

C.I.A. DIFFUSIONE S.A.S. DI PALINI ANTONIO & C.
COMUNE DI VITERBO (VT)
STRADA PIAN DEL CERRO
PROPRIETA' IMMOBILIARI DEL SOCIO ANTONIO PAPALINI

**RAPPORTO DI
VALUTAZIONE**

Società incaricata della CTU:
de Marinis de Pinedo & Partners S.r.l.
00191 Roma – Via Di Villa Severini, 54

Direttore Tecnico:
Arch. Fabia de Pinedo

Responsabile delle valutazioni immobiliari:
Perito Immobiliare Sig. Simone de Marinis



INDICE GENERALE

1.	INCARICO E PREMESSE	3
2.	INDIPENDENZA DEL TECNICO	3
3.	OGGETTO E SCOPO DELLA VALUTAZIONE	4
4.	DATA DELLA VALUTAZIONE E SOPRALLUOGO	5
5.	INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'	5
6.	PROPRIETA' A	6
	- DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'	
	- PROVENIENZA E IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE	
	- STATO DI OCCUPAZIONE	
	- ANALISI SERVITU'	
	- ANALISI CATASTALE	
	- ANALISI TITOLI EDILIZI	
	- ANALISI URBANISTICA	
	- APE	
	- CONFORMITA' IMPIANTI	
	- ANALISI AMBIENTALE	
	- STIMA DEL VALORE DI MERCATO – PROPRIETA' A	
7.	PROPRIETA' B	17
	- DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'	
	- PROVENIENZA E IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE	
	- STATO DI OCCUPAZIONE	
	- ANALISI SERVITU'	
	- ANALISI CATASTALE	
	- ANALISI TITOLI EDILIZI	
	- ANALISI URBANISTICA	
	- APE	
	- CONFORMITA' IMPIANTI	
	- ANALISI AMBIENTALE	
	- STIMA DEL VALORE DI MERCATO – PROPRIETA' B	
	APPENDICE	29

1. INCARICO E PREMESSE

La “de Marinis, de Pinedo & Partners S.r.l.” (di seguito anche “**dd&P**”) è stata incaricata dal Curatore Dott. Siro Giovagnoli di stimare il valore di mercato delle proprietà (di seguito anche “**Bene** o “**Immobile**” o “**Proprietà immobiliare**”) intestata al socio della società CIA Diffusione s.a.s di Papalini Antonio & C., Sig. PAPALINI Antonio site in Comune di Viterbo, strada Pian del Cerro.

Il personale qualificato¹ della dd&P dopo avere: (i) eseguito il sopralluogo nella proprietà in oggetto, (ii) eseguito l’accesso agli atti presso il Comune di Viterbo, (iii) estrapolato la documentazione catastale in atti dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, ha elaborato la presente relazione peritale (di seguito anche “**Rapporto di Valutazione**” o “**RDV**”) con la stima del valore di mercato della proprietà immobiliare.

[¹] Il personale qualificato:

- a) Direttore Tecnico: Arch. Fabia de Pinedo iscritta nell’Albo degli Architetti P.P.A. di Roma al n. 12228 sez. A .
- 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-costruzioni residenziali*”.]
- c) Estensore della relazione: Arch. Fabia de Pinedo iscritta nell’Albo degli Architetti P.P.A. di Roma al n. 12228 sez. A .

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 VALUTAZIONE

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

Unità	Foglio	Particella	Superficie	ID
Villa e corte	138	271	239 mq	A
			1.900 mq	
Terreno corte	138	182	1.093 mq	
			837 mq	
Terreno	138	131	1.660 mq	B
Terreno	138	132	670 mq	
Terreno	138	133	400 mq	
Terreno	138	134	300 mq	
			560 mq	
Terreno	138	154	310 mq	
Terreno	138	155	1.423 mq	
			7 mq	
Terreno	138	156	968 mq	
			792 mq	
Terreno	138	157	376 mq	
			1.384 mq	
Terreno	138	161	1.620 mq	
Terreno	138	373	250 mq	
Terreno	138	509	1.016 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

Il sopralluogo è stato eseguito il giorno 28.05.2021 dall'Arch. Fabia de Pinedo e dal signor Simone de Marinis previo accordo con il Curatore e i rappresentanti della C.I.A. DIFFUSIONE S.a.s. di Papalini Antonio e C.

5. INQUADRAMENTO E DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'

INQUADRAMENTO

La proprietà oggetto di valutazione comprende una villa con annesso terreno ed ulteriori terreni agricoli in area limitrofa, ubicati nel territorio comunale di Viterbo (VT), in strada Pian del Cerro, località nel territorio comunale extraurbano. Le zone ove ricadono le proprietà sono posizionate a Nord-Est della città di Viterbo, al di fuori del perimetro urbano, è compresa tra la Sp. 22 e la strada di scorrimento veloce SS675. Le aree sono ben collegate alla città di Viterbo e alle altre località della provincia da viabilità di superficie. L'ambito in cui ricadono i terreni è caratterizzato da area agricola con presenza di zone parzialmente edificate, immobili rurali o villini.



Ortofoto a grande scala (rielaborazione di un'immagine da fonte Google Earth)

6. PROPRIETA' A

DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'

La proprietà immobiliare in oggetto è composta da un'immobile a destinazione residenziale con lotto di terreno annesso costituito da due particelle, su una delle quali insiste il fabbricato. L'immobile in oggetto ha accesso carrabile e pedonale dalla Strada vicinale Pian del Cerro civico n. 10 traversa della S.P. Acquarossa. **(CFR. ALLEGATO 1A_RAPPORTO FOTOGRAFICO)**

Il lotto ha una forma planimetrica regolare ed è composto da:

Abitazione con corte esclusiva - Annessi agricoli, ad uso abitazione principale del socio.

Il corpo di fabbrica dell'abitazione è stato realizzato con elementi in muratura di tufo.

La zona giardino, di pertinenza esclusiva, è recintata e dotata di cancello carrabile di accesso al fondo, il tutto in buono stato di conservazione. Il lotto è costituito da due particelle catastali, p.lle n. 182 e 271, per una superficie complessiva di 3.830 mq, la villa insiste sulla particella 271. Nel compendio in oggetto sono presenti alcuni annessi ad uso agricolo.

L'immobile è servito da energia elettrica e acqua potabile; non è stata fornita documentazione attestante l'allaccio alla fognatura comunale. Non è allacciato alla rete del gas comunale, in quanto servito da impianto autonomo "serbatoio GPL" interrato. Internamente è dotato di impianto elettrico, impianto di illuminazione, impianto di distribuzione dell'acqua.

Alla data del sopralluogo la proprietà immobiliare nella sua interezza era in mediocre stato di manutenzione, senza particolari caratteristiche di pregio.



Inquadramento a scala ridotta – immagine Google Earth

La proprietà A è individuata con i seguenti identificativi catastali:

Unità	Foglio	Particella	Superficie	Tipologia	Località
Villa	138	271	239 mq	Abitazione	Pian del Cerro, Viterbo
Terreno			1.900 mq	Ente urbano – corte	
Terreno		182	1.093 mq	Uliveto – corte	
			837 mq	Vigneto - corte	

PROVENIENZA E IDENTIFICAZIONE IMMOBILE

Atti di provenienza e identificazione non sono presenti nella documentazione consegnata, pertanto, sono state eseguite ispezioni ipotecarie telematiche presso l’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio che hanno prodotto i seguenti risultati:

(CFR. ALLEGATO 2A_ISPEZIONI IPOTECARIE):

Nota di trascrizione del 15/12/2010, Reg. particolare n. 13667, Reg. generale n. 20788, di Atto Notarile Pubblico del 13/12/2010, n. repertorio 45525/27368, a rogito notaio Fortini Fabrizio in Viterbo. Atto unilaterale d’obbligo edilizio contro Papalini Antonio, immobile sito in Viterbo, censito alla Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio – Comune di Viterbo – Catasto Terreni con i seguenti identificativi: **foglio 138, p.IIa 271.**

AVVERTENZE: Dalla ricerca telematica di ispezione ipotecaria eseguita per nominativo e per identificativi catastali non sono stati rintracciati i titoli edilizi originari di acquisto dell’area, risulta un atto d’obbligo edilizio sulla p.IIa 271 (area su cui sorge il fabbricato) stipulato in data 2010. Non sono state eseguite verifiche sulla liceità e continuità degli atti di compravendita, sulla presenza di vincoli o gravami pregiudizievoli, 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 degli atti di compravendita nonché sulla continuità delle trascrizioni. Dovrà essere effettuata ricerca ipotecaria approfondita per rintracciare atto di provenienza e passaggi successivi.

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

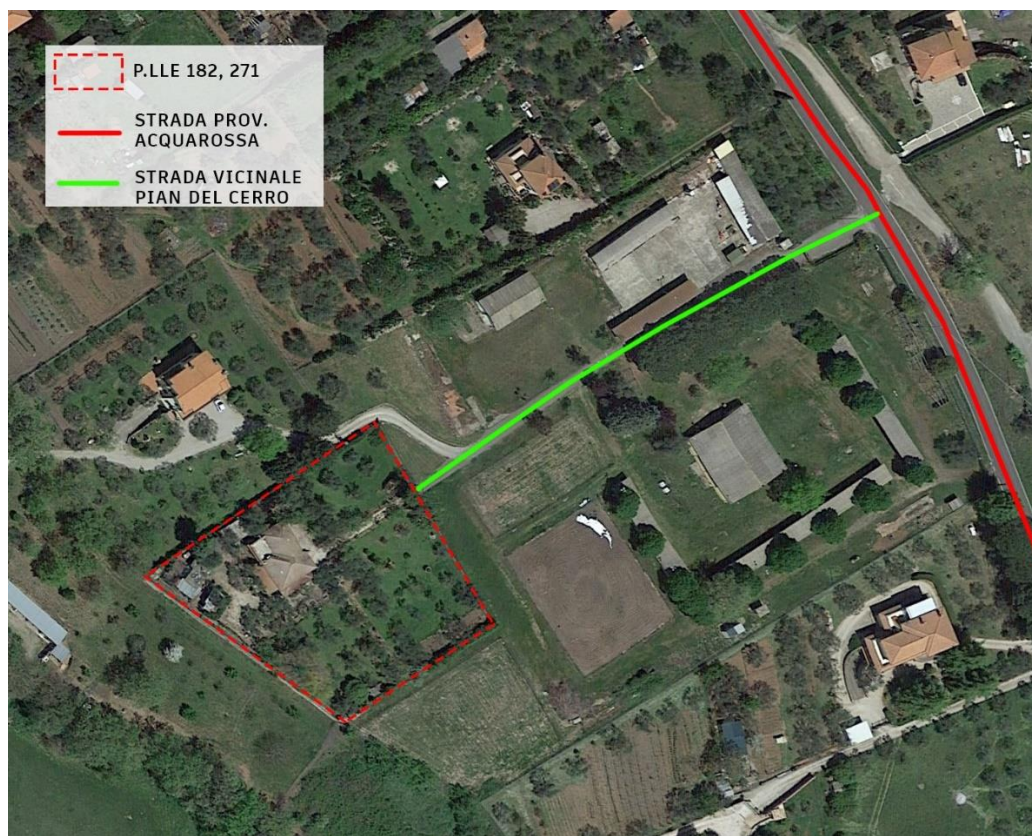
RACCOMANDAZIONI: Prima di predisporre gli avvisi di vendita si raccomanda di far eseguire una certificazione notarile attestante la continuità degli atti di provenienza nel ventennio con ispezione per accertamento di ipoteche e gravami pregiudizievoli.

STATO DI OCCUPAZIONE

Immobile in uso come abitazione principale al socio Antonio Papalini.

ANALISI SERVITU'

Il lotto intercluso ha accesso da strada vicinale Pian del Cerro, dipartente dalla strada provinciale Acquarossa.



Ortofoto a piccola scala (rielaborazione di un'immagine da fonte Google Earth)

AVVERTENZE: Non evidenziate.

GIUDIZIO: Non valutabili in questa fase.

NESSUNA PRESENZA DI SERVITÙ	PRESENZA DI SERVITÙ APPARENTI	PRESENZA DI SERVITÙ TRASCritte

RACCOMANDAZIONI: Non valutabili in questa fase.

ANALISI CATASTALE

La proprietà immobiliare è attualmente censita alla Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio – Comune di Viterbo – Catasto Terreni con i seguenti identificativi

(CFR. ALLEGATO 3A_ANALISI CATASTALE)

CATASTO TERRENI							
Foglio	Particella	Qualità	Classe	Superficie are - ca	Reddito Dom. Agr.		Dati Derivanti
138	182	ULIVETO	2	10 93	Euro 3,39	Euro 1,69	Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. VT0247490 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 262 DEL 3/10/2006 (n.58057.1/2007)
		VIGNETO	3	08 37	Euro 3,89	Euro 2,81	
	271	ENTE URBANO	-	19 00	-	-	TIPO MAPPALE del 06/03/1986 prot. n. 168364 in atti dal 04/10/2001 TM B4952/86 (n. 4952.1/1986)

CATASTO FABBRICATI								
Foglio	Particella	Sub	Categoria	Classe	Consistenza	Superficie Catastale	Rendita catastale	Dati derivanti da
138	271	-	A/7	2	10 vani	Totale: 239 m ² Totale: escluse aree scoperte: 231 m ²	Euro 1.626,84	Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Estratto di mappa



Toponomastica: Strada Pian del Cerro n. 10 – Piano: S1 - Piano terra - 1

Ditta intestata: PAPALINI ANTONIO nato a Viterbo (VT) il 24/12/1936

Catasto Terreni – Dal confronto tra lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo e quanto riportato nell’estratto di mappa catastale in atti della Agenzia delle Entrate sono state riscontrate difformità e/o incongruenze:

- l’immobile a destinazione abitativa (p.271) risulta correttamente inserito in mappa e corrisponde allo stato dei luoghi;
- difformità per mancato inserimento in mappa di tettoie e manufatti accessori “posticci” (ricovero animali), non graficizzati nell’estratto di mappa.

Catasto Fabbricati – Dal confronto tra lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo e quanto riportato nelle planimetrie catastali in atti della Agenzia delle Entrate sono state riscontrate le seguenti difformità e/o incongruenze:

- diversa distribuzione interna soggiorno e cucina per apertura n. 2 vani di passaggio a giorno ad arco.
- errata graficizzazione al piano interrato ad uso magazzino con accesso carrabile da rampa esterna; non viene rappresentata la grotta, graficizzata nella planimetria catastale di impianto.
- assenza di rappresentazione grafica e/o accatastamento dei manufatti accessori depositi agricoli, ricovero animali, tettoia.

AVVERTENZE: Sono state riscontrate difformità ed incongruenze tra quanto riportato nelle planimetrie catastali in atti e lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo.

GIUDIZIO: non conforme.

CONFORME	NON VALUTABILE	NON CONFORME

RACCOMANDAZIONI: Evidenziare negli avvisi di vendita che eventuali difformità tra lo stato attuale dei luoghi e quanto riportato nei dati e planimetrie catastali in atti, dovranno essere regolarizzate a cura e onere dell’aggiudicatario.

NOTA: le difformità riscontrate necessitano di regolarizzazione a onere e carico dell’aggiudicatario.

ANALISI TITOLI EDILIZI

DESCRIZIONE: Dall'analisi della documentazione fornita dalla proprietà il fabbricato in oggetto è stato edificato in forza di:

- non sono stati rintracciati titoli edilizi originari dell'immobile, risulta una domanda di condono edilizio riferita alla L.47/85 per lavori di ampliamento del fabbricato (in attesa della risultanza dell'accesso agli atti del 2021) per la stessa domanda risulta rilasciata una Concessione edilizia in sanatoria n. 617/1069/90 del 12.6.1990 di cui è stata consegnata solo una pagina del titolo. Risulta in atti una planimetria catastale di impianto del 06.03.1986 che rappresenta l'edificio su due piani piano terra abitativo con balconi e portico e piano interrato a garage con magazzino e grotta/cantina;
- Domanda di condono edilizio, prot. non citato con timbro ricezione comune del 9.12.2004, per Ampliamento di n. 2 verande Sup. Residenziale utile mq 39,30 completa di tutti i pagamenti di oblazione e oneri concessori calcolati nell'istanza; la stessa alla data odierna non risulta definita con rilascio titolo.

Avvertenze: Nella documentazione esaminata non sono stati reperiti i titoli edilizi antecedenti al condono. La dd&P in data 13.7.2021 a mezzo PEC indirizzata al Comune di Viterbo, ha fatto richiesta di accesso agli atti per ottenere copia degli elaborati grafici dei titoli edilizi assentiti. Ad oggi la richiesta di accesso agli atti, con integrazione di pagamento del 29.9.2021, non è stata ancora evasa dal Comune di Viterbo.

Per il confronto tra lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo rispetto ai titoli edilizi è stata utilizzata la planimetria catastale in atti, non disponendo ad oggi di elaborati grafici progettuali. Dal confronto non sono state riscontrate difformità e/o incongruenze:

Difformità interne al piano terra per diversa distribuzione aperture a giorno in soggiorno e cucina; realizzazione di n. 2 camini; mancata graficizzazione dei manufatti accessori presenti sul terreno di pertinenza della villa a destinazione deposito, ricovero animali, tettoia realizzati con materiali mediocri alcuni posticci e non autorizzati.

PROBLEMATICHE: lievi difformità interne e presenza di manufatti accessori senza titolo.

GIUDIZIO: Non conforme.

CONFORME	NON VALUTABILE	NON CONFORME

RACCOMANDAZIONI: Evidenziare negli avvisi di vendita che dal confronto tra lo stato dei luoghi e quanto riportato nella planimetria catastale sono state riscontrate difformità o incongruenze in parte sanabili con una Cila per la diversa distribuzione interna; in parte da ripristinare per i manufatti edificati senza titolo previa verifica della possibilità di regolarizzazione edilizia. L'immobile non è dotato di certificato di abitabilità.

NOTA: le difformità riscontrate necessitano di regolarizzazione a onere e carico dell'aggiudicatario. La regolarizzazione urbanistico edilizia delle opere interne ricade in Cila in sanatoria. Per i manufatti accessori senza titolo, ove non fosse ammessa la regolarizzazione edilizia per ampliamento, saranno oggetto di demolizione per ripristino stato, a carico dell'aggiudicatario.

ANALISI URBANISTICA

In base al CDU - certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Viterbo in data 21 luglio 2021 protocollo n. 332 progressivo 374 (**Cfr.AII_4_CDU**), certifica che il terreno distinto in catasto al foglio 138, particella 131-132-133-134-154-155-156-161-182-373-509, con riferimento al vigente P.R.G., ricade:

- a) In parte in Zona E "Agricola" Sottozona E3 "Agricola vincolata"
- b) In parte nel Rispetto stradale

Il terreno in oggetto ricade inoltre all'interno del vincolo paesistico ai sensi dell'art. 134 comma 1 letterea a) del D.Lgs 42/04 (art. 136 lettere c) e d) del D.Lgs 42/04)

AVVERTENZE: Il certificato non contiene attestazioni riguardanti l'eventuale presenza di diritti civici (usi civici) in quanto la gestione di tali gravami non è in capo al settore VII. Tuttavia si ravvisa che in caso di diritti o usi civici, il terreno è da considerarsi sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art, 134 c lett. b) del D.Lgs 42/2004 (art.142 c. 1 lett. h. del D.Lgs 42/2004)

NESSUNA PRESENZA DI VINCOLI	PRESENZA DI VINCOLI PRESCRITTIVI	PRESENZA DI VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI

APE - Non presente.

CONFORMITA' IMPIANTI- Non fornita.

ANALISI AMBIENTALE

Fermo restando il presupposto che gli utilizzatori nel tempo del terreno abbiano sempre rispettato le norme di legge in materia di rifiuti tossici o nocivi, non può essere escluso che il sito possa avere subito delle contaminazioni anche al di fuori del controllo da parte della Proprietà.

Per accertare con ragionevole certezza la presenza o meno di materiali tossici e nocivi, la loro origine e consistenza e grado di pericolosità ambientale, è necessario eseguire approfondite e specialistiche indagini ambientali il cui costo è particolarmente elevato. Pertanto, non si esprime un giudizio sulla situazione ambientale del sito non rientrando l'analisi ambientale nell'incarico conferitoci.

Per questo motivo necessità tenere in considerazione eventuali costi per indagini ambientali e per l'eventuale bonifica o smaltimento di rifiuti tossici o nocivi o contaminazione ambientale, restano ad esclusivo rischio, onere e carico dell'eventuale acquirente senza possibilità di rivalsa su alcuno o diminuzione del prezzo di vendita.

AVVERTENZE: non è possibile escludere con assoluta certezza la presenza di materiali inquinanti. L'esame è stato eseguito a vista, non sono state effettuate indagini puntuali.

GIUDIZIO: Non si esprime in questa sede un giudizio sulla situazione ambientale del sito – intesa come contaminazione dei terreni – non rientrando l'analisi ambientale dei terreni nell'incarico conferitoci.

NON È STATO POSSIBILE ACCERTARE LA PRESENZA DI MATERIALI TOSSICI O NOCIVI	NESSUNA PRESENZA DI MATERIALI TOSSICI O NOCIVI	PRESENZA DI MATERIALI TOSSICI O NOCIVI

STIMA DEL VALORE DI MERCATO – PROPRIETA' A

PROCEDIMENTO DI STIMA

L'immobile (villa unifamiliare e corte annessa) in oggetto in considerazione della propria destinazione d'uso urbanistica, della tipologia edilizia e delle caratteristiche costruttive è qualificabile come "ordinario" - mediocre. Per questo motivo, per la stima del valore di mercato all'attualità, viene adottato il metodo del confronto di mercato.

DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE La dd&P per la determinazione della superficie commerciale ha fatto espresso riferimento ai dati riportati dall’Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (Viterbo).

TABELLA SUPERFICI			
Foglio	Particella	Qualità - Classe	Superficie catastale
			<i>(mq)</i>
138	181	ULIVETO/2 – VIGNETO/3 – CORTE ESCLUSIVA	1.930
	271	ABITAZIONE	239
	271	ENTE URBANO – CORTE ESCLUSIVA	1.900

ASSUNZIONI E PRESUPPOSTI VALUTATIVI

La dd&P, per la stima del valore di mercato all’attualità della proprietà immobiliare in oggetto, ha adottato il presupposto valutativo che la medesima possa essere venduta sul libero mercato nello *status quo* tecnico e giuridico e nello stato di manutenzione come rilevati alla data del sopralluogo. Si evidenzia che l’immobile è stato realizzato negli anni ’80 in economia con caratteristiche costruttive mediocri e rispetto alle costruzioni simili visionate nelle aree limitrofe si ritiene che la stima del bene debba considerare un ulteriore coefficiente di deprezzamento.

DESCRIZIONE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA CON IL METODO 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*. Tale metodo di stima è un procedimento che traduce i confronti tra l’immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili e viene normalmente utilizzato per la stima del valore di mercato di immobili liberi e non produttivi di reddito, oppure per immobili produttivi di reddito non coerente con il mercato.

ANALISI DEI COMPARBLES E BANCHE DATI

Come detto, il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore di mercato che si basa sul confronto tra l’immobile in oggetto di stima (*subject*) e un insieme di immobili di confronto simili (*comparables*), contrattati di recente e di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato. In tale contesto è necessario individuare degli immobili di confronto, ovvero i *comparables*. Poiché 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 di data prossima quella della stima, il prezzo di vendita del *comparable* può anche essere inteso come il prezzo richiesto che si desume dagli annunci di vendita, dove tale prezzo richiesto normalmente è superiore al prezzo della possibile e futura transazione. Mediamente, in questo periodo, la contrazione tra il prezzo richiesto dal venditore ed il prezzo offerto dall'acquirente è compresa tra un 10% ed un 20% ciò anche in considerazione della scarsa domanda potenziale.

È stata condotta un'indagine di mercato, anche mediante interviste ad agenzie immobiliari locali, per stabilire il valore medio di mercato di zona per immobili di analoga tipologia a quello oggetto di stima. **(Cfr. All. 5 Comparables_villa)**

L'elaborazione dei dati rilevati dai *comparables* evidenzia un valore minimo di circa 1.290,00 euro/mq e un valore massimo di circa 2.100,00 euro/mq. Tali valori si riferiscono ad immobili con caratteristiche nettamente superiori rispetto all'oggetto di stima; pertanto, si ritiene congruo utilizzare i valori OMI con apporto di coefficienti di correzione per quanto sopra riportato nelle assunzioni della stima.

I valori dei *comparables* sono stati confrontati con i valori diffusi dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate riferiti al 1° semestre 2023 zona catastale del Comune di Viterbo – Periferica/Bagnaia - Zona D5 – Microzona 0 – Destinazione Residenziale; nella sottostante tabella sono indicati i valori diffusi dall'OMI **(Cfr. All.6_OMI)**:

Zona Catastale	Tipologia	Stato conservativo	Valore unitario (euro/mq)	
			Min	Max
D5	Abitazioni civili	Normale	1.200	1.700

I dati diffusi dall'OMI evidenziano valori minimi e massimi inferiori a quelli desunti da indagine di mercato diretta e più vicini al valore di stima del bene.

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

Il valore di mercato dell'immobile in oggetto è stato determinato con la seguente formula:

$$VM = SC \times Vu]$$

Dove:

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

SC = Superficie catastale dell'immobile, espressa in mq

Vu = Valore unitario adottato, espresso in euro/mq

TABELLA VALORE DI MERCATO							
Foglio	Particella	Qualità - Classe	Superficie catastale	Coeff. K	Superficie commerciale	Valore unitario di stima	VALORE DI MERCATO
			(mq)		(mq)		
138	182	ULIVETO/2-VIGNETO/3 - CORTE	1930	0,005	9,65	1.200,00 €	11.580,00 €
	271	NOCCIOLETO/U	239	1,00	239,00		286.800,00 €
	271	ENTE URBANO - CORTE	1900	0,005	9,50		11.400,00 €
TOT SUPERFICIE COMMERCIALE PARAMETRATA mq					258,15	TOT euro	309.780,00 €

In considerazione delle principali caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile in oggetto, per la stima del valore di mercato della villa viene adottato il valore unitario di 1.200,00 euro/mq minimo Omi. Il terreno annesso alla villa, considerato accessorio, viene assimilato a corte di pertinenza esclusiva ed il valore di mercato è determinato omogeneizzando la superficie catastale e moltiplicandola per il valore di mercato unitario adottato per la villa. Al valore di stima viene decurtato un importo pari a circa il 10% del valore imputabile al costo di regolarizzazione e/o del ripristino da sostenere.

CONCLUSIONI DELLA STIMA

La dd&P stima il valore di mercato della proprietà immobiliare in oggetto, nello stato tecnico e giuridico rilevato alla data del sopralluogo, con i limiti e le assunzioni riportate nella presente relazione peritale, in euro 279.000 (duecentosettantanovemila/00).

7. ROPRIETA' B

DESCRIZIONE DELLA PROPRIETA'

La proprietà immobiliare B è composta da terreni agricoli che si sviluppano in aree limitrofe alla proprietà A. Le stesse sono ubicate nella località denominata Pian del Cerro, intercluse senza accesso diretto da viabilità pubblica, con servitù di accesso da strade interpoderali sterrate, non risultano dotate di allaccio ad utenze elettriche o idriche, dall'analisi visiva dello stato dei luoghi non è stata riscontrata la presenza di pozzi. La destinazione dei terreni è agricola con differenti classi di coltura, perlopiù vigneti e uliveti, per una superficie complessiva di circa 12 ettari (11,736 ha) costituiti da n.11 particelle. Due particelle (n. 373 e 509 del Fg. 138) sono situate a ridosso del tracciato stradale SS675. **(CFR. ALLEGATO 1B_RAPPORTO FOTOGRAFICO)**



Inquadramento a scala ridotta – immagine Google Earth

La proprietà B viene individuata con i seguenti identificativi catastali:

Unità	Foglio	Particella	Superficie	Località
Terreno	138	131	1.660 mq	Pian del Cerro, Viterbo
Terreno	138	132	670 mq	
Terreno	138	133	400 mq	

Terreno	138	134	300 mq
			560 mq
Terreno	138	154	310 mq
Terreno	138	155	1.423 mq
			7 mq
Terreno	138	156	968 mq
			792 mq
Terreno	138	157	376 mq
			1.384 mq
Terreno	138	161	1.620 mq
Terreno	138	373	250 mq
Terreno	138	509	1.016 mq

PROVENIENZA E IDENTIFICAZIONE IMMOBILE

Atti di provenienza e identificazione non sono presenti nella documentazione consegnata, pertanto, sono state eseguite ispezioni ipotecarie telematiche presso l'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio che hanno prodotto i seguenti risultati:

(CFR. ALLEGATO 2B_ISPEZIONI IPOTECARIE):

- Nota di trascrizione del 10/10/1991, Reg. particolare n. 10203, Reg. generale n. 12991, di Atto Notarile Pubblico del 12/09/1991, n. repertorio 42.528, a rogito notaio Benigni Giuseppe in Viterbo. Atto di Compravendita a favore di Papalini Antonio, immobili sito in Viterbo, censiti alla Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio – Comune di Viterbo – Catasto Terreni con i seguenti identificativi: **foglio 138, p.IIa 154, 155;** (Acquisto in comunione dei beni, proprietà ½ [REDACTED] – ½ Papalini Antonio).
- Nota di trascrizione del 18/06/1992, Reg. particolare n. 6599, Reg. generale n. 8292, di Atto Notarile Pubblico del 22/05/1992, n. repertorio 43.670, a rogito notaio Benigni Giuseppe in Viterbo. Atto di Compravendita a favore di Papalini Antonio, immobile sito in Viterbo, censito alla Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio – Comune di Viterbo – Catasto Terreni con i seguenti identificativi: **foglio 138, p.IIa 156;** (Acquisto in comunione dei beni, proprietà ½ [REDACTED] – ½ Papalini Antonio).
- Nota di trascrizione del 27/06/1994, Reg. particolare n. 6403, Reg. generale n. 8426, di Atto Notarile Pubblico del 02/06/1994, n. repertorio 46.143, a rogito notaio Benigni Giuseppe in Viterbo. Atto di Compravendita a favore di Papalini Antonio, immobile sito in Viterbo, censito alla Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio – Comune di Viterbo – Catasto Terreni con i seguenti identificativi: **foglio 138, p.IIa 134;** (Acquisto in comunione dei beni, proprietà ½ [REDACTED] – ½ Papalini Antonio).
- Nota di trascrizione del 12/01/1995, Reg. particolare n. 498, Reg. generale n. 611, di Atto Notarile Pubblico del 13/12/1994, n. repertorio 11.966, a rogito notaio Fortini Fabrizio in Canino (VT). Atto di Compravendita a favore di Papalini Antonio, immobile sito in Viterbo, Loc. Pian

dell’Orba censito alla Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio – Comune di Viterbo – Catasto Terreni con i seguenti identificativi: **foglio 138, p.IIa 131**; (Acquisto in comunione dei beni, proprietà ½ [redacted] – ½ Papalini Antonio).

- Nota di trascrizione del 10/03/1995, Reg. particolare n. 2517, Reg. generale n. 3178, di Atto Notarile Pubblico del 10/02/1995, n. repertorio 12.369, a rogito notaio Fortini Fabrizio in Canino (VT). Atto di Compravendita a favore di Papalini Antonio, immobili sito in Viterbo, censiti alla Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio – Comune di Viterbo – Catasto Terreni con i seguenti identificativi: **foglio 138, p.IIa 132, 133, 373, 375** (soppressa, oggi in atti sub 509 ceduta per esproprio e sub 510); (Acquisto in comunione dei beni, proprietà ½ [redacted] – ½ Papalini Antonio).
- Nota di trascrizione del 10/12/1981, Reg. particolare n. 10891, Reg. generale 12948, di Atto Notarile Pubblico del 30.11.1981 Repertorio n. 5116, a rogito notaio Orzi Luigi in Viterbo. Atto di Compravendita a favore di [redacted], terreno censito al **foglio 138, particella 157**. (Acquisto in comunione dei beni, proprietà ½ [redacted] – ½ Papalini Antonio).
- Nota di trascrizione del 21/06/1989, Reg. particolare n. 5847, Reg. generale 7885, di Atto Notarile Pubblico del 13/06/1989, n. repertorio 33846, a rogito notaio Orzi Luigi in Viterbo. Atto di Compravendita a favore di [redacted], terreno censito al foglio **138**, particella **161**. (Acquisto in comunione dei beni, proprietà ½ [redacted] – ½ Papalini Antonio).

AVVERTENZE: Si è fatto espresso riferimento a quanto riportato nelle note di trascrizione per l’esatta identificazione delle particelle costituenti il lotto. La proprietà dei terreni ricade tutta in comunione dei beni; pertanto, la quota di proprietà afferente al socio Papalini Antonio è pari a ½.

****Per quanto riguarda la quota di ½ di proprietà di [redacted] deve essere verificato come la stessa vada inserita in quanto oggetto di successione attualmente non presentata.**

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 degli atti 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.

ANALISI STATO DI OCCUPAZIONE

Alla data del sopralluogo i terreni sono liberi e nella piena disponibilità del socio Antonio Papalini e degli eredi di [REDACTED]

ANALISI CATASTALE

La proprietà immobili è attualmente censita alla Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio – Comune di Viterbo – Catasto Terreni con i seguenti identificativi

(CFR. ALLEGATO 3B_ANALISI CATASTALE):

CATASTO TERRENI								
F.	P.IIa	Qualità	Classe	Superficie are - ca	Reddito		Dati derivanti	Proprietà
					Dom.	Agr.		
138	131	VIGNETO	3	16 60	Euro 7,72	Euro 5,57	Impianto meccanografico del 01/10/1971	1/2 Papalini Antonio 1/2 [REDACTED]
	132	NOCCIOLETO	U	06 70	Euro 7,44	Euro 4,15	Impianto meccanografico del 01/10/1971	1/1 Papalini Antonio, in regime di comunione dei beni*
	133	VIGNETO	3	04 00	Euro 1,86	Euro 1,34	Impianto meccanografico del 01/10/1971	1/1 Papalini Antonio, in regime di comunione dei beni*
	134	ULIVETO	2	03 00	Euro 0,93	Euro 0,46	Tabelle di variazione del 09/03/2007 protocollo n. VT0081492 in atti dal 09/03/2007 TRASMISSIONE DATI AI SENSI DEL DECRETO 262 DEL 3/10/2006 (n.29668.1/2007)	1/1 Papalini Antonio, in regime di comunione dei beni*
		INCOLTO	U	05 60	Euro 0,14	Euro 0,03		
	154	ULIVETO	2	03 10	Euro 0,96	Euro 0,48	Tabella di variazione del 14/12/2011 protocollo n. VT0232331 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 262 DEL 3/10/2006 (n.9173.1/2011)	1/1 Papalini Antonio*
	155	ULIVETO	2	14 23	Euro 4,41	Euro 2,20	Variazione del 17/06/2018 protocollo n. VT0078073 in atti dal 04/12/2018 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 262 DEL 3/10/2006 (n.9991.1/2018)	1/1 Papalini Antonio*
		VIGNETO	3	00 07	Euro 0,03	Euro 0,02		
	156	ULIVETO	2	09 68	Euro 3,00	Euro 1,50	Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. VT0247490 in atti dal 13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 262 DEL 3/10/2006 (n.58053.1/2007)	1/1 Papalini Antonio*
		VIGNETO	2	07 92	Euro 6,54	Euro 3,68		
157	ULIVETO	2	03 76	Euro 1,17	Euro 0,58	Tabella di variazione del 13/12/2007 protocollo n. VT0247491 in atti dal	1/1 [REDACTED]	

	VIGNETO	3	13 84	Euro 6,43	Euro 4,65	13/12/2007 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 262 DEL 3/10/2006 (n.58054.1/2007)	
161	ULIVETO	2	16 20	Euro 5,02	Euro 2,51	Tabella di variazione del 14/12/2011 protocollo n. VT0232333 in atti dal 14/12/2011 TRASMISSIONE DATI AGEA AI SENSI DEL DL. 262 DEL 3/10/2006 (n.9175.1/2011)	1/2 Papalini Antonio 1/2 [REDACTED]
373	SEMINATIVO	5	02 50	Euro 0,45	Euro 0,32	FRAZIONAMENTO del 30/01/1995 in atti dal 30/01/1995 (n. 274.1/1995)	1/1 Papalini Antonio, in regime di comunione dei beni*
509	VIGNETO	3	10 16	Euro 4,72	Euro 3,41	FRAZIONAMENTO del 01/08/2002 protocollo n. VT10075 in atti dal 01/08/2002 (n. 2017.1/2002)	1/1 Papalini Antonio, in regime di comunione dei beni*

Toponomastica - Località Pian del Cerro

Intestazione – PAPALINI Antonio nato a VITERBO il 24/12/1936

* Proprietà di 1/2 Papalini Antonio e 1/2 [REDACTED] sulle P.lle 131-132-133-134-154-155-156-161-373-509 – Comunione dei beni;

** Proprietà di 1/2 [REDACTED] e di 1/2 Papalini Antonio sulla P.la 157.

Estratto di mappa



Catasto Terreni – Dal confronto tra lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo e quanto riportato negli estratti di mappa catastale in atti della Agenzia delle Entrate non sono state

riscontrate difformità e/o incongruenze, fatta salva l'errata Ditta intestata che non riporta la corretta indicazione delle quote di proprietà dei terreni.

AVVERTENZE: Non sono state riscontrate difformità ed incongruenze tra quanto riportato nelle visure catastali in atti e lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo. Dovranno essere eseguite le volture di aggiornamento della Ditta intestata.

GIUDIZIO: Stato attuale dei luoghi non conforme ai dati catastali in atti dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio, unicamente per quanto attiene la Ditta intestata.

CONFORME	NON VALUTABILE	NON CONFORME

ANALISI URBANISTICA

In base al CDU - certificato di destinazione urbanistica rilasciato dal Comune di Viterbo in data 21 luglio 2021 protocollo n. 332 progressivo 374 (CFR. ALLEGATO 4_CDU):

certifica che il terreno distinto in catasto al foglio 138, alle particelle 131-132-133-134-154-155-156-161-182-373-509, con riferimento al vigente P.R.G., ricade:

- c) In parte in Zona E "Agricola" Sottozona E3 "Agricola vincolata"
- d) In parte nel Rispetto stradale

Il terreno in oggetto ricade inoltre all'interno del vincolo paesistico ai sensi dell'art. 134 comma 1 lettera a) del D.Lgs 42/04 (art. 136 lettere c) e d) del D.Lgs 42/04)

AVVERTENZE: Il certificato non contiene attestazioni riguardanti l'eventuale presenza di diritti civici (usi civici) in quanto la gestione di tali gravami non è in capo al settore VII. Tuttavia si ravvisa che in caso di diritti o usi civici, il terreno è da considerarsi sottoposto a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 134 c lett. b) del D.Lgs 42/2004 (art.142 c. 1 lett. h. del D.Lgs 42/2004).

NESSUNA PRESENZA DI VINCOLI	PRESENZA DI VINCOLI PRESCRITTIVI	PRESENZA DI VINCOLI PREGIUDIZIEVOLI

NOTA: A fronte delle indagini di conservatoria espletate per la verifica di rispondenza della proprietà in capo al socio Papalini Anonio, è emerso che risulta in proprietà per ½ anche la particella 157 in comunione dei beni con la sig.ra [REDACTED] per acquisto effettuato dalla stessa. Per tale particella verrà aggiornato il Certificato di Destinazione Urbanistica. Si

evidenza che la p.lla 157, confinante con le p.lle 161 e 156 ricade all'interno del PRG nella stessa Zona E "Agricola" Sottozona E3 "Agricola vincolata".

ANALISI AMBIENTALE

Fermo restando il presupposto che gli utilizzatori nel tempo del terreno abbiano sempre rispettato le norme di legge in materia di rifiuti tossici o nocivi, non può essere escluso che il sito possa avere subito delle contaminazioni anche al di fuori del controllo da parte della Proprietà.

Per accertare con ragionevole certezza la presenza o meno di materiali tossici e nocivi, la loro origine e consistenza e grado di pericolosità ambientale, è necessario eseguire approfondite e specialistiche indagini ambientali il cui costo è particolarmente elevato. Pertanto, non si esprime un giudizio sulla situazione ambientale del sito non rientrando l'analisi ambientale nell'incarico conferitoci.

Per questo motivo necessità tenere in considerazione eventuali costi per indagini ambientali e per l'eventuale bonifica o smaltimento di rifiuti tossici o nocivi o contaminazione ambientale, restano ad esclusivo rischio, onere e carico dell'eventuale acquirente senza possibilità di rivalsa su alcuno o diminuzione del prezzo di vendita.

AVVERTENZE: non è possibile escludere con assoluta certezza la presenza di materiali inquinanti. L'esame è stato eseguito a vista, non sono state effettuate indagini puntuali.

GIUDIZIO: Non si esprime in questa sede un giudizio sulla situazione ambientale del sito – intesa come contaminazione dei terreni – non rientrando l'analisi ambientale dei terreni nell'incarico conferitoci.

NON È STATO POSSIBILE ACCERTARE LA PRESENZA DI MATERIALI TOSSICI O NOCIVI	NESSUNA PRESENZA DI MATERIALI TOSSICI O NOCIVI	PRESENZA DI MATERIALI TOSSICI O NOCIVI

STIMA DEL VALORE DI MERCATO – PROPRIETA' B

PROCEDIMENTO DI STIMA

La dd&P ha stimato il valore di mercato (**VM**) della proprietà immobiliare in oggetto, tenuto conto delle relative caratteristiche e considerando liberi i beni da stimare, ed utilizzando il procedimento di stima comparativo diretto.

Gli immobili in oggetto in considerazione della propria destinazione d'uso urbanistica, della tipologia del terreno e delle sue caratteristiche: agricolo, inedificabile, di dimensioni relativamente contenute, è qualificabile come "ordinario". Per la stima del valore di mercato all'attualità si prendono a riferimento i dati dei Valori Agricoli Medi nella provincia di Viterbo – Ufficio provinciale- Agenzia Entrate – Annualità 2022 (ultima disponibile) Regione Agraria n. 3 (Viterbo). **(Cfr. All.5_VT2022_Vam)**

DETERMINAZIONE DELLE CONSISTENZE

La dd&P per la determinazione della superficie commerciale ha fatto espresso riferimento ai dati riportati dall'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale – Territorio – Servizi Catastali (Viterbo).

TABELLA SUPERFICI					
Foglio	Particella	Qualità - Classe	Quota proprietà	Superficie catastale	Superficie di proprietà
				<i>(mq)</i>	<i>(mq)</i>
138	131	VIGNETO/3	0,50	1660	830,00
	132	NOCCIOLETO/U	0,50	670	335,00
	133	VIGNETO/3	0,50	400	200,00
	134	ULIVETO/2	0,50	300	150,00
		INCOLTO/U	0,50	560	280,00
	154	ULIVETO/2	0,50	310	155,00
	155	ULIVETO/2	0,50	1423	711,50
		VIGNETO/3	0,50	7	3,50
	156	ULIVETO/2	0,50	968	484,00
		VIGNETO/2	0,50	792	396,00
	157	ULIVETO/2	0,50	376	188,00
		VIGNETO/3	0,50	1384	692,00
	161	ULIVETO/2	0,50	1620	810,00
373	SEMINATIVO/5	0,50	250	125,00	
509	VIGNETO/3	0,50	1016	508,00	

ASSUNZIONI E PRESUPPOSTI VALUTATIVI

La dd&P per la stima del valore di mercato all'attualità dell'immobile in oggetto ha adottato le seguenti assunzioni:

- I lotti di terreno agricolo che costituiscono la proprietà B – oggetto di stima - sono dislocati in ordine sparso in un'area circoscritta a destinazione agricola che contiene terreni di altre proprietà, privo di allaccio alle utenze idriche e elettriche;
- la consistenza dei lotti è di dimensione ridotta, con una massima estensione di circa 1.660 mq; sono lotti interclusi con servitù di accesso da strada vicinale sterrata;
- le porzioni di terreno non sono recintate;
- la proprietà dei beni risulta intestata per ½ a Papalini Antonio "socio" in comunione dei beni con la moglie deceduta [REDACTED]

Sulla base delle suddette assunzioni la dd&P, per la stima del valore di mercato all'attualità dell'immobile in oggetto, ha adottato il presupposto valutativo che il bene immobile sia venduto sul libero mercato nell'attuale stato rilevato alla data del sopralluogo, libero da persone e cose.

DESCRIZIONE DEL PROCEDIMENTO DI STIMA CON IL METODO 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*. Tale metodo di stima è un procedimento che traduce i confronti tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili e viene normalmente utilizzato per la stima del valore di mercato di immobili liberi e non produttivi di reddito, oppure per immobili produttivi di reddito non coerente con il mercato.

ANALISI DEI COMPARABLES E BANCHE DATI

Come detto il metodo del confronto di mercato è un procedimento di stima del valore di mercato che si basa sul confronto tra l'immobile in oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo noto e ricadenti nello stesso segmento di mercato. In tale contesto è necessario individuare degli immobili di confronto, ovvero i *comparables*.

Non essendo il mercato immobiliare italiano “trasparente” risulta particolarmente complesso conoscere l’effettivo prezzo della compravendita di un immobile preso come *comparables* e 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 di data prossima a quella della stima, può anche essere inteso come il prezzo richiesto che si desume dagli annunci di vendita, dove tale prezzo richiesto normalmente è superiore al prezzo della possibile e futura transazione.

Mediamente, in questo periodo e nel segmento di mercato degli immobili a destinazione commerciale usati, la contrazione tra il prezzo richiesto dal venditore ed il prezzo offerto dall’acquirente è compresa tra un 15% ed un 20% ciò anche in considerazione dell’attuale andamento del segmento di mercato di riferimento. Altresì vengono normalmente utilizzati anche i dati diffusi dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare della Agenzia delle Entrate che riportano, attendibilmente, i valori unitari minimi e massimi di vendita degli immobili.

Da una indagine di mercato diretta in loco e dalle rilevazioni eseguite sui principali *web sites* immobiliari sono stati rilevati alcuni *comparables* riferiti a lotti di terreno agricolo di dimensioni nettamente superiori al lotto oggetto della RDV, tali valori presi in esame non possono essere assunti come parametri di riferimento valido poiché troppo distonici per tipologia e caratteristiche, seppur confrontati con i valori VAM. Pertanto, i Valori assunti a riferimento ed utilizzati per la stima, in quanto aderenti per caratteristiche ed analoga tipologia di coltura, sono quelli tratti dall’Agenzia delle Entrate e riferiti ai Valori Medi Agricoli Annualità 2022.

Per la stima del valore dei terreni si prendono a riferimento i valori desunti dai dati diffusi dall’Osservatorio del Mercato Immobiliare dell’Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio Provincia di Viterbo Comune di Viterbo – Regione Agraria n. 3 e riferiti all’ Anno 2022.

La dd&P dall’analisi dei Valori Agricoli Medi, tenuto conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del terreno, dello stato conservativo, della evidente superficie contenuta del lotto, della sua inedificabilità, assume per la stima del valore di mercato i valori unitari riportati nella tabella di seguito:

TABELLA VALORE DI MERCATO – PAPALINI ANTONIO

Foglio	Particella	Qualità - Classe	Quota proprietà	Superficie catastale	Superficie di proprietà	Valore Unitario	Valore Agricolo	Coeff. K	VALORE DI MERCATO
				(mq)	(mq)	(euro/mq)	(euro)		(euro)
138	131	VIGNETO/3	0,50	1660	830,00	1,38	1.145,40 €	0,85	973,59 €
	132	NOCCIOLETO/U	0,50	670	335,00	2,85	954,75 €	0,85	811,54 €
	133	VIGNETO/3	0,50	400	200,00	1,38	276,00 €	0,85	234,60 €
	134	ULIVETO/2	0,50	300	150,00	1,56	234,00 €	0,85	198,90 €
		INCOLTO/U	0,50	560	280,00	0,59	165,20 €	0,85	140,42 €
	154	ULIVETO/2	0,50	310	155,00	1,56	241,80 €	0,85	205,53 €
	155	ULIVETO/2	0,50	1423	711,50	1,56	1.109,94 €	0,85	943,45 €
		VIGNETO/3	0,50	7	3,50	1,38	4,83 €	0,85	4,11 €
	156	ULIVETO/2	0,50	968	484,00	1,56	755,04 €	0,85	641,78 €
		VIGNETO/2	0,50	792	396,00	1,38	546,48 €	0,85	464,51 €
	157	ULIVETO/2	0,50	376	188,00	1,56	293,28 €	0,85	249,29 €
		VIGNETO/3	0,50	1384	692,00	1,38	954,96 €	0,85	811,72 €
161	ULIVETO/2	0,50	1620	810,00	1,56	1.263,60 €	0,85	1.074,06 €	
373	SEMINATIVO/5	0,50	250	125,00	1,17	146,25 €	0,85	124,31 €	
509	VIGNETO/3	0,50	1016	508,00	1,38	701,04 €	0,85	595,88 €	
TOTALE mq				11736	5868	TOT euro	8.792,57 €	TOT euro	7.473,68 €

STIMA DEL VALORE DI MERCATO

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

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

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

k = Coefficiente di parametrizzazione del Valore

Nella tabella di cui sopra, vengono indicati i valori di mercato dei singoli terreni.

CONCLUSIONI DELLA STIMA

La dd&P stima il valore di mercato della proprietà immobiliare in oggetto, nello stato tecnico e giuridico rilevato alla data del sopralluogo, con i limiti e le assunzioni riportate nella presente relazione peritale, in euro **7.475,00 (settemilaquattrocentosettantacinque/00)**.

RIEPILOGO VALORI DI STIMA

	Tipologia	Superficie	Valore di Mercato	Valore di Stima
		mq	€	€
Proprietà A	Villa e terreno	258,00	309.780,00 €	279.000,00 €
Proprietà B	Terreni	5868,00	8.792,57 €	7.475,00 €

Tanto si doveva in assolvimento dell'incarico conferitoci.

Roma, 10 gennaio 2024

Il Direttore Tecnico della
de Marinis, de Pinedo & Partners Srl
Arch. Fabia de Pinedo

APPENDICE 1

ASSUNZIONI E DEFINIZIONI GENERALI, AVVERTENZE E LIMITI DEL LAVORO

REQUISITI DI INDIPENDENZA

La dd&P dichiara che i dipendenti e/o i collaboratori della società, che svolgono in concreto gli incarichi affidati, non hanno rapporti o relazioni di natura professionale e/o personale e/o di parentela con i rappresentanti e/o i soci della società proprietaria dei beni oggetto della presente relazione peritale.

La dd&P dichiara che non sussistono conflitti di interessi nel fornire il lavoro svolto.

La dd&P dichiara il requisito di indipendenza da parte dei propri esponenti e di tutti i soggetti coinvolti nell'attività di valutazione oltre che il possesso, da parte degli stessi, di tutti i necessari requisiti e certificazioni.

SOPRALLUOGO E VALUTAZIONE

L'accertamento dello stato dei luoghi è riferito alla data del sopralluogo nella proprietà immobiliare. La valutazione della proprietà immobiliare è riferita alla data di firma della presente relazione peritale. La valutazione espressa è basata sulle condizioni di mercato e sul potere d'acquisto della moneta alla data di riferimento.

DEFINIZIONI

La dd&P, In linea generale, nella stesura delle relazioni peritali, delle analisi e delle valutazioni fa riferimento alle seguenti definizioni generali:

- **“Proprietà”** indica la proprietà immobiliare oggetto della valutazione ovvero l'unità immobiliare o immobile o complesso immobiliare che compongono la proprietà medesima.
- **“Unità immobiliare”** indica la singola e determinata porzione di un immobile costituito da più “unità immobiliari” (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto di valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- **“Immobile”** indica il bene immobile (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- **“Complesso immobiliare”** indica l'insieme di beni immobili (terreni, fabbricati, impianti fissi e opere edili esterne) oggetto della valutazione, con espressa esclusione di ogni altro e diverso bene, compresi beni mobili e beni immateriali.
- **“Valutazione”** indica “un'opinione sul valore di un'attività o di una passività in base a criteri concordati e dichiarati, a una data specificata. Salvo limitazioni concordate nell'ambito dei termini dell'incarico, tale valutazione sarà espressa a seguito di un sopralluogo e di ulteriori opportune indagini e ricerche, tenuto conto della natura del bene e dello scopo della valutazione” (*RICS Red Book, ed. Italiana, Giugno 2017*).

- **“Valore di Mercato”** indica “(...) l’ammontare stimato a cui una attività o una passività dovrebbe essere ceduta e acquistata, alla data di Valutazione, da un venditore e da un acquirente privi di legami particolari, entrambi interessati alla compravendita, a condizioni concorrenziali, dopo un’ adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni” (*RICS Red Book, ed. italiana, Giugno 2017*).
- **“Valore di Pronto Realizzo”** e/o **“Vendita Forzata”** indica "la somma ottenibile per l'immobile nei casi, per qualsiasi ragione, il venditore è costretto a cedere l'immobile a condizioni non conformi alla definizione di Valore di Mercato" (*ABI Roma 30 Novembre 2018*).
- **“Canone di Mercato”** indica “(...) l’ammontare stimato a cui un immobile dovrebbe essere locato, alla data di valutazione, da un locatore a un conduttore privi di legami particolari, entrambi interessati alla transazione, sulla base di termini contrattuali adeguati e a condizioni concorrenziali, dopo un’ adeguata commercializzazione in cui le parti abbiano agito entrambe in modo informato, consapevole e senza coercizioni” (*RICS Red Book, ed. Italiana, Giugno 2017*).
- **“Vita Utile”** indica il periodo di tempo stimato, espresso in anni, al termine del quale, pur essendo il bene ancora in grado, dal punto di vista fisico e/o tecnico, di fornire il servizio richiesto, si rende economicamente conveniente il suo abbandono o la sua sostituzione con un altro più aggiornato e competitivo. La Vita Utile è delimitata dall’evoluzione della tecnologia e dal ciclo di vita del servizio o del prodotto al quale è legato il singolo cespite.
- **“Vita Residua”** indica il periodo di tempo stimato, espresso in anni, intercorrente fra la data di stima ed il momento in cui verrà a cessare l'utilità del bene in oggetto, nell’ambito del contesto economico in cui esso è utilizzato.
- **“Superficie Commerciale”** (secondo ABI) “è una misura convenzionale nella quale sono comprese la superficie principale e le superfici secondarie dell’immobile, che entrano nella superficie commerciale in ragione dei loro rapporti mercantili superficiali.” (*ABI Roma 30 Novembre 2018*). La dd&P per la determinazione della superficie commerciale fa espresso riferimento all’Allegato C del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998.
Tuttavia è sensibilità di dd&P procedere all'utilizzo di parametri differenti che saranno, ove richiesto, opportunamente motivati.
- **“Rapporti mercantili”** “si riferiscono ai rapporti tra i prezzi unitari delle superfici secondarie e il prezzo unitario della superficie principale” (*ABI Roma 25 Novembre 2009*). La dd&P per la determinazione di tali rapporti fa espresso riferimento all’Allegato C del D.P.R. 138 del 23 marzo 1998. Tuttavia è sensibilità di dd&P procedere all'utilizzo di rapporti differenti che saranno, ove richiesto, opportunamente motivati.

LIMITI DELLAVORO

Informazioni ricevute

La dd&P ha basato la propria valutazione: *(i)* sulle informazioni e sulla documentazione che sono state fornite alla dd&P dalla Proprietà e suoi rappresentanti; *(ii)* sulle informazioni e sulla documentazione fornita alla dd&P dalle Pubbliche Amministrazioni in fase di accesso agli atti. 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 nei documenti e/o atti attestanti la provenienza del bene ovvero il titolo di proprietà del bene. Non sono state eseguite verifiche sulla continuità degli atti di provenienza, ispezioni ipotecarie o ricerche formali sui vincoli o gravami pregiudizievoli anche derivanti da liti pendenti e/o privilegi fiscali e/o di altro tipo non essendo queste attività ricomprese nell'incarico.

Urbanistica, titoli edilizi e catasto

La dd&P ha effettuato ricerche formali presso le Pubbliche Amministrazioni competenti per quanto attiene ai titoli edilizi rilasciati. La dd&P si è basata sulle informazioni e sulla documentazione consegnata dalla Proprietà e suoi rappresentanti e sulla documentazione fornita dalle Pubbliche Amministrazioni in fase di accesso agli atti. Per il confronto tra lo stato dei luoghi alla data del sopralluogo e quanto riportato nelle planimetrie catastali sono state utilizzate le ultime planimetrie catastali in atti della Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio.

Superfici, consistenze, limiti e confini della proprietà

La dd&P per la determinazione delle superfici della proprietà utilizza le planimetrie catastali in atti della Agenzia delle Entrate – Ufficio Territorio o degli elaborati grafici allegati ai titoli edilizi assentiti.

La dd&P non ha proceduto alla verifica in loco delle dimensioni della proprietà in oggetto. Tutte le indicazioni concernenti le aree, le dimensioni e le descrizioni della proprietà in esame sono fornite da dd&P al solo scopo di consentire l'identificazione della stessa. Esse non possono essere inserite in atti di trasferimento di proprietà o in qualsiasi altro documento legale senza la preventiva e accurata verifica da parte di un notaio.

Le planimetrie, qualora presenti, sono da intendersi soltanto quali ausili per rappresentare la proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata.

Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili, esso non deve essere considerato come un rilevamento topografico o come una planimetria in scala.

La dd&P non ha eseguito misurazioni, neanche a campione, e non sono stati rilevati i limiti e i confini della proprietà non rientrando tali attività nell'incarico.

Fondazioni, strutture e parti strutturali

La dd&P non ha condotto analisi strutturali o sulla statica degli edifici e non ha ispezionato le parti coperte non visibili o inaccessibili degli edifici.

La dd&P non ha verificato le condizioni o la stabilità dei terreni.

La dd&P non esprime un giudizio sulle condizioni delle fondazioni e delle strutture degli edifici. La stima del valore di mercato si basa sull'assunto che non ci siano difetti latenti di tipo strutturale che possano influenzare la 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.

Impianti tecnologici

La dd&P non ha condotto analisi specialistiche o prove di funzionamento degli impianti tecnologici degli immobili. 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. Gli impianti intesi come beni strumentali presenti all'interno della proprietà non sono stati presi in considerazione ai fini della stima del valore di mercato della proprietà immobiliare. Tali beni strumentali sono stati oggetto di separata stima del valore redatta da altra società specializzata in tale materia.

Suolo, inquinamento e contaminazione

La dd&P non ha eseguito alcuna analisi del suolo, né ha analizzato eventuali diritti di proprietà e/o di sfruttamento dell'acqua, del gas e dei minerali eventualmente presenti nel sottosuolo.

La dd&P non ha eseguito indagini o controlli sulla presenza o meno di sostanze inquinanti nella proprietà (terreno e edifici) quali a puro titolo esemplificativo e non esaustivo, cemento alluminato, cloruro di calcio, amianto od altri materiali pericolosi od inquinanti.

Qualora ciò non fosse la valutazione potrebbe subire una diminuzione anche sensibile.

Integrità e conformità della proprietà

La dd&P non ha eseguito verifiche riguardo la compatibilità della proprietà con le prescrizioni vigenti in materia di accessibilità dei luoghi di lavoro alle persone disabili.

Il sopralluogo alla proprietà è stato condotto da personale esperto nel settore immobiliare, tuttavia, la dd&P non ha espresso, né si renderà responsabile, riguardo l'integrità strutturale della proprietà, inclusa la sua conformità a speciali requisiti quali la prevenzione incendio, la resistenza ai terremoti, la sicurezza dei lavoratori o per difetti fisici che non siano apparenti per lo stimatore.

Principi generali

La dd&P non ha considerato i costi, ivi compresi quelli fiscali, potenzialmente emergenti dalla vendita o dall'acquisizione della proprietà.

La dd&P non ha applicato sconti sulle spese di realizzazione o l'obbligo di tassazione derivante dalla vendita dalla locazione o dallo sviluppo della proprietà.

La dd&P non ha applicato sconti per riflettere, nel caso di vendita della proprietà o parte di essa, l'eventuale necessità di restituire sovvenzioni o finanziamenti eventualmente ricevuti. Non sono stati presi in considerazione eventuali finanziamenti utilizzati per la realizzazione delle opere.

La dd&P non ha applicato sconti per riflettere eventuali costi o restrizioni per il trasferimento dei profitti della vendita della proprietà.

La valutazione non comprende l'IVA né altre imposte dirette ed indirette.

E' probabile che un acquirente, prima di procedere all'acquisto della proprietà o parte di essa 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.

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.

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 appropriati approcci e metodi secondo gli *standards* internazionali IVS come smeglio descritta nel relativo capitolo.

Mercato immobiliare di riferimento

I dati e le informazioni riportati nella presente relazione peritale, per quanto attiene al mercato immobiliare, fanno riferimento sia a quanto pubblicato e diffuso dalla "Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare", che ai dati emersi durante la conuzione dell'indagine di mercato.

Valutazione

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. Tuttavia la dd&P non può escludere che esistano ulteriori segmenti di domanda e/o di offerta tali da modificare i singoli valori unitari scelti e adottati per la e in grado, quindi, di modificare il valore stimato della proprietà. La dd&P, inoltre, non esclude che in considerazione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della proprietà, dell'andamento del mercato immobiliare di riferimento nonché di particolari e soggettive motivazioni di acquisto che esulano dall'ordinarietà, non possano essere formulate offerte di acquisto

per la proprietà in oggetto a un valore sensibilmente differente da quello stimato nella presente relazione peritale.

La dd&P evidenzia che l'epidemia di COVID-19, dichiarata dall'Organizzazione Mondiale della Sanità come "pandemia globale" l'11 marzo 2020, ha avuto un impatto sui mercati finanziari globali. Restrizioni e limitazioni negli spostamenti sono state implementate da molti paesi. L'attività commerciale di molti settori è stata colpita.

La dd&P ritiene che alla data della valutazione si possa fare minor affidamento sulle transazioni immobiliari e sui dati di mercato pregressi per esprimere un'opinione di valore. L'attuale situazione COVID-19 ci pone di fronte a circostanze senza precedenti su cui basare un giudizio. La nostra valutazione considera pertanto "un'incertezza concreta" come indicato da VPS 3 e VPGA 10 del RICS Red Book Global. Di conseguenza, alla nostra valutazione deve essere attribuita una minore certezza e un più elevato livello di cautela rispetto a quanto normalmente necessario in normali condizioni di mercato anche a causa della assoluta e repentina variabilità di qualsiasi fattore micro e macro economico, anche locale.