

**IMMOBILIARE PARADISO S.R.L.**  
**IMMOBILI IN COMUNE DI VITERBO**  
**STRADA RONCONE N.20**

**RAPPORTO DI  
VALUTAZIONE**

Società incaricata della CTU:  
**de Marinis, de Pinedo & Partners Srl**  
00191 Roma – Via Di Villa Severini,  
54

Direttore Tecnico:  
Arch. Fabia de Pinedo

Estensore della relazione:  
Arch. Fabia de Pinedo

Responsabile delle valutazioni  
immobiliari:  
Perito Immobiliare Simone de Marinis



## INDICE GENERALE

1. PREMESSE ED INCARICO .....	3
2. INDIPENDENZA DEL TECNICO .....	4
3. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE.....	7
4. DATA DELLA VALUTAZIONE E SOPRALLUOGO.....	7
5. INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE GENERALE.....	9
6. DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA' .....	3
7. PROVENIENZA E IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE .....	4
8. STATO DI OCCUPAZIONE .....	6
9. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO .....	7
10. ANALISI SERVITU' .....	7
11. ANALISI URBANISTICA.....	11
12. ANALISI CATASTALE .....	7
13. ANALISI TITOLI EDILIZI .....	9
14. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA.....	10
15. CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI .....	10
16. DEFINIZIONE DI VALORE DI MERCATO.....	8
17. LIMITI DEL LAVORO.....	8
18. STIMA DEL VALORE DI MERCATO.....	11

### ALLEGATI:

1. Rapporto fotografico
2. Atto di provenienza
3. Contratto locazione
4. Regolamento di Condominio
5. Documentazione catastale
6. Certificato di destinazione urbanistica
7. Titoli edilizi
8. Comparabili – Tabelle Omi e Vam

## 1. PREMESSE ED INCARICO

La “de Marinis, de Pinedo & Partners S.r.l.” (di seguito anche “**dd&P**”), è stata incaricata come indicato dal programma di liquidazione predisposto dal Curatore Dr. Emanuele Re e approvato dal G.D. Dott. Cons. Antonino Geraci in data 07.03.2022 di stimare il valore di mercato degli immobili di proprietà della IEMME IMMOBILIARE S.r.l.

Il personale qualificato della dd&P ha svolto l’incarico affidatogli redigendo il presente Rapporto di Valutazione.

### Il personale qualificato:

- a) **Direttore Tecnico:** Dott. Arch. Fabia de Pinedo iscritta nell’Albo degli Architetti P.P.A. di Roma al n. 12228;
- b) **Responsabile delle valutazioni immobiliari:** Perito Immobiliare Sig. Simone de Marinis, iscritto nell’ex RAAM della Camera di Commercio di Roma al n. 3379-1 sezione Agenti Immobiliari, iscritto nell’Albo dei CTU del Tribunale di Roma Sezione Civile, Sezione Esecuzioni Immobiliari, Sezione Fallimentare al n. 7873 per la categoria Agenti Immobiliari, iscritto nell’Albo dei Periti del Tribunale Penale di Roma per la categoria Agenti Immobiliari, iscritto nel Ruolo dei Periti ed Esperti della Camera di Commercio di Roma al n. 1662 per le categorie “*Stima e valutazione di beni immobili, terreni edificabili e costruzioni residenziali*”;
- c) **Estensore della relazione:** Dott. Arch. Fabia de Pinedo iscritta nell’Albo degli Architetti P.P.A. di Roma al n. 12228.

## 2. INDIPENDENZA DEL TECNICO

La dd&P conferma che la presente relazione tecnica è stata eseguita da personale qualificato, indipendente da rapporti con la società proprietaria e che non sussistono conflitti di interessi nel fornire il lavoro svolto.

### 3. OGGETTO E SCOPO DELLA RELAZIONE TECNICA

Oggetto della presente relazione tecnica sono le seguenti proprietà immobiliari (di seguito “Immobili”):

PROPRIETA' A		
ID_01	Strada Roncone n.20	n. 1 appartamento di circa 134 mq
ID_02	Strada Roncone n.20	n. 1 appartamento di circa 82 mq
ID_03	Strada Roncone n.20	n. 1 appartamento di circa 134 mq
ID_04	Strada Roncone n.20	n. 1 appartamento di circa 157 mq
ID_05	Strada Roncone n.20	n. 1 appartamento di circa 150 mq
ID_06	Strada Roncone n.20	n. 1 appartamento di circa 56 mq
ID_07	Strada Roncone n.20	n. 1 locale magazzino di circa 44 mq
ID_08	Strada Roncone n.20	n. 1 posto auto 12 mq
ID_09	Strada Roncone n.20	n. 1 posto auto 11 mq
ID_10	Strada Roncone n.20	n. 1 posto auto 11 mq
ID_11	Strada Roncone n.20	n. 1 terreno 225 mq

Lo scopo della presente relazione è quello di:

- a)** Accertare (in fase di analisi documentale e di sopralluogo) la conformità, o meno, dello stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nella documentazione catastale assentita in atti della Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio.
- b)** Accertare (in fase di analisi documentale e di sopralluogo) la conformità, o meno, dello stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nei titoli edilizi assentiti.
- c)** Accertare la destinazione urbanistica degli immobili in base agli strumenti urbanistici vigenti.
- d)** Stimare il valore di mercato dei beni immobili

#### 4. DATA DELLA VALUTAZIONE E SOPRALLUOGO

La presente relazione è riferita alla data dell'11.03.2022, giorno in cui è stato eseguito il sopralluogo negli immobili in oggetto alla presenza dell'Arch. Fabia de Pinedo, del Dr. Re Emanuele quale Curatore e del [REDACTED], quale rappresentante della Società Immobiliare Pradiso S.r.l.

#### 5. INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE GENERALE

Gli immobili in questione sono ubicati nel quadrante sud-est di Viterbo, nel quartiere residenziale Roncone, prossimo alla città, in un'area immersa nel verde.

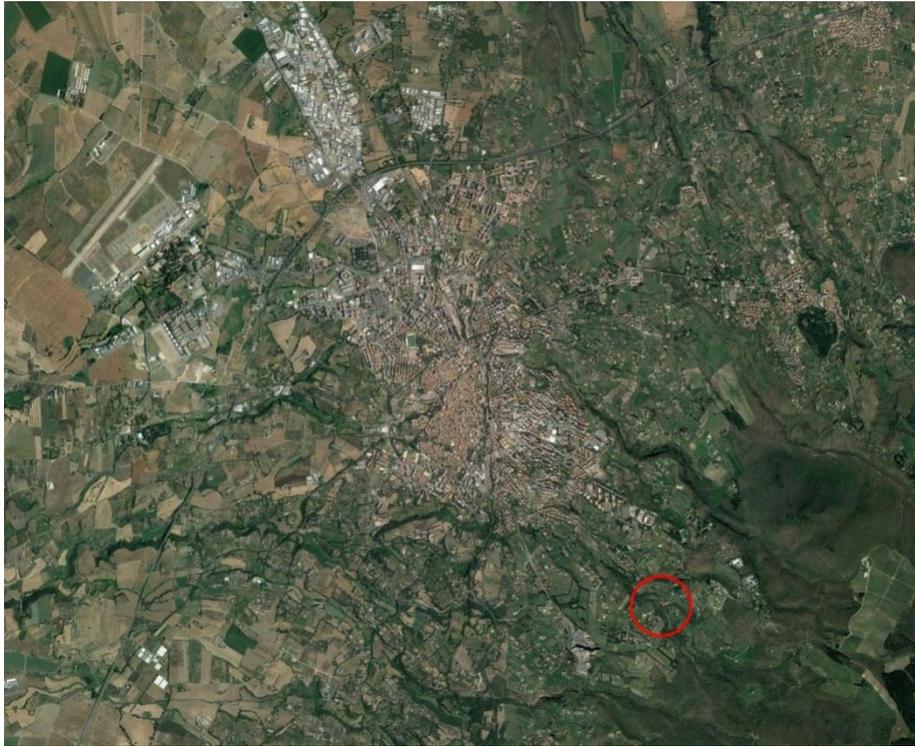
Viterbo è un comune italiano capoluogo dell'omonima provincia nel Lazio settentrionale, nota anche come Tuscia o Alto Lazio.

La città sorge a 326 metri sul livello del mare, con una superficie di 406,23 km<sup>2</sup>, che la pone al secondo posto tra i comuni del Lazio, all'interno di un ampio falsopiano, situato sulle prime pendici settentrionali del Monte Palanzana, appartenente al gruppo dei Monti Cimini, rilievi di origine vulcanica che fanno parte, a loro volta, dell'Antiappennino laziale.

La città è attraversata per tutta la sua lunghezza, con decorso est-ovest, dal Fosso Urcionio, che oggi scorre quasi completamente nel sottosuolo, mentre scorreva in superficie fino ai primi decenni del Novecento.

La strada Roncone, poco fuori dal centro abitato di Viterbo, è caratterizzata dalla presenza di svariati centri residenziali con ampi spazi a verde e tipologia edilizia a villino. Non sono presenti nelle vicinanze servizi di prima e/o seconda necessità.

Il collegamento con la città di Viterbo è garantito da viabilità urbana ed extraurbana, mentre con la Regione Lazio dalla SS675 che tramite la SR2 collega Viterbo anche con il resto del Centro Italia.



**Inquadramento a vasta scala – immagine Google Earth**



**Inquadramento a grande scala – immagine Google Earth**

## 6. DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'

La proprietà comprende **n. 6 appartamenti, n.1 cantina, n.3 posti auto** facente parte di un complesso residenziale, oltre ad **un terreno** ricadente nell'area del complesso, ed è ubicata in Viterbo Strada Roncone n. 20.

Il complesso è costituito da un unico corpo di fabbrica su cinque livelli fuori terra e una piccola porzione interrata, con un'area esterna pertinenziale adibita a corte, viabilità interna e posti auto.

Il fabbricato, sorge su un dislivello, è stato realizzato in più fasi a partire alla fine degli anni '50; originariamente con destinazione d'uso produttiva (ex – Cartiera) nell'anno 1986, dismessa la sua funzione produttiva è stato oggetto di una ristrutturazione totale con cambio d'uso a residenziale. La struttura portante è mista in muratura portante e c.a., copertura a tetto in legno e laterizio rivestita con coppi, finitura esterna ad intonaco tinteggiato, non presenta particolari pregi architettonici. Alla data del sopralluogo l'edificio era in normale stato di manutenzione generale con evidenza di alcune criticità dovute a scarsa manutenzione; l'area esterna è asfaltata, con porzioni pavimentate in peperino e porzioni a verde; è parzialmente recintata da una perimetrazione in muratura e in pietra con sovrastante ringhiera in ferro. I posti auto scoperti all'interno della corte di pertinenza asfaltata sono delimitati da strisce. Il terreno si trova all'interno del complesso ed è costituito da un'area a verde incolta parzialmente recintata da rete metallica ed utilizzata come parcheggio.

Il complesso edilizio ha destinazione d'uso residenziale con accesso carrabile e pedonale dalla Strada Roncone (**CFR. ALLEGATO 1 \_ DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA**):

INDIVIDUAZIONE UNITA' (n.)	SUBALTERNO DI RIFERIMENTO	SUPERFICIE CATASTALE (mq)
APPARTAMENTO ID_01	52	134,00
APPARTAMENTO ID_02	65	82,00
APPARTAMENTO ID_03	68	134,00
APPARTAMENTO ID_04	69	157,00
APPARTAMENTO ID_05	73	150,00
APPARTAMENTO ID_06	74	56,00
CANTINA ID_07	72	49,00
POSTO AUTO ID_08	11	12,00
POSTO AUTO ID_09	20	11,00
POSTO AUTO ID_10	21	11,00
TERRENO ID_11	P.LLA 269	225,00

### **APPARTAMENTO ID\_01 (SUB.52):**

L'appartamento, ubicato al piano secondo interno n.7 (da D.I.A. 2008), è accessibile dalla corte comune tramite rampa di scala esterna; distribuito su unico livello, di forma planimetrica regolare con triplice esposizione, è composto da: un soggiorno, una cucina, tre bagni, un disimpegno e due camere da letto.

Alla data del sopralluogo, l'unità immobiliare risultava libera, priva di mobilio, in discreto stato di manutenzione e dotata delle seguenti finiture interne ed esterne:

- porta di accesso in legno, deteriorata dagli agenti atmosferici;
- infissi interni in legno tamburato;
- infissi esterni in legno vetro singolo;
- pavimento in gres;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di bianco;
- bagni rivestiti in gres porcellanato e sanitari standard;
- impianto elettrico, gas, riscaldamento autonomo.

### **APPARTAMENTO ID\_02 (SUB.65):**

L'appartamento, ubicato al piano terra – interno n.5 (da D.I.A. 2008), è accessibile dalla corte comune tramite disimpegno comune con interno n.4; distribuito su unico livello con soppalco interno, di forma planimetrica regolare con duplice esposizione, è composto da: un ampio ingresso, un soggiorno con angolo cottura, un bagno, una camera da letto con cabina armadio interna, un piccolo disimpegno nel quale trova spazio una scala a chiocciola che accede al soppalco ad uso ripostiglio con affaccio a giorno sulla camera ed insistente nella zona notte. Alla data del sopralluogo, l'appartamento era privo di mobilio, in discreto stato di manutenzione ad eccezione di una infiltrazione d'acqua dalla copertura, la quale ha provocato la formazione di muffe su un'area della parete limitrofa alla scala di accesso al soppalco. L'unità immobiliare risultava libera, priva di mobilio e dotata delle seguenti finiture interne ed esterne:

- porta di accesso in legno;
- infissi interni in legno tamburato;
- infissi esterni in legno vetro singolo;
- pavimento in gres;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di bianco;

- bagni rivestiti in gres porcellanato e sanitari standard;
- impianto elettrico, gas, riscaldamento autonomo.

#### **APPARTAMENTO ID\_03 (SUB.68):**

L'appartamento, ubicato al piano terzo – interno n.8 (da D.I.A. 2008), è accessibile dalla corte comune tramite rampa di scala esterna che accede a terrazza di pertinenza esclusiva con accesso all'unità; distribuito su unico livello, di forma planimetrica regolare con triplice esposizione, è composto da: un ampio terrazzo d'ingresso, un soggiorno con angolo cottura, due bagni, un disimpegno e tre camere di cui una con cabina armadio interna.

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato con contratto di locazione ad uso abitativo; era in discreto stato di manutenzione, internamente ammobiliato e presentava le seguenti finiture interne ed esterne:

- porta di accesso in legno;
- infissi interni in legno tamburato;
- infissi esterni in legno vetro singolo;
- pavimento in gres e parquet nella camera da letto;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di bianco;
- bagni rivestiti in gres porcellanato e sanitari standard;
- impianto elettrico, gas, riscaldamento autonomo.

#### **APPARTAMENTO ID\_04 (SUB.69):**

L'appartamento, ubicato al piano terzo e quarto – interno n.9 (da D.I.A. 2008), è accessibile dalla corte comune tramite rampa di scala esterna; distribuito su due livelli più un piano soppalco con lastrico solare, di forma planimetrica regolare con quadrupla esposizione, è composto da un ingresso con ripostiglio, da cui diparte scala ad L che dal terzo piano conduce al quarto, dove si sviluppa la maggior parte dell'unità distribuita in un soggiorno, una cucina, due bagni, disimpegni, tre camere, oltre ad una scala a ad L che collega il piano quarto ad un piccolo soppalco di accesso al lastrico solare.

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato con contratto di locazione ad uso abitativo; era in buono stato di manutenzione, internamente ammobiliato e presentava le seguenti finiture interne ed esterne:

- porta di accesso in legno, deteriorata dagli agenti atmosferici;

- infissi interni in legno tamburato;
- infissi esterni in legno vetro singolo;
- pavimento in gres e parquet nelle camere da letto;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati di bianco;
- bagni rivestiti in gres porcellanato e sanitari standard;
- impianto elettrico, gas, riscaldamento autonomo.

#### **APPARTAMENTO ID\_05 (SUB.73):**

L'appartamento, ubicato al piano terra – interno n.1 (da D.I.A. 2008), è accessibile da corte esterna in comune con appartamento int. 2 e cantina (sub 74 e sub 72 ) con ingresso da Strada Roncone n.20 tramite un cancello secondario, successivo rispetto all'accesso principale dalla corte comune; distribuito su unico livello con ampio soppalco interno, di forma planimetrica regolare con duplice esposizione, è composto da: un soggiorno doppio con angolo cottura, due bagni, ripostiglio, disimpegno, due camere, un ampio soppalco a giorno collegato tramite scala ad L nel soggiorno in prossimità dell'ingresso all'unità. Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta occupato con contratto di locazione ad uso abitativo; internamente ammobiliato, in discreto stato di manutenzione ad eccezione di alcune infiltrazioni d'acqua dalla copertura, con formazione di muffe su diverse aree delle pareti interne, in particolare nelle zone di cucina e soppalco le infiltrazioni sono estese. L'unità immobiliare presenta le seguenti finiture interne ed esterne:

- porta di accesso in legno, deteriorata dagli agenti atmosferici;
- infissi interni in legno tamburato;
- infissi esterni in legno vetro singolo;
- pavimento in gres;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- bagni rivestiti in gres porcellanato e sanitari standard;
- impianto elettrico, gas, riscaldamento autonomo.

#### **APPARTAMENTO ID\_06 (SUB.74):**

L'appartamento, ubicato al piano terra – interno n.2 (da D.I.A. 2008), è accessibile da corte esterna in comune con appartamento int. 1 e cantina (sub 73 e sub 72) con ingresso da Strada Roncone n.20 tramite un cancello secondario, successivo rispetto all'accesso

principale dalla corte comune; distribuito su unico livello, di forma planimetrica regolare con triplice esposizione, è composto da: un soggiorno con angolo cottura, un bagno, un ripostiglio, un disimpegno, una camera.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato con contratto di locazione ad uso abitativo; internamente ammobiliato, era in mediocre stato di manutenzione, in parte ammobiliato e presentava le seguenti finiture interne ed esterne:

- porta di accesso in legno, deteriorata dagli agenti atmosferici;
- infissi interni in legno tamburato;
- infissi esterni in legno vetro singolo;
- pavimento in gres;
- pareti e soffitti intonacati e tinteggiati;
- bagni rivestiti in gres porcellanato e sanitari standard;
- impianto elettrico, gas, riscaldamento autonomo.

#### **CANTINA ID\_07 (SUB.72):**

La cantina ID\_07, ubicata al piano seminterrato in rispondenza di porzione dell'appartamento int.1 – senza identificazione di interno, è accessibile da corte esterna in comune con appartamento int. 1 e int. 2 (sub 73 e sub 74 ), con ingresso da Strada Roncone n.20 - tramite un cancello secondario successivo rispetto all'accesso principale dalla corte comune; l'unità immobiliare in oggetto è pertinenza accessoria dell'appartamento interno 1 (sub.73, ID\_05); ha una consistenza di 44 mq (desunta dai dati catastali in atti) ed è condotto in locazione come accessorio con contratto ad uso abitativo insieme all'unità int. 1 (sub 73). Alla data del sopralluogo risulta in mediocre stato di manutenzione, e presenta una diversa distribuzione interna per la realizzazione di un bagno, non riportato nella planimetria catastale.

#### **POSTO AUTO ID\_08 (SUB.11):**

Il posto auto scoperto ID\_08 ubicato al piano terra della corte comune del complesso residenziale, confinante con area condominiale, ha accesso carrabile da Strada Roncone n.20. Ha una consistenza di 12 mq e risulta locato insieme all'appartamento interno 5 piano terra (Sub. 65 – ID\_02). Alla data del sopralluogo, risultava libero, in buono stato di manutenzione, presentava un manto stradale intatto ed erano ben evidenti i limiti del posto auto. Non risulta abbinata la planimetria catastale al sub; l'individuazione del posto auto è

stata univocamente identificata e verificata con il riscontro dell'elaborato planimetrico generale del fabbricato (catastale in atti del 2016)

**POSTO AUTO ID\_09 (SUB.20):**

Il posto auto scoperto ID\_09 ubicato al piano terra, ha accesso carrabile da Strada Roncone n.20, sito nella parte posteriore del fabbricato principale in corrispondenza del livello del piano terzo e di fronte all'accesso delle unità identificate all'int. 8 sub 68 e all'int.9 sub 69. Confina con il posto auto sub 21 (ID\_10). Ha una consistenza di 11 mq ed è locato insieme al posto auto sub 21 con l'appartamento int. 9 (ID\_04 -Sub. 69). Alla data del sopralluogo era in buono stato di manutenzione, presentava un manto stradale intatto ed i limiti del posto auto non erano segnati. Non risulta abbinata la planimetria catastale al sub; l'individuazione del posto auto è stata univocamente identificata e verificata con il riscontro dell'elaborato planimetrico generale del fabbricato (catastale in atti del 2016)

**POSTO AUTO ID\_10 (SUB.21):**

Il posto auto scoperto ID\_10 ubicato al piano terra, ha accesso carrabile da Strada Roncone n.20, sito nella parte posteriore del fabbricato principale in corrispondenza del livello del piano terzo e di fronte all'accesso delle unità identificate all'int. 8 sub 68 e all'int.9 sub 69. Confina con il posto auto sub 20 (ID\_09). Ha una consistenza di 11 mq ed è locato insieme al posto auto sub 20 con l'appartamento int. 9 (ID\_04 -Sub. 69). Alla data del sopralluogo era in buono stato di manutenzione, presentava un manto stradale intatto ed i limiti del posto auto non erano segnati. Non risulta abbinata la planimetria catastale al sub; l'individuazione del posto auto è stata univocamente identificata e verificata con il riscontro dell'elaborato planimetrico generale del fabbricato (catastale in atti del 2016)

**TERRENO ID\_11 (P.LLA 269):**

Il terreno ID\_11 ha una consistenza di 225 mq (desunta dai dati catastali in atti), assimilabile ad area urbana è utilizzato con destinazione parcheggio. Ricade all'interno del perimetro del complesso immobiliare con accesso carrabile da Strada Roncone n. 20, allo stesso si accede tramite ponticello che oltrepassa un fosso, attraversando parte della corte del complesso.

## 7. PROVENIENZA E IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE

**DESCRIZIONE:** Gli immobili sopracitati sono pervenuti in proprietà della Immobiliare Paradiso S.r.l. in virtù di **(CFR. ALLEGATO 2\_ATTO DI PROVENIENZA)** Atto di compravendita a rogito Notaio Fabrizio Fortini di Viterbo del 04.04.2006, repertorio n. 34045, raccolta n. 18925, registrato a Viterbo il 11.04.2006 al n. 3082, MOD. 1T, tra [REDACTED], e [REDACTED] nella loro qualità di amministratori della società "Immobiliare Paradiso S.r.l.", con cui:

"...Il Signor [REDACTED], vende alla società "IMMOBILIARE PARADISO S.R.L." che, in persona come sopra, accetta ed acquista le seguenti porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di Viterbo, con accesso da Strada Roncone n. 20 e precisamente:

- a) casa di abitazione in corso di costruzione posta al piano secondo, confinante con proprietà [REDACTED] per più lati, proprietà aventi causa [REDACTED], ingresso salvo altri; censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo al foglio 217 particella 22 sub 52. Strada Roncone n. 20, piano 2, in corso di costruzione;
- b) casa di abitazione in corso di costruzione posta al piano secondo, confinante con proprietà [REDACTED], area condominiale salvo altri; censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo al foglio 217 particella 22 sub 55, Strada Roncone n. 20, piano 2, in corso di costruzione; (non oggetto di RDD)
- c) casa di abitazione in corso di costruzione posta al piano terzo, confinante con proprietà aventi causa [REDACTED], tetto, area condominiale salvo altri; censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo al foglio 217 particella 22 sub 56, Strada Roncone n. 20, piano 3, in corso di costruzione; (oggi sub 68 e 69)
- d) posto auto scoperto sotto al piano terreno, della consistenza catstale di metri quadrati undici (mq. 11), confinante con area condominiale, proprietà [REDACTED] [REDACTED], posto auto sub 21, salvo altri; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo al foglio 217 particella 22 sub 20, Strada Roncone n. 20, piano T, Zona Censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza catstale mq 11, RC Euro 25,56;
- e) casa di abitazione in corso di costruzione posta al piano primo, confinante con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], area condominiale salvo altri; censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo al foglio 217 particella 22

- sub 57, Strada Roncone n. 20, piano 1, in corso di costruzione; (non oggetto di RDD)
- f) posto auto scoperto sotto al piano terreno, della consistenza catastale di metri quadrati dodici (mq. 12), confinante con posti auto sub 10 e sub 12 e area condominiale, salvo altri; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo al foglio 217 particella 22 sub 11, Strada Roncone n. 20, piano T, Zona Censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza catastale mq 12, RC Euro 27,89;
- g) locale in corso di costruzione posto ai piani seminterrato e terreno, con annessa area pertinenziale di metri quadrati trecento (mq 300), il tutto confinante con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], Strada Roncone; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo al foglio 217 con le particelle 22 sub 45 e 144 tra loro graffate, Strada Roncone n. 20, piano S1-T, in corso di costruzione; (oggi sub 72-73-74)
- h) locale in corso di costruzione posto al piano terreno, confinante con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED] per più lati salvo altri; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo al foglio 217 particella 22 sub 46, Strada Roncone n. 20, piano T, in corso di costruzione;(oggi sub 74)
- i) posto auto scoperto sotto al piano terreno, della consistenza catastale di metri quadrati dodici (mq. 12), confinante con posto auto sub 11, area condominiale per più lati, salvo altri; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo al foglio 217 particella 22 sub 12, Strada Roncone n. 20, piano T, Zona Censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza catastale mq 12, RC Euro 27,89;
- j) quota di 2/3 su appezzamento di terreno della superficie catastale di metri quadrati duecentocinquantacinque (mq. 255), confinante con proprietà [REDACTED] area condominiale, salvo altri; distinto al Catasto Terreni del Comune di Viterbo al foglio 217 particella 164 di Ha 00.02.55, RD Euro 2,50 RA Euro 1,25;
- k) appezzamento di terreno della superficie di metri quadrati venticinque (mq. 25), confinante con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], fosso, Strada Roncone, salvo altri; distinto al Catasto Terreni del Comune di Viterbo al foglio 217 particella 232 (ex 144/a) di Ha 00.00.25, ENTE URBANO; (non oggetto di RDD)
- l) appezzamento di terreno della superficie di metri quadrati cinquanta (mq. 50), confinante con proprietà [REDACTED], proprietà [REDACTED], salvo altri; distinto al

*Catasto Terreni del Comune di Viterbo al foglio 217 particella 231 (ex 23/b) di Ha 00.00.50, ENTE URBANO...“*

*“...Il Signor ██████████, vende alla società “IMMOBILIARE PARADISO S.R.L.” che, come sopra rappresentata, accetta ed acquista le seguenti porzioni immobiliari facenti parte del fabbricato sito in Comune di Viterbo, con accesso da Strada Roncone n. 20 e precisamente:*

- a) casa di abitazione posta al piano quarto, composta di tre vani e mezzo catastali, confinante con tetto per più lati, ingresso salvo altri; censita al Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo al foglio 217 particella 22 sub 37, Strada Roncone n. 20, piano 4, zona censuaria 1, categoria catstale A/4, classe 2, vani 3,5, RC Euro 207,87; (oggi porzione di vari sub oggetto di RDD)*
- b) posto auto scoperto sotto al piano terreno, della consistenza catastale di metri quadrati undici (mq. 11), confinante con proprietà ██████████ area comune per più lati, salvo altri; censito al Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo al foglio 217 particella 22 sub 21, Strada Roncone n. 20, piano T, Zona Censuaria 1, categoria C/6, classe 1, consistenza catstale mq 11, RC Euro 25,56;*
- c) quota di 1/3 (un terzo) su appezzamento di terreno della superficie catastale di metri quadrati duecentocinquantacinque (mq. 255), confinante con proprietà ██████████, area condominiale, salvo altri; distinto al Catasto Terreni del Comune di Viterbo al foglio 217 particella 164 di Ha 00.02.55, RD Euro 2,50 RA Euro 1,25;...”*

**AVVERTENZE:** Si è fatto espresso riferimento a quanto riportato nei titoli di provenienza per l'esatta identificazione ed i confini degli immobili originari. Si precisa che alcuni subalterni citati nell'atto hanno subito trasformazioni edilizie con nuova identificazione catastale rispetto all'atto di provenienza.

**PROBLEMATICHE:** Non sono state eseguite verifiche sulla liceità e continuità degli atti di compravendita, sulla presenza di vincoli o gravami pregiudizievoli (ispezioni ipotecarie e trascrizioni), non sono state eseguite verifiche sui confini della proprietà, non rientrando queste attività nell'incarico conferitoci.

**GIUDIZIO:** Non si esprime un giudizio sulla liceità e sulla conformità di legge dell'atto di compravendita e sulla continuità delle trascrizioni.

ATTO DI ACQUISTO TRASCritto	ATTO DI ACQUISTO IN ATTESA DI TRASCRIZIONE	ATTO DI ACQUISTO NON TRASCritto

**RACCOMANDAZIONI:** Prima di predisporre gli avvisi di vendita si raccomanda di far eseguire una certificazione notarile attestante la continuità degli atti di provenienza nel ventennio con ispezione per accertamento di ipoteche e gravami pregiudizievoli.

## 8. STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo gli immobili erano regolarmente locati.

Si riportano di seguito gli estremi dei contratti di locazione relativi alle singole unità (**CFR. ALLEGATO3 \_ CONTRATTI LOCAZIONE**):

### **ID\_01 (sub 52 – int. 7):**

- Alla data del Sopralluogo l'immobile risultava libero e privo di mobilio.

**Nota:** L'immobile ai fini della RDV viene considerato libero.

### **ID\_02 e ID\_08 (sub 65 – int. 7 e sub 11):**

- Alla data del Sopralluogo l'immobile risultava libero e privo di mobilio.

**Nota:** L'immobile ai fini della RDV viene considerato libero.

### **ID\_03 (sub. 68 int. 8):**

- Contratto di locazione del 25/10/2017 registrato il 27/10/2017 [REDACTED]
- durata 9 anni dal 01/01/2018 al 31/12/2026;
- importo del canone annuo Euro 2.400, in n.12 rate con cadenza mensile di Euro 200,00 ciascuna;
- Conduttore [REDACTED];
- Oggetto locazione immobile sito a Viterbo in Strada Roncone n. 20, piano terzo, così identificato al Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo:
  - 1) Foglio 217 particella 22 sub 68 cat. A/2

**ID\_04 (sub. 69 int. 9), ID\_09, e ID\_10 (sub. 20 e 21):**

- Contratto di locazione del 17/05/2017 senza estremi di registrazione;
- durata 9 anni dal 01/06/2017 al 31/05/2026;
- importo del canone annuo Euro 1.800,00, in n.12 rate con cadenza mensile di Euro 150,00 ciascuna;
- Conduttore [REDACTED]
- Oggetto locazione immobile sito a Viterbo in Strada Roncone n. 20, piano terzo quarto piano soppalco e posti auto, così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo:
  - 1) Foglio 217 particella 22 sub 69 cat. A/2
  - 2) Foglio 217 particella 22 sub 20 cat. C/6
  - 3) Foglio 217 particella 22 sub 21 cat. C/6

**ID\_05 (sub. 73 int. 1), ID\_06 (sub. 74 int. 2) e ID\_07 (sub 72):**

- Contratto di locazione del 03/09/2015 registrato il medesimo giorno [REDACTED]
- durata 9 anni dal 01/09/2015 al 31/08/2024
- importo del canone annuo Euro 3.600,00 in n.12 rate con cadenza mensile di Euro 300,00 ciascuna; il totale è ripartito in:
  - Euro 600,00 per l'immobile con destinazione catastale C/2,
  - Euro 3.000,00 per gli immobili con destinazione catastale A/2.
- Conduttore [REDACTED]
- Oggetto locazione immobile sito a Viterbo in Strada Roncone n. 20, piano S1 e T, così identificati al Catasto Fabbricati del Comune di Viterbo:
  - 1) Foglio 217 particella 22 sub 74 cat. A/2,
  - 2) Foglio 217 particella 22 sub 73 cat. A/2,
  - 3) Foglio 217 particella 22 sub 72 cat. C/2.

**Nota:** alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati.

**ID\_11 (P.LLA 269 – TERRENO):**

- Alla data del sopralluogo il terreno risultava libero, assimilabile ad area urbana ed utilizzato saltuariamente come parcheggio.

## 9. REGOLAMENTO DI CONDOMINIO

Per l'edificio di cui sono porzione gli immobili in oggetto, è vigente un regolamento condominio per il quale non sono stati forniti gli estremi di registrazione o deposito (**CFR. ALLEGATO 4 \_ REGOLAMENTO CONDOMINIO**) e al quale si fa espresso riferimento per l'uso e i limiti della proprietà condominiale e privata nonché per l'attribuzione dei millesimi di proprietà.

UNITA' (ID)	INTERNO	SUB.	SUP. CATASTALE (mq)	MILLESIMI PROPRIETA' CONDOMINIALE
ID_01	7	52	134,00	42,452
ID_02	5	65	82,00	25,153
ID_03	8	68	134,00	38,686
ID_04	9	69	157,00	46,819
ID_05	1	73	150,00	100,300
ID_06	2	74	56,00	
ID_07	-	72	49,00	
ID_08	-	11	12,00	0,301
ID_09	-	20	11,00	0,347
ID_10	-	21	11,00	0,347

L'inserimento dei millesimi è puramente indicativo e va fatto espresso riferimento al regolamento di condominio e alle relative tabelle. Il sub. 71 riportato in tabella è stato in seguito frazionato negli attuali sub. 72-73-74 e i millesimi non aggiornati.

## 10. ANALISI SERVITU'

Non rilevate in questa fase ad eccezione delle servitù convenzionali derivanti dal rilascio dei titoli edilizi per la realizzazione dell'edificio e dalla servitù eventualmente citate o descritte negli atti di provenienza e nel regolamento di condominio.

## 11. ANALISI CATASTALE

**DESCRIZIONE:** Gli immobili, oggetto della presente diligenza, sono attualmente censiti alla Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Comune di Viterbo – Catasto Terreni e Fabbricati con i seguenti identificativi (**CFR. ALLEGATO 5 \_ DOC\_CATASTALE**):

**Particella identificativa del fabbricato, dell'area di sedime (p.22) e del lotto di terreno (p.269)**

CATASTO TERRENI				
Foglio	Particella	Qualità/Classe	Superficie	Dati Derivanti
217	22	ENTE URBANO	2431 mq	Tipo Mappale del 03/03/2009 Pratica n. VT0027094 in atti dal 03/03/2009 (n. 27094.1/2009)
217	269	SEMIN. IRRIG.	225 mq	FRAZIONAMENTO del 24/01/2011 Pratica n. VT0012366 in atti dal 24/01/2011 presentato il 21/01/2011 (n. 12366.1/2011)

**Estratto di mappa**



**Catasto Terreni** - Dalla comparazione dello stato dei luoghi con l'estratto di mappa emergono le seguenti difformità e/o incongruenze:

- **P.Ila 22:** L'estratto di mappa identifica il fabbricato e la corte di pertinenza con la p.Ila 22; risultano graficizzate alcune aree di corte sul retro del fabbricato individuate con p.Ila 251 e 253 oltre al fosso - che attraversa la corte e anche porzione della p.Ila 22 edificato - identificato con p.Ila 163. Le porzioni di corte p.Ile 251 e 253 sono aree esterne in uso alle unità immobiliari interno 1 e 2 (al Catasto Fabbricati inseriti come beni comuni non censibili).

- **ID\_11 (p.lla 269) terreno:** L'estratto di mappa del terreno, identificato con la p.lla 269, risulta conforme allo stato dei luoghi.

### Catasto Fabbricato \_ Identificazione Unità immobiliari

CATASTO FABBRICATI									
ID	Foglio	Particella	Sub	Cat.	Consistenza	Superficie catastale	Rendita	Piano	Dati Derivanti
<b>01</b>	217	22	52	A/2	6 vani	134 mq	666,23	2	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>02</b>	217	22	65	A/2	3,5 vani	82,00 mq	388,63	T	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>03</b>	217	22	68	A/2	6,5 vani	134,00 mq	721,75	3	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>04</b>	217	22	69	A/2	7,5 vani	157,00 mq	832,79	3-4	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>05*</b>	217	22	73	A/2	7 vani	150,00 mq	777,27	T	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>06*</b>	217	22	74	A/2	2,5 vani	56,00 mq	277,60	T	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>07*</b>	217	22	72	C/2	44,00 mq	49,00 mq	102,26	S1	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
<b>08</b>	217	22	11	C/6	-	12,00 mq	27,89	T	ISTRUMENTO (ATTO PUBBL.) del 29/03/1996 in atti dal 30/08/1997 DONAZ. (n.2552.1/1996)
<b>09</b>	217	22	20	C/6	-	11,00 mq	25,56	T	Variazione del 01/01/1994 - del quadro tariffario
<b>10</b>	217	22	21	C/6	-	11,00 mq	25,56	T	Variazione del 01/01/1994 - del quadro tariffario

**Toponomastica** – Strada Roncone n. 20.

**Ditta intestata** - Coincide con l'attuale proprietà (Immobiliare Paradiso S.r.l. con sede in Viterbo)

**Catasto Fabbricati** - Dal confronto tra stato dei luoghi rispetto a quanto riportato nella planimetria catastali in atti risultano le seguenti incongruenze:

**ID\_01 (sub 52) appartamento interno 7 piano secondo:**

- diversa distribuzione interna;
- errata rappresentazione grafica della scala esterna di accesso al pianerottolo da verificare se di pertinenza esclusiva o bene comune.

**ID\_02 (sub 65) appartamento interno 5 piano terra:**

- distribuzione interna conforme, errata indicazione di posizione dell'angolo cottura in planimetria.

**ID\_03 (sub 68) appartamento interno 8 piano terzo:**

- distribuzione interna conforme, fatta salva la mancata graficizzazione di una nicchia.
- Errata graficizzazione dell'entrata al terrazzo (cancelletto di accesso al terrazzo)

**ID\_04 (sub 69) appartamento interno 9 piano terzo:**

- differente conformazione della scala interna di accesso al soppalco, non a chiocciola ma realizzata ad L;
- diversa distribuzione interna;
- difformità prospettiche per suddivisione finestratura/setti murari piano quarto e finestra/porta finestra piano soppalco con accesso al lastrico solare.

**ID\_05 (sub 73) appartamento int. 1 piano T- soppalco – ID\_06 (sub 74) appartamento int. 2 piano terra:**

- diversa distribuzione interna;
- errata rappresentazione grafica della doppia altezza-soppalco.

**ID\_07 (sub 72) cantina:**

- diversa distribuzione interna per realizzazione di wc.

\* Si evidenzia che i sub 73, 74 e 72 hanno una corte di pertinenza comune identificata come beni comuni non censibili ai sub suddetti e di fatto annessa a tali unità e identificata catastalmente con p.lle 251 e 253 parte e porzione di fosso.

**ID\_08 (sub 11) posto auto scoperto:**

- conforme

**ID\_09 e ID\_10 posti auto scoperti (sub 20 e 21):**

- assenza di identificazione a terra con strisce

\* I posti auto scoperti non hanno planimetria catastale abbinata al subalterno ma sono graficizzati correttamente nell'elaborato planimetrico catastale generale (sub 11-20 e 21)

**PROBLEMATICHE:** Difformità riscontrate tra lo stato dei luoghi e quanto graficizzato nelle planimetrie catastali.

**GIUDIZIO:** Non conforme.

CONFORME	NON VALUTABILE	NON CONFORME

**RACCOMANDAZIONI:** Le difformità catastali dovranno essere oggetto di variazioni docfa per regolarizzare la diversa distribuzione interna riscontrata e la toponomastica catastale imprecisa con inserimento degli interni.

**COSTO DELLA REGOLARIZZAZIONE:** Il costo per la regolarizzazione catastale comprensivo dei costi professionali e dei diritti catastali può essere sommariamente indicato in euro 600,00/ per u.i. comprensivo di diritti catastali, CP ed IVA sui compensi professionali. L'aggiudicatario provvederà a sua cura e spese alla regolarizzazione dell'immobile successivamente alla vendita da parte della procedura, che rimane manlevata da qualsiasi onere o impegno in merito.

## 12. ANALISI URBANISTICA

In base al CDU prot. 115 – p.vo 121 del 06.04.2022 (**CFR. ALLEGATO 6\_CDU**): l'area sita in loc. Cartiera, distinta in catasto al foglio n. 217 p.lle 22-269, ricade in:

- a) In Zona E "Agricola" – sottozona E3 "Agricola vincolata";
- b) All'interno del perimetro del vincolo idrogeologico.

Che il terreno oggetto della presente perizia ricade inoltre all'interno del vincolo paesistico ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettera b) del D.Lgs 42/04 (art. 142 comma 1, lett. C) del D.Lgs 42/04.

## 13. ANALISI TITOLI EDILIZI

**DESCRIZIONE:** Il fabbricato di cui sono porzione gli immobili oggetto della presente relazione è stato edificato in forza dei seguenti titoli edilizi (**CFR. ALLEGATI 7**):

Condono ai sensi L. 724/94 art. 39 con rilascio titoli in sanatoria

- Permesso di Costruire in sanatoria n. 1148 del 30.08.2005 (prat. 613)
- Permesso di Costruire in sanatoria n. 1149 del 30.08.2005 (prat. 612)
- Permesso di Costruire in sanatoria n. 1150 del 30.08.2005 (prat. 741)

- Permesso di Costruire in sanatoria n. 1151 del 30.08.2005 (prat. 611)

Condono ai sensi L.47/85 con rilascio titolo in sanatoria a completamento

- Permesso di Costruire in sanatoria n. 2584/977/2006 del 28.03.2006 (prat. 977)

Successivi Interventi di ristrutturazione con cambio d'uso a residenziale

- Permesso di Costruire n. P012/06 del 27.01.2006 (prat. Ed. n. 368/05)

- Permesso di Costruire n. P016/07 del 18.01.2007 (prat. Ed. n. 455/06-voltura)

- Permesso di Costruire n. P013/06 del 27.01.2006 (prat. Ed. n. 369/05)

- Permesso di Costruire n. P017/07 del 18.01.2007 (prat. Ed. n. 456/06-voltura)

- D.I.A. n. 467/08, n. 832/07, n. 622/07 Fine lavori del 30.6.2009 prot. 83/09

- CIL - comunicazione inizio lavori del 21/08/2012 (altra unità int. 4 sub 67 non oggetto di RDD)

Per Le unità immobiliari identificate al Foglio 217 p.IIIa 22 subalterni 52-65-67-68-69-73 e 74 è stato inoltre rilasciato il Certificato di agibilità del 11/04/2013, Domanda prot. 2600 del 24.01.2013. Non risulta citata l'agibilità della cantina sub 72.

In data 17/05/2022 con prot. N. 57523, è stata inoltrata richiesta di accesso agli atti tramite PEC al fine di reperire in originale tutta la documentazione succitata.

A seguito dell'espletamento dell'accesso agli atti del 16.6.2022 è stata eseguita analisi di rispondenza tra l'ultimo titolo edilizio Variante Dia prot. N. 467/08 del 17.06.2008 e lo stato dei luoghi, dalla quale sono emerse le seguenti difformità/incongruenze:

- La consistenza delle unità immobiliari in oggetto è conforme allo stato dei luoghi.
- Si evidenziano lievi difformità interenti: diversa distribuzione interna delle unità immobiliari, alcune modifiche prospettiche, diversa conformazione scale di collegamento interno il tutto come già evidenziato e riportato puntualmente nell'analisi catastale.
- Per quanto riguarda la cantina sub. 72, ubicata al piano S1 sotto porzione dell'appartamento interno 1 sub. 73, la stessa non risulta graficizzata negli elaborati di progetto in quanto non oggetto di interventi, preesistente e presente negli elaborati di condono, a destinazione magazzino collegata con una rampa al piano terra corte esterna poi trasformata in scala di accesso al locale cantina suddetto.

**PROBLEMATICHE:** Non conformità per diversa distribuzione interna e modifiche prospettiche sarà necessario a cura dell'aggiudicatario procedere a pratica edilizia Cila e/o Scia in sanatoria per regolarizzare tali difformità.

**GIUDIZIO:** Non Conforme.

CONFORME	NON VALUTABILE	NON CONFORME

**COSTO DELLA REGOLARIZZAZIONE:** Le pratiche edilizie Cila e/o Scia di regolarizzazione delle difformità interne riscontrate e/o prospettiche avranno un costo di circa 3500-5000 euro ad unità immobiliare fatto salva la verifica per le variazioni prospettiche di richiesta Nulla Osta paesaggistico semplificato con un costo di circa 10.000 euro oneri inclusi. . L'aggiudicatario provvederà a sua cura e spese alla regolarizzazione dell'immobile successivamente alla vendita da parte della procedura, che rimane manlevata da qualsiasi onere o impegno in merito.

#### 14. ATTESTAZIONE DI PRESTAZIONE ENERGETICA

**AVVERTENZE:** Non risultano presenti agli atti gli Attestati di prestazione energetica.

**PROBLEMATICHE:** Mancanza dell'APE.

**GIUDIZIO:** Immobili non dotati di APE.

IMMOBILE DOTATO DI APE	IMMOBILE CHE NON NECESSITA DI APE	IMMOBILE PRIVO DI APE

**COSTO DELLA REGOLARIZZAZIONE:** Il costo per la redazione dell'APE comprensivo dei costi professionali e dei diritti può essere sommariamente indicato in euro 500,00 comprensivo di CP ed IVA sui compensi professionali. . L'aggiudicatario provvederà a sua cura e spese alla regolarizzazione dell'immobile successivamente alla vendita da parte della procedura, che rimane manlevata da qualsiasi onere o impegno in merito.

## 15. CERTIFICAZIONE DI CONFORMITA' DEGLI IMPIANTI

**AVVERTENZE:** Non è stato possibile accertare la presenza o meno dei certificati di conformità degli impianti tecnologici di cui al D.M. 37/08 (impianto elettrico, impianto di condizionamento, ecc.).

**PROBLEMATICHE:** Mancanza dei Certificati di conformità degli impianti.

**GIUDIZIO:** Immobili non dotati di Certificazione di conformità degli impianti di cui al d.m.37/08.

IMMOBILE DOTATO DI CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ	IMMOBILE CHE NON NECESSITA DI CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ	IMMOBILE PRIVO DI CERTIFICAZIONE DI CONFORMITÀ

## 16. DEFINIZIONE DI VALORE DI MERCATO

Secondo l'International Valuation Standard "Il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" (IVS 1,3.1).

Secondo la Banca D'Italia "Per valore di mercato si intende l'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data di valutazione in un'operazione tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito delle quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa in modo chiaro e trasparente." (Direttiva 2006/48/CEE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.06.2006 e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Titolo II, Sezione IV, 1, Nota 16 e s.m.i.).

Assumendo la reciprocità delle due definizioni di valore di mercato assumiamo inoltre che per il Principio dello Scopo "il valore da stimare dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio scopo, movente o ragione pratica che

*promuove la valutazione medesima ed ove uno stesso immobile, con riferimento ad un certo tempo e un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima". (Codice delle Valutazioni Immobiliari – Italian Property Valuation Standard, Capitolo 3, paragrafi 2.5, 2.5.1)*

## **17. LIMITI DEL LAVORO**

### **INFORMAZIONI RICEVUTE**

La presente relazione è basata sulle informazioni e sulla documentazione che sono state fornite alla dd&P dalla Proprietà e suoi rappresentanti e dalle Pubbliche Amministrazioni competenti per territorio. La dd&P ha fatto affidamento su di esse considerandole corrette, complete e veritiere.

### **TITOLI DI PROPRIETÀ**

La dd&P ha preso in considerazione quanto contenuto negli atti di provenienza degli immobili. Non sono state eseguite ispezioni ipotecarie o ricerche formali sui vincoli o gravami pregiudizievoli anche derivanti da liti pendenti e/o privilegi fiscali e/o di altro tipo.

### **CONDOMINIO**

La dd&P ha preso in considerazione quanto contenuto nei regolamenti condominiali e nelle tabelle millesimali, agli stessi allegati, così come ricevuti dai rispettivi amministrati pro-tempore. Non sono state eseguite ricerche formali sulla liceità di tali regolamenti e sulla determinazione delle tabelle millesimali. Non sono stati eseguiti accertamenti per verificare eventuali morosità.

### **URBANISTICA E TITOLI EDILIZI**

La dd&P ha effettuato ricerche formali presso gli organi competenti per quanto attiene alla verifica sui titoli edilizi rilasciati. La dd&P si è basata unicamente sulle informazioni e sulla documentazione fornita dalla Proprietà, dai suoi rappresentanti e dalle Pubbliche Amministrazioni competenti per territorio.

### **CATASTO E TITOLI EDILIZI**

La dd&P ha effettuato ricerche formali presso gli organi competenti per quanto attiene alla verifica sui titoli edilizi rilasciati. Per il confronto tra lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo e quanto riportato nelle planimetrie catastali sono state utilizzate le planimetrie catastali in atti della Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio.

### **STRUTTURA E IMPIANTI DEGLI EDIFICI**

Non sono state condotte analisi strutturali o sulla statica dell'edificio di cui sono porzione gli immobili in oggetto, non sono state ispezionate le parti coperte non visibili o inaccessibili dell'edificio. Non sono state verificate le condizioni o la stabilità dei terreni. Non sono state eseguite prove di funzionamento degli impianti tecnologici fissi dell'edificio. Non è stato possibile esprimere un giudizio sulle condizioni delle parti strutturali ed impiantistiche dell'edificio.

La stima del valore di mercato degli immobili si basa sull'assunto che non ci siano difetti latenti di tipo strutturale che possano influenzare la presente valutazione e che tutte le strutture immobili siano state edificate con il dovuto riguardo alle condizioni del terreno ed alle norme del buon costruire e nel rispetto della normativa.

Le installazioni degli impianti tecnologici tipici e specifici degli immobili in oggetto, quale a titolo indicativo e non esaustivo impianto idrico, impianto elettrico, impianto di riscaldamento e condizionamento, ecc., sono stati trattati ai fini della valutazione come parte integrante degli immobili e sono inclusi nel valore degli stessi.

### **LUOGHI, INQUINAMENTO E CONTAMINAZIONE**

Non sono state eseguite indagini o controlli sulla presenza o meno di sostanze inquinanti nei terreni e nell'edificio, quali a puro titolo esemplificativo e non esaustivo, cemento alluminato, cloruro di calcio, amianto od altri materiali pericolosi od inquinanti.

In assenza di informazioni contrarie la valutazione è basata sul presupposto che non vi siano materiali pericolosi, nocivi o sospetti od inquinanti che possano influenzare la stessa valutazione e che l'edificio sia stato realizzato a regola d'arte.

Qualora ciò non fosse il valore riportato nella presente valutazione potrebbe subire una diminuzione anche sensibile.

### **SUPERFICI E CONSISTENZE**

Per la determinazione delle superfici degli immobili sono state utilizzate le consistenze riportate nelle visure catastali in atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio. Sono state eseguite unicamente misurazioni a campione in loco e non sono state eseguite misurazioni o rilevati i confini delle Proprietà.

### **PRINCIPI GENERALI**

Non sono stati applicati sconti sulle spese di realizzazione o l'obbligo di tassazione derivante dalla vendita o dallo sviluppo delle proprietà nonché dalla locazione.

Laddove gli immobili o porzioni di essi erano occupati dalla Proprietà alla data del sopralluogo, sono stati trattati e valutati come liberi. La presente valutazione non comprende l'IVA ne altre imposte dirette ed indirette.

E' probabile che un acquirente, prima di procedere all'acquisto degli immobili o porzioni degli stessi, richieda un ulteriore parere o verifica in merito ad alcune specifiche problematiche. Si debbono pertanto considerare le condizioni e i limiti in cui la presente valutazione è stata eseguita.

Nel caso in cui siano state ricevute sovvenzioni o finanziamenti di qualsiasi genere e natura, nella presente valutazione non sono applicati sconti per riflettere l'eventuale necessità di restituire tali sovvenzioni o finanziamenti nel caso di vendita del l'immobile o porzione di esso. Non sono stati presi in considerazioni eventuali finanziamenti utilizzati per la realizzazione delle opere.

Alla valutazione non sono stati applicati sconti per riflettere eventuali costi o restrizioni per il trasferimento, in Italia o all'estero, dei profitti della vendita dell'immobile.

#### **PRINCIPI DI VALUTAZIONE**

Il principio del prezzo è un postulato dichiarativo e afferma che il giudizio di stima è formulato in termini di prezzo o più generalmente in termini monetari.

Il principio della previsione afferma che il giudizio di stima è previsivo e, poiché si basa su un prezzo, è una previsione di prezzo prima che il bene sia compravenduto sul mercato o che produca dei redditi.

Il principio dello scopo afferma che il valore di stima dipende dallo scopo per il quale è richiesta la valutazione, avendo ogni valutazione un proprio scopo, movente o ragione pratica che promuove la valutazione medesima.

Uno stesso bene immobile inteso in senso lato, con riferimento ad un certo tempo ed un dato luogo, può presentare contemporaneamente diversi valori, ed esattamente tanti valori quante sono le ragioni pratiche che promuovono la stima.

Il giudizio di stima è comparativo per il principio della comparazione.

La stima *ex ante* riguarda le previsioni di valore svolte al presente rispetto allo stesso presente e ad epoche future.

#### **METODOLOGIA DI VALUTAZIONE**

La stima del valore di mercato degli immobili è stata eseguita utilizzando il metodo della comparazione di mercato secondo gli *standards* internazionali IVS.

## **MERCATO IMMOBILIARE DI RIFERIMENTO**

I dati e le informazioni riportati nella presente relazione, per quanto attiene al mercato immobiliare, sono state estratte e fanno riferimento a quanto pubblicato e diffuso da “Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare” e da indagini di mercato dirette svolte dal personale qualificato della dd&P anche se non allegate alla presente relazione.

## **VALUTAZIONE**

Le indicazioni delle indagini di mercato eseguite nell’ambito del mercato locale riflettono, a nostro parere, la situazione del mercato immobiliare alla data della valutazione per ogni singolo immobile oggetto di valutazione.

Il valore di mercato stimato, a ns. giudizio, riflette il più probabile valore di mercato degli immobili riferito alla data di valutazione.

Ciò nonostante la dd&P non può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o di offerta tali da modificare l’adozione dei singoli valori unitari scelti e adottati per la presente valutazione ed in grado, quindi, di modificare il valore stimato degli immobili in oggetto.

La dd&P non esclude inoltre che, in considerazione delle caratteristiche di ogni singolo immobile oggetto della stima, dell’andamento del mercato immobiliare di riferimento nonché di particolari e soggettive motivazioni di acquisto che esulano dall’ordinarietà, non possano essere formulate alla Proprietà offerte di acquisto per gli immobili a valori anche sensibilmente differenti da quello stimati nel presente rapporto di valutazione.

## **18. STIMA DEL VALORE**

### **ASSUNZIONI E PRESUPPOSTI VALUTATIVI**

La dd&P, per la stima del valore di mercato degli immobili in oggetto, ha adottato le seguenti assunzioni:

- Le unità immobiliari oggetto della presente RDV hanno destinazione d’uso residenziale n. 6 appartamenti, n. 3 posti auto scoperti e n. 1 cantina, oltre a n. 1 terreno.
- Risultano locati e in parte produttivi di reddito a favore della proprietà Immobiliare Paradiso srl; alcuni anche se con contratto di locazione in essere, alla data del sopralluogo, risultavano vuoti e a disposizione della proprietà, altri locati con corresponsione di relativo canone. Il terreno risulta libero ed attualmente utilizzato sporadicamente come parcheggio.

- le unità immobiliari, con contratti di conduzione a canoni irrisori al di sotto dei valori minimi di mercato, già disdettati, vengono stimate nella presente RDV come libere.
- Alla data del sopralluogo gli immobili risultavano in normale stato di manutenzione con evidenza di alcune criticità infiltrative per carenza di manutenzione ordinaria e mediocri condizioni esterne.
- Le unità immobiliari necessitano di regolarizzazione per legittimare le difformità edilizie e catastali riscontrate in fase di sopralluogo e di analisi successiva al reperimento dei titoli edilizi post accesso agli atti.

Sulla base delle suddette assunzioni la dd&P, per la stima del valore di mercato all'attualità, ha adottato il presupposto valutativo che gli immobili siano venduti nello stato libero.

La dd&P ha elaborato la stima del valore di mercato mediante l'applicazione dell'approccio del mercato utilizzando il procedimento comparativo.

## **STIMA CON L'APPROCCIO DEL MERCATO**

### **DESCRIZIONE DEL PROCEDIMENTO DEL CONFRONTO DI MERCATO**

Il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore di mercato che si basa sul confronto tra l'immobile oggetto della stima (*soggetto*) e un insieme di immobili di confronto simili (*c.d. comparables*), contrattati di recente e di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il principale e più importante procedimento del metodo del confronto è il *Market Comparison Approach (MCA)* che si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone del confronto estimativo, ovvero i *comparables*. Non essendo il mercato immobiliare italiano "trasparente" risulta particolarmente complesso conoscere l'effettivo prezzo della compravendita di un immobile preso come *comparable* se non si è in possesso dell'atto di compravendita trascritto. Il prezzo di vendita dei *comparables*, quando non si è in possesso degli atti di compravendita, può essere inteso come il prezzo richiesto che si desume dagli annunci di vendita, e tale prezzo richiesto normalmente è superiore al prezzo della possibile e futura transazione.

### **INDIVIDUAZIONE DEI VALORI UNITARI DI MERCATO**

Per individuare il valore di vendita medio di mercato di zona per immobili di analoga tipologia a quello oggetto di stima, è stata condotta un'indagine di mercato sia sui principali portali di vendite immobiliari che mediante interviste ad agenzie immobiliari locali.

L'indagine di mercato condotta sui principali portali immobiliari e presso agenzia immobiliari di zona, ha evidenziato che per immobili a destinazione residenziale, ubicati nella stessa zona e di superficie compresa tra gli 60 ed i 200 mq, viene richiesto (asking price) in fase di commercializzazione un valore unitario compreso tra i 1.400,00 ed i 2.000,00 euro/mq.

I dati diffusi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate riferiti al 2° semestre 2021 del Comune di Viterbo - fascia/zona Semicentrale/Quartieri esterni alle mura - codice zona C3 - microzona catastale n. 2, ove ricadono gli immobili in oggetto, riportano un valore unitario di vendita compreso tra i 1.050,00 ed i 1.400,00 euro/mq per immobili di taglio medio e in normale stato di manutenzione. Tali valori sono sostanzialmente allineati con i valori individuati dall'indagine di mercato, si evidenzia che lo stato di carenza manutenzione in cui si trovano gli immobili e la zona periferica di ubicazione degli stessi, incide nella valutazione di stima allineando al minimo valore Omi il prezzo euro/mq, oltre all'epurazione della contrazione in fase di negoziazione del contratto, trattandosi appunto di valori unitari *asking* in fase di commercializzazione.

Per la stima del valore di mercato, assunte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile è stato adottato il valore unitario di mercato in 1.050,00 euro/mq.

Per la porzione del terreno sono stati presi i valori di riferimento della Provincia di Viterbo Valori Agricoli Medi (VAM) Anno 2020, riferiti alla Regione Agraria n. 3 che indicano per i terreni seminativi irrigui il valore di 16500 euro/ha pari ad Euro/mq 1,65 valore adottato per la stima del terreno (**CFR. ALLEGATI 8 – COMPARABILI – TABELLE OMI E VAM**).

#### **STIMA DEL VALORE DI MERCATO**

Il valore di mercato è stato determinato con la seguente espressione:

$$VM = (S \times Vu)$$

Dove:

**VM** = Valore di mercato dell'immobile, espresso in euro

**S** = Superficie catastale dell'immobile, espressa in mq

**Vu** = Valore unitario medio adottato, espresso in euro/mq

Nella tabella sottostante sono riportati i valori di mercato stimati:

IMMOBILE – STRADA RONCONE N. 20		SUPERFICIE CATASTALE	VALORE DI MERCATO	VALORE DI MERCATO ADOTTATO
		(mq)	(euro)	(euro)
ID_01	APPARTAMENTO INT. 7 -SUB 52	134	140.700,00	<b>140.700,00</b>
ID_02	APPARTAMENTO INT. 5 SUB 65	82	86.100,00	<b>86.100,00</b>
ID_03	APPARTAMENTO INT. 8 SUB 68	134	140.700,00	<b>140.700,00</b>
ID_04	APPARTAMENTO INT. 9 SUB 69	157	164.850,00	<b>164.850,00</b>
ID_05	APPARTAMENTO INT. 1 SUB 73	150	157.500,00	<b>157.500,00</b>
ID_06	APPARTAMENTO INT. 2 SUB 74	56	58.800,00	<b>58.800,00</b>
ID_07	CANTINA SUB 72 CON INT. 1SUB 73	49	14.700,00	<b>14.500,00</b>
ID_08	POSTO AUTO SCOPERTO SUB 11 ABBINATO A INT. 5 S. 65	12	8.400,00	<b>8.000,00</b>
ID_09	POSTO AUTO SCOPERTO SUB 20 ABBINATO A INT. 9 S. 69	11	8.300,00	<b>8.000,00</b>
ID_10	POSTO AUTO SCOPERTO SUB 21 ABBINATO A INT. 9 S. 69	11	8.3400,00	<b>8.000,00</b>
ID_11	TERRENO	225	371,25	<b>380,00</b>

### INDICAZIONI SULLA TENUTA DEL PREZZO

Le stime eseguite sono riferite alla data del sopralluogo (marzo 2022) ed hanno tenuto conto delle caratteristiche del bene oggetto di stima.

L'approccio e il metodo utilizzati per la stima dei valori sono stati adottati in base alla tipologia del bene oggetto di stima.

Le indicazioni rilevate dall'indagine di mercato condotta riflettono a parere della dd&P, la situazione del mercato immobiliare alla data della valutazione.

Il valore di mercato stimato riflette a parere della dd&P il più probabile valore di mercato della proprietà riferito alla data di valutazione.

La dd&P ritiene, con tutte le riserve del caso, che l'immobile in oggetto sia in grado di mantenere nei prossimi 24-36 mesi i valori stimati e comunque con oscillazioni che possono essere contenute, sempre con tutte le riserve del caso, nel +/- 5% dei valori stimati.

## CONCLUSIONI DELLA STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato dei bani stimati è così suddiviso in funzione delle 11 unità immobiliari costituenti la proprietà della Immobiliare Paradiso S.r.l. come riportato di seguito:

IMMOBILE – STRADA RONCONE N. 20 (Viterbo)		SUPERFICIE CATASTALE	VALORE DI MERCATO LIBERO
		(mq)	(euro)
ID_01	APPARTAMENTO INT. 7 -SUB 52	134	<b>140.700,00</b>
ID_02	APPARTAMENTO INT. 5 SUB 65	82	<b>86.100,00</b>
ID_03	APPARTAMENTO INT. 8 SUB 68	134	<b>140.700,00</b>
ID_04	APPARTAMENTO INT. 9 SUB 69	157	<b>164.850,00</b>
ID_05	APPARTAMENTO INT. 1 SUB 73	150	<b>157.500,00</b>
ID_06	APPARTAMENTO INT. 2 SUB 74	56	<b>58.800,00</b>
ID_07	CANTINA SUB 72 CON INT. 1SUB 73	49	<b>14.500,00</b>
ID_08	POSTO AUTO SCOPERTO SUB 11 ABBINATO A INT. 5 S. 65	12	<b>8.000,00</b>
ID_09	POSTO AUTO SCOPERTO SUB 20 ABBINATO A INT. 9 S. 69	11	<b>8.000,00</b>
ID_10	POSTO AUTO SCOPERTO SUB 21 ABBINATO A INT. 9 S. 69	11	<b>8.000,00</b>
ID_11	TERRENO	225	<b>380,00</b>

Il Valore complessivo stimato per il lotto unitario è pari al Valore di mercato di Euro 787.530,00 fatta salva la detrazione dei costi di regolarizzazione da definire in funzione delle difformità di ogni unità immobiliare.

**La dd&P stima il valore di mercato della proprietà immobiliare in oggetto, in unico lotto e nello stato tecnico e giuridico rilevato alla data del sopralluogo, con i limiti e le assunzioni riportate nella presente relazione peritale, in euro 787.530,00 (settecentottantasettecinquecentotrenta/00).**

Tanto si doveva in assolvimento dell'incarico conferitoci.

Roma, 05.07.2023

L'estensore della presente relazione  
Direttore Tecnico della  
de Marinis, de Pinedo & Partners Srl  
Arch. Fabia de Pinedo

