

Prot. Acq. 28206

Inc. 24/2020

Oggetto

**Determinazione del valore di mercato per vendita degli immobili siti
in Viterbo, via Treviso, 31 – FG. 171 p. Ila 9 sub. 3 e 33.
Proprietà: Comune di Viterbo**



Inc. 24 prot. n.28206 del 18/08/2020

(PORZIONE IMMOBILIARE RESIDENZIALE E BOX AUTO SITI A VITERBO IN VIA TREVISO N. 31)

PREMESSA	3
PARTE I – DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEL BENE	4
1. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI	4
1.2 DESCRIZIONE E CARATTERISTICHE	6
2. CARATTERISTICHE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI IN VALUTAZIONE	7
3. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE	9
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE	10
4. CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	10
5. SCOPO DELLA STIMA	10
6. ANALISI DI MERCATO E METODOLOGIA APPLICATA	11
7. DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO – PROCEDIMENTO MCA	12
CONCLUSIONI	25
ALLEGATO 1 (INQUADRAMENTO TERRITORIALE)	29
ALLEGATO 2 (MAPPA CATASTALE)	30
ALLEGATO 3 (INQUADRAMENTO ZONA OMI)	31
ALLEGATO 4 (DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)*	32
ALLEGATO 5 (PLANIMETRIE CATASTALI IMMOBILI)	33

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 le unità immobiliari descritte al n° 2 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 del 20/04/2009 prot. 16737 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). 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.

Titolarità degli immobili oggetto di stima

Gli immobili oggetto della stima sono all'attualità intestati a:

- Comune di Viterbo – proprietà 1/1;

La titolarità degli immobili è stata desunta dalla visura catastale.

Finalità della valutazione:

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

Documenti esaminati:

Tipo Documento	Note
Precedenti valutazioni	Perizia estimativa effettuata da questo ufficio su richiesta del comune di Viterbo con nota del 20.04.2009 prot.16737 e successiva richiesta del 11.05.2016 prot.32715.
Documentazione ipocatastale	Visure e mappe catastali reperite presso gli archivi di questo ufficio
Documentazione fotografica	Foto attuali (luglio 2020) riferite agli ambienti dell'immobile in valutazione, fornite dalla proprietà
Altro:	Atto notaio Biancamaria Ciambella rep. 5445/3603 riguardante una porzione immobiliare di tipo residenziale, utilizzato come comparabile Ca
Altro:	Atto notaio Emanuele Bassino rep. 4837/3236 riguardante una porzione immobile di tipo residenziale utilizzato come comparabile Cb
Altro:	Atto notaio Fabrizio Fortini rep. 62737/39762 riguardante una porzione immobiliare di tipo residenziale utilizzato come comparabile Cc
Altro:	Atto notaio avv. Eric Robertazzi rep. 20050 riguardante una porzione immobiliare di tipo residenziale utilizzato come comparabile Cd
Altro:	Atto notaio Emanuele Bassino rep. 4682 riguardante una porzione immobiliare di tipo residenziale utilizzato come comparabile Ce

PARTE I – DESCRIZIONE E IDENTIFICAZIONE DEL BENE

1. DESCRIZIONE DEI BENI IMMOBILI

1.1 GENERALITÀ

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 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.

Nell'area esterna al centro storico, zona di ubicazione degli immobili in stima, i fabbricati sono prevalentemente a destinazione residenziale con la presenza di tutti i servizi essenziali nonché attività commerciali e terziarie.

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.

Grazie alla ampia disponibilità di dati relativi all'area esterna alle mura 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 successivi 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, nonché alla documentazione fotografica fornita dalla committenza

Oggetto della stima sono porzioni immobiliari facenti parte di un edificio ubicato nel comune di Viterbo, in via Treviso, 31 in una zona semicentrale a destinazione residenziale/commerciale.

Il fabbricato a destinazione prevalentemente residenziale è costituito da 22 unità abitative, 1 unità ad uso ufficio, 2 negozi e 25 box auto.

Il terreno su cui sorge l’edificio, forma un lotto unico di forma irregolare, libero da recinzioni nella parte antistante l’accesso su via Treviso e delimitato da un muretto con sovrastante recinzione metallica nella restante parte del perimetro.

L’edificio ha una forma a T, ha accesso da via Treviso e da via Vicenza ed è posizionato al centro del lotto. Realizzato agli inizi degli anni settanta, lo stabile si sviluppa su sei piani fuori terra, più uno interrato, con struttura portante in cemento armato, tamponature in muratura e copertura piana. Esternamente si presenta in buono stato di manutenzione con un rivestimento parte a cortina, parte ad intonaco ed è provvisto di infissi in legno con avvolgibili in materiale plastico. I vari livelli sono collegati da un’unica scala condominiale, dotata di ascensore. L’edificio per le sue caratteristiche e finiture è da considerarsi di tipo signorile.

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

Notizie di carattere generale

Fattori posizionali\Caratteristiche	Indicatore	Descrizione
Zona OMI	C/3	Semicentrale quartieri esterni alle mura
Servizi pubblici e commerciali	Vicini	Si tratta di fabbricato, sito nella parte esterna della cinta muraria cittadina in una zona con da servizi pubblici e commerciali.
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	La zona è priva di aree destinate a parcheggio ad esclusione di quelle lungo le strade principali
Verde pubblico	Lontano	Il parco cittadino è a circa 1 km dal fabbricato in stima

Attrattività turistico commerciale	bassa	La zona è prevalentemente residenziale con appetibilità legata al mercato locale
------------------------------------	-------	--

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				
6	1	1	1	49	Residenziale	Edificio	1971

2. CARATTERISTICHE DELLE UNITÀ IMMOBILIARI IN VALUTAZIONE

Oggetto della stima sono un'abitazione e un box auto che vengono di seguito descritti.

- L'unità immobiliare destinata ad abitazione, per un periodo adibita ad ufficio, identificata con il fg.171 p.lla 9 sub 3 è posta al piano primo int. 2 dell'edificio, con accesso dal lato destro del pianerottolo della scala condominiale. Si sviluppa su una superficie lorda coperta di 156 mq ed è dotata di balconi che hanno una superficie totale di 12 mq. L'appartamento, così come tutto lo stabile, conserva le finiture tipiche dell'epoca di costruzione. Internamente troviamo pavimenti parte in gres porcellanato e parte in listelli di legno, pareti tinteggiate e porte in legno tamburato. Essendo stato per lungo tempo destinato ad uffici, presenta una dotazione impiantistica inadeguata ad una civile abitazione con tubazioni e cavi elettrici a vista che percorrono vistosamente tutti gli ambienti interni. L'impianto di riscaldamento e di produzione di acqua calda sanitaria sono autonomi. Dal sopralluogo effettuato in data 21.12.2016 e confermato dalla documentazione fotografica attuale è emerso che rispetto alla planimetria catastale, un tramezzo divisorio è stato demolito per creare un ambiente unico. Tali lavori, di lieve entità, possono essere effettuati in attività di edilizia libera disciplinata dall'Art. 6 del T.U.E. approvato con il D.P.R. n.380 del 6 giugno 2001, se non modificano prospetti e non compromettono gli impianti e la struttura (ciò detto le modifiche apportate non incidono nel calcolo estimativo in esame). L'appartamento è dotato di doppi servizi e il suo stato manutentivo complessivo dell'unità immobiliare è da considerarsi normale in quanto le citate carenze impiantistiche non compromettono la sua abitabilità a seguito di piccoli interventi di manutenzione ordinaria
- L'unità immobiliare destinata a Box auto è identificata con il fg.171 p.lla 9 sub 33 posta al piano interrato, vi si accede dal piano terra per mezzo di due rampe condominiali. È provvista di un accesso carrabile che avviene da una porta basculante in lamiera. Dalla documentazione fotografica fornita dal comune di Viterbo si evince che le finiture constano

di pavimento in piastrelle di cemento e pareti tinteggiate. L'unità è caratterizzata da un normale stato manutentivo. Si segnala che nella planimetria catastale l'unità immobiliare appare rappresentata come un posto auto non delimitato da pareti perimetrali. Tale incongruenza andrà sanata prima della eventuale compravendita.

La committenza ha confermato che dal momento del sopralluogo ad oggi negli immobili non sono pervenute modifiche o variazioni dello stato manutentivo e che esse non sono state abitate o utilizzate per scopi diversi. Tale affermazione è surrogata dalla documentazione fotografica fornita, risalente a luglio 2020.

Identificazione catastale dell'immobile

Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita €
Urbano	-	171	9	3	A/2	3	7 vani	903,80
Urbano	-	171	9	33	C/6	4	14 mq	51,34
Intestazione								
Dati anagrafici			Natura del diritto reale					Quota
Comune di Viterbo			proprietà					1/1

Determinazione della consistenza ragguagliata

Dalla ricerca di mercato svolta si è appurato che nella zona di ubicazione degli immobili in stima le compravendite degli appartamenti sono quasi nella totalità dei casi associate alla compravendita di un box auto di pertinenza.

Al fine di pervenire ad una valutazione delle unità immobiliari in esame coerente con l'andamento del mercato attuale, e quindi con esso confrontabile, esse sono state considerate un'unica unità immobiliare, la cui consistenza è stata calcolata tramite il ragguaglio delle superfici.

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 delle superfici lorde delle unità immobiliari. L'area dell'abitazione e dei due balconi è stata omogeneizzata tramite gli usuali coefficienti di ragguaglio, previsti dal DPR 138/98; l'area del box auto è stata omogeneizzata tramite un coefficiente di ragguaglio ricavato dal rapporto tra il valore di mercato medio OMI dei Box Auto e il valore di mercato medio OMI delle Abitazioni civili con stato manutentivo normale ($\text{€/mq } 800,00/1.150,00 = \text{coeff. } 0,69 \text{ in c.t. } 0,70$), al fine di comparare direttamente superfici che, per la loro diversa destinazione d'uso, riscontrano sul mercato immobiliare un differente valore commerciale, così da attribuire un unico valore unitario alla

superficie totale ragguagliata.

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	156	DPR 138/98	1,00	156
	Balcone < 25	Misurazione da elaborato grafico	12	DPR 138/98	0,30	3,60
Box auto	Autorimessa	Misurazione da elaborato grafico	14	Rapporto valori medi OMI	0,70	9,80
TOTALE (m²)						169,40

3. DESCRIZIONE TECNICO LEGALE DEL BENE

3.1 DATI URBANISTICI

Secondo la variante al P.R.G., approvata con deliberazione della giunta regionale n.2877 del 11.04.1989, gli immobili in valutazione ricadono in “sottozona B2-ristrutturazione edilizia”. Tale sottozona include aree già interamente edificate la cui consistenza edilizia e destinazione d'uso deve essere ristrutturata allo scopo di rendere possibile la riqualificazione del tessuto edilizio delle zone già edificate. Sono possibili, pertanto, i soli interventi di riqualificazione e sostituzione edilizia, mantenendo inalterata la volumetria esistente.

Data la remota edificazione, il comune di Viterbo, non ha reperito la documentazione urbanistica del fabbricato. Si deduce però la corretta e conforme esecuzione delle opere in quanto sull'atto di compravendita n.11571 registrato a Viterbo il 10.07.1972 si fa esplicito riferimento al certificato di abitabilità rilasciato dal sindaco del comune di Viterbo in data 26 maggio 1971.

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 risulta locato alla società SPA CEV, con contratto di locazione registrato a Viterbo il 10.11.2010 al n. 10363 serie 3 con decorrenza dal 01.11.2010 per la durata di 6 anni con tacito rinnovo per uguale periodo. Per quanto comunicato per le vie brevi dalla committenza, il box auto, pur non essendo inserito nel contratto, era utilizzato dalla stessa società.

Essendo la società in stato di liquidazione si presume ai fini della stima che entrambi gli immobili verranno immessi sul mercato liberi dal contratto di locazione.

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 degli immobili in esame, per una eventuale alienazione. Con la presente stima, pertanto, si determina il valore di mercato degli immobili in esso inclusi, nella loro 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 agli immobili nel loro 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.

6. ANALISI DI MERCATO E METODOLOGIA APPLICATA

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 all'epoca della stima stessa, per ciascun segmento in cui sono collocati gli oggetti della stima. 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 comunque dotate di spazio esterno, a discapito degli appartamenti in condominio, meno richiesti e 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 C3-FASCIA SEMICENTRALE QUARTIERI ESTERNI ALLE MURA.

Nella zona fuori le mura medievali di Viterbo, dove sono presenti le espansioni residenziali dal dopoguerra ad oggi, l'edilizia è caratterizzata principalmente da edifici plurifamiliari in condominio, con appartamenti di vari tagli, tra i quali è stato possibile reperire un numero sufficiente di compravendite, effettuate nel periodo successivo alle restrizioni messe in atto per la lotta alla diffusione del covid-19.

Tutte le compravendite riguardano la traslazione del diritto di proprietà di una unità immobiliare residenziale e di una pertinenza ad uso box auto. Esse saranno quindi utilizzate per la valutazione di entrambe le unità immobiliari, ragguagliando la superficie delle pertinenze con adeguato coefficiente atto a tenere conto della differenza di destinazione d'uso (rapporto tra il valore medio OMI dei box auto e il valore medio OMI delle abitazioni civili in stato manutentivo normale).

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 estimale 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 Biancamaria Ciambella rep. 5445/3603
Prezzo (€):		110.000,00
Data dell'atto:		04/06/2020
Comune:		Viterbo
Zona OMI:		C/3
Indirizzo	Toponimo	Via Treviso
	Numero civico	36
Dati catastali	Sezione	–
	Foglio	171
	Particella	553
	Subalterno	5-35
	Categoria	A/2-C6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Porzione immobiliare residenziale posta al piano primo e locale accessorio destinato a garage posto al piano seminterrato, siti in via Treviso n. 36. Sono due unità immobiliari distinte, una destinata ad abitazione, l'altra a garage. Il garage si compone di un'unica stanza, per il calcolo della consistenza, la superficie è stata ragguagliata e compresa con quella della porzione residenziale. L'unità immobiliare residenziale è composta da ingresso, cucina, disimpegno, soggiorno-pranzo, tre camere, doppi servizi e tre balconi. Il tutto si sviluppa su una consistenza ragguagliata di 136,50 mq.

CALCOLO CONSISTENZA COMPARABILE C _a					
PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF. DI RAGG.	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)	Note
Primo	Residenziale	122,66	1,00	122,66	–
Primo	Balconi	11,18	0,30	3,34	–
Seminterrato	Garage	15,00	0,70	10,50	–
TOTALE				136,50	

Comparabile C_b

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Emanuele Bassino rep. 4837/3236
Prezzo (€):		105.000,00
Data dell'atto:		29/07/2020
Comune:		Viterbo
Zona OMI:		C/3
Indirizzo	Toponimo	Via Treviso
	Numero civico	36
Dati catastali	Sezione	–
	Foglio	171
	Particella	553
	Subalterno	6-36
	Categoria	A/2-C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Porzione immobiliare residenziale posta al piano secondo e locale accessorio destinato a garage posto al piano seminterrato, siti in via Treviso n. 36. Sono due unità immobiliari distinte, una destinata ad abitazione, l'altra a garage. Il garage si compone 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, cucina, disimpegno, soggiorno-pranzo, tre camere, doppi servizi e tre balconi. Il tutto si sviluppa su una consistenza ragguagliata di 136,80 mq.

CALCOLO CONSISTENZA COMPARABILE C _b					
PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF. DI RAGG.	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)	Note
Secondo	Residenziale	123,40	1,00	123,40	–
Secondo	Balconi	12	0,30	3,6	–
Seminterrato	Garage	14,00	0,70	9,80	–
TOTALE				136,80	

Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Fabrizio Fortini rep.62737/39762
Prezzo (€):		107.000,00
Data dell'atto:		14/07/2020
Comune:		Viterbo
Zona OMI:		C/3
Indirizzo	Toponimo	Via Vicenza
	Numero civico	58
Dati catastali	Sezione	–
	Foglio	171
	Particella	448
	Subalterno	10
	Categoria	A/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Porzione immobiliare residenziale posta al piano quarto e locale accessorio destinato a garage posto al piano seminterrato, siti in via Treviso n. 36. Sono due unità immobiliari distinte, una destinata ad abitazione, l'altra a garage. Il garage si compone 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, cucina, corridoio, quattro stanze, bagno, due balconi un terrazzo e un locale posto al piano seminterrato destinato a cantina. Il tutto si sviluppa su una consistenza ragguagliata di 128,20 mq.

CALCOLO CONSISTENZA COMPARABILE C _c					
PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF. DI RAGG.	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)	Note
Quarto	Residenziale	107,89	1,00	107,89	–
Quarto	Balcone-Terrazza	26,66	0,30	7,99	–
Primo sottostrada	Cantina	4,49	0,25	1,12	–
Seminterrato	Garage	16,00	0,70	11,20	–
TOTALE				128,20	

Comparabile C_d

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio avv. Eric Robertazzi rep. 20050
Prezzo (€):		100.000,00
Data dell'atto:		19/03/2020
Comune:		Viterbo
Zona OMI:		C3
Indirizzo	Toponimo	Via Treviso
	Numero civico	24
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	171
	Particella	555
	Subalterno	15-35
	Categoria	A/2 - C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Porzione immobiliare residenziale posta al piano secondo e locale accessorio destinato a garage posto al piano seminterrato, siti in via Treviso n. 24 e 10 B. Sono due unità immobiliari distinte, una destinata ad abitazione, l'altra a garage. Il garage si compone 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, cucina, corridoio, quattro stanze, bagno, un balcone e un ripostiglio. Il tutto si sviluppa su una consistenza ragguagliata di 111,80 mq.

CALCOLO CONSISTENZA COMPARABILE C _d					
PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF. DI RAGG.	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)	Note
Secondo	Residenziale	97,00	1,00	97,00	-
Secondo	Balcone	16,66	0,30	5,00	-
Seminterrato	Garage	14,00	0,70	9,80	-
TOTALE				111,80	

Comparabile C_e

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		Notaio Emanuele Bassino rep 4682
Prezzo (€):		155.000,00
Data dell'atto:		12/05/2020
Comune:		Viterbo
Zona OMI:		C3
Indirizzo	Toponimo	via Treviso
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	171
	Particella	554
	Subalterno	5 - 25
	Categoria	A/2 - C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Porzione immobiliare residenziale posta al piano primo e locale accessorio destinato a garage posto al piano sotto strada, siti in via Treviso n. 52. Sono due unità immobiliari distinte, una destinata ad abitazione, l'altra a garage. Il garage si compone 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, cucina, soggiorno, disimpegno, due bagni, tre camere e due balconi. Il tutto si sviluppa su una consistenza ragguagliata di 180,00 mq.

CALCOLO CONSISTENZA COMPARABILE C _e					
PIANO	DESTINAZIONE D'USO	SUPERFICIE LORDA (mq)	COEFF. DI RAGG.	SUPERFICIE RAGGUAGLIATA (mq)	Note
Primo	Residenziale	162,00	1,00	162,00	–
Primo	Balconi	13,33	0,30	4,00	–
Seminterrato	Garage	20,00	0,70	14,00	–
TOTALE				180,00	

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
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
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Normale	1
	Ottimo	2
Numero WC	Uno	0
	Due	1
	>Due	2

Tabella degli immobili in comparazione

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE													
Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C ₁ = comparables)						IMMOBILE IN STIMA (S = subject)					
Immobili Residenziali		Ca	Cb	Cc	Cd	Ce							
Date di riferimento	Fonte	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita	Compravendita							
	Estremi	Notaio Biancamaria Ciambella rep. 5445/3803	Notaio Emanuele Bassino rep. 4937/3236	Notaio Fabrizio Forini rep. 62737/39762	Notaio avv. Eric Robertazzi rep. 20050	Notaio Emanuele Bassino rep. 4682							
	Prezzo o valore assunto (€)	110.000,00	105.000,00	107.000,00	100.000,00	155.000,00							
	Epoca dato (Semestre/anno)	1°/2020	2°/2020	2°/2020	1°/2020	1°/2020							
	Comune	Viterbo	Viterbo	Viterbo	Viterbo	Viterbo							
	Indirizzo	Toponimo	Via Treviso	Via Treviso	Via Vicenza	Via Treviso	Via Treviso						
		Numero civico	36	38	58	24	30c						
	Catastali	Sezione	-	-	-	-	-						
		Foglio	171	171	171	171	171						
		Part. IIe	553	553	448	555	554						
Subalterno		5-25	6-38	10-19	15-35	5-25							
Date OMI e/o tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili	C/3	C/3	C/3	C3	C3							
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00						
		Massimo €/m ²	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00						
	Valori all'epoca della stima	Minimo €/m ²	900,00	900,00	900,00	900,00	900,00						
		Massimo €/m ²	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00	1.400,00						
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza raggiata	Superficie in m ²	136,50	Superficie in m ²	136,80	Superficie in m ²	128,20	Superficie in m ²	111,60	Superficie in m ²	180,00	Superficie in m ²	166,40
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale	
	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile		Civile		Civile		Civile		Civile		Signorile	
	Stato manutentivo dell'usu	Normale		Normale		Normale		Normale		Normale		Normale	
	Livello di piano dell'usu	Primo	1,00	Secondo con nicotazione	2,00	Interrato con nicotazione	4,00	Secondo con nicotazione	2,00	Primo	1,00	Primo	1,00
	Numero WC	Due		Due		Uno		Uno		Due		Due	

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.

manutentivo di una unità immobiliare 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		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.		
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.												
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	138,50	Superficie in m ²	138,80	Superficie in m ²	128,00	Superficie in m ²	111,80	Superficie in m ²	180,00			Superficie in m ²	109,40
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	1,00			Normale	1,00								
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Civile	1,00			Signorile	2,00								
c4	Stato manutentivo dell'uu	Normale	1,00			Normale	1,00								
c5	Livello di piano dell'uu	Primo	6,00	Secondo con ascensore	7,00	Intermedio con ascensore	8,00	Secondo con ascensore	7,00	Primo	6,00			Primo	6,00
c6	Numero WC	Due	1,00	Due	1,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Due	1,00			Due	1,00

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 test di ammissibilità

TABELLA "B" - TEST DI AMMISSIBILITÀ							IMMOBILE IN STIMA (Subject)
IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITÀ (sono esclusi dai test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)	Ca	Cb	Cc	Cd	Ce		
	DIVERSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	STESSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI	C/3	C/3	C/3	C3	C3		C/3
Prezzo rilevato (€)	110.000,00	105.000,00	107.000,00	100.000,00	155.000,00		$V_{OM} \min = \text{€}/m^2$ 600,00
Semestre OMI di riferimento	1°/2020			1°/2020	1°/2020		$V_{OM} \max = \text{€}/m^2$ 1.400,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona ed epoca comparabile)	1.150,00			1.150,00	1.150,00		$C' (\text{€}/m^2)$ (da normale a normale) 300,00
Coefficiente epoca K_u (nella zona del comparabile) ($V_{OM} \text{ epoca stima} / V_{OM} \text{ epoca comparabile}$)	1,00			1,00	1,00		$C'' (\text{€}/m^2)$ (da normale a ottimo) 300,00
Valore centrale OMI (€/mq) (zona comparabile all'epoca stima)	1.150,00			1.150,00	1.150,00		Epoca stima 2°/2020
Coefficiente localizz. K_l (all'epoca della stima) ($V_{OM} \text{ zona subject} / V_{OM} \text{ zona comparabile}$)	1,00			1,00	1,00		Valore centrale OMI = $\text{€}/m^2$ (zona ed epoca subject) 1.150,00
Consistenza ragguagliata STG (mq)	137	137	128	112	180		169
Prezzo unitario po (€/mq) (prezzo rilevato/sup. ragg.)	805,86	787,54	834,83	894,45	861,11		Prezzo min. ammissibile = $\text{€}/m^2$ ($V_{OM} \min - C'$) 600,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p'c = pCi \times ke \times kl$ (€/mq)	805,86			864,45	861,11		Prezzo max. ammissibile = $\text{€}/m^2$ ($V_{OM} \max + C''$) 1.700,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $P'c = p'Ci \times ST$ (€)	110.000,00			100.000,00	155.000,00		$p'c \min = \text{€}$ 787,54
Dato ammissibile (SI o NO)	SI	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ	ESCLUSO DAL TEST DI AMMISSIBILITÀ	SI	SI		

Nella tabella B 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

Tabella dei prezzi impliciti

TABELLA "D" - PREZZI IMPLICITI										
CARATTERISTICHE					PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome	Simbologia	Unità di misura	Coeff. Kci	Ca	Cb	Co	Cd	Ce	
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p/min	€/m ²	1,00	767,54	767,54	767,54	767,54	767,54	
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2XPci	€	3,8%	4.180,00	3.990,00	4.065,00	3.900,00	5.890,00	
c3	Tipologia architettonica dell'edificio	Kc3XPci	€	1,5%	1.650,00	1.575,00	1.805,00	1.500,00	2.325,00	
c4	Stato manutentivo dell'iu	Kc4XSts	€	300,00	50.820,00	50.820,00	50.820,00	50.820,00	50.820,00	
c5	Livello di piano dell'iu	Kc5XPci	€	1,5%	1.650,00	1.575,00	1.805,00	1.500,00	2.325,00	
c6	Numero WC	Kc6XPci	€	2,8%	2.890,00	2.730,00	2.782,00	2.600,00	4.030,00	

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/rialineato 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 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 (Δq_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.

Nel caso in esame i prezzi corretti sono risultati tutti accettabili con scostamento dalla media inferiore all’alea di stima del 10%.

TABELLA "E" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA												
Caratteristica	IMMOBILI IN COMPARAZIONE										IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
	Ca		Cb		Cc		Cd		Ce			
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo									
e1	Consistenza ragguagliata	32,00	-25.282,19	32,00	25.021,93	41,20	31.622,81	57,00	44.210,53	-10,00	-8.135,00	
e2	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	
e3	Tipologia architettonica dell'edificio	1,00	1.550,00	1,00	-1.575,00	1,00	1.605,00	1,00	1.500,00	1,00	2.325,00	
e4	Stato manutentivo dell'usu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	
e5	Livello di piano dell'usu	0,00	0,00	-1,00	-1.575,00	-2,00	-3.210,00	-1,00	-1.500,00	0,00	0,00	
e6	Numero WC	0,00	0,00	0,00	0,00	1,00	2.782,00	1,00	2.600,00	0,00	0,00	
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$		28.902,19		25.021,93		32.799,81		46.810,53		-5.810,69	
	P_c		110.000,00		105.000,00		107.000,00		100.000,00		155.000,00	
	$P_c + \sum \Delta P_i$		138.902,19		130.021,93		139.799,81		146.810,53		149.189,04	
1° SINTESI	$P_{corretto}$		808,16		787,54		825,26		868,65		880,69	prezzo unitario med. 1° sintesi (€/m ²)
	$\Delta_{max}\%$		-2,59%		-7,49%		-0,53%		4,45%		8,15%	% di scostamento accettato
	Esito 1° sintesi valutativa		Accettato	Valore 1° sintesi (€)								

Il valore unitario di mercato del subject, ovvero dell'unità immobiliare residenziale con box auto di pertinenza in valutazione, è pari a 829,66 €/mq, per un valore complessivo di **140.544,40 €**.

Il valore così determinato è in linea con quanto osservato nell'andamento generale del mercato degli appartamenti posti nel centro urbano di Viterbo. A seguito dell'emergenza sanitaria e delle sue conseguenze al momento valutabili, tali unità immobiliari, in special modo quelle non dotate di uno spazio esterno vivibile, hanno perso appetibilità e sono poste sul mercato, a prezzi di offerta più bassi di quelli di compravendita rilevati nei semestri precedenti l'emergenza in atto.

Questo valore, in considerazione dell'andamento del mercato attuale, non può essere distinto tra le due unità immobiliari in quanto esse sono strettamente connesse. Si è infatti verificato che, mentre il prezzo degli appartamenti in condominio tende a scendere per le considerazioni già espresse in premessa e nel paragrafo di analisi del mercato immobiliare, i prezzi dei box auto e dei posti auto, quando acquistati autonomamente dall'unità residenziale, rimangono costanti.

Tali unità immobiliari, in special modo nel centro urbano, sono particolarmente richieste vista la carenza strutturale di parcheggi in talune zone residenziali di Viterbo. D'altra parte se le due unità immobiliari venissero poste sul mercato autonomamente una dall'altra, si verificherebbe che il box auto manterrebbe la propria appetibilità commerciale, mentre si abbasserebbe sensibilmente quella dell'appartamento, privo di posto auto di pertinenza. Questo probabilmente renderebbe il valore complessivo dei beni minore rispetto a quello stimato.

Il valore peritato dunque si riferisce a entrambi i cespiti considerati nella loro complementarietà.

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 degli immobili di sua proprietà, siti nel comune di Viterbo, in via Treviso n. 31, individuati al catasto fabbricati al foglio 171, p.lla 9, subalterni 3 e 33, per l'eventuale alienazione. Detti immobili, di cui uno a destinazione residenziale e uno destinato a box auto, sono parte di un edificio risalente agli

anni '70, in buono stato manutentivo, ubicato in una zona semicentrale a destinazione residenziale/commerciale.

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.

Gli immobili sono localizzati nella zona di espansione esterna alla cinta muraria storica della città di Viterbo, realizzati intorno agli anni '70. Si tratta di una zona totalmente urbanizzata, con presenza di servizi e moderatamente dinamica dal punto di vista del mercato immobiliare.

L'appartamento, così come tutto lo stabile, conserva le finiture tipiche dell'epoca di costruzione, è in normale stato manutentivo, ha una consistenza lorda di 156 mq con 12 mq di balcone ed è dotato di doppi servizi. Il box al piano interrato è accessibile da rampa esterna condominiale ed ha una consistenza di 14 mq. Entrambe le unità sono in stato manutentivo normale.

L'appartamento risulta locato ad una società in stato di liquidazione, pertanto ai fini della stima esso sarà considerato nello stato libero.

Si presuppone inoltre che gli immobili siano liberi da ulteriori gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi e di oneri fiscali in genere.

Condotta la ricerca di mercato, è stato possibile pervenire ad una valutazione tramite il metodo diretto pluriparametrico derivato dall'MCA, con l'utilizzo di cinque elementi di comparazione, tutti compravenduti dopo l'inizio del periodo di lockdown resosi necessario per il contrasto alla diffusione del virus COVID-19.

Tutti i comparabili constano di appartamento con box auto di pertinenza, la cui consistenza, sia per i comparabili sia per l'oggetto di stima, è stata ragguagliata in base al rapporto tra i valori medi OMI. Pertanto il valore ottenuto si riferisce alle due unità immobiliari, considerate nella loro complementarità.

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	Foglio	Particella	Sub.	
Porzione immobiliare destinata alla Residenza con box auto di pertinenza.	Viterbo	171	9	3-33	140.544,40
TOTALE in c.t. (euro centoquarantamila/00)					140.000,00

Riguardo il valore così determinato occorre sottolineare che 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 si è osservato un fenomeno di aumento della richiesta di unità immobiliari esterne ai centri abitati, o comunque dotate di uno spazio esterno, le quali hanno iniziato anche ad essere scambiate a prezzi leggermente superiori a quelli precedenti la pandemia. Al contrario le unità immobiliari in condominio hanno perso appetibilità non tanto nei numeri di compravendita, che rimangono in qualche modo costanti, quanto nei prezzi, che hanno subito un sensibile calo.

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 sono presenti dati di mercato reperiti 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 $\pm 15\%$ 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 (novembre 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)

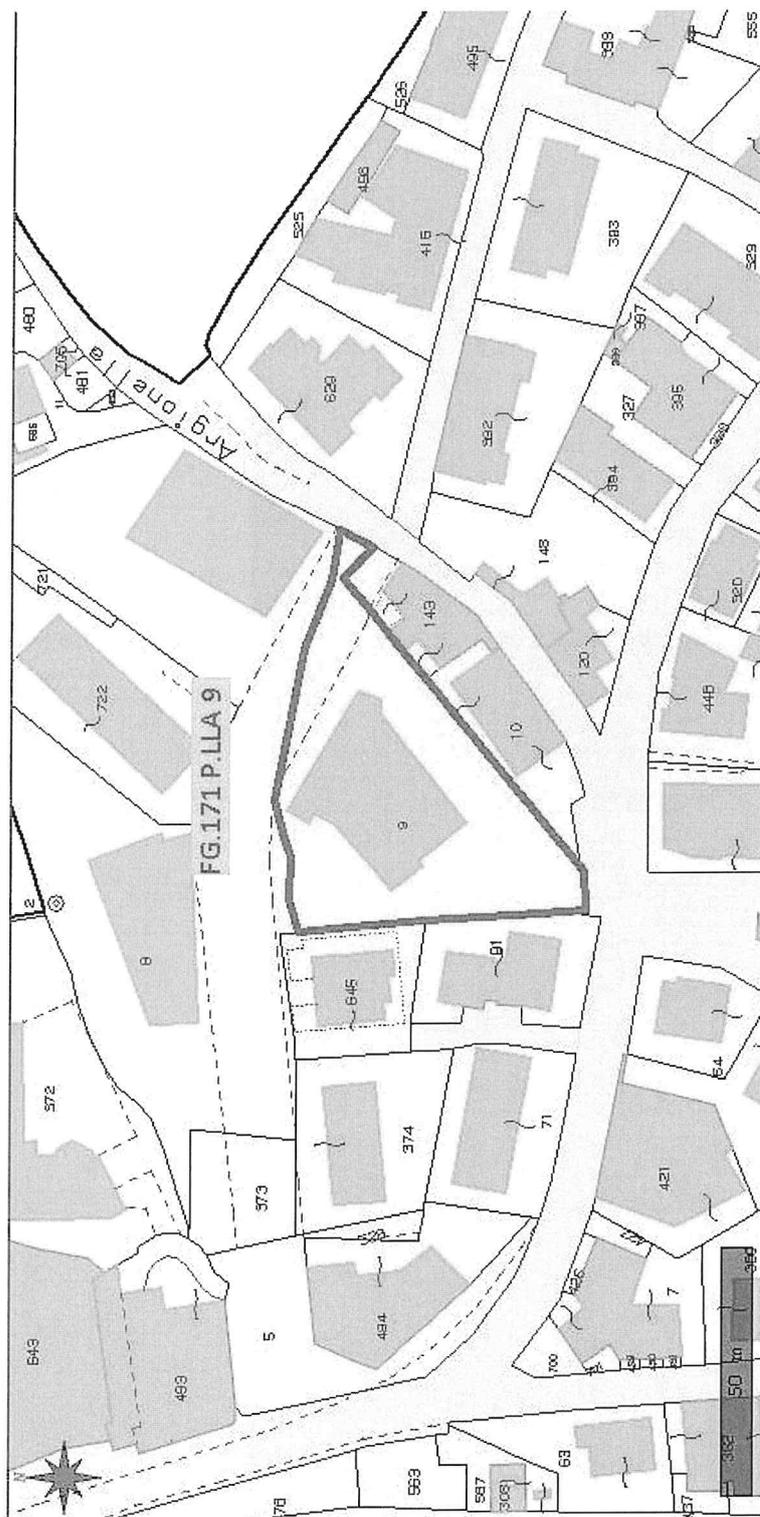
() Firma su delega del Direttore Provinciale Adolfo Bray*

ALLEGATO 1 (INQUADRAMENTO TERRITORIALE)

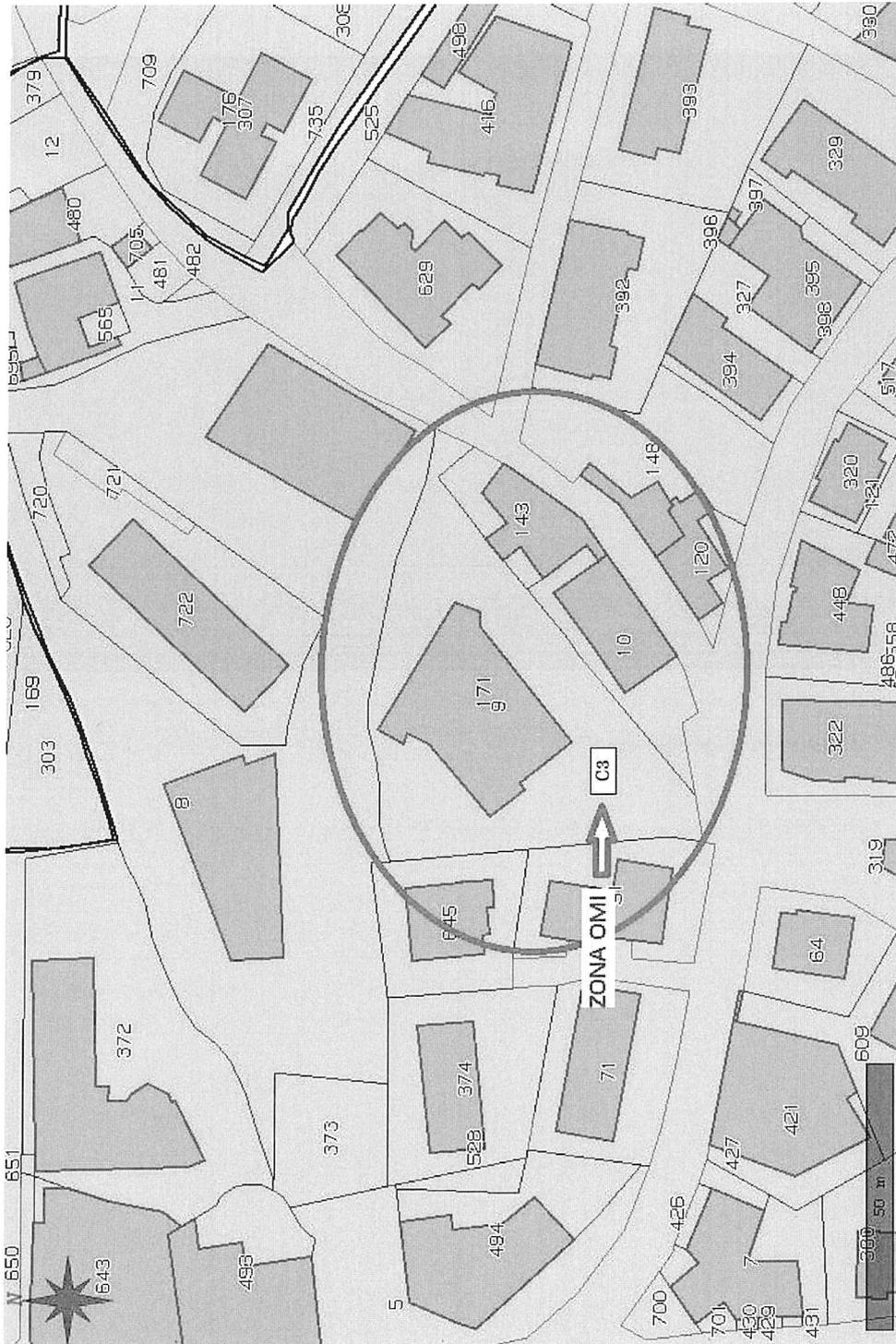




ALLEGATO 2 (MAPPA CATASTALE)



ALLEGATO 3 (INQUADRAMENTO ZONA OMI)



ALLEGATO 4 (DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA)*



*Fonte "street view di google.com"

Mod. 4 (Form. Anno 2004) - 01/04/04

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

458

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO
di cui all'art. 23 del D.L. n. 112 del 30.06.2003, art. 10

Planimetria dell'immobile sita nel Comune di Viterbo, Via San Francesco n. 10
 Data del presente atto 12/04/04
 Allegata alla Subdivisione presentata all'Ufficio Tecnico Entele di Viterbo 12/04/04

M. 1/1000

CATASTRO URBANO



REGISTRATO



M. 1/1000

<p style="text-align: center;">SEMPRE RINNOVATO PER LE ANNOTAZIONI SPERIMENTALI</p> <p>ALTA</p> <p>POST. 10</p>	<p>Completata dal <u>Geom. Roberto G. G. G.</u></p> <p>Intesa con l'Ufficio di <u>Viterbo</u></p> <p>della Provincia di <u>Viterbo</u></p> <p>data <u>12/04/04</u></p> <p>Firma <u>[Signature]</u></p>
--	--