atto notaio Paola Gervasio stipulato a Viterbo il giorno 24/07/2019 Repertorio: 24208 / 12325 riguardante la compravendita di un appartamento di civile abitazione sito in Viterbo Via Cairoli (comparabile "e" MCA)
Altro:	Atto notaio Massimo Pensato stipulato a Viterbo il giorno 08/07/2019 Repertorio: 61349 / 38687 riguardante la compravendita di un appartamento di civile abitazione sito in Viterbo, Piazza Sallupara (comparabile "f" MCA)
Altro:	Relazione di stima per lo stesso immobile redatta dall'ufficio scrivente in data 18/11/2016

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 collegata a Orte e Terni dalla Superstrada SS 675 Umbro - Laziale. Dotata di due piccole stazioni ferroviarie, Porta Romana e Porta Fiorentina, sulle quali 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 favorisce le iniziative imprenditoriali nel terziario.

Nel comprensorio urbano hanno sede 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 residenziale locale.

Lo stock immobiliare residenziale, e di conseguenza le compravendite, è concentrato nel centro urbano, che detiene mediamente il 75% delle compravendite dell'intero comune. Tali transazioni sono distribuite di norma per il 30% nel centro storico e per il restante 70% nei quartieri esterni alle mura medievali. Questa distribuzione, osservata negli anni, sembra non aver subito sostanziali variazioni nel primo semestre 2020 che, per numero di compravendite e prezzi applicati, sembra apparentemente non aver subito grosse scosse a seguito della chiusura delle attività produttive per il periodo di lockdown per il contrasto alla diffusione del virus covid-19. Gli operatori del settore

stanno però 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 in offerta 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. Il riscontro di tali dati potrà essere rilevato nelle transazioni che avverranno nei prossimi semestri.

A causa dell'esiguità di dati relativi al centro storico per unità immobiliari paragonabili a quella in stima risalenti al periodo successivo alla chiusura delle attività, la presente valutazione viene eseguita sulla scorta dei dati di mercato precedenti alla diffusione del virus COVID-19.

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, alla documentazione fotografica fornita dai tecnici comunali, nonché alle conoscenze pregresse del tecnico estimatore.

L'immobile oggetto di stima è ubicato nel centro storico, e si affaccia su piazza della Rocca, una delle piazze principali della città.

Questa zona del centro storico è caratterizzata dalla presenza di fabbricati di varie epoche e destinazione d'uso, che si sono sovrapposte nel tempo creando l'attuale tessuto urbano all'interno della cinta muraria, nei pressi di Porta Fiorentina, uno dei principali ingressi al centro storico e nello specifico l'ingresso per chi proviene a Viterbo dalla Cassia Nord.

Le quinte della piazza sono rappresentate a Nord proprio dal lato interno e monumentale di Porta Fiorentina, dalla Rocca Alborno, edificata nel '400 da cui prende il nome la Piazza, e che attualmente è destinata a sede del Museo Nazionale Etrusco, e dal palazzo del Presidio Militare ex - Caserma Giulioli dei primi dell'800. Il lato a Est è caratterizzato prevalentemente da un unico edificio ottocentesco con una facciata imponente caratterizzata da grandi portici, un tempo ospitante anche uffici di pubblico interesse quale la Procura della Repubblica e gli uffici Postali, ad oggi prevalentemente destinato ad uffici privati. I lati Sud, nel quale si trova l'immobile oggetto di valutazione, ed Ovest ospitano edifici prevalentemente ottocenteschi di varie dimensioni, con destinazione dei piani terra ad uso commerciale – terziario ed i piani superiori prevalentemente a residenze private con presenza di piccole attività terziarie.

Il fabbricato è posto all'angolo tra piazza della Rocca e via della Cava, con ingresso principale sulla piazza. La facciata si presenta in discreto stato di manutenzione ed è caratterizzata dalla presenza di bugnato al piano terreno e a tutta altezza sull'angolo, marcapiani e cornici alle finestre in pietra locale, tutte dotate di persiane lignee per l'oscuramento dei locali. La copertura è a tetto e il suo

stato manutentivo è discreto. La tipologia architettonica del fabbricato, per le sue caratteristiche strutturali e di finitura può definirsi di tipo “signorile”.

Edificato apparentemente intorno alla metà dell’800, l’immobile ha strutture murarie portanti e solai in legno, tutti in normale stato di manutenzione.

Al piano terreno sono presenti dei locali commerciali e un appartamento, al piano seminterrato dei magazzini, mentre il primo, il secondo e il terzo piano sono occupati da sei appartamenti tutti di tagli diversi.

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

Notizie di carattere generale

Fattori posizionali\Caratteristiche	Indicatore	Descrizione
Zona OMI	B/6	Centro Storico
Servizi pubblici	Vicini	Si tratta di fabbricato, sito all’interno della cinta muraria cittadina in un zona completamente urbanizzata e bene dotata di servizi.
Infrastrutture viarie principali	vicine	S.S. Cassia, Circonvallazione G. Almirante, Stazione di Porta Fiorentina
Livello di urbanizzazione	Buono	Zona completamente urbanizzata
Dotazione di parcheggi	Scarsa	E’ possibile parcheggiare nell’area antistante l’ingresso dell’edificio, ma i posti disponibili, trattandosi di una piazza del centro storico, sono comunque scarsi rispetto alla richiesta
Verde pubblico	Vicino	Il parco cittadino è nei pressi della piazza, fuori dalle mura medievali
Attrattività turistico commerciale	Media	Trattandosi di un edificio in centro storico, esso è all’interno del percorso turistico e commerciale della città

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				
3	1	0	1	12	Residenziale	Edificio	1800 circa

2. CARATTERISTICHE DELL’ UNITÀ IMMOBILIARE IN VALUTAZIONE

L’unità immobiliare in stima è un appartamento ad uso abitazione posto al primo piano, al momento non occupato.

Le informazioni di seguito riportate sono state desunte dai documenti catastali reperiti presso l’ufficio scrivente, dalla documentazione inviata dalla Committente e dalla precedente perizia di

stima redatta da questo stesso ufficio in data 28/11/2016 e dalla documentazione fotografica fornita dal Comune di Viterbo.

Dalla scala condominiale si accede al portoncino ligneo che si apre direttamente sul soggiorno, illuminato naturalmente da una finestra con affaccio su piazza della Rocca. Dal soggiorno si accede ad un piccolo disimpegno che conduce ad una camera affacciata sempre sulla piazza e ad un piccolo ripostiglio privo di finestre. Sempre dal soggiorno si accede ad un ulteriore disimpegno, con affaccio sulla chiostrina interna, che da accesso alla cucina con finestra sempre sulla chiostrina interna, un vano e un bagno, entrambi senza illuminazione naturale. I pavimenti di tutto l'appartamento sono in piastrelle di gres, così come i rivestimenti di bagno e cucina. Le pareti sono tinteggiate e intonacate, il soffitto delle stanze con affaccio sulla piazza è intonacato con le travi principali lignee a vista. Gli infissi esterni sono in alluminio e legno, con doppio vetro. L'impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, con caldaia da interno.

Da quanto appreso dalla documentazione fotografica fornita e dalle informazioni ricevute dalla committenza, non sono sopravvenute nel tempo modifiche sostanziali allo stato manutentivo dell'immobile, pertanto il suo stato manutentivo è da considerarsi normale.

L'affaccio principale su piazza della Rocca è con certezza la caratteristica che distingue l'immobile in stima e che lo rende pressoché unico, considerando che una gran parte delle unità prospicienti la piazza non è disponibile sul mercato, in quanto parte di edifici pubblici. Questo aspetto, rilevante ai fini della formazione del valore di mercato, sarà considerato ai fini della valutazione.

Identificazione catastale dell'immobile

Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
Urbano	-	168	179	4	A/4	4	4,5 VANI	371,85
Intestazione								
Dati anagrafici			Natura del diritto reale				Quota	
Comune di Viterbo			proprietà				1/1	

Determinazione della consistenza ragguagliata

La consistenza è stata determinata sulla scorta delle planimetrie catastali presenti nella banca dati di questo ufficio. La superficie commerciale delle porzioni immobiliari è stata ottenuta in funzione della superficie lorda dell'unità immobiliare. Non essendo presenti accessori o pertinenze, non è stato necessario effettuare omogeneizzazione delle superfici tramite gli usuali coefficienti di ragguaglio, previsti dal DPR 138/98.

La consistenza dell'immobile risulta dunque la seguente:

Bene immobiliare o sua porzione	Destinazione d'uso	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
		Fonte	mq	Riferimento	Coeff.	
Unità immobiliare residenziale piano primo	Residenziale	Misurazione da elaborato grafico	110.00	DPR 138/98	1,00	110.00
TOTALE (m²)						110.00

3. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE

3.1 DATI URBANISTICI ED EDILIZI

Secondo la variante al P.R.G., approvata con deliberazione della giunta regionale n.2877 del 11.04.1989, l'immobile in valutazione ricade in "zona A1-centro storico". Tale zona comprende i nuclei antichi del centro urbano e delle frazioni nei quali gli interventi di ristrutturazione e di restauro conservativo sono demandati alla preventiva approvazione dei Piani Particolareggiati. In attesa dell'approvazione dei suddetti PP, ovvero dei Piani di attuazione convenzionati, saranno ammesse solo operazioni di consolidamento e di normale manutenzione edilizia.

Data la remota edificazione dell'immobile non è presente la documentazione urbanistica del fabbricato. Ai fini della stima si presuppone la regolarità urbanistica del bene.

3.2 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ E DOCUMENTAZIONE ACQUISITA

La proprietà non ha fornito nessuna certificazione di conformità degli impianti. Nella prassi del mercato locale la presenza o meno di detta certificazione generalmente non influisce sul valore, pertanto la valutazione è eseguita presumendo la conformità alle norme vigenti sia degli immobili oggetto di valutazione, sia degli immobili presi a comparazione.

Al momento non è disponibile l'Attestato di Prestazione Energetica per l'appartamento, necessario ai fini dell'eventuale compravendita. Si fa presente che l'indice di prestazione energetica, trattandosi di un immobile di non recente costruzione, non è rilevante ai fini della stima.

3.3 STATO LOCATIVO

L'appartamento è attualmente sfitto e libero da qualsivoglia tipo di occupazione.

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 dell'immobile in esame, per una eventuale alienazione.

Con la presente stima, pertanto, si vuole determinare il valore di mercato dell'immobile, 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 effettuato il sopralluogo con documentazione fotografica a luglio 2020.

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

6. ANALISI DI MERCATO E METODOLOGIA APPLICATA

Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento del mercato all'epoca della stima stessa. Negli ultimi anni il mercato immobiliare della provincia di Viterbo ha fatto osservare, in linea con l'andamento nazionale, un aumento generalizzato del numero di compravendite e una sostanziale stazionarietà dei prezzi.

Come accennato in premessa nel primo semestre di quest'anno, fortemente caratterizzato dalla emergenza sanitaria ed economica legata alla diffusione del virus Covid-19, il mercato immobiliare locale sembra non aver subito grosse scosse nel numero di compravendite, nella loro distribuzione sul territorio e nei prezzi medi applicati. La tendenza percepita dagli operatori professionali del settore è comunque quella di una accelerazione nella domanda di unità indipendenti o dotate di spazio esterno esclusivo, a discapito degli appartamenti in condominio, meno richiesti e tendenzialmente fermi sul mercato. Dal punto di vista dei prezzi tale tendenza si traduce al momento in un aumento dei prezzi in offerta per le unità immobiliari più richieste, che nei prossimi mesi probabilmente inizieranno ad avere un impatto sulle compravendite, al netto dei margini di trattativa. Le unità immobiliari in appartamento, già in sofferenza prima dell'emergenza sanitaria, sono poste sul mercato con prezzi di richiesta in diminuzione. Nelle zone maggiormente dinamiche,

come la zona di espansione esterna alla cinta muraria storica, questa tendenza trova già riscontro nei dati di compravendita mentre nel centro storico i dati sono ancora troppo esigui per avere un riscontro attendibile.

Segmento del mercato immobiliare –Residenziale

Ambito territoriale di riferimento: Zona OMI B6-CENTRO STORICO.

Nella zona all'interno delle mura medievali di Viterbo, l'edilizia è caratterizzata principalmente da edifici plurifamiliari con condomini di piccole o medie dimensioni, spesso anche non costituiti come condomini fiscali, e gli appartamenti in tali immobili presentano tagli variabili dalle piccole dimensioni alle grandi metrature.

Tra i dati di compravendita disponibili nella zona OMI B6-Centro Storico, ai fini della valutazione dell'oggetto in analisi, si sono selezionati quelli che riguardano unità immobiliari con caratteristiche estrinseche e posizionali simili a quella in valutazione. Tali dati risalgono tutti ad un'epoca anteriore al periodo di lock-down.

Tutte le compravendite riguardano la traslazione del diritto di proprietà di una unità immobiliare residenziale e in alcuni casi gli immobili in comparazione hanno una pertinenza ad uso magazzino. Pertanto le compravendite in comparazione saranno utilizzate per la valutazione dell'immobile unità immobiliari, ragguagliando la superficie delle pertinenze, laddove presenti, con adeguato coefficiente atto a tenere conto della differenza di destinazione d'uso così come ricavato dal DPR 138/1998.

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 – PROCEDIMENTO MCA

7.1 Porzione Immobiliare Residenziale

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

Comparabile C_a

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		notaio Massimo Pensato REP 10009 - 7786
Prezzo (€):		100.000,00
Data dell'atto:		04/10/2019
Comune:		Viterbo
Zona OMI:		B6
Indirizzo	Toponimo	PIAZZA DELLA ROCCA
	Numero civico	25
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	168
	Particella	25
	Subalterno	6
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Porzione immobiliare residenziale posta al piano terzo senza ascensore, con affaccio diretto su Piazza della Rocca, accanto a Porta Fiorentina. L'unità immobiliare è composta da ingresso-disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina con piccolo balcone, due camere e doppi servizi. Il tutto si sviluppa su una consistenza ragguagliata di 122,00 mq. L'immobile si affaccia direttamente su Piazza della Rocca, come l'immobile oggetto di stima con visuale di pregio e posizione ricercata nei pressi di Porta Fiorentina. L'intero edificio presenta caratteristiche di pregio quali finiture in peperino.

CALCOLO CONSISTENZA COMPARABILE C _a					
PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEF F. DI RAGG .	SUPERFICIE RAGGUAGLIAT A (mq)	Note
Terzo	Residenziale	120,85	1,00	120,85	–
Terzo	Balconi	3,80	0,30	1,15	–
TOTALE				122,00	

Il calcolo della consistenza dei comparabili è stato effettuato utilizzando come fonte la planimetria in atti all'attualità presente agli archivi dell'agenzia del territorio, la metodologia di calcolo ed i coefficienti utilizzati sono quelli previsti dal Dpr 138/1998.

Comparabile C_b

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		notaio Raffaella Faletti REP 14024 - 9715
Prezzo (€):		120.000,00
Data dell'atto:		18/10/2019
Comune:		VITERBO
Zona OMI:		B6
Indirizzo	Toponimo	VIA G. MATTEOTTI
	Numero civico	73
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	168
	Particella	227
	Subalterno	24 E 25
	Categoria	A/2 e C/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Porzione immobiliare residenziale posta al piano secondo e locale accessorio destinato a magazzino posto al piano seminterrato, siti in via Matteotti n° 73. Sono due unità immobiliari distinte, una destinata ad abitazione, l'altra a magazzino. Il magazzino si compone di un'unica stanza, di modestissime dimensioni (mq 3) per il calcolo della consistenza, la sua superficie è stata ragguagliata e compresa con quella della porzione residenziale. L'unità immobiliare residenziale è composta da ingresso, disimpegno, disimpegno, doppio salone, due camere, un bagno e tre piccoli balconi con affacciati su Via Matteotti e Via San Francesco. Il tutto si sviluppa su una consistenza ragguagliata di 137,50 mq.

CALCOLO CONSISTENZA COMPARABILE C _b					
PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF. DI RAGG.	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)	Note
secondo	Residenziale	134,00	1,00	134,00	–
secondo	Balconi	9,15	0,30	2,75	–
Seminterrato	Magazzino	3,00	0,25	0,75	–
TOTALE				137,50	

Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		notaio Fabrizio Fortini REP 61684 - RACC 38959
Prezzo (€):		65.000,00
Data dell'atto:		03/10/2019
Comune:		VITERBO
Zona OMI:		B6
Indirizzo	Toponimo	PIAZZA DELLA VITTORIA
	Numero civico	3
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	168
	Particella	251
	Subalterno	7
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Porzione immobiliare residenziale posta al piano secondo senza ascensore, con affaccio diretto su Piazza della Vittoria e Via San Bonaventura. L'unità immobiliare è composta da soggiorno-pranzo, cucina e, due camere, bagno e ripostiglio, completano l'immobile tre balconi. Il tutto si sviluppa su una consistenza ragguagliata di 81,60 mq.

CALCOLO CONSISTENZA COMPARABILE C _c					
PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEF F. DI RAGG	SUPERFICIE RAGGUAGLIAT A (mq)	Note
Secondo	Residenziale	79,60	1,00	79,60	-
Secondo	Balconi	6,65	0,30	2,00	-
TOTALE				81,60	

Comparabile C_d

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		notaio Paola Lanzillo REP 35125- RACC24775
Prezzo (€):		82.000,00
Data dell'atto:		07/03/2018
Comune:		VITERBO
Zona OMI:		B6
Indirizzo	Toponimo	VIA S. BONAVENTURA
	Numero civico	20
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	168
	Particella	242 - 243
	Subalterno	11
	Categoria	A/4
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Porzione immobiliare residenziale posta al piano secondo senza ascensore, con affaccio su Piazza della Vittoria e su alcune chiostrine interne. L'unità immobiliare è composta da soggiorno-pranzo con angolo cottura due camere, disimpegno doppi servizi ed un balcone. Il tutto si sviluppa su una consistenza ragguagliata di 78,80 mq.

CALCOLO CONSISTENZA COMPARABILE C _d					
PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEF F. DI RAGG .	SUPERFICIE RAGGUAGLIA TA (mq)	Note
Secondo	Residenziale	78,10	1,00	78,10	-
Secondo	Balconi	2,35	0,30	0,70	-
TOTALE				78,80	

Comparabile C_e

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		notaio Paola Gervasio REP 24208 RACC 12325
Prezzo (€):		167.000,00
Data dell'atto:		24/07/2019
Comune:		VITERBO
Zona OMI:		B6
Indirizzo	Toponimo	VIA CAIROLI
	Numero civico	3
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	170
	Particella	127
	Subalterno	20
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Porzione immobiliare residenziale posta al piano secondo senza ascensore, con affaccio diretto su Piazza dei Caduti ad angolo con Via Cairolì, affaccio di particolare pregio e molto arioso. L'unità immobiliare è composta da ingresso, soggiorno-pranzo, cucina, due camere, doppi servizi e due. Il tutto si sviluppa su una consistenza ragguagliata di 175,50 mq. L'edificio presenta caratteristiche di pregio quali elementi in pietra locale come marcapiani ed imbotti.

CALCOLO CONSISTENZA COMPARABILE C _e					
PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEF F. DI RAGG .	SUPERFICIE RAGGUAGLIA TA (mq)	Note
Secondo	Residenziale	175,50	1,00	175,50	-
TOTALE				175,50	

Comparabile C_f

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		notaio Massimo Pensato REP 61349 RACC 38687
Prezzo (€):		125.000,00
Data dell'atto:		08/07/2019
Comune:		VITERBO
Zona OMI:		B6
Indirizzo	Toponimo	PIAZZA SALLUPARA
	Numero civico	9
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	168
	Particella	84
	Subalterno	23-10
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Porzione immobiliare residenziale posta al piano terzo senza ascensore di immobile con un totale di 5 piani fuori terra e due locali accessori destinati a magazzino posti al piano seminterrato, siti in via Piazza Sallupara. Sono due unità immobiliari distinte, una destinata ad abitazione, con annessa nella planimetria catastale anche un magazzino e l'altro esclusivamente a magazzino. Entrambi i magazzini si compongono di un'unica stanza, per il calcolo della consistenza, la sua superficie è stata ragguagliata e compresa con quella della porzione residenziale. L'unità immobiliare residenziale è composta da ingresso, disimpegno, disimpegno, soggiorno-pranzo, cucina, tre camere, doppi servizi e due balconi con affacciati su Piazza Sallupara. Il tutto si sviluppa su una consistenza ragguagliata di 163,00 mq.

CALCOLO CONSISTENZA COMPARABILE C _f					
PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF. DI RAGG.	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)	Note
Terzo	Residenziale	141,30	1,00	141,30	-
Terzo	Balconi	5,30	0,30	1,60	-
Seminterrato	Magazzino	36,80	0,25	9,20	Magazzino annesso nella scheda catastale dell'abitazione
Terra	Magazzino	43,60	0,25	10,90	Magazzino censito catastalmente al foglio 168 p.la 84 sub 10
TOTALE				137,50	

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.

Caratteristiche "Abitazione"		
Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza	Superficie ragguagliata	m ²
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Normale	1
	Ricerca	2
Tipologia architettonica dell'edificio	Economica	0
	Civile	1
	Signorile	2
Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Livello di piano dell'uiu	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo con ascensore	7
	Secondo senza ascensore	5
	Intermedio con ascensore	8
	Intermedio senza ascensore (n = numero piano)	7 - n
	Ultimo con ascensore	9
	Ultimo senza ascensore (n = numero piano)	8 - n
	Attico con ascensore	13
Attico senza ascensore (n = numero piano)	12 - n	

Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Di pregio	2
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2

Tabella degli immobili in comparazione

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE															
Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)											IMMOBILE IN STIMA (S = subject)		
Immobili Residenziali		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf								
Date di riferimento	Fonte	Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita			
	Estremi	notaio Massimo Pensato REP 10009 - 7786		notaio Raffaella Faletti REP 14024 - 9715		notaio Fabrizio Fortini REP 61684 - RACC 38959		notaio Paola Lanzillo REP 35125- RACC24775		notaio Paola Gervasio REP 24208 RACC 12325		notaio Massimo Pensato REP 61349 RACC 38687			
	Prezzo o valore assunto (€)	100.000,00		120.000,00		65.000,00		82.000,00		167.000,00		125.000,00			
	Epoca dato (Semestre/anno)	2°/2019		2°/2019		2°/2019		1°/2018		2°/2019		2°/2019		2°/2020	
	Comune	Viterbo		VITERBO		VITERBO		VITERBO		VITERBO		VITERBO		VITERBO	
	Indirizzo	Toponimo	PIAZZA DELLA ROCCA		VIA G. MATTEOTTI		PIAZZA DELLA VITTORIA		VIA S. BONAVENTURA		VIA CAIROLI		PIAZZA SALLUPARA		PIAZZA DELLA ROCCA
		Numero civico	25		73		3		20		3		9		4
Catastali	Sezione	-		-		-		-		-		-		0	
	Foglio	168		168		168		168		170		168		168	
	Part.ile	25		227		251		242 - 243		127		84		179	
	Subalterno	6		24 E 25		7		11		20		23-10		4	
Date OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		B6		B6		B6		B6		B6		B6		
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	900,00		900,00		900,00		900,00		900,00		900,00		
		Massimo €/m ²	1.300,00		1.300,00		1.300,00		1.300,00		1.300,00		1.300,00		
	Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m ²	900,00		900,00		900,00		900,00		900,00		900,00		
		Massimo €/m ²	1.300,00		1.300,00		1.300,00		1.300,00		1.300,00		1.300,00		
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	122,00	Superficie in m ²	137,50	Superficie in m ²	81,60	Superficie in m ²	78,80	Superficie in m ²	175,50	Superficie in m ²	163,00	Superficie in m ²	110,00
	Qualità dell'affaccio prevalente dell'ulu	Di pregio		Normale		Normale		Normale		Di pregio		Normale		Di pregio	
	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Normale		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale	
	Livello di piano dell'ulu	Ultimo senza ascensore	3,00	Secondo senza ascensore	2,00	Secondo senza ascensore	2,00	Secondo senza ascensore	2,00	Secondo senza ascensore	2,00	Intermedio senza ascensore	3,00	Primo	1,00
	Stato manutentivo dell'ulu	Normale		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale	
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Ricerca		Normale		Normale		Normale		Ricerca		Normale		Ricerca	
	Tipologia architettonica dell'edificio	Signorile		Civile		Civile		Civile		Signorile		Civile		Signorile	

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, una sintetica descrizione, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

Tabella test di ammissibilità

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ									
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT							
		STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT							
Zona OMI		B6							
Prezzo rilevato (€)		100.000,00	120.000,00	65.000,00	82.000,00	167.000,00	125.000,00	$V_{OMI} \text{ min.} = \text{€}/\text{m}^2$	900,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	2°/2019	2°/2019	2°/2019	1°/2018	2°/2019	2°/2019	$V_{OMI} \text{ max.} = \text{€}/\text{m}^2$	1.300,00
	Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	$C' \text{ (€}/\text{m}^2)$ (da scadente a normale)	300,00
	Coefficiente epoca K_{OE} (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	$C'' \text{ (€}/\text{m}^2)$ (da normale a ottimo)	300,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	1.100,00	Epoca stima	2°/2020
	Coefficiente localizz. K_{OL} (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = $\text{€}/\text{m}^2$ (zona ed epoca subject)	1.100,00
Consistenza ragguagliata $STOI$ (mq)		122	138	82	79	176	163	110	
Prezzo unitario p_c (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		819,67	872,73	796,57	1.040,61	951,57	766,87	Prezzo min. ammissibile = $\text{€}/\text{m}^2$ ($V_{OMI} \text{ min.} - C'$)	600,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p'c = p_c \times k_e \times k_l$ (€/mq)		819,67	872,73	796,57	1.040,61	951,57	766,87	Prezzo max. ammissibile = $\text{€}/\text{m}^2$ ($V_{OMI} \text{ max.} + C''$)	1.600,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $P'c = p'c \times ST$ (€)		100.000,00	120.000,00	65.000,00	82.000,00	167.000,00	125.000,00	$p'c \text{ min.} = \text{€}$	766,87
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI	SI	SI	SI		

Nella tabella “B- test di ammissibilità” 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 immobile residenziale. Tutti i comparabili sono risultati idonei, pertanto sono stati tutti utilizzati nel calcolo del valore unitario del Subject

Tabella dei dati

TABELLA "C" - DATI															
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd		Ce		Cf		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.												
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	122,00	Superficie in m ²	137,50	Superficie in m ²	81,80	Superficie in m ²	78,80	Superficie in m ²	175,50	Superficie in m ²	183,00	Superficie in m ²	110,00
c2	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Di pregio	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Di pregio	2,00	Normale	1,00	Di pregio	2,00
c3	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Normale	1,00	Normale	1,00										
c4	Livello di piano dell'uiu	Ultimo senza ascensore	5,00	Secondo senza ascensore	5,00	Secondo senza ascensore	5,00	Secondo senza ascensore	5,00	Secondo senza ascensore	5,00	Intermedio senza ascensore	4,00	Primo	8,00
c5	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	1,00	Normale	1,00										
c6	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Ricercata	2,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Ricercata	2,00	Normale	1,00	Ricercata	2,00
c7	Tipologia architettonica dell'edificio	Signorile	2,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Civile	1,00	Signorile	2,00	Civile	1,00	Signorile	2,00

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 dei prezzi impliciti

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI										
CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd	Ce	Cf
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p'omin	€/m ²	1,00	766,87	766,87	766,87	766,87	766,87	766,87
c2	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Kc2XPci	€	4,1%	4.100,00	4.920,00	2.665,00	3.362,00	6.847,00	5.125,00
c3	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Kc3XSts	€	150,00	16.500,00	16.500,00	16.500,00	16.500,00	16.500,00	16.500,00
c4	Livello di piano dell'uiu	Kc4XPci	€	2,6%	2.600,00	3.120,00	1.690,00	2.132,00	4.342,00	3.250,00
c5	Stato manutentivo dell'uiu	Kc5XSts	€	300,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00	33.000,00
c6	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc6XPci	€	3,8%	3.900,00	4.560,00	2.470,00	3.116,00	6.346,00	4.750,00
c7	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc7XPci	€	1,6%	1.500,00	1.800,00	975,00	1.230,00	2.505,00	1.875,00

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile 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.

I prezzi marginali sono quelli risultati dalla ricerca sui prezzi impliciti effettuata da questa agenzia nell'anno 2019.

Tabella "E" valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - Valutazioni e sintesi valutative, 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 (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato e delle correzioni apportate: $P_{corretto} = P_{Ci} + \Sigma \Delta P_i$.

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA															
Caratteristica		IMMOBILI 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		
c1	Consistenza ragguagliata	-12,00	-9.202,45	-27,50	-21.088,96	28,40	21.779,14	31,20	23.926,38	-65,50	-50.230,06	-53,00	-40.644,17		
c2	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	0,00	0,00	1,00	4.920,00	1,00	2.665,00	1,00	3.362,00	0,00	0,00	1,00	5.125,00		
c3	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c4	Livello di piano dell'uiu	1,00	2.600,00	1,00	3.120,00	1,00	1.690,00	1,00	2.132,00	1,00	4.342,00	2,00	6.500,00		
c5	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		
c6	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	0,00	0,00	1,00	4.560,00	1,00	2.470,00	1,00	3.116,00	0,00	0,00	1,00	4.750,00		
c7	Tipologia architettonica dell'edificio	0,00	0,00	1,00	1.800,00	1,00	975,00	1,00	1.230,00	0,00	0,00	1,00	1.675,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\Sigma \Delta P_i$		-6.602,45		-6.688,96		29.579,14		33.766,38		-45.888,06		-22.394,17		
	P'_{c}		100.000,00		120.000,00		65.000,00		82.000,00		167.000,00		125.000,00		
	$P'_{c} + \Sigma \Delta P_i$		93.397,55		113.311,04		94.579,14		115.766,38		121.111,94		102.605,83		
1^a SINTESI	P_c corretto		849,07		1.030,10		859,81		1.052,42		1.101,02		932,78	prezzo unitario medio 1^a sintesi (€/m ²)	970,86
	$\Delta_{medio}\%$		-12,54%		6,10%		-11,44%		8,40%		13,41%		-3,02%	% di scostamento accettato	15%
	Esito 1^a sintesi valutativa		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato		Accettato	Valore 1^a sintesi (€)	106.794,60

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. Nel caso in esame i prezzi corretti sono risultati tutti accettabili con scostamento dalla media inferiore all'alea di stima del 15%

Nella valutazione del valore di mercato dell'immobile oggetto di stima effettuato con il metodo diretto comparativo pluriparametrico derivato dall'MCA, si è reputato corretto utilizzare un'alea del 15%, poiché si tratta di immobile situato nel centro storico, dove si riscontra una maggiore variabilità di prezzi unitari derivanti dalla varietà delle caratteristiche degli immobili e del loro stato manutentivo, che unitamente all'attuale incertezza del mercato immobiliare non consente l'utilizzo di un'alea inferiore.

Dall'analisi svolta il valore unitario di mercato del subject, ovvero del fabbricato residenziale in valutazione, è pari a 970,86 €/mq, per un valore complessivo di **106.794,60 €**.

Il valore così determinato non tiene conto della perdita di appetibilità delle unità immobiliari nel centro urbano a seguito dell'emergenza sanitaria in atto. Non è infatti ancora disponibile un campione significativo di dati di compravendite successive all'inizio dell'emergenza, tali da poter valutare concretamente l'abbassamento di valore. I comparabili utilizzati si riferiscono tutti al periodo precedente l'emergenza sanitaria.

Assunzioni

La stima è effettuata nell'ipotesi che:

- I beni siano liberi da vincoli locativi;
- I fabbricati oggetto di stima alla data di valutazione siano 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, il Comune di Viterbo ha chiesto allo scrivente ufficio la determinazione del valore di mercato all'attualità dell'immobile di sua proprietà, sito nel comune di Viterbo, in Piazza della Rocca n° 4, distinto al catasto fabbricati al foglio 168, p.lla 179, subalterno 4, per l'eventuale alienazione. L'immobile a destinazione residenziale è parte di un edificio ubicato in una zona centrale a destinazione residenziale/commerciale, risalente alla metà dell'800, con finiture signorili, in normale stato manutentivo.

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 l'Agenzia ad effettuare la stima senza sopralluogo, allegando alla richiesta documentazione fotografica recente (luglio 2020). La committenza ha inoltre fornito all'ufficio le notizie riguardo lo stato manutentivo dell'immobile nel quale, rispetto al sopralluogo effettuato dai tecnici dell'ufficio nel 2016, non sono pervenute modifiche o variazioni dello stato

manutentivo e che esse non sono state abitate o utilizzate per scopi diversi, sollevando l’Agenzia da qualunque responsabilità in ordine all’esistenza di situazioni non documentate che possono avere influenza sul valore del bene immobile.

Oggetto della stima è l’appartamento ad uso residenziale situato nel Comune di Viterbo (VT) a Piazza della Rocca n° 4, posto al primo piano dell’edificio di appartenenza. L’immobile è situato nel centro storico della città all’interno della cinta muraria medievale della città, con affaccio su una delle piazze principali del centro storico.

L’immobile è composto da un soggiorno, illuminato naturalmente da una finestra con affaccio su piazza della Rocca, da una camera affacciata sempre sulla piazza e ad un piccolo ripostiglio privo di finestre. Con altro disimpegno, avente luce sulla chiostrina interna, si accede alla cucina con finestra sempre sulla chiostrina interna, ad un vano e un bagno, entrambi senza illuminazione naturale. Le finiture interne sono di media qualità e non di particolare pregio. Gli infissi esterni sono in alluminio e legno, con doppio vetro. L’impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria è autonomo, con caldaia da interno.

Da quanto appreso dalla documentazione fotografica fornita e dalle informazioni ricevute dalla committenza, non sono sopravvenute nel tempo modifiche sostanziali allo stato manutentivo dell’immobile, pertanto il suo stato manutentivo è da considerarsi normale.

L’appetibilità commerciale degli immobili residenziali a Viterbo è legato al mercato locale. Negli ultimi anni il mercato immobiliare della provincia di Viterbo ha fatto osservare, in linea con l’andamento nazionale, un aumento generalizzato del numero di compravendite e una sostanziale stazionarietà dei prezzi.

A seguito della emergenza sanitaria in atto si è osservato un fenomeno di aumento della richiesta di unità immobiliari esterne ai centri abitati, o comunque dotate di uno spazio esterno, che come confermato dagli operatori del mercato, attualmente continuano ad essere scambiate alle stesse quotazioni pre-Covid 19, ma con una situazione di lieve aumento dei prezzi in fase di offerta. Al contrario le unità immobiliari in condominio e ubicate in zone centrali e semicentrali hanno perso appetibilità.

Vista la relativa dinamicità del segmento del mercato immobiliare residenziale è stato possibile reperire un numero sufficiente di atti di compravendita riguardanti appartamenti con caratteristiche confrontabili con quello in stima, compravenduti nel triennio precedente l’epoca della stima. A causa dell’esiguo numero di dati tutti i comparabili risalgono all’epoca precedente il lockdown resosi necessario per il contrasto alla diffusione del virus covid-19.

Per le unità immobiliari in esame precedentemente descritte, 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/ Sezione	Foglio	Particella	Sub.	
Porzione immobiliare destinata alla Residenza.	Viterbo/-	168	179	4	106.794.60
TOTALE in c.t. (euro Centoseimilaottocento/00)					106.800,00

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 effettuato il sopralluogo con documentazione fotografica a luglio 2020

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

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).

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 $\pm 15\%$ 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, 03/11/2020

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*

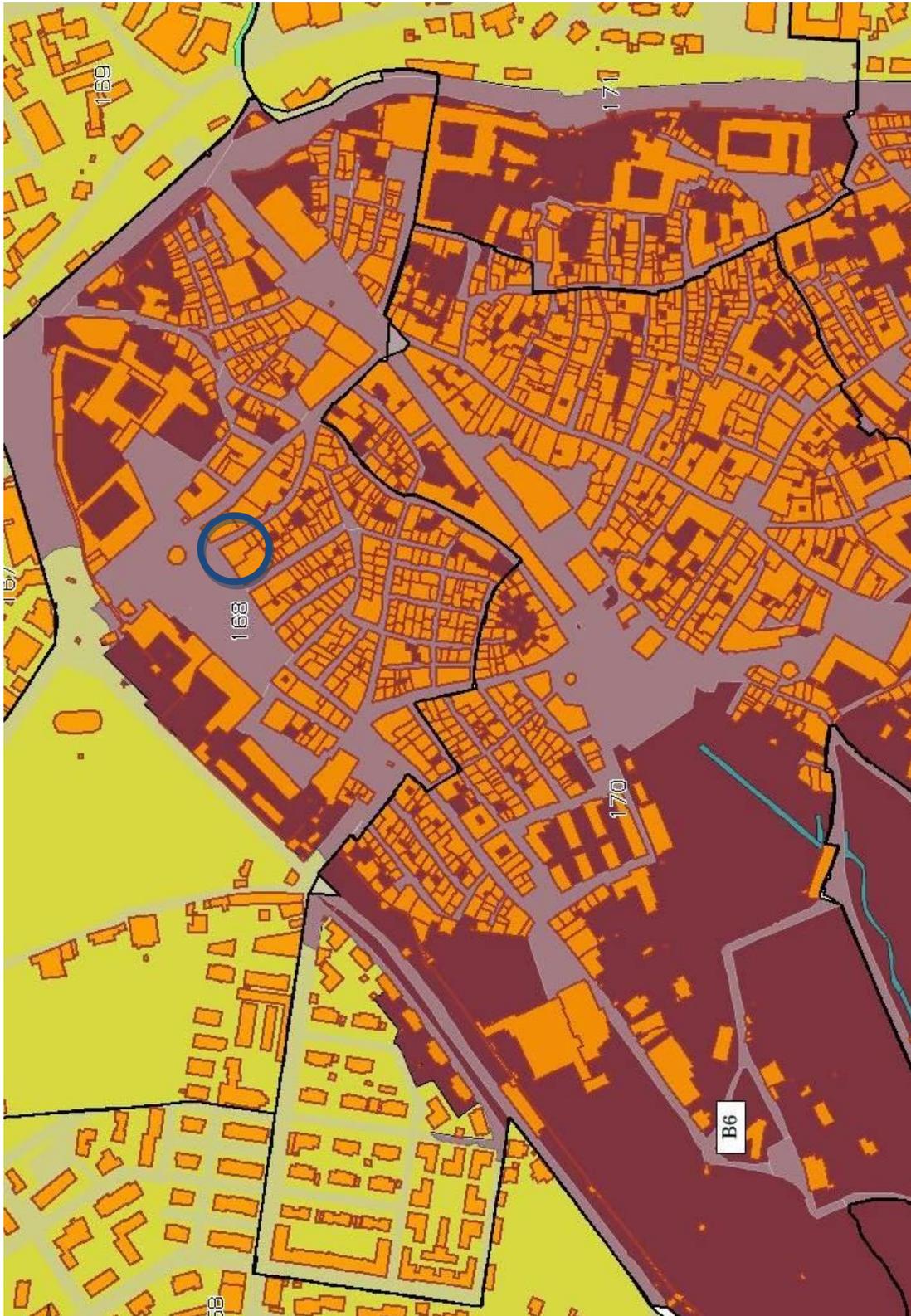
ALLEGATO 1 (INQUADRAMENTO TERRITORIALE)



ALLEGATO 2 (MAPPA CATASTALE)



ALLEGATO 3 (INQUADRAMENTO ZONA OMI)



ALLEGATO 4 (DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)*



*Fonte "street view di google.com"

ALLEGATO 5 (PLANIMETRIA CATASTALE)

Mod. 5 (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

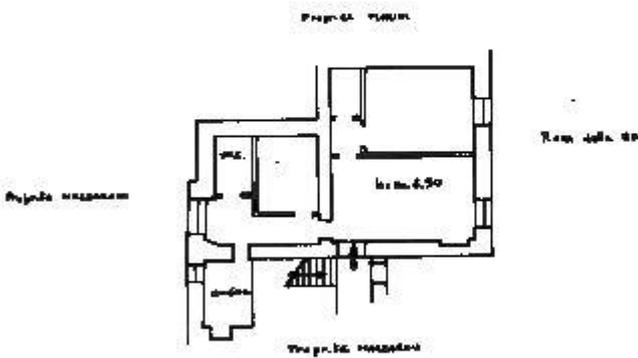
MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Lisc. 200

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
(D. ARDEBU-LEONDI N. 464/1978 art. 5, c. 1)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di VITERBO Via Piazza della Rocca n. 4
 Data COMUNE DI VITERBO
 Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VITERBO

PIANO PRIMO



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO	
DATA PROT. N° <u>473</u>	COMUNE DI <u>VITERBO</u> V. 46 78 494 4-74 <u>PA. A</u>
Compilata dal gestore <u>MARIE FIORINI</u> <small>(Titolo n. 1 e 2 del 10/10/1978)</small> per conto del <u>DIRETTORE DI VITERBO</u> Inserita nell'Albo di _____ della Provincia di _____ DATA _____ Firma: <u>Maria Fiorini</u>	