

# TRIBUNALE DI VITERBO

## ESECUZIONI IMMOBILIARI

Esecuzione nr. 88/2021

CTU

**ing. Claudio Curti**

Perizia e stima

Viterbo, 21 gennaio 2021

1.	Verifica documentazione art. 567 comma 2 CPC. ....	3
2.	Visure catastali aggiornate. ....	3
3.	Registro immobiliare – atti iscritti/trascritti ventennio ante pignoramento. ....	3
4.	Registro immobiliare – trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli. ....	3
5.	Acquisizione mappa censuaria e planimetria. ....	4
6.	Acquisizione estratto atto di matrimonio.....	4
7.	Descrizione immobile.....	4
8.	Confronto descrizione pignoramento – stato attuale. ....	9
9.	Confronto descrizione da titolo di provenienza – planimetria catastale – stato attuale. ....	9
10.	Verifica inclusione porzioni aliene.....	11
11.	Derivazione da immobili di maggiore consistenza.....	11
12.	Aggiornamenti catastali.....	11
13.	Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.....	11
14.	Conformità ad autorizzazioni e concessioni amministrative – agibilità. ....	11
15.	Difformità, condoni e possibilità di sanatoria.....	13
16.	Gravami di censo, livello, usi civici. ....	13
17.	Spese di gestione, manutenzione, condominiali. ....	13
18.	Suddivisione in lotti.....	14
19.	Quota di pignoramento. ....	14
20.	Verifica esistenza contratti di locazione. ....	14
21.	Stato occupazione immobile.....	14
22.	Verifica occupazione da parte del coniuge. ....	14
23.	Vincoli storici, culturali, alberghieri e di altra natura.....	14
24.	Valore dell'immobile. ....	14
25.	Prospettive di vendita immobile. ....	18

1. Verifica documentazione art. 567 comma 2 CPC.

Risultano in atti certificato storico dell'immobile oggetto di pignoramento (Allegato 02) e relazione notarile (Allegato 03).

I contenuti dei documenti risultano coerenti con l'atto di pignoramento.

2. Visure catastali aggiornate.

Sono state effettuate visure aggiornate presso il catasto estraendo:

1 estratto di Mappa Foglio 13 p.la 303 sub. 2 (Allegato 04);

1 planimetria immobile (Allegato 05);

1 visura aggiornata (Allegato 06).

I dati risultanti dalle visure aggiornate coincidono con quelli indicati nell'atto di pignoramento trascritto ed identificano esattamente l'immobile oggetto di procedura.

3. Registro immobiliare – atti iscritti/trascritti ventennio ante pignoramento.

Il pignoramento immobiliare è stato trascritto il 6 maggio 2021 (Allegato 09).

La data limite del ventennio che precede la trascrizione del pignoramento immobiliare – effettuata il 6 maggio 2021 – è il 6 maggio 2001.

Il primo titolo di acquisto trascritto in data anteriore al ventennio consiste nell'atto di compravendita notaio Antonio Mosca (Roma) Rep. 29224 del 27 aprile 1992 (Allegato 07) che trasferisce il diritto di nuda proprietà all'esecutato [REDACTED].

L'atto è stato trascritto al Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Viterbo, il 9 maggio 1992 RG 6952 RP 5634 (Allegato 08).

Nel periodo che intercorre tra il 27 aprile 1992 ed il 6 maggio 2021, risultano le trascrizioni ed iscrizioni riportate al successivo punto 4.

4. Registro immobiliare – trascrizioni/iscrizioni pregiudizievoli.

Di seguito l'elenco delle trascrizioni ed iscrizioni pregiudizievoli relative all'immobile oggetto di procedura e riferite al periodo compreso tra il 27 aprile 1992 (primo atto di acquisto antecedente il ventennio dalla data di trascrizione del pignoramento) ed il 6 maggio 2021 (data di trascrizione del pignoramento)

1 - 09/05/92	Trascrizione	RG6952	RP5634	compravendita
			a favore	[REDACTED] - nuda proprietà 1/1
			contro	[REDACTED] - nuda proprietà 1/1
2 - 02/11/09	Iscrizione	RG17758	RP3530	ipoteca legale
			a favore	Equitalia Gerit SpA - usufrutto 1/1
			contro	[REDACTED] - usufrutto 1/1
3 - 15/07/13	Annotazione	RG9519	RP1421	cancellazione ipoteca legale RP3530
			a favore	Equitalia Gerit SpA - usufrutto 1/1
			contro	[REDACTED] - usufrutto 1/1
4 - 29/12/20	Trascrizione	RG17563	RP13953	pignoramento

			a favore	Fallimento Euredil Srl - proprietà 1/1
			contro	██████████ - proprietà 1/1
5 – 06/05/2021	Trascrizione	RG7127	RP5729	pignoramento
			a favore	Fallimento Euredil Srl - proprietà 1/1
			contro	██████████ - proprietà 1/1

La signora ██████████, che compare nelle note 2 e 3, risulta titolare del diritto di usufrutto per 1/1 sull'immobile oggetto di procedura a seguito di atto di compravendita trascritto il 18 gennaio 1991 presso il Servizio di Pubblicità Immobiliare – Ufficio Provinciale di Viterbo con nota RG1551 RP1457.

La signora ██████████ è deceduta il 15 gennaio 2013 (Allegato 10), evento a seguito del quale il signor ██████████ (esecutato) ha acquisito il diritto di piena proprietà sull'immobile oggetto di procedura.

Le note di trascrizione ed iscrizione sopra indicate sono riportate in Allegato 09.

L'immobile, nel periodo che intercorre tra il 27 aprile 1992 ed il 6 maggio 2021, non è stato interessato da variazioni catastali (Allegato 02).

5. Acquisizione mappa censuaria e planimetria.

È stato acquisito estratto di mappa (Allegato 04) e planimetria dell'immobile (Allegato 05), documenti che identificano correttamente l'immobile oggetto di procedura.

Trattandosi di una unità immobiliare in centro cittadino, non è stato acquisito il certificato di destinazione urbanistica.

6. Acquisizione estratto atto di matrimonio.

È stato acquisito l'atto di matrimonio con annotazioni marginali (Allegato 11) dal quale risulta:

- il signor ██████████ ha contratto matrimonio con la signora ██████████ in data 11 aprile 1977;
- con atto notaio Tertulliano Magnanini del 16 ottobre 1989 i coniugi hanno optato per il regime di separazione dei beni;
- il regime di separazione dei beni è stato annotato sull'estratto di matrimonio il 10 gennaio 1990.

7. Descrizione immobile.

L'immobile pignorato è ubicato nel comune di Bagnoregio (prov. Viterbo), in vicolo delle Balze civico 6.

I documenti catastali riportano “via delle Balze”, mentre la toponomastica attuale indica “Vicolo delle Balze”.

L'atto di pignoramento ha riportato le indicazioni catastali.

L'immobile è comunque inequivocabilmente individuato dagli identificativi catastali.

Si tratta di una unità immobiliare autonoma terra-cielo che si sviluppa su tre piani con accesso dalla pubblica via.

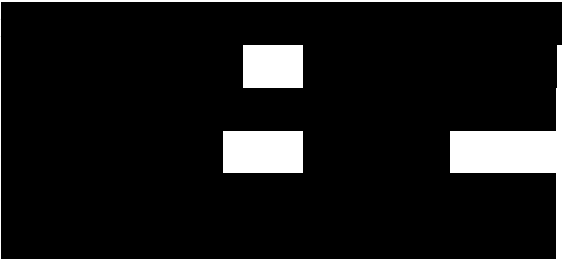
L'ubicazione è centrale: il vicolo delle Balze ha inizio da Piazza Cavour ove si trova la cattedrale dei Santi Nicola, Donato e Bonaventura e termina sul perimetro esterno del paese con affaccio sulla sottostante valle.

Il civico 6 di vicolo delle Balze, percorrendo la strada dalla piazza Cavour, si trova sul lato destro a 30 metri da quest'ultima.

Nella tabella che segue l'immobile oggetto di procedura è indicato al numero 1 in grassetto.

Dal numero 2 al numero 6 sono riportati gli immobili confinanti.

Per ognuno degli immobili sono indicati i dati catastali attuali.

Catasto Fabbricati del Comune di Bagnoregio – Foglio 13						
Nr	Part.lla	Sub.	Via	civico	piano	proprietà CF
<b>1</b>	<b>303</b>	<b>2</b>	<b>Balze</b>	<b>6</b>	<b>1/2/3</b>	
2	303	3	Balze	8	T	
3	219	2	Balze	4	1/2	
4	304	9	Balze	10	S1/t/1/2	
5	306	2	Orto		T	
6	306	3	Orto		T/1	

L'immobile confina inoltre con vicolo delle Balze, strada sulla quale ha affaccio e prospetto.

L'accesso all'immobile avviene dal vicolo delle Balze, pubblica via.

La struttura portante è in muratura ed i solai in travi di legno e laterizio.

L'immobile è stato oggetto di interventi di manutenzione straordinaria eseguiti successivamente al rilascio di autorizzazione del comune di Bagnoregio del 22/09/1990.

In quella occasione furono ricostruiti i solai.

Il rilievo effettuato in occasione dell'accesso ha evidenziato:

altezza (pavimento soffitto) piano primo	2,75 metri
altezza (pavimento soffitto) piano secondo	2,65 metri
altezza piano (pavimento soffitto) piano terzo	centro stanza massima 2,65 metri
	affaccio su vicolo delle Balze 2,00 metri
	affaccio su prospetto interno 1,85 metri

Il Regolamento edilizio comunale pone il limite minimo di 2,70 metri per l'altezza interna dei vani residenziali.

Questo in armonia con il Decreto Ministero della Sanità del 5/7/1975 - requisiti igienico-sanitari principali dei locali di abitazione.

È quindi intervenuta la L 120/2020 (Decreto semplificazioni) che, all'articolo 10 comma 2 stabilisce:

*Art. 10. Semplificazioni e altre misure in materia edilizia*

.....

*2. Nelle more dell'approvazione del decreto del Ministro della salute di cui all'articolo 20, comma 1-bis, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, le disposizioni di cui al decreto del Ministro per la sanità 5 luglio 1975, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n. 190 del 18 luglio 1975, si interpretano nel senso che i requisiti relativi all'altezza minima e i requisiti igienico-sanitari dei*

*locali di abitazione ivi previsti non si considerano riferiti agli immobili che siano stati realizzati prima della data di entrata in vigore del medesimo decreto e che siano ubicati nelle zone A o B, di cui al decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444, o in zone a queste assimilabili, in base alla normativa regionale e ai piani urbanistici comunali. Ai fini della presentazione e del rilascio dei titoli abilitativi per il recupero e la qualificazione edilizia dei medesimi immobili e della segnalazione certificata della loro agibilità, si fa riferimento alle dimensioni legittimamente preesistenti.*

Per l'edificio in questione, in occasione di future presentazioni e rilascio di titoli abilitativi, ricadendo l'immobile in zona A (Allegato 15), si farà quindi riferimento alle dimensioni rilevate, preesistenti alla emanazione del DM 75/1975.

L'immobile si trova in uno stato di abbandono e fatiscenza.

È inoltre ingombro di detriti e masserizie.

L'immobile è privo di impianti e sanitari.

Gli infissi sono in legno.

Il portone di ingresso è da sostituire.

Alcuni locali interni sono privi di porte.

Il pavimento al piano primo è in laterizio mentre ai piani secondo e terzo è in legno.

Le pareti presentano evidenti segni di infiltrazioni di acqua piovana.

Lo stato dell'immobile, come è possibile rilevare dal rilievo fotografico in Allegato 13, richiede interventi di manutenzione straordinaria volti al recupero delle caratteristiche minime che ne consentano l'agibilità.

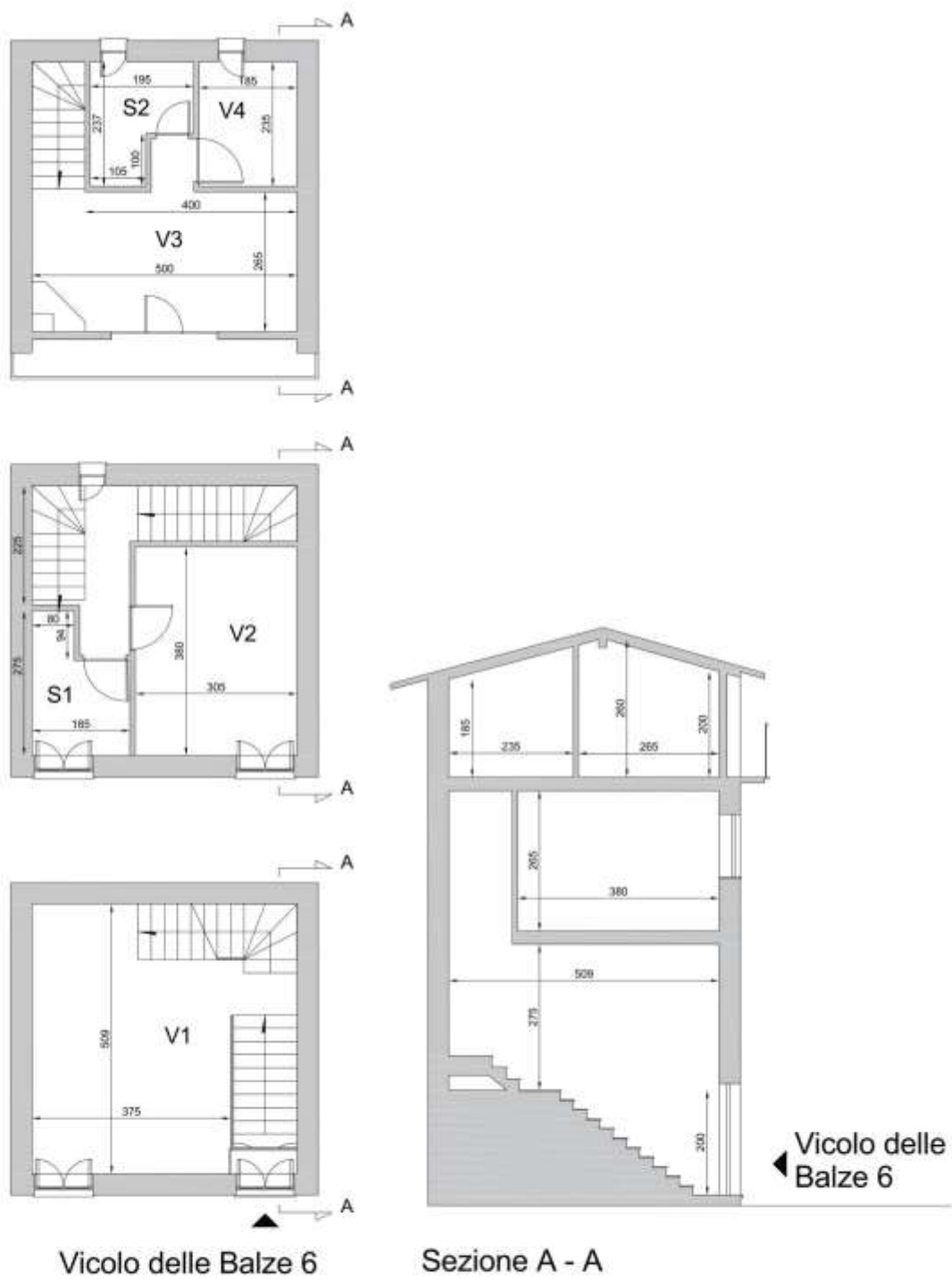
È necessario, in particolare:

- a. ricostruire la scala di accesso al piano terzo;
- b. rendere salubri gli ambienti eliminando le infiltrazioni di acqua piovana;
- c. ripristinare gli impianti di adduzione e smaltimento acqua;
- d. realizzare l'impianto elettrico ottenendo quindi dichiarazione di conformità;
- e. realizzare un impianto di climatizzazione degli ambienti;
- f. risanare gli intonaci dopo asciugatura delle pareti;
- g. recuperare le pavimentazioni;
- h. porre rimedio ai danni prodotti dagli interventi eseguiti nell'immobile limitrofo di proprietà del Comune di Bagnoregio, ottenendo infine certificato di idoneità statica;
- i. realizzare interventi di finitura (pitture).

Nelle pagine che seguono sono riportati il rilievo metrico dello stato attuale ed il calcolo delle superfici.

Nel calcolo della superficie commerciale si porta in conto:

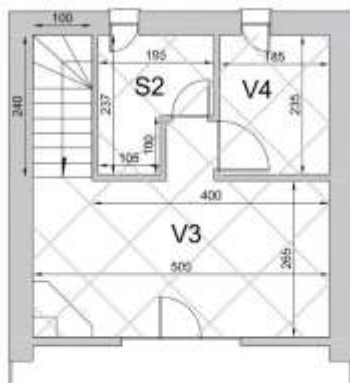
- il 50% dello spessore delle murature esterne
- il balcone al piano secondo per il 30% della superficie effettiva



Vicolo delle Balze 6

Sezione A - A

Rilievo stato attuale



### Piano 3

Superficie netta calpestabile

$$m\ 5,00 \times 5,09 = mq\ 25,45$$

$$- m\ 8,72 \times 0,10 = - mq\ 00,87$$

$$- scala = - mq\ 02,40$$

$$mq\ 22,18$$

Superficie scala

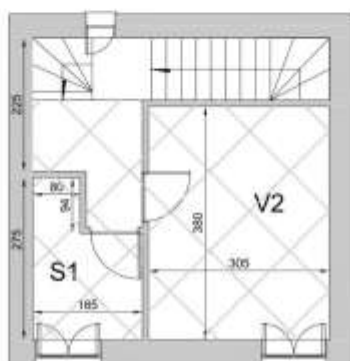
$$m\ 1,00 \times 2,40 = mq\ 2,40$$

Superficie commerciale

$$m\ 5,00 \times 5,09 + m\ 20,18 \times 0,20 - scala = mq\ 27,09$$

$$m\ 4,15 \times 0,30 = mq\ 1,25$$

$$mq\ 28,34$$



### Piano 2

Superficie netta calpestabile

$$m\ 5,00 \times 3,90 = mq\ 19,50$$

$$- m\ 9,64 \times 0,10 = - mq\ 00,96$$

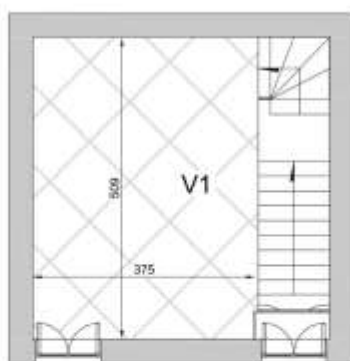
$$mq\ 18,54$$

Superficie scala

$$m\ 1,05 \times 5,00 = mq\ 5,25$$

Superficie commerciale

$$m\ 5,00 \times 5,09 + m\ 20,18 \times 0,20 - scala = mq\ 24,24$$



### Piano 1

Superficie netta calpestabile

$$m\ 3,75 \times 5,09 = mq\ 19,08$$

Superficie scala

$$m\ 1,25 \times 5,09 = mq\ 6,36$$

Superficie commerciale

$$m\ 5,00 \times 5,09 + m\ 20,18 \times 0,20 - scala = mq\ 23,13$$

Totale superficie

Calpestabile  
abitabile

$$mq\ 59,80$$

Scale

$$mq\ 14,01$$

Commerciale

$$mq\ 75,71$$



8. Confronto descrizione pignoramento – stato attuale.

La descrizione del bene contenuta nel pignoramento:

- 8.1 per quanto riguarda la “Unità immobiliare”, è conforme allo stato attuale;
- 8.2 per quanto riguarda gli “Intestati” il pignoramento indica la “piena proprietà - a seguito della morte dell'usufruttuaria signora [REDACTED] in data 15/1/2013” mentre la visura catastale attuale (Allegato 06) indica per il signor [REDACTED] (esecutato) la nuda proprietà per 1000/1000 e per la signora [REDACTED] l'usufrutto per 1000/1000.

Essendo intervenuta la morte dell'usufruttuaria in data 15 gennaio 2013 (certificato di morte in Allegato 10) i contenuti dell'atto di pignoramento corrispondono all'attuale diritto di proprietà.

I contenuti dell'atto di pignoramento individuano correttamente immobile e proprietà.

9. Confronto descrizione da titolo di provenienza – planimetria catastale – stato attuale.

Il titolo di provenienza (compravendita notaio Mosca Allegato 07), contiene questa descrizione:

*“.....Il signor [REDACTED] vende e trasferisce al signor [REDACTED] che accetta ed acquista, la nuda proprietà (spettando l'usufrutto alla signora [REDACTED]) della seguente porzione immobiliare sita nel Comune di Bagnoregio. Via delle Balze nr 6 (sei). e precisamente: - casa di abitazione composta di vani tre e mezzo catastali ai piani primo. secondo e terzo. confinante con detta Via. proprietà [REDACTED] proprietà [REDACTED], salvo altri. Censita in Catasto alla partita 601 foglio 13, particella 303, sub . 2. Via delle Balze nr 6, P. 1.-2-3, cat. A/5, Cl. 3, vani 3,5, R.C. Lire 266.00.  
.....”*

La descrizione corrisponde a quanto rilevabile dalla planimetria catastale (Allegato 05).

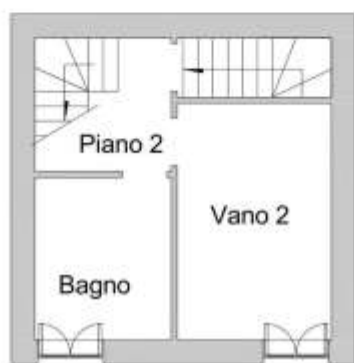
La planimetria catastale è stata acquisita in catasto il 9 dicembre 1939.

Come si rileva dalla elaborazione grafica che segue, l'involucro esterno dell'immobile è rimasto inalterato mentre risulta variata la distribuzione interna.

I piani primo e secondo sono rimasti sostanzialmente invariati (fa eccezione una diversa delimitazione del bagno primo piano), mentre il terzo piano è stato internamente suddiviso in tre locali.

L'immobile pignorato non invade proprietà limitrofe.

Di seguito il confronto tra dati della planimetria catastale e stato attuale.



Vicolo delle Balze 6

Vicolo delle Balze 6

Planimetria catastale  
acquisita il 9/12/1939

Stato attuale

10. Verifica inclusione porzioni aliene.

L'immobile oggetto di procedura non include porzioni aliene né spazi comuni.

11. Derivazione da immobili di maggiore consistenza.

L'immobile oggetto di procedura non deriva da immobili di maggiore consistenza originaria.

12. Aggiornamenti catastali.

È necessario procedere all'aggiornamento della planimetria catastale successivamente all'ottenimento del titolo abilitativo che autorizzerà le trasformazioni rilevate rispetto all'attuale planimetria catastale.

13. Utilizzazione prevista dallo strumento urbanistico.

La utilizzazione dell'immobile, in assenza di titolo abilitativo e certificato di agibilità, è quella determinata dalla certificazione catastale che, per l'immobile oggetto di procedura, indica la categoria A5 – abitazione di tipo ultrapolare.

Con circolare del Ministero delle Finanze nr. 5/1992, la categoria A5 è stata soppressa.

Dovrà quindi essere proposta variazione per nuovo classamento.

Lo stato attuale dell'immobile consente l'attribuzione della classe A4 – abitazione di tipo popolare.

14. Conformità ad autorizzazioni e concessioni amministrative – agibilità.

Risulta una autorizzazione ad eseguire interventi di manutenzione straordinaria di rifacimento tetto e solai e risanamento igienico rilasciata il 22/09/1990 con la prescrizione dell'obbligo all'utilizzo di materiali dello stesso tipo di quelli esistenti (Allegato 16).

Alla richiesta di autorizzazione sono allegate le planimetrie dell'immobile.

Nella pagina che segue il confronto tra la planimetria catastale, quella allegata alla richiesta di autorizzazione (rilasciata il 22 settembre 1990) e lo stato attuale.

L'immobile, nello stato attuale, risulta difforme allo stato legittimo che, ai sensi dell'articolo 9 bis comma 1 bis del D. Lgs 380/2001, coincide con quello rilevabile “dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare”.

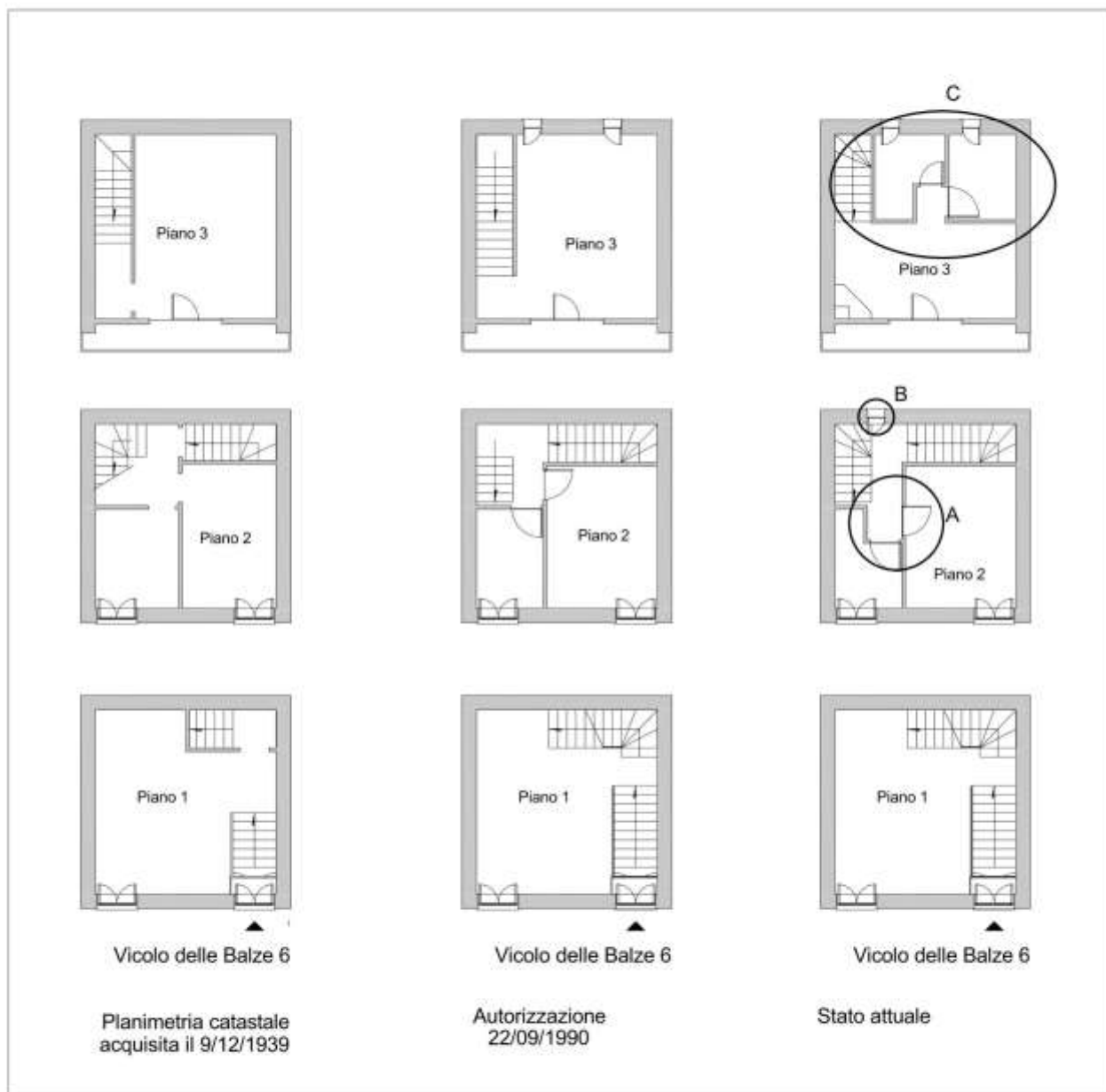
Nel caso in questione coincide quindi con l'autorizzazione rilasciata il 22/09/1990 alla quale è allegata la planimetria dei tre piani costituenti l'immobile.

Si rilevano differenze al piano secondo (modificato l'andamento dei tramezzi – cerchiatura indicata con A) ed al piano terzo (realizzati due vani e modificato il vano scala – cerchiatura indicata con C).

Si rileva inoltre una finestra al piano secondo sul lato opposto al vicolo delle Balze (cerchiatura indicata con B).

Rispetto alle opere difformi non si rilevano istanze di autorizzazione alla esecuzione o istanze di condono.

Non risulta inoltre dichiarazione di agibilità.



15. Difformità, condoni e possibilità di sanatoria.

Le opere difforme possono inquadrarsi come segue.

15.1. Variazioni alla distribuzione interna (tramezzi difforni rispetto allo stato legittimo).

La realizzazione di tramezzi interni si configura come intervento di manutenzione straordinaria la cui realizzazione è subordinata alla comunicazione di inizio lavori asseverata di cui all'art. 6 bis del D. Leg.vo 380/2001.

La mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000,00 euro.

La regolarizzazione delle opere difforme potrà essere richiesta con C.I.L.A. in sanatoria e versamento della sanzione di € 1.000,00.

15.2. Apertura della finestra sul prospetto posteriore rispetto al vicolo delle Balze.

L'intervento è subordinato ad autorizzazione paesaggistica semplificata e titolo abilitativo SCIA.

L'intervento risulta abusivo ed è soggetto ad intimazione al ripristino.

È prevista la possibilità di richiedere la compatibilità paesaggistica, per evitare il ripristino. (Art. 167 c. 4 e 5 D. Lgs. n. 42/04)

L'autorità competente si pronuncia sulla domanda entro il termine perentorio di centottanta giorni, previo parere vincolante della soprintendenza da rendersi entro il termine perentorio di novanta giorni.

In caso di diniego, la rimessione in pristino prima che venga disposta d'ufficio dall'autorità amministrativa, e comunque prima che intervenga la condanna, estingue il reato.

Qualora venga accertata la compatibilità paesaggistica, il trasgressore è tenuto al pagamento di una somma equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. L'importo della sanzione pecuniaria è determinato previa perizia di stima.

La presentazione di SCIA in sanatoria comporta l'applicazione della sanzione minima di € 516,00.

È possibile stimare l'onere economico complessivo degli adempimenti finalizzati all'ottenimento delle autorizzazioni in sanatoria - o ripristino dello stato ante intervento abusivo - in € 3.000,00.

16. Gravami di censo, livello, usi civici.

L'immobile non è gravato da censo, livello o usi civici.

La ricerca è stata effettuata utilizzando il Geoportale della Regione Lazio con verifica del livello espressamente dedicato agli Usi Civici.

Il diritto di proprietà deriva all'esecutato da atto di compravendita.

17. Spese di gestione, manutenzione, condominiali.

L'immobile, trattandosi di unità immobiliare individuale ed autonoma, non appartiene ad un condominio e, di conseguenza, non sostiene spese annue di gestione o di manutenzione

condominiali né deve sostenere spese straordinarie già deliberate, spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia.

Dalle visure ipotecarie non risultano iscritte ipoteche legali conseguenti procedimenti giudiziari in corso.

18. Suddivisione in lotti.

L'immobile oggetto di procedura non è suddivisibile in lotti.

19. Quota di pignoramento.

L'immobile è pignorato per l'intera quota di proprietà.

20. Verifica esistenza contratti di locazione.

L'ufficio del Registro ha comunicato l'assenza di contratti di locazione registrati dal Sig. [REDACTED]. In Allegato 12 la comunicazione dell'Ufficio del registro e la domanda formulata dal CTU.

21. Stato occupazione immobile.

L'immobile è libero.

22. Verifica occupazione da parte del coniuge.

L'immobile non è occupato dal coniuge, dal coniuge separato o ex coniuge.

23. Vincoli storici, culturali, alberghieri e di altra natura.

Al fine della individuazione di vincoli gravanti sull'immobile, sono stati consultati:

- Banca dati Sitap (sistema informativo territoriale ambiente e paesaggio)
- PTPR (piano paesaggistico Regione Lazio)
- geoportale Regione Lazio Usi Civici.

Sull'immobile insiste il vincolo ex art. 136 comma 1 D Lgs 42/2004 (Codice dei Beni culturali e del paesaggio), confermato dal PTPR: immobile ed area di notevole interesse pubblico, centri e nuclei storici.

Ogni intervento, ferme restando le disposizioni del PDF vigente, è soggetto alla preventiva autorizzazione del Ministero.

Sono eseguibili senza autorizzazione interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro e risanamento conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore dell'edificio.

Gli interventi consentiti sono inoltre regolamentati dall'art. 44 delle Norme del PTPR.

L'immobile non appartiene ad un condominio e quindi non è soggetto a vincoli condominiali.

Non risultano sull'immobile diritti demaniali ed usi civici.

24. Valore dell'immobile.

24.1. Al paragrafo 7 è stato descritto l'immobile ed indicata la superficie commerciale.

Di seguito il riepilogo dei dati.

Piano	1°	2°	3°	Totale
-------	----	----	----	--------

Sup. calpestabile	19,08	18,54	22,18	59,80
Scala	6,36	5,25	2,40	14,01
Sup. commerciale	23,13	24,24	28,34	75,71

24.2. Il Codice delle valutazioni immobiliari pubblicato da Tecnoborsa (organizzazione del sistema delle Camere di Commercio per lo sviluppo e la regolazione dell'economia immobiliare) indica 5 criteri di stima:

- a. il valore di mercato: il valore dell'immobile è pari al prezzo di mercato, punto di incontro della domanda e dell'offerta sul mercato libero delle compravendite immobiliari;
- b. il costo: il valore dell'immobile è pari alla somma delle spese che un imprenditore deve sostenere per la realizzazione di un prodotto analogo, ivi compresi gli utili attesi dall'attività imprenditoriale;
- c. il valore di trasformazione: il valore dell'immobile è pari al valore di mercato di un immobile di determinate caratteristiche funzionali e di destinazione al netto delle spese di trasformazione che è necessario effettuare sull'immobile oggetto di valutazione per portarlo al livello dell'immobile di riferimento;
- d. il valore complementare: il valore dell'immobile, parte di un complesso immobiliare con più unità e funzionalità complementari, è pari alla differenza del prezzo dell'intero complesso e dell'intero complesso al quale sia sottratto l'immobile in valutazione;
- e. il valore di sostituzione: il valore dell'immobile è pari al valore di un immobile sostitutivo dell'immobile oggetto di valutazione.

Nel caso in questione, considerato quanto esposto al paragrafo 7 e, in particolare, lo stato attuale dell'immobile, la valutazione viene effettuata con il criterio del valore di trasformazione.

Infatti:

- il criterio del valore di mercato non è utilizzabile in quanto lo stato di degrado dell'immobile è tale da non consentire l'individuazione di un prezzo di mercato;
- il criterio del costo è utilizzabile solo nel caso di concreta possibilità di valutazione del costo di costruzione (disponibilità di aree, normativa urbanistica, ...);
- il criterio del valore complementare è utilizzabile solo nel caso in cui l'immobile in valutazione sia parte di un complesso;

- il criterio del valore di sostituzione è utilizzabile nel caso di immobili destinati a specifiche e particolari attività.

Resta quindi il criterio del valore di trasformazione, che consente di determinare il valore dell'immobile in valutazione attraverso:

- l'individuazione del prezzo di mercato di immobili analoghi per destinazione, funzionalità, ubicazione in buono stato;
- la determinazione delle spese da sostenere trasformare l'immobile dallo stato attuale ad uno stato paragonabile a quello degli immobili dei quali è stato determinato il prezzo di mercato.

Si procede quindi con la determinazione del prezzo di mercato di un immobile di caratteristiche simili in buono stato di conservazione.

È stata consultata, con esito negativo, la banca dati del sito Aste Giudiziarie.

Il sito ha indicato due soli immobili nel comune di Bagnoregio non confrontabili, per posizione e caratteristiche, con l'immobile oggetto di valutazione.

Si tratta di due immobili ubicati uno nella frazione di Vetriolo ed uno in zona periferica di Bagnoregio, mentre l'immobile in valutazione è ubicato al centro storico di Bagnoregio.

È stata consultata la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (Allegato 14) che fornisce indicazioni su:

- quotazioni dei valori degli immobili sull'intero territorio nazionale, con cadenza semestrale;
- dati sulle compravendite di immobili del settore residenziale con dettaglio provinciale e comunale.

Per il Comune di Bagnoregio, centro storico, è indicata una fascia di valori compresi tra €/mq 600,00 ed €/mq 900,00 per uno stato di conservazione normale.

È stata condotta una ricerca su agenzie immobiliari (Allegato 14) con i risultati riepilogati nella tabella che segue.



		€	mq	locali	piano	ingresso	vista	stato	€/mq	dist mt
1	Vicolo Balze	110 000,00	65	2	S/T/1	I	3	BS	1 692,31	40
2	Vicolo Balze	68 000,00	75	3	1	I	1	BS	906,67	20
3	Via Vantaggio	35 000,00	50	3	T	I	1	BS	700,00	290
4	Via Seminario Vecchio	40 000,00	55	3	R	C	2	BS	727,27	300
5	Via Mazzini	110 000,00	180	8	T/1/2	I	1	BS	611,11	250
6	Via Mazzini	100 000,00	140	5	2	C	1	BS	714,29	250
7	Via Fidanza	50 000,00	80	3	T/1	I	2	BS	625,00	300
8	Via Fidanza	95 000,00	140	6	T/1	I	2	BS	678,57	300
9	Via Fidanza	100 000,00	150	6	1/2	I	1	BS	666,67	300
10	Via della Valle	120 000,00	180	7	1/2	I	1	BS	666,67	100
11	Via Seminario Vecchio	50 000,00	75	4	1	C	2	BS	666,67	300
12	P.za De Gasperi	105 000,00	145	4	1/2	I	3	BS	724,14	250
	<b>Valore medio da immobile 3 a immobile 12</b>								<b>678,04</b>	

Per vista:

1 - affaccio su edifici

2 - affaccio su piazze

3 - affaccio su valle e verde

Per ingresso:

I – Indipendente

C - condiviso

Per stato

BS – Buono stato

Dist. Mt – distanza in metri dall'immobile in valutazione

Gli immobili esaminati si trovano tutti al centro storico di Bagnoregio: si trovano quindi in una zona omogenea per servizi e regole urbanistiche ed edilizie.

È indicata la distanza, in metri, dall'immobile oggetto di valutazione.

Sono stati individuati due immobili nello stesso vicolo delle balze.

Il primo (1) è un immobile posto all'estremità inferiore di vicolo delle balze con ampia vista sulla valle e vani accessori di cui è privo l'immobile oggetto di valutazione.

Il secondo (2) è assimilabile all'immobile oggetto di valutazione.

L'annuncio è recente (prima metà di gennaio 2022).

Il prezzo richiesto, rispetto agli altri annunci, sembra eccessivo considerando che gli annunci relativi agli altri immobili sono stati pubblicati da oltre tre mesi.

Il numero significativo di immobili in vendita all'interno del centro storico di Bagnoregio ed i valori molto simili, lo stato di conservazione dichiarato come buono in tutti i casi, la classe energetica G comune a tutti gli annunci, consentono di valutare il prezzo unitario (per metro quadro) di mercato di immobili simili a quello oggetto di valutazione in €/mq 680,00.

Il prezzo di mercato di un immobile analogo a quello oggetto di valutazione è quindi pari a:

$$\text{€/mq } 680,00 \times 76,00 \text{ mq} = \text{€ } 51.680,00$$

Il valore appena indicato corrisponde a quello di un immobile in buono stato.

È quindi necessario determinare l'importo delle spese necessarie per ripristinare, per l'immobile oggetto di valutazione, un buono stato di conservazione.

Buono stato di conservazione, per immobili ubicati in centro storico non ristrutturati, deve comunque intendersi uno stato caratterizzato da livelli di qualità e prestazioni delle componenti edili ed impiantistiche di livello medio basso.

Nel caso dell'edificio oggetto di valutazione gli infissi esterni si considerano adeguati, i pavimenti da non sostituire ma da ripristinare, gli impianti da rifare, per intonaci e pitture interventi di manutenzione straordinaria.

La stima dei costi da sostenere è riportata di seguito.

Pulizia e smaltimento				€	2.000,00
Interventi di manutenzione tetto, gronde e discendenti				€	2.000,00
Impianto idraulico cucina	nr	1	€/cad	900,00	€ 1.000,00
Impianto idraulico bagni	nr	2	€/cad	2.500,00	€ 5.000,00
Impianto elettrico	nr	1	€/cad	1.800,00	€ 2.000,00
Manutenzioni su infissi				€	1.000,00
Portoncino ingresso				€	00,00
Manutenzione pavimenti e rivestimenti				€	2.000,00
Intervento su intonaci				€	5.000,00
Pitture				€	3.000,00
<b>Totale</b>				€	<b>25.000,00</b>

Il costo di ripristino dello stato di conservazione a buono è stimato quindi in € 25.000,00 corrispondenti ad un costo di circa 315,00 €/mq di appartamento, corrispondente al 46% del valore di mercato.

Il valore attuale dell'immobile oggetto di valutazione può quindi stimarsi in:

• valore di mercato di un immobile di analoghe caratteristiche in buono stato di conservazione	€	51.680,00
• costo di trasformazione per adeguare lo stato attuale dell'immobile a livello di buono stato di conservazione	€	25.000,00
<b>Valore stimato dell'immobile nello stato attuale</b>	€	<b>26.680,00</b>

## 25. Prospettive di vendita immobile.

Le prospettive di vendita dell'immobile non sono buone.

Questa valutazione è determinata dalle seguenti valutazioni.

- Elevato numero di immobili in vendita nel centro storico di Bagnoregio con annunci pubblicati da alcuni mesi.
- Stato attuale dell'immobile, che richiede interventi di manutenzione straordinaria il cui costo, nella attuale situazione di mercato (materie prime difficilmente reperibili, aumento dei costi delle materie prime, scarsità di imprese disponibili per i lavori impegnate negli interventi incentivati di recupero energetico), è incerto potendo risultare ben oltre i consueti valori di mercato.
- Disponibilità di immobili di analoghe caratteristiche che non richiedono interventi di manutenzione straordinaria.