

$$V = Mq \, 73,31 \frac{€ \, 850,00}{Mq} 0,936 = € \, 58.325,44$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per eccesso risulta pari ad € 58.500,00 (diconsi euro cinquantottomilacinquecento/00).

Lotto 6 - Sub 7, 15

Abitazione in edificio plurifamiliare posta al piano primo con ascensore, avente al piano interrato un Box auto.

Le superficie utile lorda (commerciale) del bene omogeneizzata risulta pari Mq 90,68. (Cfr. All. 7 – Rilievo_Superfici).

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO		COEFFICIENTE
STATO LOCATIVO	Abitazioni Libere	1,00
	Abitazioni locale a canone libero (con durata quadr.ale)	
	Abitazioni locale per brevi periodi	
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00
	Casa a schiera	
	Casa singola	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	
	Da 20 a 40 anni	
	Più di 40 anni	
FINITURE	Storiche	
	Signorili	
	Civili	1,00
	Economico	
MANUTENZIONE	Ottima	
	Buona	
	Normale	1,00
	Scadente	
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00
	Assente 2° piano	
	Assente 3° piano	
	Assente 4° piano	
	Assente 5° piano	
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,00
	Singolo	
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centralizzato	
CONDIZIONAMENTO	Centralizzato	
	Autonomo totale	
	Autonomo parziale	
	Assente	1,00

SISTEMI OSCURANTI	Persiane o scuri	1,03
	Tapparelle	
	Assenti	
FINESTRE	Termo-acustiche (taglio termico)	1,03
	Doppi vetri	
	Vetro singolo	
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00
	Cortile	
	Giardino	
	Parco	
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	
	Posto auto per ogni singola unità abitativa	1,04
ESPOSIZIONE E VISTA	Panoramica/Attico	
	Doppia/Ordinaria	
	Strada pubblica	0,95
	Cortile interno	
ALTEZZA DI PIANO	Ascensore	Senza Con
	Seminterrato	
	Piano terra/rialzato (con o senza)	
	Piano 1°	0,90
	Piano 2°	
	Piano 3°	
	Piani Superiori	
	Ultimo	
	Attico	
LUMINOSITÀ	Molto luminoso (sole diretto l'intero giorno)	
	Luminoso (sole diretto per buona parte del giorno)	1,00
	Mediamente luminoso (sole diretto parte del giorno)	
	Poco luminoso (sole diretto per poco tempo o assente)	
ASSICURAZIONI	Garanzia sui vizi occulti	
	Assenza di garanzia sui vizi occulti	0,90
ESPOSIZIONE AL RUMORE	Normale	1,00
	Rumorosa (Ferrovia – strada ad alto scorrimento ecc.)	
	Totale	0,936

$$V = Mq \, 90,68 \frac{€ \, 850,00}{Mq} 0,936 = € \, 72.145,01$$

Da cui, detratti gli oneri di regolarizzazione edilizia, afferenti al subalterno 7, indicati nella risposta al quesito 15) pari ad € 2.000,00, si ha:

$$V = € \, 72.145,01 - 2.000,00 = € \, 70.145,01$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per difetto **risulta pari ad € 70.000,00** (diconsi euro settantamila/00).

Lotto 7- Sub 8, 13

Abitazione in edificio plurifamiliare posta al piano secondo con ascensore, avente al piano interrato un Box auto.

Le **superficie utile lorda** (commerciale) del bene omogeneizzata risulta pari **Mq 66,99**.
(Cfr. All. 7 – Rilievo_Superfici).

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO		COEFFICIENTE
STATO LOCATIVO	Abitazioni Libere	1,00
	Abitazioni locate a canone libero (con durata quadr.ale)	
	Abitazioni locate per brevi periodi	
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00
	Casa a schiera	
	Casa singola	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	
	Da 20 a 40 anni	
	Più di 40 anni	
FINITURE	Storiche	
	Signorili	
	Civili	1,00
	Economico	
MANUTENZIONE	Ottima	
	Buona	
	Normale	1,00
	Scadente	
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00
	Assente 2° piano	
	Assente 3° piano	
	Assente 4° piano	
	Assente 5° piano	
SERVIZI IGIENICI	Doppio	
	Singolo	0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centralizzato	
CONDIZIONAMENTO	Centralizzato	
	Autonomo totale	
	Autonomo parziale	
	Assente	1,00
SISTEMI OSCURANTI	Persiane o scuri	1,03
	Tapparelle	
	Assenti	
FINESTRE	Termo-acustiche (taglio termico)	1,03
	Doppi vetri	
	Vetro singolo	

SPAZI COMUNI	Assenti	1,00
	Cortile	
	Giardino	
	Parco	
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	
	Posto auto per ogni singola unità abitativa	1,04
ESPOSIZIONE E VISTA	Panoramica/Attico	
	Doppia/Ordinaria	1,00
	Strada pubblica	
	Cortile interno	
ALTEZZA DI PIANO	Ascensore	Senza Con
	Seminterrato	
	Piano terra/rialzato (con o senza)	
	Piano 1°	
	Piano 2°	0,97
	Piano 3°	
	Piani Superiori	
	Ultimo	
	Attico	
LUMINOSITÀ	Molto Luminoso (sole diretto l'intero giorno)	
	Luminoso (sole diretto per buona parte del giorno)	1,00
	Mediamente Luminoso (sole diretto parte del giorno)	
	Poco luminoso (sole diretto per poco tempo o assente)	
ASSICURAZIONI	Garanzia sui vizi occulti	
	Assenza di garanzia sui vizi occulti	0,90
ESPOSIZIONE AL RUMORE	Normale	1,00
	Rumorosa (Ferrovia – strada ad alto scorrimento ecc.)	
	Totale	1,001

$$V = Mq \, 66,99 \frac{€ \, 850,00}{Mq} \, 1,001 = € \, 56.998,044$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per eccesso risulta pari ad € 57.000,00 (diconsi euro cinquantasettemila/00).

Lotto 8 - Sub 9, 21

Abitazione in edificio plurifamiliare posta al piano secondo con ascensore, avente un sottotetto praticabile e al piano interrato un Box auto.

Le superficie utile lorda (commerciale) del bene omogeneizzata risulta pari Mq 83,77. (Cfr. All. 7 – Rilievo_Superfici).

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO		COEFFICIENTE
STATO LOCATIVO	Abitazioni Libere	1,00
	Abitazioni locate a canone libero (con durata quadr.ale)	
	Abitazioni locate per brevi periodi	
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00
	Casa a schiera	
	Casa singola	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	
	Da 20 a 40 anni	
	Più di 40 anni	
FINITURE	Storiche	
	Signorili	
	Civili	1,00
	Economico	
MANUTENZIONE	Ottima	
	Buona	
	Normale	1,00
	Scadente	
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00
	Assente 2° piano	
	Assente 3° piano	
	Assente 4° piano	
	Assente 5° piano	
SERVIZI IGIENICI	Doppio	
	Singolo	0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centralizzato	
CONDIZIONAMENTO	Centralizzato	
	Autonomo totale	
	Autonomo parziale	
	Assente	1,00
SISTEMI OSCURANTI	Persiane o scuri	1,03
	Tapparelle	
	Assenti	
FINESTRE	Termo-acustiche (taglio termico)	1,03
	Doppi vetri	
	Vetro singolo	
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00
	Cortile	
	Giardino	
	Parco	
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	
	Posto auto per ogni singola unità abitativa	1,04
ESPOSIZIONE E VISTA	Panoramica/Attico	
	Doppia/Ordinaria	1,00
	Strada pubblica	
	Cortile interno	

ALTEZZA DI PIANO	Ascensore	Senza	Con
	Seminterrato		
	Piano terra/rialzato (con o senza)		
	Piano 1°		
	Piano 2°		0,97
	Piano 3°		
	Piani Superiori		
	Ultimo		
	Attico		
LUMINOSITÀ	Molto Luminoso (sole diretto l'intero giorno)		
	Luminoso (sole diretto per buona parte del giorno)		1,00
	Mediamente Luminoso (sole diretto parte del giorno)		
	Poco luminoso (sole diretto per poco tempo o assente)		
ASSICURAZIONI	Garanzia sui vizi occulti		
	Assenza di garanzia sui vizi occulti		0,90
ESPOSIZIONE AL RUMORE	Normale		1,00
	Rumorosa (Ferrovia – strada ad alto scorrimento ecc.)		
	Totale		1,001

$$V = Mq \ 83,77 \frac{€ \ 850,00}{Mq} \ 1,001 = € \ 71.275,70$$

Da cui, detratti gli oneri di regolarizzazione edilizia, afferenti al subalterno 9, indicati nella risposta al quesito 15) pari ad € 2.000,00, si ha:

$$V = € \ 71.275,70 - 2.000,00 = € \ 69.275,70$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per eccesso **risulta pari ad € 69.500,00** (diconsi euro sessantanovemilacinquecento/00).

Lotto 9 - Sub 10, 16, 17

Abitazione in edificio plurifamiliare posta al piano secondo con ascensore, avente un sottotetto praticabile e al piano interrato un Box auto.

Le **superficie utile lorda** (commerciale) del bene omogeneizzata risulta pari **Mq 75,47**. (Cfr. All. 7 – Rilievo_Superfici).

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO		COEFFICIENTE
STATO LOCATIVO	Abitazioni Libere	1,00
	Abitazioni locate a canone libero (con durata quadr.ale)	
	Abitazioni locate per brevi periodi	
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00
	Casa a schiera	
	Casa singola	

VETUSTA'	Meno di 5 anni		
	Da 5 a 10 anni	1,05	
	Da 10 a 20 anni		
	Da 20 a 40 anni		
	Più di 40 anni		
FINITURE	Storiche		
	Signorili		
	Civili	1,00	
	Economico		
MANUTENZIONE	Ottima		
	Buona		
	Normale	1,00	
	Scadente		
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00	
	Assente 2° piano		
	Assente 3° piano		
	Assente 4° piano		
	Assente 5° piano		
SERVIZI IGIENICI	Doppio		
	Singolo	0,95	
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05	
	Centralizzato		
CONDIZIONAMENTO	Centralizzato		
	Autonomo totale		
	Autonomo parziale		
	Assente	1,00	
SISTEMI OSCURANTI	Persiane o scuri	1,03	
	Tapparelle		
	Assenti		
FINESTRE	Termo-acustiche (taglio termico)	1,03	
	Doppi vetri		
	Vetro singolo		
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00	
	Cortile		
	Giardino		
	Parco		
PARCHEGGIO COMUNE	Assente		
	Posto auto per ogni singola unità abitativa	1,04	
ESPOSIZIONE E VISTA	Panoramica/Attico		
	Doppia/Ordinaria		
	Strada pubblica	0,95	
	Cortile interno		
ALTEZZA DI PIANO	Ascensore	Senza	Con
	Seminterrato		
	Piano terra/rialzato (con o senza)		
	Piano 1°		
	Piano 2°		0,97
	Piano 3°		
	Piani Superiori		
	Ultimo		
	Attico		

LUMINOSITÀ	Molto Luminoso (sole diretto l'intero giorno)	
	Luminoso (sole diretto per buona parte del giorno)	1,00
	Mediamente Luminoso (sole diretto parte del giorno)	
	Poco luminoso (sole diretto per poco tempo o assente)	
ASSICURAZIONI	Garanzia sui vizi occulti	
	Assenza di garanzia sui vizi occulti	0,90
ESPOSIZIONE AL RUMORE	Normale	1,00
	Rumorosa (Ferrovia – strada ad alto scorrimento ecc.)	
	Totale	0,958

$$V = Mq \, 75,47 \frac{€ \, 850,00}{Mq} 0,958 = € \, 61.455,22$$

Da cui, detratti gli oneri di regolarizzazione edilizia, afferenti al subalterno 10, indicati nella risposta al quesito 15) pari ad € 2.000,00, si ha:

$$V = € \, 61.455,22 - 2.000,00 = € \, 59.455,22$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per eccesso **risulta pari ad € 59.500,00** (diconsi euro cinquantanovemilacinquecento/00).

Lotto 10 - Sub 11

Abitazione bilocale con servizio igienico in edificio plurifamiliare posta al piano secondo con ascensore.

Le **superficie utile lorda** (commerciale) del bene omogeneizzata risulta pari **Mq 38,18**.
(Cfr. All. 7 – Rilievo_Superfici).

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO		COEFFICIENTE
STATO LOCATIVO	Abitazioni Libere	1,00
	Abitazioni locate a canone libero (con durata quadr.ale)	
	Abitazioni locate per brevi periodi	
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00
	Casa a schiera	
	Casa singola	
VETUSTÀ	Meno di 5 anni	
	Da 5 a 10 anni	1,05
	Da 10 a 20 anni	
	Da 20 a 40 anni	
	Più di 40 anni	
FINITURE	Storiche	
	Signorili	
	Civili	1,00
	Economico	
MANUTENZIONE	Ottima	
	Buona	

	Normale	1,00
	Scadente	
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00
	Assente 2° piano	
	Assente 3° piano	
	Assente 4° piano	
	Assente 5° piano	
SERVIZI IGIENICI	Doppio	
	Singolo	0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centralizzato	
CONDIZIONAMENTO	Centralizzato	
	Autonomo totale	
	Autonomo parziale	
	Assente	1,00
SISTEMI OSCURANTI	Persiane o scuri	1,03
	Tapparelle	
	Assenti	
FINESTRE	Termo-acustiche (taglio termico)	1,03
	Doppi vetri	
	Vetro singolo	
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00
	Cortile	
	Giardino	
	Parco	
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1,00
	Posto auto per ogni singola unità abitativa	
ESPOSIZIONE E VISTA	Panoramica/Allico	
	Doppia/Ordinaria	
	Strada pubblica	0,95
	Cortile interno	
ALTEZZA DI PIANO	Ascensore	Senza Con
	Seminterrato	
	Piano terra/rialzato (con o senza)	
	Piano 1°	
	Piano 2°	0,97
	Piano 3°	
	Piani Superiori	
	Ultimo	
	Attico	
LUMINOSITÀ	Molto Luminoso (sole diretto l'intero giorno)	
	Luminoso (sole diretto per buona parte del giorno)	1,00
	Mediamente Luminoso (sole diretto parte del giorno)	
	Poco luminoso (sole diretto per poco tempo o assente)	
ASSICURAZIONI	Garanzia sui vizi occulti	
	Assenza di garanzia sui vizi occulti	0,90
ESPOSIZIONE AL RUMORE	Normale	1,00
	Rumorosa (Ferrovia – strada ad alto scorrimento ecc.)	
	Totale	0,922

$$V = Mq \, 38,18 \frac{€ \, 850,00}{Mq} 0,922 = € \, 29.921,67$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per eccesso risulta pari ad € 30.000,00 (diconsi euro trentamila/00).

VIA [REDACTED] - Foglio 13 part.IIe [REDACTED]

L'immobile in questione presenta al piano terreno un locale commerciale il cui prezzo al Mq differisce da quanto in precedenza determinato per le unità abitative.

Per la determinazione del prezzo al metro quadrato **Vm** da applicare alla superficie del locale commerciale, si procederà: **A)** attraverso l'utilizzo dei dati forniti dall'Osservatorio dei valori immobiliari della provincia di Viterbo; **B)** tenendo conto dei prezzi indicati dal locale mercato immobiliare.

Osservatorio dei Valori immobiliari della Provincia di Viterbo⁷

Comuni: [REDACTED]						
Tipologia	Compravendita Euro/mq.	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni (nuove) o ristrutturate	1200-1400	250-300	300-400	250-300	350-450	aumento
Abitazioni in buono stato abitabili	600-700	200	250-350	250-300	300-400	stazionario
Abitazioni da ristrutturare	400-500					stazionario
Box singoli	400-500					stazionario
Uffici	600-800					stazionario
Negozi	600-800					stazionario
Locali per attività industriali	250-300					stazionario

Terreni	Compravendita Euro/mc	Compravendita Euro/mq.	Locazione Euro/mq. Mese	Tendenza
Terreni edificabili	50 - 60			stazionario
Terreni ad uso agricolo		1,0-2,0		stazionario

Considerato il Comune di riferimento, assieme l'attuale andamento di mercato si assume come base il valore minimo:

$$Vx = 600,00 \frac{€}{Mq}$$

⁷ Cfr. Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo – 2° Semestre 2023 – [REDACTED]

Quotazioni Agenzie Immobiliari⁸

Comparabili:

$$Vx = \frac{€ (26.000 + 21.900 + 28.000 + 30.000 + 65.000)}{Mq (50 + 60 + 55 + 66 + 100)} = \frac{€ 170.900}{Mq 331}$$

$$Vx = 516,31 \frac{€}{Mq}$$

Da cui, il Valore di Mercato **Vm** del bene di natura residenziale sarà dato dalla media dei valori individuati:

Valore di Mercato €/Mq (Fonte CCIAA Viterbo)	Valore di Mercato €/Mq (Fonte Ag. Immobiliari)	Valore medio di Mercato €/Mq (Arrotondato per difetto)
600,00	516,31	550,00

$$Vm = 550,00 \frac{€}{Mq}$$

Al valore virtuale così determinato dovrà essere applicato un coefficiente correttivo K derivante dalle caratteristiche intrinseche dell'unità immobiliare, rappresentate dal grado di vetustà dell'edificio, dallo stato di conservazione ecc.

Da cui si avrà che, posto il Valore incognito V questo risulterà essere pari a:

$$V = Mq \frac{€}{Mq} K$$

con K che rappresenta il prodotto dei coefficienti merito del bene oggetto di stima.

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Ciò premesso, posto il **valore virtuale al Mq di 550,00 €** si passa alla determinazione del più probabile valore di mercato del locale commerciale.

Lotto 11 –

⁸ Cfr. CASA.IT: Rif. Imm. [REDACTED], IMMOBILIARE.IT: Rif. Imm. Data annuncio: EK-112170563, 31/05/2024; Rif. Imm. Data annuncio: 60727266, 122/06/2023; Rif. Imm. Data annuncio: EK-103201700, 06/07/2024; Rif. Imm. Data annuncio: EK-110099201, 26/06/2024;

Considerata l'esiguità dei locali commerciali in vendita a [REDACTED], la ricerca è stata estesa anche ai centri limitrofi.

Locale commerciale posto al piano terra composto da due ambienti principali comunicanti, munito di servizio igienico provvisto di antibagno. Detto locale è provvisto nella parte terminale di due cavità antropiche (Cantine)

Le **superficie utile lorda** (commerciale) del bene omogeneizzata risulta pari **Mq 56,89**. (Cfr. All. 7 – Rilievo_Superfici).

$$V = Mq\ 56,89 \frac{€\ 550,00}{Mq} 0,936 = €\ 29.289,97$$

Da cui, detratti gli oneri di regolarizzazione edilizia, afferenti il locale in parola indicati nella risposta al quesito 15) pari ad € 1.650,00, si ha:

$$V = €\ 29.289,97 - 1.650,00 = €\ 27.639,97$$

Il **più probabile valore di mercato** del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per eccesso risulta pari ad **€ 28.000,00** (diconsi euro ventottomila/00).

Lotto 12 -

Abitazione in edificio plurifamiliare posta al piano primo senza ascensore, avente un'area esterna ad uso esclusivo.

Le **superficie utile lorda** (commerciale) del bene omogeneizzata risulta pari **Mq 106,31**. (Cfr. All. 7 – Rilievo_Superfici).

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO		COEFFICIENTE
STATO LOCATIVO	Abitazioni Libere	1,00
	Abitazioni locatate a canone libero (con durata quadr.ale)	
	Abitazioni locatate per brevi periodi	
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00
	Casa a schiera	
	Casa singola	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	
	Da 5 a 10 anni	
	Da 10 a 20 anni	
	Da 20 a 40 anni	
	Più di 40 anni	0,80
FINITURE	Storiche	
	Signorili	
	Civili	1,00

	Economico		
MANUTENZIONE	Ottima		
	Buona		
	Normale		
	Scadente		0,95
ASCENSORE	Presente o inutile		
	Assente 2° piano		
	Assente 3° piano		
	Assente 4° piano		
	Assente 5° piano		
SERVIZI IGIENICI	Doppio		
	Singolo		0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo		
	Centralizzato		
CONDIZIONAMENTO	Centralizzato		
	Autonomo totale		
	Autonomo parziale		
	Assente		1,00
SISTEMI OSCURANTI	Persiane o scuri		
	I appa relle		
	Assenti		
FINESTRE	Termo-acustiche (taglio termico)		
	Doppi vetri		
	Vetro singolo		
SPAZI COMUNI	Assenti		
	Cortile		
	Giardino		
	Parco		
PARCHEGGIO COMUNE	Assente		
	Posto auto per ogni singola unità abitativa		
ESPOSIZIONE E VISTA	Panoramica/Attico		
	Doppia/Ordinaria		
	Strada pubblica		
	Cortile interno		
ALTEZZA DI PIANO	Ascensore	Senza	Con
	Seminterrato		
	Piano terra/rialzato (con o senza)		
	Piano 1°		0,90
	Piano 2°		
	Piano 3°		
	Piani Superiori		
	Ultimo		
	Attico		
LUMINOSITÀ	Molto Luminoso (sole diretto l'intero giorno)		
	Luminoso (sole diretto per buona parte del giorno)		
	Mediamente Luminoso (sole diretto parte del giorno)		
	Poco luminoso (sole diretto per poco tempo o assente)		
ASSICURAZIONI	Garanzia sui vizi occulti		
	Assenza di garanzia sui vizi occulti		

ESPOSIZIONE AL RUMORE	Normale	1,00
	Rumorosa (Ferrovia – strada ad alto scorrimento ecc.)	
	Totale	0,651

$$V = Mq \ 106,35 \ \frac{€ \ 850,00}{Mq} \ 0,651 = € \ 58.848,77$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per eccesso **risulta pari ad € 59.000,00** (diconsi euro cinquantanovemila/00).

Lotto 13 -

Abitazione in edificio plurifamiliare posta al piano primo senza ascensore.

Le **superficie utile lorda** (commerciale) del bene omogeneizzata risulta pari **Mq 89,73**.

(Cfr. All. 7 – Rilievo_Superfici).

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO		COEFFICIENTE
STATO LOCATIVO	Abitazioni Libere	1,00
	Abitazioni locate a canone libero (con durata quadr.ale)	
	Abitazioni locate per brevi periodi	
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00
	Casa a schiera	
	Casa singola	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	
	Da 5 a 10 anni	
	Da 10 a 20 anni	
	Da 20 a 40 anni	
	Più di 40 anni	0,80
FINITURE	Storiche	
	Signorili	
	Civili	1,00
	Economico	
MANUTENZIONE	Ottima	
	Buona	
	Normale	
	Scadente	0,95
ASCENSORE	Presente o inutile	1,00
	Assente 2° piano	
	Assente 3° piano	
	Assente 4° piano	
	Assente 5° piano	
SERVIZI IGIENICI	Doppio	
	Singolo	0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centralizzato	

CONDIZIONAMENTO	Centralizzato	
	Autonomo totale	
	Autonomo parziale	
	Assente	1,00
SISTEMI OSCURANTI	Persiane o scuri	
	Tapparelle	1,00
	Assenti	
FINESTRE	Termo-acustiche (taglio termico)	1,03
	Doppi vetri	
	Vetro singolo	
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00
	Cortile	
	Giardino	
	Parco	
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1,00
	Posto auto per ogni singola unità abitativa	
ESPOSIZIONE E VISTA	Panoramica/Attico	
	Doppia/Ordinaria	1,00
	Strada pubblica	
	Cortile interno	
ALTEZZA DI PIANO	Ascensore	Senza Con
	Seminterrato	
	Piano terra/rialzato (con o senza)	
	Piano 1°	0,90
	Piano 2°	
	Piano 3°	
	Piani Superiori	
	Ultimo	
	Attico	
LUMINOSITÀ	Molto Luminoso (sole diretto l'intero giorno)	
	Luminoso (sole diretto per buona parte del giorno)	1,00
	Mediamente Luminoso (sole diretto parte del giorno)	
	Poco luminoso (sole diretto per poco tempo o assente)	
ASSICURAZIONI	Garanzia sui vizi occulti	
	Assenza di garanzia sui vizi occulti	0,90
ESPOSIZIONE AL RUMORE	Normale	1,00
	Rumorosa (Ferrovia – strada ad alto scorrimento ecc.)	
	Totale	0,632

$$V = Mq \ 89,73 \ \frac{€ \ 850,00}{Mq} \ 0,632 = € \ 48.202,96$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per difetto **risulta pari ad € 48.000,00** (diconsi euro quarantottomila/00).

Lotto 14 - Part.IIa

Abitazione in edificio plurifamiliare posta al piano secondo senza ascensore.

Le **superficie utile lorda** (commerciale) del bene omogeneizzata risulta pari **Mq 105,01**. (Cfr. All. 7 – Rilievo_Superfici).

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO		COEFFICIENTE
STATO LOCATIVO	Abitazioni Libere	1,00
	Abitazioni locatate a canone libero (con durata quadr.ale)	
	Abitazioni locatate per brevi periodi	
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00
	Casa a schiera	
	Casa singola	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	
	Da 5 a 10 anni	
	Da 10 a 20 anni	
	Da 20 a 40 anni	
	Più di 40 anni	0,80
FINITURE	Storiche	
	Signorili	
	Civili	1,00
	Economico	
MANUTENZIONE	Ottima	
	Buona	
	Normale	
	Scadente	0,95
ASCENSORE	Presente o inutile	
	Assente 2° piano	0,95
	Assente 3° piano	
	Assente 4° piano	
	Assente 5° piano	
SERVIZI IGIENICI	Doppio	
	Singolo	0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centralizzato	
CONDIZIONAMENTO	Centralizzato	
	Autonomo totale	
	Autonomo parziale	
	Assente	1,00
SISTEMI OSCURANTI	Persiane o scuri	1,03
	Tapparelle	
	Assenti	
FINESTRE	Termo acustiche (taglio termico)	1,03
	Doppi vetri	
	Vetro singolo	
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00
	Cortile	
	Giardino	
	Parco	

PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1,00
	Posto auto per ogni singola unità abitativa	
ESPOSIZIONE E VISTA	Panoramica/Attico	
	Doppia/Ordinaria	1,00
	Strada pubblica	
	Cortile interno	
ALTEZZA DI PIANO	Ascensore	Senza Con
	Seminterrato	
	Piano terra/rialzato (con o senza)	
	Piano 1°	
	Piano 2°	0,85
	Piano 3°	
	Piani Superiori	
	Ultimo	
	Attico	
LUMINOSITÀ	Molto Luminoso (sole diretto l'intero giorno)	
	Luminoso (sole diretto per buona parte del giorno)	1,00
	Mediamente Luminoso (sole diretto parte del giorno)	
	Poco luminoso (sole diretto per poco tempo o assente)	
ASSICURAZIONI	Garanzia sui vizi occulti	
	Assenza di garanzia sui vizi occulti	0,90
ESPOSIZIONE AL RUMORE	Normale	1,00
	Rumorosa (Ferrovia – strada ad alto scorrimento ecc.)	
	Totale	0,585

$$V = Mq \ 105,01 \frac{€ \ 850,00}{Mq} \ 0,585 = € \ 52.216,22$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per difetto risulta pari ad € 52.000,00 (diconsi euro cinquantaduemila/00).

Lotto 15 - Part.IIe XXXXXXXXXX

Abitazione in edificio plurifamiliare posta al piano secondo senza ascensore.

Le superficie utile lorda (commerciale) del bene omogeneizzata risulta pari Mq 82,06.

(Cfr. All. 7 – Rilievo_Superfici).

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO		COEFFICIENTE
STATO LOCATIVO	Abitazioni Libere	1,00
	Abitazioni locale a canone libero (con durata quadr.ale)	
	Abitazioni locale per brevi periodi	
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00
	Casa a schiera	
	Casa singola	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	
	Da 5 a 10 anni	

	Da 10 a 20 anni	
	Da 20 a 40 anni	
	Più di 40 anni	0,80
FINITURE	Storiche	
	Signorili	
	Civili	1,00
	Economico	
MANUTENZIONE	Ottima	
	Buona	
	Normale	
	Scadente	0,95
ASCENSORE	Presente o inutile	
	Assente 2° piano	0,95
	Assente 3° piano	
	Assente 4° piano	
	Assente 5° piano	
SERVIZI IGIENICI	Doppio	
	Singolo	0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centralizzato	
CONDIZIONAMENTO	Centralizzato	
	Autonomo totale	
	Autonomo parziale	
	Assente	1,00
SISTEMI OSCURANTI	Persiane o scuri	
	Tapparelle	1,00
	Assenti	
FINESTRE	Termo-acustiche (taglio termico)	1,03
	Doppi vetri	
	Vetro singolo	
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00
	Cortile	
	Giardino	
	Parco	
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1,00
	Posto auto per ogni singola unità abitativa	
ESPOSIZIONE E VISTA	Panoramica/Attico	
	Doppia/Ordinaria	1,00
	Strada pubblica	
	Cortile interno	
ALTEZZA DI PIANO	Ascensore	Senza Con
	Seminterrato	
	Piano terra/rialzato (con o senza)	
	Piano 1°	
	Piano 2°	0,85
	Piano 3°	
	Piani Superiori	
	Ultimo	
	Attico	
LUMINOSITÀ	Molto Luminoso (sole diretto l'intero giorno)	

	Luminoso (sole diretto per buona parte del giorno)	1,00
	Mediamente Luminoso (sole diretto parte del giorno)	
	Poco luminoso (sole diretto per poco tempo o assente)	
ASSICURAZIONI	Garanzia sui vizi occulti	
	Assenza di garanzia sui vizi occulti	0,90
ESPOSIZIONE AL RUMORE	Normale	1,00
	Rumorosa (Ferrovia – strada ad alto scorrimento ecc.)	
	Totale	0,568

$$V = Mq \ 82,06 \ \frac{€ \ 850,00}{Mq} \ 0,568 = € \ 39.618,57$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per eccesso risulta pari ad € 40.000,00 (diconsi euro quarantamila/00).

Lotto 16 -

Abitazione in edificio plurifamiliare posta al piano terzo senza ascensore.

Le superficie utile lorda (commerciale) del bene omogeneizzata risulta pari Mq 130,17. (Cfr. All. 7 – Rilievo_Superfici).

PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO		COEFFICIENTE
STATO LOCATIVO	Abitazioni Libere	1,00
	Abitazioni locate a canone libero (con durata quadr.ale)	
	Abitazioni locate per brevi periodi	
TIPOLOGIA	Plurifamiliare	1,00
	Casa a schiera	
	Casa singola	
VETUSTA'	Meno di 5 anni	
	Da 5 a 10 anni	
	Da 10 a 20 anni	
	Da 20 a 40 anni	
	Più di 40 anni	0,80
FINITURE	Storiche	
	Signorili	
	Civili	1,00
	Economico	
MANUTENZIONE	Ottima	
	Buona	
	Normale	
	Scadente	0,95
ASCENSORE	Presente o inutile	
	Assente 2° piano	
	Assente 3° piano	0,88
	Assente 4° piano	
	Assente 5° piano	

SERVIZI IGIENICI	Doppio	
	Singolo	0,95
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05
	Centralizzato	
CONDIZIONAMENTO	Centralizzato	
	Autonomo totale	
	Autonomo parziale	
	Assente	1,00
SISTEMI OSCURANTI	Persiane o scuri	1,03
	Tapparelle	
	Assenti	
FINESTRE	Termo-acustiche (taglio termico)	1,03
	Doppi vetri	
	Vetro singolo	
SPAZI COMUNI	Assenti	1,00
	Cortile	
	Giardino	
	Parco	
PARCHEGGIO COMUNE	Assente	1,00
	Posto auto per ogni singola unità abitativa	
ESPOSIZIONE E VISTA	Panoramica/Attico	1,05
	Doppia/Ordinaria	
	Strada pubblica	
	Cortile interno	
ALTEZZA DI PIANO	Ascensore	Senza Con
	Seminterrato	
	Piano terra/rialzato (con o senza)	
	Piano 1°	
	Piano 2°	
	Piano 3°	0,80
	Piani Superiori	
	Ultimo	
	Attico	
LUMINOSITÀ	Molto luminoso (sole diretto l'intero giorno)	
	Luminoso (sole diretto per buona parte del giorno)	1,00
	Mediamente luminoso (sole diretto parte del giorno)	
	Poco luminoso (sole diretto per poco tempo o assente)	
ASSICURAZIONI	Garanzia sui vizi occulti	
	Assenza di garanzia sui vizi occulti	0,90
ESPOSIZIONE AL RUMORE	Normale	1,00
	Rumorosa (Ferrovia – strada ad alto scorrimento ecc.)	
	Totale	0,535

$$V = Mq \, 130,17 \frac{€ \, 850,00}{Mq} 0,535 = € \, 59.194,81$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per difetto risulta pari ad € 59.000,00 (diconsi euro cinquantanovemila/00).

VIA [REDACTED] - Foglio 12 part.IIIa [REDACTED]

Per la determinazione del prezzo al metro quadrato V_m da applicare alle superfici dei box auto, si procederà: A) Banca dati Osservatorio del Mercato immobiliare Agenzia delle Entrate; B) attraverso l'utilizzo dei dati forniti dall'Osservatorio dei valori immobiliari della provincia di Viterbo; C) tenendo conto dei prezzi indicati dal locale mercato immobiliare.

Osservatorio del Mercato Immobiliare⁹

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: VITERBO

Comune: [REDACTED]

Fascia/zona: Centrale/CENTRO ABITATO

Codice di zona: 01

Microzona catastale: n. 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	650	950	L	3,2	4,3	N
Abitazioni civili	Ottimo	950	1300	L	4,3	5,2	N
Box	NORMALE	400	600	L	2,3	3,4	N

Si assume come riferimento il valore medio:

$$V_x = 500,00 \frac{\text{€}}{\text{Mq}}$$

Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo¹⁰

⁹ Cfr. AGENZIA DELLE ENTRATE, Banca delle quotazioni immobiliari, Anno 2023 – Semestre 2, [REDACTED].

¹⁰ Cfr. Osservatorio dei Valori Immobiliari della Provincia di Viterbo – 2° Semestre 2023 - [REDACTED]

Comuni: [REDACTED]

Tipologia	Compravendita Euro/mq.	Locazione bilocale Euro/Mese	Locazione trilocale Euro/Mese	Locazione Bilocale Arredato Euro/mese	Locazione Trilocale Arredato Euro/Mese	Tendenza
Abitazioni (nuove) o ristrutturate	1200-1400	250-300	300-400	250-300	350-450	aumento
Abitazioni in buono stato abitabili	600-700	200	250-350	250-300	300-400	stazionario
Abitazioni da ristrutturare	400-500					stazionario
Box singoli	400-500					stazionario
Uffici	500-800					stazionario
Negozi	600-800					stazionario
Locali per attività industriali	250-300					stazionario

Considerato il Comune di riferimento, assieme l'attuale andamento di mercato si assume come base il valore minimo:

$$Vx = 450,00 \frac{\text{€}}{Mq}$$

Per la determinazione del comparabile Vx derivante dal locale mercato immobiliare da poter utilizzare assieme a quelli ufficiali forniti dai predetti enti, sarà utilizzata la seguente relazione:

$$Vx = \frac{\sum_n Pi}{\sum_n mqi}$$

con

$\sum_n Pi$ = Sommatoria dei prezzi rilevati per gli n campioni;

$\sum_n mqi$ = Sommatoria delle superfici commerciali corrispondenti;

Quotazioni Agenzie Immobiliari¹¹

$$Vx = \frac{\text{€}(41.400 + 20.000 + 58.000 + 10.500 + 37.800)}{Mq(113 + 50 + 110 + 20 + 108)} = \frac{\text{€} 167.700}{Mq 401}$$

$$Vx = 418,20 \frac{\text{€}}{Mq}$$

Da cui, il Valore di Mercato Vm del bene sarà dato dalla media dei valori individuati:

¹¹ Cfr. IMMOBILIARE.IT: Rif. Imm. Data annuncio: 60759517, 25/05/2024; Rif. Imm. Data annuncio: [REDACTED] 19/09/2023; Rif. Imm. Data annuncio: 1601, 06/08/2024; Rif. Imm. Data annuncio: Vend.94859, 11/05/2023; Rif. Imm. Data annuncio: EK-113124423, 27/07/2024.

Valore di Mercato €/Mq (Fonte OMI)	Valore di Mercato €/Mq (CCIAA)	Valore di Mercato €/Mq (Fonte Ag. Immobiliari)	Valore medio di Mercato €/Mq (Arrotondato per difetto)
500,00	450,00	418,20	450,00

DETERMINAZIONE DEL PIU' PROBABILE VALORE DI MERCATO

Ciò premesso, posto il valore di € 450,00 al Mq per i box auto con il coefficiente K=1, si passa alla determinazione del più probabile valore di mercato delle seguenti unità immobiliari attraverso la seguente relazione:

$$V = Mq \frac{\epsilon}{Mq} K$$

Lotto 17 - Sub 27

Box auto posto al piano interrato di un edificio residenziale.

Le **superficie utile lorda** (commerciale) del bene omogeneizzata risulta pari **Mq 21,18**.
(Cfr. All. 7 – Rilievo_Superfici).

$$V = Mq \, 21,18 \, \frac{\epsilon \, 450,00}{Mq} \, 1,00 = \epsilon \, 9.531,00$$

Il **più probabile valore di mercato** del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per difetto **risulta pari ad € 9.500,00** (diconsi euro novemilacinquecento/00).

Lotto 18 - Sub 39

Box auto posto al piano interrato di un edificio residenziale.

Le **superficie utile lorda** (commerciale) del bene omogeneizzata risulta pari **Mq 20,40**.
(Cfr. All. 7 – Rilievo_Superfici).

$$V = Mq \, 20,40 \, \frac{\epsilon \, 450,00}{Mq} \, 1,00 = \epsilon \, 9.180,00$$

Il **più probabile valore di mercato** del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per eccesso **risulta pari ad € 9.200,00** (diconsi euro novemiladuecento/00).

Lotto 19 - Sub 43

Box auto posto al piano interrato di un edificio pluriresidenziale.

Le **superficie utile lorda** (commerciale) del bene omogeneizzata risulta pari **Mq 18,61**.
(Cfr. All. 7 – Rilievo_Superfici).

$$V = Mq \ 18,61 \frac{€ \ 450,00}{Mq} 1,00 = € \ 8.374,5$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per eccesso **risulta pari ad € 8.500,00** (diconsi euro ottomilacinquecento/00).

Lotto 20 - Sub 44

Box auto posto al piano interrato di un edificio residenziale.

Le **superficie utile lorda** (commerciale) del bene omogeneizzata risulta pari **Mq 20,40**.

(Cfr. **All. 7 – Rilievo_Superfici**).

$$V = Mq \ 20,40 \frac{€ \ 450,00}{Mq} 1,00 = € \ 9.180,00$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per eccesso **risulta pari ad € 9.200,00** (diconsi euro novemiladuecento/00).

Lotto 21 - Sub 50

Box auto posto al piano interrato di un edificio pluriresidenziale.

Le **superficie utile lorda** (commerciale) del bene omogeneizzata risulta pari **Mq 40,20**.

(Cfr. **All. 7 – Rilievo_Superfici**).

$$V = Mq \ 40,20 \frac{€ \ 450,00}{Mq} 1,00 = € \ 18.090,00$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per difetto **risulta pari ad € 18.000,00** (diconsi euro diciottomilamila/00)

VIA [REDACTED] - Foglio 9 part.III [REDACTED]

Per la **determinazione del più probabile di mercato dell'edificio rurale** (in cattivo stato di conservazione e della sua area di pertinenza) posto lungo la via [REDACTED], è stato individuato il metodo di stima per **Valore di trasformazione**. Tale metodo, deriva il valore dell'edificio dalla differenza ottenuta alla fine del processo di trasformazione ed i costi necessari alla trasformazione¹².

$$V_m = V_{mt} - C_{tr}$$

Dove:

V_m = Valore di mercato (trasformazione) del bene;

V_{mt} = valore di mercato (ricavo) bene trasformato;

¹² Cfr. Paolo Rosato, *La stima del valore immobiliare*, Dipartimento di ingegneria civile e architettura, Trieste

C_{tr} = Costo di trasformazione

Dove:

$$C_{tr} = C_s + S_t + O_n + S_g + S_c + I + U_p$$

C_{tr} = Costo di trasformazione

C_s = Costo di costruzione

S_t = Spese tecniche

O_n = Oneri di urbanizzazione e di concessione

S_g = Spese generali

S_c = Spese di commercializzazione

I = Interessi

U_p = Utile normale del promotore/trasformatore

S

Da cui:

	Unità di misura	Importo	Aliquote (%)	Riferimento
Ricavo				
Valore di mercato del fabbricato	€/Mq	1.600,00		Mercato immobiliare
Costo di produzione del fabbricato				
Costo di ristrutturazione (*)	€/Mq	900,00		Mercato delle costruzioni
Spese tecniche	€/Mq	45,00	5,00%	Costo di costruzione
Oneri connessori	€/Mq	90,00	10,00%	Costo di costruzione
Spese generali	€/Mq	28,35	3,00%	Cc + St
Interessi	€/Mq	42,53	4,00%	Cc + On + St + Sg
Spese di commercializzazione	€/Mq	48,00	3,00%	Valore di mercato
Utile normale del promotore	€/Mq	240,00	15,00%	Valore di mercato
Totale	€/Mq	1.393,88		
Valore di Trasformazione	€/Mq	206,12		

(*) Il costo definito di ristrutturazione al Mq tiene conto della trasformazione indicata nel progetto depositato in Comune.

Lotto 22 - Sub 1, 2, 3, 4, 5

Edificio rurale in cattivo stato di conservazione con area di pertinenza esterna, costituito da un piano terra adibito a deposito e rimessaggio ed un primo piano occupato da un'abitazione ultra popolare.

Le **superficie utile lorda** (commerciale) del bene omogeneizzata risulta pari **Mq 599,85**. (Cfr. **All. 7** – Rilievo_Superfici).

$$V = Mq\ 599,85 \frac{€\ 206,12}{Mq} = €\ 123.641,08$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per difetto **risulta pari ad € 123.000,00** (diconsi euro centoventitremilamila/00

VIA [REDACTED]

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dei due appezzamenti di terreno allo stato incolto, si procederà utilizzando i Valori agricoli medi della Provincia di Viterbo forniti dall'Agenzia delle Entrate per la Regione Agraria n° 5 che comprende anche il Comune di Faleria¹³.



Ufficio provinciale di VITERBO
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 31/03/2023
Ora: 11.46.30

Annualità 2022

Del Pronunciamento Commissione Provinciale n. 1 del 21/01/2023 Pubblicazione sul BUR n. - 00 -

CULTURE	REGIONE AGRARIA N° 5 REGIONE AGRARIA N° 5				REGIONE AGRARIA N° 5 REGIONE AGRARIA N° 5			
	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive	Valore Agricolo (Euro/Ha)	Sup. > 5%	Cultura più redditizia	Informazioni aggiuntive
BOSCO CEDUO	7250				5950			
BOSCO D'ALTO FUSTO	7250				7250			
BOSCO MISTO	7150				7150			
CANNETO	4040				4040			
FRUTTETO	14150				19900			
INCOLTO PRODUTTIVO	9900				6250			
NOCCIOLETO	31500							
ORTO	16700							
ORTO IRRIGUO	25200				25200			
RASCOLO	6300				6300			
RASCOLO ARBORATO	5950				5950			
RASCOLO CESPUGLIATO	5400				5900			
PRATO	6450							
PRATO ARBORATO					6450			
PRATO IRRIGUO	11250							
SEMINATIVO	11500				16150			
SEMINATIVO ARBORATO	10050				16200			
SEMINATIVO IRRIGUO	18000				21200			
SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO	13000				19150			
ULIVETO	13950				16700			
ULIVETO VIGNETO	13040				16300			

Lotto 23 - Foglio 9 Part.IIe [REDACTED]

Si tratta di terreni con Qualità/Classe Seminativo allo stato incolto di esigua estensione con una superficie complessiva di **are 45 ca 40** (Cfr. **All. 7 – Rilievo_Superfici**), ai quali si assegna un valore per Ha pari ad € 11.500,00.

$$V = Ha \, 0,4540 \frac{€ \, 11.500}{Ha} = € \, 5.221,00$$

Il più probabile valore di mercato del bene oggetto della presente valutazione arrotondato per difetto **risulta pari ad € 5.200,00** (diconsi euro cinquemiladuecento/00).

¹³ Cfr. Ufficio Provinciale di Viterbo, *Valori agricoli medi della Provincia; Regione Agraria n.5*, [REDACTED], Annualità 2022

RIEPILOGO LOTTI DI VENDITA

Lotto 1				Sub 2, 19, 23	€ 64.000,00
Lotto 2				Sub 3, 20, 22	€ 72.600,00
Lotto 3				Sub 4, 12, 24	€ 67.500,00
Lotto 4				Sub 5, 18	€ 53.700,00
Lotto 5				Sub 6, 14	€ 58.500,00
Lotto 6				Sub 7, 15	€ 70.000,00
Lotto 7				Sub 8, 13	€ 57.000,00
Lotto 8				Sub 9, 21	€ 69.500,00
Lotto 9				Sub 10, 16, 17	€ 59.500,00
Lotto 10				Sub 11	€ 30.000,00
Lotto 11					€ 28.000,00
Lotto 12					€ 59.000,00
Lotto 13					€ 48.000,00
Lotto 14					€ 52.000,00
Lotto 15					€ 40.000,00
Lotto 16					€ 59.000,00
Lotto 17				Sub 27	€ 9.500,00
Lotto 18				Sub 39	€ 9.200,00
Lotto 19				Sub 43	€ 8.500,00
Lotto 20				Sub 44	€ 9.200,00
Lotto 21				Sub 50	€ 18.000,00
Lotto 22				Sub 1, 2, 3, 4, 5	€ 123.000,00
Lotto 23				/	€ 5.200,00

25) *Indichi espressamente il criterio di stima e soprattutto le fonti specifiche utilizzate, ovvero: 25.1 dati relativi alle vendite forzate effettuate nello stesso territorio per la stessa tipologia di bene, anche mediante consultazione dei dati accessibili sul sito astegiudiziali.it; 25.2 specifici atti pubblici di compravendita\ di beni analoghi, per collocazione e/o tipologia; 25.3 indagini di mercato con specifica indicazione delle agenzie immobiliari consultate; 25.4 banche dati nazionali operando le opportune decurtazioni sul prezzo di stima considerando lo stato di conservazione dell'immobile e, se opponibili alla procedura esecutiva, i soli contratti di locazione e i provvedimenti di assegnazione al coniuge aventi data certa anteriore alla data di trascrizione di pignoramento;*

Risposta al quesito n°25

Come già indicato nella risposta al quesito precedente, sono stati utilizzati due distinti criteri di stima. Il primo metodo Sintetico-comparativo che ha interessato la quasi totalità dei lotti, il secondo metodo di stima utilizzato è quello definito per Valore di trasformazione.

Criterio e Metodologia di Stima

- Metodo di stima Sintetico-Comparativa

Il metodo Sintetico-Comparativo ricerca il valore medio V_m espresso come unità di misura €/Mq, utilizzando i comparabili forniti dal locale mercato immobiliare e quelli dichiarati nelle operazioni di compravendita all'Agenzia delle Entrate, ricadenti nell'area omogenea ove è ubicato il bene oggetto di stima. Allo scopo, sono stati presi altresì in esame le quotazioni indicate dall'Osservatorio dei Valori Immobiliari. Il prodotto tra il Valore medio, la Superficie Commerciale e il Coefficiente di deprezzamento che considera le qualità intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, ha fornito il più probabile valore di mercato del bene oggetto di valutazione.

Da cui

$$V_x = \frac{\sum_n P_i}{\sum_n mqi} \quad V = Mq \frac{\text{€}}{Mq} K$$

- Metodo di Stima per Valore trasformazione

Tale metodo si utilizza in tutti i casi in cui si debba stimare un bene che rientra all'interno di un processo produttivo che sia inerente ad aree fabbricabili o di immobili destinati ad essere trasformati e quindi edifici da ristrutturare.

Tale metodo deriva il valore dell'edificio dalla differenza ottenuta alla fine del processo di trasformazione e i costi necessari alla trasformazione ed utilizza la relazione

$$V_m = V_{ml} - C_{lr}$$

26) *Indichi quali siano a suo giudizio le prospettive di utile collocamento del bene sul mercato, in considerazione dell'ubicazione, delle caratteristiche e della consistenza dell'immobile;*

Risposta al quesito n°26

Nel primo trimestre del 2024, dopo un **breve periodo di stallo**, il mercato è tornato in **linea con i livelli dell'anno precedente**. Il report ha evidenziato una **netta ripresa rispetto all'andamento negativo registrato negli ultimi tre trimestri del 2023**.

La contrazione delle compravendite immobiliari è **dipesa da diversi fattori**:

Tassi di interesse elevati: causati dagli aumenti costanti effettuati della BCE per compensare la forte inflazione;

Maggiore difficoltà di accesso al credito: l'aumento dei tassi da un lato ha fatto **impennare gli interessi sui mutui variabili**, dall'altro ha spinto le banche a **inasprire le condizioni di concessione del credito**;

Conflitto Russia-Ucraina: oltre all'instabilità socio-economica la guerra ha avuto conseguenze anche sul **reperimento di risorse energetiche**, determinando **rincari in bolletta e un aumento dei costi di costruzione delle case**

Nuove esigenze abitative post-pandemia: le restrizioni dovute al Covid-19 e il maggiore ricorso allo **smart working** hanno **concentrato l'attenzione degli acquirenti verso soluzioni immobiliari con spazi più ampi e in aree suburbane**

Maggiore attenzione alla classe energetica: gli Italiani sono sempre più **attenti alla classe energetica della casa e cercano immobili con bassi consumi**. Secondo un'indagine Fimaa, l'**offerta di abitazioni con alte classi energetiche è ancora troppo scarsa per coprire la domanda, causando un calo delle compravendite**.

Il mercato immobiliare vive oggi ancora una fase di **eccesso di offerta** ed il **percorso per arrivare alla vendita non è immediato**. Per questo c'è **maggior necessità di essere attivi nel proporre l'immobile ed è pertanto fondamentale la modalità di presentazione, quindi descrizioni esaustive e dettagliate sia planimetriche che fotografiche, allo scopo di non provocare sorpresa al momento del contatto**.

I **lotti di vendita con destinazione residenziale, considerata l'ubicazione e la consistenza dei beni**, possono costituire **prima casa nel mercato autoctono o allogeno**.

I **box auto** possono trovare una **collocazione specifica all'interno del condominio** ove sono ubicati, per **tutti quei soggetti che intendono ampliare la capacità di rimessaggio veicolare**.

L'edificio rurale, per le sue caratteristiche e l'ubicazione può interessare l'imprenditoria e costituire un investimento una volta ristrutturato e trasformato in B&B annettendolo ai terreni agricoli con il quale confina.

27) *Segnali in caso di contratto di locazione, l'eventuale inadeguatezza del canone ex art. 2923, comma 3 c.c. e, in siffatta ipotesi, tenga conto di questa circostanza determinando il valore dell'immobile come se fosse libero da qualsiasi vincolo locativo;*

Risposta al quesito n°27

Il compendio pignorato non è dato in locazione. Come indicato nella risposta al quesito n. 20, il box di via [REDACTED] identificato con il sub 50 risulta occupato in forza di una promessa di vendita.

28) *Fornisca compiuta, schematica e distinta risposta (anche negativa) ai singoli quesiti ed alle indagini svolte redigendo apposita relazione, articolata secondo lo schema dei punti appena esposti nel termine di giorni 90 dal giuramento (al fine di consentire all'ufficio di verificare il rispetto della tempistica assegnata per il conferimento dell'incarico, l'esperto è tenuto a depositare telematicamente copia della relazione non appena la stessa sia stata completata e comunque entro i termini di cui ai punti successivi. In mancanza di deposito della relazione entro il termine assegnato per il completamento dell'incarico l'ufficio valuterà la revoca dell'incarico e l'applicazione dell'art. 52 del Testo Unico Spese Giustizia);*

Risposta al quesito n°28

La relazione peritale è stata organizzata seguendo la struttura indicata dai quesiti e per ogni punto si è data compiuta e distinta risposta.

29) *Invii a mezzo di servizio postale con raccomandata A/R o mezzo pec, nel rispetto della normativa, anche regolarmente, concernente la sottoscrizione, la trasmissione e la ricezione dei documenti informatici e teletrasmessi, copia del proprio elaborato ai creditori procedenti ed intervenuti al debitore anche se non costituito, ed al custode eventualmente nominato, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita ai sensi dell'art. 569 c.p.c. assegnando alle parti*

un termine non superiore ai quindici giorni prima della predetta udienza per far pervenire presso di lui note contenute osservazioni al suo elaborato;

Risposta al quesito n°29

La relazione peritale è stata trasmessa alle parti secondo le indicazioni di cui al presente quesito (Cfr. **All. 14– Ricevute di trasmissione elaborato peritale**).

30) *Depositi, almeno dieci giorni prima dell'udienza ex art. 569 c.p.c. già fissata per l'emissione dell'ordinanza di vendita, il suo elaborato peritale, integralmente rilegato (fatta eccezione per il quadro sinottico) completo di tutti gli allegati di seguito indicati sia in forma cartacea, nonché preventivamente al deposito cartaceo anche in modalità telematica PCT. All'interno della cd "busta telematica", che sarà depositata dall'esperto, l'atto principale sarà costituito dalla perizia di stima nella versione integrale firmata digitalmente e come allegati dovranno essere inseriti la perizia di stima in formato privacy, nonché gli allegati di seguito indicati;*

Risposta al quesito n°30

L'elaborato, completo di allegati, viene consegnato nei termini e nei modi indicati dal presente quesito.

31) *Intervenga in ogni caso all'udienza fissata ex art. 569 c.p.c. per l'emissione dell'ordinanza di vendita al fine di rendere eventuali chiarimenti in ordine al proprio incarico. La mancata presenza all'udienza, non giustificata, sarà valutata negativamente;*

Risposta al quesito n°31

Il CTU garantisce la propria presenza il giorno dell'udienza, salvo che non intervengano cause di forza maggiore che all'occorrenza saranno prontamente motivate.

32) *Predisponga al fine della pubblicazione della relazione di stima sugli appositi siti Internet, un estratto del proprio elaborato (sia in forma cartacea, sia in forma elettronica) redatto in conformità alla direttiva del Garante per la protezione dei dati personali del 7.2.2008 (G.U. n.47 del 25.2.2008), ossia una copia dell'elaborato senza l'indicazione delle generalità del debitore e di ogni altro dato personale idoneo a*

rilevare l'identità di quest'ultimo e di eventuali soggetti terzi (quali proprietari di porzioni immobiliari confinanti con il bene dell'esecutato ovvero i comproprietari) non previsto dalla legge e comunque eccedente e non pertinente rispetto alla procedura di vendita;

Risposta al quesito n°32

E' stato predisposto, congiuntamente alla presente, estratto dell'elaborato di stima nei formati richiesti dal presente quesito, ottemperando alle prescrizioni indicate.

-
- 33) *Alleggi alla relazione documentazione fotografica interna ed esterna dell'intero compendio pignorato estraendo immagini di tutti gli ambienti (terrazzi, giardini, accessori, parti comuni ed eventuali pertinenze compresi) tenendo presente che tale documentazione dovrà essere pubblicata sul sito Internet e che costituirà la principale fonte informativa per eventuali interessati all'acquisto (anche questi ultimi documenti in doppia versione – integrale e privacy – laddove siano presenti fotografie ritraenti volti di persone e/o planimetrie contenenti nominativi personali anche confinanti, essendo tale documentazione destinata alla pubblicazione su Internet);*

Risposta al quesito n°33

E' stata predisposta ed allegata alla presente relazione, la documentazione fotografica tesa a descrivere in modo esaustivo il bene in parola (Cfr. **All. 15 – Documentazione fotografica**).

-
- 34) *Provvedere a redigere su apposito foglio a parte ed in triplice copia, adeguata e dettagliata descrizione del bene contenente gli elementi di cui ai precedenti punti 1-6, nonché la compiuta indicazione dei dati catastali per la successiva allegazione all'ordinanza di vendita ed al decreto di trasferimento;*

Risposta al quesito n°34

E' stato predisposto, in triplice copia, su apposito foglio a parte il quadro sinottico contenente le indicazioni richieste nel quesito.

35) *Allegli alla relazione:*

- a. la planimetria del bene,*
- b. la visura catastale attuale,*
- c. copia della concessione o della licenza edilizia e degli eventuali atti in sanatoria,*
- d. copia di contratto di locazione o del titolo legittimante la detenzione e del verbale di accesso contenente il sommario resoconto delle operazioni svolte e le dichiarazioni rese dall'occupante,*
- e. visura ipotecaria aggiornata (trascrizioni + iscrizioni)*
- f. copia atto di provenienza*
- g. quadro sinottico in triplice copia,*
- h. tutta la documentazione ritenuta di necessario supporto alla vendita;*

Risposta al quesito n°35

Di supporto alla relazione peritale sono stati predisposti i seguenti allegati:

- All. 1 - Verbale di accesso
- All. 2 - Visura storica per immobile
- All. 3 - Ispezione ipotecaria
- All. 4 - Relazione notarile
- All. 5 - Estratto di mappa- Planimetria catastale
- All. 6 - Camera di Commercio [REDACTED] Certificato residenza/morte
- All. 7 - Rilievo - Superfici
- All. 8 - Promessa di Vendita
- All. 9 - Pignoramento immobiliare
- All.10 - Titoli di provenienza
- All.11 - Titoli edilizi_Corrispondenza ufficio tecnico
- All.12 - Certificato di destinazione urbanistica
- All.13 - Ripartizione spese condominiali annualità 2022 – 2023 - 2024
- All.14 - Ricevute di trasmissione elaborato peritale
- All.15 - Documentazione fotografica

Ritenendo di aver espletato in ogni sua parte il mandato conferitomi, rassegno la presente relazione, restando a disposizione per qualsiasi ulteriore chiarimento dovesse rendersi utile.



Il C.T.U.

Dott. Massimo Moretti

ARCHITETTO