

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

**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 |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>STATO LOCATIVO</b>             | Abitazioni Libere                                        | 1,00         |
|                                   | Abitazioni locale a canone libero (con durata quadr.ale) |              |
|                                   | Abitazioni locale per brevi periodi                      |              |
| <b>TIPOLOGIA</b>                  | Plurifamiliare                                           | 1,00         |
|                                   | Casa a schiera                                           |              |
|                                   | Casa singola                                             |              |
| <b>VETUSTA'</b>                   | 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                                           |              |
| <b>FINITURE</b>                   | Storiche                                                 |              |
|                                   | Signorili                                                |              |
|                                   | Civili                                                   | 1,00         |
|                                   | Economico                                                |              |
| <b>MANUTENZIONE</b>               | Ottima                                                   |              |
|                                   | Buona                                                    |              |
|                                   | Normale                                                  | 1,00         |
|                                   | Scadente                                                 |              |
| <b>ASCENSORE</b>                  | Presente o inutile                                       | 1,00         |
|                                   | Assente 2° piano                                         |              |
|                                   | Assente 3° piano                                         |              |
|                                   | Assente 4° piano                                         |              |
|                                   | Assente 5° piano                                         |              |
| <b>SERVIZI IGIENICI</b>           | Doppio                                                   | 1,00         |
|                                   | Singolo                                                  |              |
| <b>RISCALDAMENTO</b>              | Autonomo                                                 | 1,05         |
|                                   | Centralizzato                                            |              |
| <b>CONDIZIONAMENTO</b>            | Centralizzato                                            |              |
|                                   | Autonomo totale                                          |              |
|                                   | Autonomo parziale                                        |              |
|                                   | Assente                                                  | 1,00         |

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

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

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

|                              |                                                       |              |
|------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------|
| <b>SPAZI COMUNI</b>          | Assenti                                               | 1,00         |
|                              | Cortile                                               |              |
|                              | Giardino                                              |              |
|                              | Parco                                                 |              |
| <b>PARCHEGGIO COMUNE</b>     | Assente                                               |              |
|                              | Posto auto per ogni singola unità abitativa           | 1,04         |
| <b>ESPOSIZIONE E VISTA</b>   | Panoramica/Attico                                     |              |
|                              | Doppia/Ordinaria                                      | 1,00         |
|                              | Strada pubblica                                       |              |
|                              | Cortile interno                                       |              |
| <b>ALTEZZA DI PIANO</b>      | Ascensore                                             | Senza Con    |
|                              | Seminterrato                                          |              |
|                              | Piano terra/rialzato (con o senza)                    |              |
|                              | Piano 1°                                              |              |
|                              | Piano 2°                                              | 0,97         |
|                              | Piano 3°                                              |              |
|                              | Piani Superiori                                       |              |
|                              | Ultimo                                                |              |
|                              | Attico                                                |              |
| <b>LUMINOSITÀ</b>            | 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) |              |
| <b>ASSICURAZIONI</b>         | Garanzia sui vizi occulti                             |              |
|                              | Assenza di garanzia sui vizi occulti                  | 0,90         |
| <b>ESPOSIZIONE AL RUMORE</b> | Normale                                               | 1,00         |
|                              | Rumorosa (Ferrovia – strada ad alto scorrimento ecc.) |              |
|                              | <b>Totale</b>                                         | <b>1,001</b> |

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

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 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                                             | 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                                            |              |

|                              |                                                       |       |              |
|------------------------------|-------------------------------------------------------|-------|--------------|
| <b>ALTEZZA DI PIANO</b>      | Ascensore                                             | Senza | Con          |
|                              | Seminterrato                                          |       |              |
|                              | Piano terra/rialzato (con o senza)                    |       |              |
|                              | Piano 1°                                              |       |              |
|                              | Piano 2°                                              |       | 0,97         |
|                              | Piano 3°                                              |       |              |
|                              | Piani Superiori                                       |       |              |
|                              | Ultimo                                                |       |              |
|                              | Attico                                                |       |              |
| <b>LUMINOSITÀ</b>            | 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) |       |              |
| <b>ASSICURAZIONI</b>         | Garanzia sui vizi occulti                             |       |              |
|                              | Assenza di garanzia sui vizi occulti                  |       | 0,90         |
| <b>ESPOSIZIONE AL RUMORE</b> | Normale                                               |       | 1,00         |
|                              | Rumorosa (Ferrovia – strada ad alto scorrimento ecc.) |       |              |
|                              | <b>Totale</b>                                         |       | <b>1,001</b> |

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

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 |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>STATO LOCATIVO</b>             | Abitazioni Libere                                        | 1,00         |
|                                   | Abitazioni locate a canone libero (con durata quadr.ale) |              |
|                                   | Abitazioni locate per brevi periodi                      |              |
| <b>TIPOLOGIA</b>                  | 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                                      |       |      |

|                              |                                                       |              |
|------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------|
| <b>LUMINOSITÀ</b>            | 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) |              |
| <b>ASSICURAZIONI</b>         | Garanzia sui vizi occulti                             |              |
|                              | Assenza di garanzia sui vizi occulti                  | 0,90         |
| <b>ESPOSIZIONE AL RUMORE</b> | Normale                                               | 1,00         |
|                              | Rumorosa (Ferrovia – strada ad alto scorrimento ecc.) |              |
|                              | <b>Totale</b>                                         | <b>0,958</b> |

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

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 |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>STATO LOCATIVO</b>             | Abitazioni Libere                                        | 1,00         |
|                                   | Abitazioni locate a canone libero (con durata quadr.ale) |              |
|                                   | Abitazioni locate per brevi periodi                      |              |
| <b>TIPOLOGIA</b>                  | Plurifamiliare                                           | 1,00         |
|                                   | Casa a schiera                                           |              |
|                                   | Casa singola                                             |              |
| <b>VETUSTÀ</b>                    | 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                                           |              |
| <b>FINITURE</b>                   | Storiche                                                 |              |
|                                   | Signorili                                                |              |
|                                   | Civili                                                   | 1,00         |
|                                   | Economico                                                |              |
| <b>MANUTENZIONE</b>               | Ottima                                                   |              |
|                                   | Buona                                                    |              |



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

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

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 Viterbo<sup>7</sup>**

| Comuni: [REDACTED]                  |                           |                                    |                                     |                                                |                                                 |                    |
|-------------------------------------|---------------------------|------------------------------------|-------------------------------------|------------------------------------------------|-------------------------------------------------|--------------------|
| Tipologia                           | Compravendita<br>Euro/mq. | Locazione<br>bilocale<br>Euro/Mese | Locazione<br>trilocale<br>Euro/Mese | Locazione<br>Bilocale<br>Arredato<br>Euro/mese | Locazione<br>Trilocale<br>Arredato<br>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        |
| <b>Negozi</b>                       | <b>600-800</b>            |                                    |                                     |                                                |                                                 | <b>stazionario</b> |
| Locali per attività industriali     | 250-300                   |                                    |                                     |                                                |                                                 | stazionario        |

  

| Terreni                 | Compravendita<br>Euro/mc | Compravendita<br>Euro/mq. | Locazione<br>Euro/mq.<br>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:

$$Vx = 600,00 \frac{\text{€}}{Mq}$$

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

### Quotazioni Agenzie Immobiliari<sup>8</sup>

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<br>€/Mq<br>(Fonte CCIAA Viterbo) | Valore di Mercato<br>€/Mq<br>(Fonte Ag. Immobiliari) | Valore medio di Mercato<br>€/Mq<br>(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** –

<sup>8</sup> 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                  |       |      |
|                     |                                                       |       |      |

|                              |                                                       |              |
|------------------------------|-------------------------------------------------------|--------------|
| <b>ESPOSIZIONE AL RUMORE</b> | Normale                                               | 1,00         |
|                              | Rumorosa (Ferrovia – strada ad alto scorrimento ecc.) |              |
|                              |                                                       |              |
|                              | <b>Totale</b>                                         | <b>0,651</b> |

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

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 |
|-----------------------------------|----------------------------------------------------------|--------------|
| <b>STATO LOCATIVO</b>             | Abitazioni Libere                                        | 1,00         |
|                                   | Abitazioni locate a canone libero (con durata quadr.ale) |              |
|                                   | Abitazioni locate per brevi periodi                      |              |
| <b>TIPOLOGIA</b>                  | Plurifamiliare                                           | 1,00         |
|                                   | Casa a schiera                                           |              |
|                                   | Casa singola                                             |              |
| <b>VETUSTA'</b>                   | 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         |
| <b>FINITURE</b>                   | Storiche                                                 |              |
|                                   | Signorili                                                |              |
|                                   | Civili                                                   | 1,00         |
|                                   | Economico                                                |              |
| <b>MANUTENZIONE</b>               | Ottima                                                   |              |
|                                   | Buona                                                    |              |
|                                   | Normale                                                  |              |
|                                   | Scadente                                                 | 0,95         |
| <b>ASCENSORE</b>                  | Presente o inutile                                       | 1,00         |
|                                   | Assente 2° piano                                         |              |
|                                   | Assente 3° piano                                         |              |
|                                   | Assente 4° piano                                         |              |
|                                   | Assente 5° piano                                         |              |
| <b>SERVIZI IGIENICI</b>           | Doppio                                                   |              |
|                                   | Singolo                                                  | 0,95         |
| <b>RISCALDAMENTO</b>              | Autonomo                                                 | 1,05         |
|                                   | Centralizzato                                            |              |

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

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

**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                                                      |              |



|                              |                                                       |           |
|------------------------------|-------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PARCHEGGIO COMUNE</b>     | Assente                                               | 1,00      |
|                              | Posto auto per ogni singola unità abitativa           |           |
| <b>ESPOSIZIONE E VISTA</b>   | Panoramica/Attico                                     |           |
|                              | Doppia/Ordinaria                                      | 1,00      |
|                              | Strada pubblica                                       |           |
|                              | Cortile interno                                       |           |
| <b>ALTEZZA DI PIANO</b>      | Ascensore                                             | Senza Con |
|                              | Seminterrato                                          |           |
|                              | Piano terra/rialzato (con o senza)                    |           |
|                              | Piano 1°                                              |           |
|                              | Piano 2°                                              | 0,85      |
|                              | Piano 3°                                              |           |
|                              | Piani Superiori                                       |           |
|                              | Ultimo                                                |           |
|                              | Attico                                                |           |
| <b>LUMINOSITÀ</b>            | 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) |           |
| <b>ASSICURAZIONI</b>         | Garanzia sui vizi occulti                             |           |
|                              | Assenza di garanzia sui vizi occulti                  | 0,90      |
| <b>ESPOSIZIONE AL RUMORE</b> | 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**

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**).

| <b>PRINCIPALI COEFFICIENTI DI MERITO</b> |                                                          | <b>COEFFICIENTE</b> |
|------------------------------------------|----------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>STATO LOCATIVO</b>                    | Abitazioni Libere                                        | 1,00                |
|                                          | Abitazioni locale a canone libero (con durata quadr.ale) |                     |
|                                          | Abitazioni locale per brevi periodi                      |                     |
| <b>TIPOLOGIA</b>                         | Plurifamiliare                                           | 1,00                |
|                                          | Casa a schiera                                           |                     |
|                                          | Casa singola                                             |                     |
| <b>VETUSTA'</b>                          | 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      |
| <b>FINITURE</b>            | Storiche                                      |           |
|                            | Signorili                                     |           |
|                            | Civili                                        | 1,00      |
|                            | Economico                                     |           |
| <b>MANUTENZIONE</b>        | Ottima                                        |           |
|                            | Buona                                         |           |
|                            | Normale                                       |           |
|                            | Scadente                                      | 0,95      |
| <b>ASCENSORE</b>           | Presente o inutile                            |           |
|                            | Assente 2° piano                              | 0,95      |
|                            | Assente 3° piano                              |           |
|                            | Assente 4° piano                              |           |
|                            | Assente 5° piano                              |           |
| <b>SERVIZI IGIENICI</b>    | Doppio                                        |           |
|                            | Singolo                                       | 0,95      |
| <b>RISCALDAMENTO</b>       | Autonomo                                      | 1,05      |
|                            | Centralizzato                                 |           |
| <b>CONDIZIONAMENTO</b>     | Centralizzato                                 |           |
|                            | Autonomo totale                               |           |
|                            | Autonomo parziale                             |           |
|                            | Assente                                       | 1,00      |
| <b>SISTEMI OSCURANTI</b>   | Persiane o scuri                              |           |
|                            | Tapparelle                                    | 1,00      |
|                            | Assenti                                       |           |
| <b>FINESTRE</b>            | Termo-acustiche (taglio termico)              | 1,03      |
|                            | Doppi vetri                                   |           |
|                            | Vetro singolo                                 |           |
| <b>SPAZI COMUNI</b>        | Assenti                                       | 1,00      |
|                            | Cortile                                       |           |
|                            | Giardino                                      |           |
|                            | Parco                                         |           |
| <b>PARCHEGGIO COMUNE</b>   | Assente                                       | 1,00      |
|                            | Posto auto per ogni singola unità abitativa   |           |
| <b>ESPOSIZIONE E VISTA</b> | Panoramica/Attico                             |           |
|                            | Doppia/Ordinaria                              | 1,00      |
|                            | Strada pubblica                               |           |
|                            | Cortile interno                               |           |
| <b>ALTEZZA DI PIANO</b>    | Ascensore                                     | Senza Con |
|                            | Seminterrato                                  |           |
|                            | Piano terra/rialzato (con o senza)            |           |
|                            | Piano 1°                                      |           |
|                            | Piano 2°                                      | 0,85      |
|                            | Piano 3°                                      |           |
|                            | Piani Superiori                               |           |
|                            | Ultimo                                        |           |
|                            | Attico                                        |           |
| <b>LUMINOSITÀ</b>          | 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) |              |
| <b>ASSICURAZIONI</b>         | Garanzia sui vizi occulti                             |              |
|                              | Assenza di garanzia sui vizi occulti                  | 0,90         |
| <b>ESPOSIZIONE AL RUMORE</b> | Normale                                               | 1,00         |
|                              | Rumorosa (Ferrovia – strada ad alto scorrimento ecc.) |              |
|                              | <b>Totale</b>                                         | <b>0,568</b> |

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

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 |
|-----------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------|
| <b>STATO LOCATIVO</b>             | Abitazioni Libere                                          | 1,00         |
|                                   | Abitazioni locatate a canone libero (con durata quadr.ale) |              |
|                                   | Abitazioni locatate per brevi periodi                      |              |
| <b>TIPOLOGIA</b>                  | Plurifamiliare                                             | 1,00         |
|                                   | Casa a schiera                                             |              |
|                                   | Casa singola                                               |              |
| <b>VETUSTA'</b>                   | 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         |
| <b>FINITURE</b>                   | Storiche                                                   |              |
|                                   | Signorili                                                  |              |
|                                   | Civili                                                     | 1,00         |
|                                   | Economico                                                  |              |
| <b>MANUTENZIONE</b>               | Ottima                                                     |              |
|                                   | Buona                                                      |              |
|                                   | Normale                                                    |              |
|                                   | Scadente                                                   | 0,95         |
| <b>ASCENSORE</b>                  | Presente o inutile                                         |              |
|                                   | Assente 2° piano                                           |              |
|                                   | Assente 3° piano                                           | 0,88         |
|                                   | Assente 4° piano                                           |              |
|                                   | Assente 5° piano                                           |              |

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

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

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 Immobiliare<sup>9</sup>

##### 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 Viterbo<sup>10</sup>

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

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

Comuni: [REDACTED]

| Tipologia                           | Compravendita<br>Euro/mq. | Locazione<br>bilocale<br>Euro/Mese | Locazione<br>trilocale<br>Euro/Mese | Locazione<br>Bilocale<br>Arredato<br>Euro/mese | Locazione<br>Trilocale<br>Arredato<br>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 Immobiliari<sup>11</sup>

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

$$Vx = 418,20 \frac{\text{€}}{Mq}$$

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

<sup>11</sup> 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<br>€/Mq<br>(Fonte OMI) | Valore di Mercato<br>€/Mq<br>(CCIAA) | Valore di Mercato<br>€/Mq<br>(Fonte Ag. Immobiliari) | Valore medio di Mercato<br>€/Mq<br>(Arrotondato per difetto) |
|------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------|
| 500,00                                   | 450,00                               | 418,20                                               | <b>450,00</b>                                                |

#### 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:

$$V = Mq \frac{\text{€}}{Mq} K$$

#### **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).

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

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).

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

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 trasformazione<sup>12</sup>.

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

Dove:

$V_m$  = Valore di mercato (trasformazione) del bene;

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

<sup>12</sup> 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               |
|-------------------------------------------|-----------------|-----------------|--------------|---------------------------|
| <b>Ricavo</b>                             |                 |                 |              |                           |
| Valore di mercato del fabbricato          | €/Mq            | 1.600,00        |              | Mercato immobiliare       |
| <b>Costo di produzione del fabbricato</b> |                 |                 |              |                           |
| 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         |
| <b>Totale</b>                             | <b>€/Mq</b>     | <b>1.393,88</b> |              |                           |
| <b>Valore di Trasformazione</b>           | <b>€/Mq</b>     | <b>206,12</b>   |              |                           |

(\*) 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 Faleria<sup>13</sup>.



Ufficio provinciale di VITERBO  
Valori Agricoli Medi della provincia

Data: 31/03/2023  
Ora: 11.46.30

Annualità 2022

Dati Pronunciamento Commissione Provinciale  
n. 1 del 27/01/2023

Pubblicazione sul BUR  
n. - 00 -

| REGIONE AGRARIA N° 5<br>REGIONE AGRARIA N° 5 |                           |           |                        |                         | REGIONE AGRARIA N° 5<br>REGIONE AGRARIA N° 5<br>Cultura di: T |           |                        |                         |
|----------------------------------------------|---------------------------|-----------|------------------------|-------------------------|---------------------------------------------------------------|-----------|------------------------|-------------------------|
| COLTURE                                      | Valore Agricolo (Euro/Ha) | Sup. > 5% | Cultura più redditizia | Informazioni aggiuntive | Valore Agricolo (Euro/Ha)                                     | Sup. > 5% | Cultura più redditizia | Informazioni aggiuntive |
| BOSCO CEDUO                                  | 7260                      |           |                        |                         | 5950                                                          |           |                        |                         |
| BOSCO D'ALTO FUSTO                           | 7260                      |           |                        |                         | 7260                                                          |           |                        |                         |
| BOSCO MISTO                                  | 7190                      |           |                        |                         | 7190                                                          |           |                        |                         |
| CANNETO                                      | 4040                      |           |                        |                         | 4040                                                          |           |                        |                         |
| FRUTTETO                                     | 14160                     |           |                        |                         | 19900                                                         |           |                        |                         |
| INCOLTO PRODUTTIVO                           | 9900                      |           |                        |                         | 6290                                                          |           |                        |                         |
| NOCCIOLETO                                   | 31500                     |           |                        |                         |                                                               |           |                        |                         |
| ORTO                                         | 16700                     |           |                        |                         |                                                               |           |                        |                         |
| ORTO IRRIGUO                                 | 26200                     |           |                        |                         | 26200                                                         |           |                        |                         |
| RASCOLO                                      | 6300                      |           |                        |                         | 6300                                                          |           |                        |                         |
| RASCOLO ARBORATO                             | 5960                      |           |                        |                         | 5960                                                          |           |                        |                         |
| RASCOLO CESPUGLIATO                          | 6400                      |           |                        |                         | 6900                                                          |           |                        |                         |
| PRATO                                        | 6480                      |           |                        |                         |                                                               |           |                        |                         |
| PRATO ARBORATO                               |                           |           |                        |                         | 6480                                                          |           |                        |                         |
| PRATO IRRIGUO                                | 11250                     |           |                        |                         |                                                               |           |                        |                         |
| SEMINATIVO                                   | 11500                     |           |                        |                         | 16160                                                         |           |                        |                         |
| SEMINATIVO ARBORATO                          | 10090                     |           |                        |                         | 16260                                                         |           |                        |                         |
| SEMINATIVO IRRIGUO                           | 18000                     |           |                        |                         | 21200                                                         |           |                        |                         |
| SEMINATIVO IRRIGUO ARBORATO                  | 13000                     |           |                        |                         | 19160                                                         |           |                        |                         |
| ULIVETO                                      | 13960                     |           |                        |                         | 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).

<sup>13</sup> 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](http://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) *Allegghi 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