prot. n. 66581
del 12/09/2022

Direzione Regionale del Lazio – Ufficio Provinciale Territorio di Viterbo
Via U. Ferroni, 5 – 01100 Viterbo tel. 07613181 – dp.viterbo.uptviterbo@agenziaentrate.it - dp.viterbo@pce.agenziaentrate.it

oggetto

Determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare denominato «ex cantina didattica» sito in Bagnoregio (VT)

Viale Alfonso e Giovanni Agosti, via Bonaventura Tecchi e piazza Alberto Ricci – 01022 Bagnoregio (VT)

committente

Comune di Bagnoregio
Piazza S. Agostino, 21 – 01022 Bagnoregio (VT) C.F. 00094410560
Pec:comune.bagnoregio.vt@legalmail.it

prot. 66581 del 12/09/2022

Determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare denominato "ex cantina didattica" sito in Bagnoregio (VT).

Viale Alfonso e Giovanni Agosti - via Bonaventura Tecchi, - Piazza Alberto Ricci - 01022 Bagnoregio (VT)

INDICE

PREMESSA 3

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELLE AREE IN VALUTAZIONE 5

1 DESCRIZIONE GENERALE DELLE AREE 5
1.1 Notizie di carattere generale 5
1.2 Caratteristiche dei beni in valutazione 6
1.2.1 Fabbricato 6
1.2.2 Terreni 6
1.3 Utilizzo attuale 7
1.4 Identificazione catastale 7
1.5 Consistenza 7
1.5.1 Fabbricato 7
1.5.2 Terreni 8
2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DELLE AREE 8
2.1 Quadro normativo vigente 8
2.2 Norme Cogenti 8
2.3 Descrizione urbanistica 8
2.3.1 Generalità 8
2.3.2 Destinazione urbanistica 9
2.3.3 Precisazioni Urbanistiche 9
2.3.4 Vincoli 10
2.3.5 Potenzialità edificatoria 10
2.4 Certificazioni di conformità 10
2.5 Contratti di locazione 10
2.6 Servitù ed altri diritti reali 11

PARTE II PROCESSO DI VALUTAZIONE 11

3 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE 11
4 SCOPO DELLA STIMA 13
5 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE 13
5.1 Il mercato immobiliare del settore residenziale nazionale, provinciale e locale 14
5.1.1 I volumi di compravendita 14
5.1.2 Le quotazioni 17

Direzione Regionale del Lazio – Ufficio Provinciale Territorio di Viterbo
Via Ugo Ferroni, 5 – 01100 Viterbo tel. 07613181 – dp.vierbo.uptviterbo@agenziaentrate.it

5.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento: aree edificabili 17
5.2.1 Indagini dirette 18
6 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA 19
7 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO 20
7.1 Esposizione del procedimento – valore di trasformazione 20
7.2 Esposizione del calcolo 21
7.2.1 Descrizione dell'intervento di trasformazione 21
7.2.2 Tempistica dell'operazione immobiliare 21
7.3 Determinazione del valore di mercato del bene trasformato 21
7.3.1 MCA – Esposizione del procedimento 22
7.3.2 Beni di confronto (comparables) selezionati 23
7.3.3 Tabella delle caratteristiche 23
7.3.4 Tabella degli immobili in comparazione (all. 6.5) 24
7.3.5 Tabella dei Dati (all. 6.6) 24
7.3.6 Tabella dei prezzi impliciti (all. 6.6) 24
7.3.7 Tabella di valutazione e sintesi valutativa (all. 6.7) 25
7.4 Costo della trasformazione 27
7.4.1 Costo tecnico di costruzione 27
7.4.2 Costi indiretti di trasformazione 29
7.4.3 Oneri finanziari 29
7.4.4 Utile del promotore 29
7.4.5 Oneri per l'acquisto del bene suscettibile di trasformazione 29
7.4.6 Determinazione del valore di mercato del bene da trasformare 30

CONCLUSIONI 31

ALLEGATI 34

Direzione Regionale del Lazio – Ufficio Provinciale Territorio di Viterbo
Via Ugo Ferroni, 5 – 01100 Viterbo tel. 07613181 – dp.vierbo.uptviterbo@agenziaentrate.it - dp.viterbo@pce.agenziaentrate.it

Direzione Regionale del Lazio – Ufficio Provinciale Territorio di Viterbo
Via Ugo Ferroni, 5 – 01100 Viterbo tel. 07613181 – dp.vierbo.uptviterbo@agenziaentrate.it - dp.viterbo@pce.agenziaentrate.it

PREMESSA

- Con Protocollo di Intesa n. 30860 sottoscritto dall' Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Viterbo e il Comune di Bagnoregio in data 30/06/2021 è stato disciplinato lo svolgimento, da parte dell'Agenzia, delle attività di valutazione immobiliari richieste dal comune di Bagnoregio.
- Con nota prot. n.9985 del 11/08/2022, protocollata in ingresso da questo ufficio al n.61288 del 11/08/2022, il comune di Bagnoregio ha chiesto a questa Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile denominato "ex cantina didattica", sito nel comune di Bagnoregio, individuata in catasto terreni al fg. 8, p.lle 149, 150, 102, 151, 152, per eventuale acquisto da parte del comune.
- Con nota prot. n.64953 del 05/09/2022 in riferimento alla suddetta richiesta, è stato trasmesso al comune di Bagnoregio, l'atto esecutivo del protocollo d'intesa che il comune di Bagnoregio ha controfirmato e restituito con nota prot. 11284 del 12/09/2022 acquisita al prot. 66581 del 12/09/2022 con il quale è stato ufficializzato il rapporto con questo Ufficio, finalizzato alla valutazione tecnico- estimativa degli immobili sopra elencati.
- In data 02/12/2022 è stato effettuato un sopralluogo, interno ed esterno, alla presenza di un rappresentante del Comune di Bagnoregio, per prendere cognizione delle caratteristiche dei beni oggetto di valutazione, nonché per acquisire ogni elemento utile a formulare il giudizio richiesto.

Oggetto della relazione di stima

L'oggetto della stima è un compendio immobiliare denominato "ex cantina didattica" costituito da un fabbricato, mai ultimato e quindi mai dichiarato in catasto, e dai terreni circostanti che ne avrebbero dovuto costituire la pertinenza, sito in Bagnoregio (VT), via Alfonso e Giovanni Agosti, via Bonaventura Tecchi e Piazza Alberto Ricci. L'edificio era stato realizzato a servizio del limitrofo istituto tecnico agrario.

Titolarità dell'immobile oggetto di stima

Alla data di riferimento della presente stima (02/12/2022) il fabbricato insiste sul fondo distinto con la particella 102 del foglio 8 intestata a:
- Amministrazione Provinciale di Viterbo – proprietà 1/1

La proprietà deriva dall'atto di compravendita del 12/04/1972 rep.3788 registrato in data 22/05/1972 al n. 1785.

Gli ulteriori terreni facenti parte del compendio in stima, sono identificati con le p.lle n. 149, 150, 151, 152 dello stesso foglio 8, intestate a:

- Fondazione Fratelli Agosti in Bagnoregio – proprietà 1/1.

Situazione immutata dall'impianto meccanografico del 1971.
L'ispezione ipotecaria non ha rilevato difformità o ulteriori informazioni rispetto a quanto riscontrato negli archivi catastali.

Finalità della valutazione

La finalità della valutazione è quella di determinare il più probabile valore di mercato dell'intero compendio nella sua unicità e globalità, per un eventuale acquisto da parte del comune, nell'ipotesi che sia destinato esclusivamente alla realizzazione del progetto approvato con DGC n. 46 del 25/07/2022, meglio descritto nel seguito, a prescindere dalle diverse intestazioni catastali delle singole porzioni e di eventuali diversi utilizzi possibili non indicati in detto progetto.

Documenti esaminati

Tipo Documento	Note
Documentazione ipocatastale	Visure e mappe catastali reperite presso gli archivi di questo ufficio
Documentazione fotografica	Effettuata in loco e allegata alla presente relazione
Documentazione urbanistica	Tavole di Programma di fabbricazione vigente e NTA
Documentazione urbanistica	Licenza edilizia n. 44/69 del 31/10/1970 per la costruzione di cantina didattica (estratti delle tavole di progetto all'allegato 4)
Documentazione urbanistica	Progetto preliminare per la riqualificazione dell'area oggetto di stima approvato con DGC n.46 del 25/07/2022 (estratti delle tavole di progetto e della relazione illustrativa agli allegati 5.1, 5.2 e 5.3)
Altro:	Atti di compravendita di aree edificabili site nella medesima macroarea OMI di ubicazione dell'immobile in stima e stipulati nel quinquennio precedente l'epoca della stima, utilizzati quali comparabili per la determinazione del valore di mercato dell'oggetto della trasformazione dell'immobile in stima, tramite applicazione del metodo pluriparametrico comparativo diretto derivato dall'MCA. La descrizione degli atti è riportata agli allegati dal 6.1 al 6.4.

Epoca della stima

La presente stima è riferita al 02/12/2022, data del sopralluogo.

Direzione Regionale del Lazio – Ufficio Provinciale Territorio di Viterbo
Via Ugo Ferroni, 5 – 01100 Viterbo tel. 07613181 – dp.vierbo.uptviterbo@agenziaentrate.it - dp.viterbo@pce.agenziaentrate.it

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DELLE AREE IN VALUTAZIONE

1 DESCRIZIONE GENERALE DELLE AREE

1.1 Notizie di carattere generale

Gli immobili sono situati nel comune di Bagnoregio, comune italiano di 3394 abitanti della provincia di Viterbo nel Lazio, posto in un'area situata tra il lago di Bolsena ad ovest e la valle del Tevere a est. Oltre a diverse imprese di vario genere, tra le attività economiche più tradizionali, diffuse e rinomate vi sono quelle artigianali, come l'arte della ceramica, della terracotta, del ricamo e del merletto. Le attività commerciali presenti sono per un'utenza sia di tipo residenziale, sia di tipo turistico. Il flusso turistico è principalmente legato al fatto che nel suo territorio si trova la frazione di Civita di Bagnoregio, famoso borgo medioevale candidato Italiano nel 2022 nel divenire patrimonio mondiale dell'Unesco. Bagnoregio è collegata tramite la Strada Provinciale 6 Bagnorese, che si innesta nella Strada Provinciale 5, a Celleno.
I terreni in valutazioni sono posti esternamente al margine del nucleo abitato, lungo l'asse che collega l'abitato di Bagnoregio alla rinomata fazione di "Civita". L'ambito di ubicazione dell'immobile è caratterizzato dai seguenti fattori posizionali:

Fattori posizionali\Caratteristiche	Indicatore	Descrizione
Fascia OMI	R	Fascia di territorio esterna al centro abitato
Zona OMI	R1	Zona rurale che ricade all'interno della zona extraurbana del territorio comunale di Bagnoregio
Servizi pubblici	Vicini	I servizi sono collocati nel centro storico del comune di Bagnoregio a circa 300 m di distanza.
Trasporti pubblici	Lontani	Bagnoregio è raggiunta dalle linee COTRAL provenienti da Orvieto e Viterbo, con fermate poste in una delle piazze principali del paese a circa 400 m dagli immobili.
Dotazione di Parcheggi	Vicini	Sono presenti diverse aree di parcheggio nei pressi dell'immobile in stima.
Servizi commerciali	Vicini	I servizi commerciali sono collocati nel centro storico del comune di Bagnoregio a circa 300 m di distanza.
Verde Pubblico	Vicino	E' presente un piccolo parco nei pressi del ponte di collegamento alla frazione di Civita
Infrastrutture viarie principali	Lontane	Bagnoregio è raggiunta dalla SR71 umbro casentinese, dalla SP 54 Capraccia, dalla SP 55 Lubrianese e la SP 6 Bagnorese.
Livello di urbanizzazione	Buono	Zona completamente urbanizzata
Attrattività turistico commerciale	Ottima	La principale attrattività turistico/commerciale di Bagnoregio è rappresentata dalla frazione di Civita di Bagnoregio, candidata Italiana per divenire nel 2022 patrimonio mondiale dell'Unesco.

Direzione Regionale del Lazio – Ufficio Provinciale Territorio di Viterbo
Via Ugo Ferroni, 5 – 01100 Viterbo tel. 07613181 – dp.vierbo.uptviterbo@agenziaentrate.it - dp.viterbo@pce.agenziaentrate.it

1.2 Caratteristiche dei beni in valutazione.

1.2.1 Fabbricato

Il fabbricato, edificato negli anni '70 e mai ultimato, si eleva per due piani fuori terra ed uno interrato. Esso era stato progettato per ospitare una cantina didattica a servizio del limitrofo istituto tecnico agrario, con presenza di aule, laboratori, magazzini e servizi. Oggi, a causa dell'inutilizzo e del totale abbandono, versa in pessime condizioni manutentive, sia internamente sia esternamente. Il comune di Bagnoregio, al fine di tutelare il sito dal punto di vista visivo, ha installato pannellature provvisorie che coprono il fabbricato e che impediscono l'accesso interno.
La struttura portante è in cemento armato, con tamponature in muratura e copertura piana. I locali sono caratterizzati da diverse altezze interne, in funzione della prevista destinazione d'uso. Le finiture interne non sono quasi più visibili a causa dei numerosi atti di vandalismo che hanno deturpato l'intero edificio.
Il nuovo progetto che interessa l'edificio e i terreni circostanti approvato con DGC n. 46 del 25/07/2022 in variante al Programma di Fabbricazione vigente, prevede la demolizione della parte fuori terra del fabbricato, il recupero della porzione interrata con realizzazione di parcheggi e la riqualificazione dell'area esterna.

1.2.2 Terreni

I terreni circostanti l'edificio, della superficie complessiva pari a 5950 mq compreso il sedime dell'edificio stesso, sono di forma regolare, a formare un trapezio, in parte asfaltati e adibiti temporaneamente a parcheggio. Lungo il viale Alfonso e Giovanni Agosti l'area è separata dalla strada da un muro in tufo di altezza circa 2m. Lungo via Bonaventura Tecchi, che scendendo verso il ponte di collegamento a Civita di Bagnoregio lambisce il terreno in valutazione su due lati, è presente una recinzione a rete e pali metallici infissi nel terreno. Sul fronte prospicente piazza Alberto Ricci, dove il terreno è utilizzato dal comune come parcheggio, è presente una recinzione metallica con soprastante muretto in tufo, che separa l'area del parcheggio dall'area di stretta pertinenza del fabbricato. Un muretto, privo di rete, delimita l'area del parcheggio verso la rupe scoscesa su via Bonaventura Tecchi. Infine, sul lato est delimitato anch'esso da un muretto in tufo con soprastante rete metallica, il terreno confina con l'area di pertinenza di un fabbricato di altra proprietà. Con esclusione delle scarpate che degradano su via Bonaventura Tecchi, l'intera area ha una giacitura pianeggiante come la viabilità che la delimita. La localizzazione può definirsi "ricercata" per la vicinanza a Civita di Bagnoregio e la accessibilità "normale" per la presenza di strada asfaltata.

Direzione Regionale del Lazio – Ufficio Provinciale Territorio di Viterbo
Via Ugo Ferroni, 5 – 01100 Viterbo tel. 07613181 – dp.vierbo.uptviterbo@agenziaentrate.it - dp.viterbo@pce.agenziaentrate.it

1.3 Utilizzo attuale

Il fabbricato è inutilizzato, mentre le aree circostanti sono temporaneamente adibite a parcheggio sulla base di accordo bonario tra comune e Fondazione Fratelli Agosti.

1.4 Identificazione catastale

I beni in valutazione sono individuati dai seguenti dati catastali:

CATASTO TERRENI:

Foglio	part.lla	qualità	classe	Superficie (mq)	Reddito dominicale (€)	Reddito agrario (€)
8	149	Seminativo arborato	1	148	1,28	0,42
8	150	Seminativo arborato	1	262	2,27	0,74
8	151	Seminativo arborato	1	774	6,72	2,20
8	152	Seminativo arborato	1	1466	12,72	4,16
8	102	Seminativo arborato	1	3300	28,63	9,37

In catasto le particelle 149, 150, 151, 152 sono intestate a:
Fondazione Fratelli Agosti in Bagnoregio fin dall'impianto meccanografico del 1971.
La particella 102 è intestata all'amministrazione provinciale di Viterbo. Il titolo di provenienza di tale intestazione è l'atto di compravendita indicato nel paragrafo "Titolarità dell'immobile oggetto di stima" della Premessa.
Il fabbricato, benché regolare dal punto di vista urbanistico/edilizio non risulta dichiarato in catasto. Si segnala che in caso di compravendita esso dovrà preventivamente essere correttamente accatastato.

1.5 Consistenza

1.5.1 Fabbricato

La consistenza metrica del fabbricato è stata determinata sulla scorta del progetto allegato alla licenza edilizia n. 44/69, verificato a campione durante il sopralluogo.

Vista la finalità della valutazione essa è stata calcolata esclusivamente in volume (mc) per la parte destinata a demolizione.

Il calcolo della consistenza del fabbricato è riassunto nella seguente tabella:

Direzione Regionale del Lazio – Ufficio Provinciale Territorio di Viterbo
Via Ugo Ferroni, 5 – 01100 Viterbo tel. 07613181 – dp.vierbo.uptviterbo@agenziaentrate.it - dp.viterbo@pce.agenziaentrate.it

PIANO	DESTINAZIONE IN BASE AL NUOVO PROGETTO	VOLUME (mc)
Terra	Demolizione	5.570,00
Primo	Demolizione	4.520,00
totale		10.090,00

1.5.2 Terreni

La consistenza complessiva dei terreni, tra le quali è ricompresa anche l'area di sedime del fabbricato da demolire, coincide con la somma delle superfici catastali dei terreni elencati al paragrafo 1.4 identificazione catastale, per una superficie complessiva pari a **5.950 mq**.

2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DELLE AREE

2.1 Quadro normativo vigente

Il bene in stima è il compendio formato dal fabbricato destinato alla demolizione e le aree circostanti.
La normativa di riferimento per la demolizione del fabbricato è il D.lgs 81/08 e s. m. e i., testo unico sulla sicurezza.
I terreni sono sottoposti alla normativa del governo del territorio, localmente espressa dal PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) del Lazio, dal Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Bagnoregio, dal PUGC adottato e dal progetto approvato in variante al PdF e al PUGC trattati nello specifico al successivo paragrafo 2.3.

2.2 Norme Cogenti

In fase di sopralluogo e dalla documentazione inviata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Bagnoregio non risultano norme cogenti per il compendio in oggetto della stima, ad esclusione della prevista demolizione del fabbricato.

2.3 Descrizione urbanistica

2.3.1 Generalità

Alla data della stima, 02 dicembre 2022, la normativa urbanistica vigente risulta essere:

- PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) del Lazio, Approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. 5 del 21 aprile 2021

Direzione Regionale del Lazio – Ufficio Provinciale Territorio di Viterbo
Via Ugo Ferroni, 5 – 01100 Viterbo tel. 07613181 – dp.vierbo.uptviterbo@agenziaentrate.it - dp.viterbo@pce.agenziaentrate.it

- Programma di Fabbricazione approvato dal Provveditorato OO.PP. in data 28/10/1971 al n° 7741 e successiva variante approvata con delibera della Regione Lazio n° 2013 del 08/07/1974.
- PUGC (piano Urbanistico Generale Comunale) adottato con delibera di Consiglio Comunale n.6 del 14/03/2015. si evidenzia che in esecuzione alla L.R. n. 38/1999 art. 35 e s. m. e i. e ai sensi del D.P.R. 380/2001 all'Art. 12 comma 3, e s. m. e i., che regolano l'applicazione delle norme di salvaguardia in anni 5, risulta alla data odierna che tali norme di salvaguardia sono decadute.
- Progetto preliminare per la riqualificazione dell'area oggetto di stima, in variante agli strumenti urbanistici, approvato con DGC n.46 del 25/07/2022.

2.3.2 Destinazione urbanistica

P.T.P.R. regione Lazio

Secondo il PTPR vigente, il compendio in valutazione è inquadrato a livello paesistico come di seguito:

- TAVOLA A (AMBITI DEI PAESAGGI) - il compendio ricade all'interno della zona paesistica definita come: *Paesaggio naturale di continuità e Paesaggio dei centri e dei nuclei storici con relativa fascia di rispetto*;
- TAVOLA B (BENI PAESAGGISTICI) il compendio ricade nei *Beni paesaggistici art. 134 c.1 lettera a) del Codice dei Beni del paesaggio*, nell'area di *Protezione delle aree boscate* e all'interno degli *Insediamenti urbani storici e relativa fascia di rispetto*.

Programma di Fabbricazione vigente

I terreni oggetto di stima sono individuati dal vigente Programma di Fabbricazione del comune di Bagnoregio in zona F – Attrezzature di Servizio.

PUGC adottato

I terreni oggetto di stima sono individuati dal PUGC adottato in zona G3 – Centri turistico-produttivi e di servizio.

Progetto Preliminare approvato DGC n.46 del 25/07/2022

Il progetto prevede la realizzazione di un'area a servizi, con la demolizione della parte fuori terra dell'edificio esistente, il recupero e riuso della parte interrata, la destinazione dei terreni interessati a viabilità e sistemazione a parco, la realizzazione di un piccolo edificio da destinare ad ufficio per informazioni turistiche e servizi igienici di uso pubblico.

2.3.3 Precisazioni Urbanistiche

Nella zona F del Programma di Fabbricazione Vigente è prevista la realizzazione di attrezzature di servizio sia pubbliche che private con destinazioni: scolastiche, culturali e ricreative, religiose, sanitarie e assistenziali, commerciali,

Direzione Regionale del Lazio – Ufficio Provinciale Territorio di Viterbo
Via Ugo Ferroni, 5 – 01100 Viterbo tel. 07613181 – dp.vierbo.uptviterbo@agenziaentrate.it - dp.viterbo@pce.agenziaentrate.it

amministrative, trasportuali, annonarie, turistiche e coabitative, impianti tecnologici, installazioni speciali, con if= 2 mc/mq.
Nella zona G3 del PUGC sono previsti edifici con massimo due piani fuori terra e parcheggi, anche non coperti.
Il progetto preliminare approvato non prevede volumetria fuori terra, ad esclusione del piccolo edificio di servizio.

2.3.4 Vincoli

Il compendio non è sottoposto a vincoli puntuali né sul fabbricato né sul terreno circostante. L'area è sottoposta ai vincoli previsti dalle NTA del PTPR Lazio che prevedono:

- Per ogni modifica allo stato dei luoghi la preventiva autorizzazione paesaggistiche da richiedere secondo le modalità prescritte nel D Lgs 42/2004 – Codice dei beni culturali e paesaggistici.

2.3.5 Potenzialità edificatoria

Come descritto nei paragrafi precedenti, l'intero compendio immobiliare in valutazione, è oggetto di un progetto di riqualificazione, approvato in variante al Programma di Fabbricazione vigente e al PUGC adottato. Tale progetto prevede la demolizione della porzione fuori terra del fabbricato, la conservazione e recupero della parte interrata da destinare a parcheggio pubblico per le navette, la realizzazione di un piccolo locale fuori terra adibito a servizi igienici e servizi di informazioni turistiche, la sistemazione dell'area per recupero viabilità e decoro urbano.
La volumetria assentita è quindi limitata al locale di servizio, pari a 90 mq di superficie lorda, trascurabile dal punto di vista commerciale, poiché oltre ad essere di modesta entità è connessa alla realizzazione di un compendio destinato ai servizi e non è sfruttabile separatamente dal resto dell'intervento complessivo previsto.
La volumetria interrata, della quale nel progetto è prevista la conservazione, non è computabile come potenzialità edificatoria, pertanto è considerata trascurabile ai fini della presente stima.

2.4 Certificazioni di conformità

Né la proprietà né il Comune hanno fornito la documentazione relativa alle certificazioni di conformità.
Visto lo stato di abbandono del fabbricato esso si considera privo di certificazioni per gli aspetti della normativa vigente in materia impiantistica, statica e di sicurezza.

2.5 Contratti di locazione

Alla data della stima non si è a conoscenza della presenza di contratti di locazione. Ai fini della stima si ipotizza che gli immobili siano liberi da vincoli di

Direzione Regionale del Lazio – Ufficio Provinciale Territorio di Viterbo
Via Ugo Ferroni, 5 – 01100 Viterbo tel. 07613181 – dp.vierbo.uptviterbo@agenziaentrate.it - dp.viterbo@pce.agenziaentrate.it

tipo locativo. L'utilizzo a parcheggio di parte delle aree esterne, è frutto di un accordo bonario fra il comune di Bagnoregio e la Fondazione Agosti.

2.6 Servitù ed altri diritti reali

Alla data della stima non si è a conoscenza della presenza di servitù o di altri diritti reali per i beni da stimare, pertanto il bene sarà valutato libero da ogni servitù o peso legale.

PARTE II PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Il primo passo verso la formulazione di un giudizio di stima prevede l'individuazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta. L' individuazione degli aspetti economici passa attraverso la scelta dell'approccio più adatto alla soluzione del quesito estimale e in generale si può procedere attraverso:

- *l'approccio di mercato* (approccio di tipo commerciale) che ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- *l'approccio tecnico*, che permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- *l'approccio finanziario*, cui possono essere ricondotti sia il classico valore di capitalizzazione sia il valore, di tradizione anglosassone, derivante dalla attualizzazione dei flussi di cassa.

In teoria tutti gli aspetti economici tendono al valore di mercato in regime di mercato perfetto, ma nella realtà si tratta di valori diversi. Evidentemente il valore di mercato rappresenta l'aspetto economico di maggiore interesse, quello cui è necessario arrivare allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili.
Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi, come di seguito specificato.

La *metodologia diretta*, basata sulla comparazione diretta dei prezzi, applicabile nel caso in cui si realizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:

- esistenza di beni similari al bene da stimare;
- dinamicità del mercato immobiliare omogeneo al bene da stimare;
- conoscenza dei prezzi di compravendita di beni similari al bene da stimare risalenti a un periodo prossimo a quello della stima.

La comparazione diretta si esplica essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinato secondo tutti i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici, regressivi).

Direzione Regionale del Lazio – Ufficio Provinciale Territorio di Viterbo
Via Ugo Ferroni, 5 – 01100 Viterbo tel. 07613181 – dp.vierbo.uptviterbo@agenziaentrate.it - dp.viterbo@pce.agenziaentrate.it

Le metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici, si utilizzano in assenza di una o più fra le citate condizioni necessarie all'uso della metodologia diretta, e si basano sulla ricerca indiretta del valore di mercato, effettuata ricercando, sempre comparativamente, uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione, ecc.), visti, in questo caso, non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti mediante i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato. In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua proprio mediante:

- un approccio tecnico, ad esempio, ricercando il valore di costo attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- un approccio finanziario, utile quando siano noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente ad esempio di ricercare il valore di capitalizzazione, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibili al bene.

Esistono infine aspetti economici ulteriori, che possono essere considerati derivati da quelli già citati, e che costituiscono ulteriori strade indirette per la stima del valore di mercato, ovvero:
il valore di trasformazione, aspetto economico che va considerato quando il bene non ha un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che è invece apprezzato sul mercato; in tal caso, il valore ricercato sarà definito dalla differenza fra il valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione;
il valore di surrogazione, aspetto economico che va considerato quando non sia possibile una trasformazione ma sia però ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello in oggetto, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità; in tal caso, si ricercherà indirettamente il valore equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo e il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al valore di riproduzione deprezzato;
il valore complementare, aspetto economico che va considerato qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene "accessorio", perché parte integrante di un complesso omogeneo; in tal caso, si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza fra il valore di mercato dell'intero e quello della porzione residua.
L'utilizzo dell'uno e dell'altro tipo di metodologia non è in genere una libera scelta dell'estimatore, bensì una scelta indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno e delle finalità della valutazione.
L'approccio di mercato è applicabile solo in presenza di un mercato dinamico relativo al segmento di appartenenza dell'immobile. Il mercato si considera dinamico quando consente la raccolta di un numero sufficiente di dati di compravendita. Tali dati devono essere idonei a sviluppare analisi comparative mediante l'applicazione di metodi pluri-parametrici.

Direzione Regionale del Lazio – Ufficio Provinciale Territorio di Viterbo
Via Ugo Ferroni, 5 – 01100 Viterbo tel. 07613181 – dp.vierbo.uptviterbo@agenziaentrate.it - dp.viterbo@pce.agenziaentrate.it

4 SCOPO DELLA STIMA

La finalità e quindi lo scopo della presente stima è la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare denominato "ex cantina didattica" sito in Bagnoregio (VT), al fine dell'acquisto da parte del Comune di Bagnoregio, per la realizzazione del progetto approvato con DGC n. 46 del 25/07/2022.
Per valore di mercato si intende "il più probabile prezzo di mercato al quale una determinata proprietà immobiliare può essere compravenduta alla data della stima, posto che l'acquirente e il venditore hanno operato in modo indipendente, non condizionato e nel proprio interesse, dopo un adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione" (Cfr. International Valuation Standards (IVS 1 3.1) e European Valuation Standards (EVS S4.10)).
L'epoca di valutazione è fissata al 02/12/2022, data del sopralluogo.

5 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

L'immobile in stima è di difficile inquadramento in uno specifico segmento di mercato. Esso infatti, per le previsioni urbanistiche legate al progetto approvato in variante al PRG non può che essere valutato in funzione della sua possibile trasformazione, oppure come area preordinata all'esproprio in considerazione che la cogente destinazione urbanistica prevede un intervento di utilità pubblica.
Come già accennato il progetto prevede la demolizione della porzione fuori terra del fabbricato, la conservazione e recupero della parte interrata da destinare a parcheggio, la realizzazione di un piccolo locale fuori terra adibito a servizi igienici e servizi di informazioni turistiche, la sistemazione dell'area per recupero viabilità e decoro urbano. Il segmento di mercato più rappresentativo per tale tipologia di bene risulta essere quello delle aree edificabili al quale il bene può essere ascritto in considerazione delle finalità del progetto che prevede la demolizione del fabbricato fuori terra.
Per individuare la metodologia estimativa più appropriata per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima è stata condotta una approfondita analisi sull'andamento generale del mercato immobiliare all'epoca della stima.
A tal fine, si richiama la pubblicazione "Rapporto immobiliare residenziale 2022 (periodo di riferimento anno 2021) redatto a cura della Divisione Servizi - Direzione Centrale Servizi Estimativi e Osservatorio Mercato Immobiliare e consultabile integralmente dal sito internet dell'Agenzia delle Entrate; la pubblicazione "statistiche regionali Lazio 2022" (periodo di riferimento anno 2021) a cura della Direzione Regionale Lazio e degli uffici provinciali.

Direzione Regionale del Lazio – Ufficio Provinciale Territorio di Viterbo
Via Ugo Ferroni, 5 – 01100 Viterbo tel. 07613181 – dp.vierbo.uptviterbo@agenziaentrate.it - dp.viterbo@pce.agenziaentrate.it

5.1 Il mercato immobiliare del settore residenziale nazionale, provinciale e locale

5.1.1 I volumi di compravendita

Nel 2021 il mercato residenziale torna a crescere in termini di volumi scambiati (al netto dei comuni con catasto tavolare delle province di Trento, Bolzano e di alcuni comuni del Friuli Venezia Giulia) sfiorando le 750 mila abitazioni compravendute (NTN), cioè un rialzo del 34% rispetto il consuntivo del 2020, oltre 190 mila unità in più. Ma non si è trattato soltanto di un rimbalzo "tecnico", prevedibile nel confronto con il 2020.
Ponendo a confronto il risultato del 2021 con quello del 2019, si osserva un tasso di crescita del 24% e con oltre 140 mila abitazioni compravendute in più: prosegue quindi il sentiero della crescita dei volumi di compravendita, dopo l'interruzione del 2020. D'altronde, l'insieme dell'economia nazionale nel 2021 ha osservato tassi di crescita positivi con un rialzo del PIL del 6,6% in volume.
L'aumento dei volumi di compravendita risulta in misura del tutto simile in ogni area territoriale, superando ovunque il 30% rispetto al 2020 e il 20% rispetto al 2019.
Nei comuni non capoluogo, nel complesso, la crescita è più sostenuta, oltre il 36%, con punte di oltre il 38% nel Centro, nel Sud e nelle Isole rispetto al 2020, quasi +29%, con il picco del 32% nel Centro, rispetto al 2019.
Nei comuni capoluogo la crescita rispetto al 2020 è del 28,7% nel complesso nazionale, che risulta però dimezzata se osservata rispetto al 2019, +14,3%.
La ripresa degli scambi di abitazioni registrata (+34% sul 2020, +24% sul 2019) è confermata in tutte le regioni. Le regioni che rappresentano la maggiore quota di transazioni, la Lombardia, 21,2% del totale nazionale, il Lazio, 10% del NTN totale, registrano rialzi del 32% e del 35% (+22% e +24% rispetto al 2019).
Anche i mercati dell'Emilia Romagna, del Piemonte e del Veneto guadagnano oltre il 30% rispetto al 2020 e oltre il 20% rispetto al 2019.

Direzione Regionale del Lazio – Ufficio Provinciale Territorio di Viterbo
Via Ugo Ferroni, 5 – 01100 Viterbo tel. 07613181 – dp.vierbo.uptviterbo@agenziaentrate.it - dp.viterbo@pce.agenziaentrate.it

NTN, IMI e variazione annua per regione

Regione	NTN 2021	Quota NTN per Regione	Var.% NTN 2021/20	Var.% NTN 2021/19	IMI 2021	IMI diff. 2021-20	IMI diff. 2021-19
Abruzzo	15.022	2,0%	39,1%	33,0%	1,67%	0,46	0,40
Basilicata	4.068	0,5%	27,8%	10,8%	1,11%	0,24	0,10
Calabria	14.954	2,0%	37,9%	25,3%	1,08%	0,29	0,21
Campania	42.303	5,7%	33,1%	18,5%	1,47%	0,36	0,22
Emilia-Romagna	69.782	9,3%	35,6%	27,9%	2,73%	0,71	0,58
Friuli- Venezia Giulia	11.270	1,5%	30,4%	23,8%	2,37%	0,55	0,45
Lazio	75.565	10,1%	35,0%	24,0%	2,37%	0,61	0,45
Liguria	27.331	3,7%	38,1%	25,6%	2,32%	0,64	0,47
Lombardia	159.058	21,2%	31,9%	21,7%	2,83%	0,68	0,49
Marche	17.502	2,3%	36,6%	34,0%	2,00%	0,53	0,50
Molise	3.097	0,4%	41,2%	33,0%	1,33%	0,39	0,33
Piemonte	67.592	9,0%	33,2%	25,3%	2,42%	0,60	0,49
Puglia	44.146	5,9%	37,2%	26,8%	1,91%	0,51	0,40
Sardegna	16.967	2,3%	33,2%	22,3%	1,63%	0,40	0,29
Sicilia	46.629	6,2%	35,8%	23,3%	1,46%	0,38	0,27
Toscana	51.327	6,9%	35,3%	24,1%	2,40%	0,62	0,46
Umbria	9.916	1,3%	34,6%	28,2%	1,96%	0,50	0,42
Valle d'Aosta	2.348	0,3%	29,5%	19,4%	1,72%	0,39	0,27
Veneto	69.645	9,3%	30,1%	21,1%	2,61%	0,60	0,44
ITALIA	**748.523**	**100,0%**	**34,0%**	**23,9%**	**2,17%**	**0,55**	**0,41**

Nel 2021 si registra un importante rimbalzo dei volumi di compravendita, dopo un anno, il 2020, segnato da un brusco calo delle transazioni dovuto alle misure restrittive per il contenimento della pandemia, interrompendo un trend positivo degli scambi che durava da sette anni.
Dall'analisi dei dati relativi al 2021 rispetto al 2020 della Tabella 2 si evidenzia un sostanziale aumento delle abitazioni compravendute per tutte le provincie del Lazio, con percentuali comprese tra un minimo di 34,3% per la provincia di Latina, ed un massimo di 44,6% per la provincia di Viterbo, ed una media regionale del 35,3%, in forte aumento rispetto all'analogo dato riferito alla variazione 2019/2020 (-8,4%). Anche lo stock compravenduto (IMI) registra un

NTN, IMI e variazione annua per intera provincia

Provincia	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN 2021 per provincia
FROSINONE	3.254	38,8%	1,16%	0,32	4,3%
LATINA	6.009	34,3%	1,87%	0,47	8,0%
RIETI	2.008	41,3%	1,51%	0,44	2,7%
ROMA	59.536	34,4%	2,65%	0,67	78,8%
VITERBO	4.759	44,6%	2,35%	0,72	6,3%
LAZIO	**75.565**	**35,0%**	**2,37%**	**0,61**	**100,0%**

Direzione Regionale del Lazio – Ufficio Provinciale Territorio di Viterbo
Via Ugo Ferroni, 5 – 01100 Viterbo tel. 07613181 – dp.vierbo.uptviterbo@agenziaentrate.it - dp.viterbo@pce.agenziaentrate.it

aumento della quota percentuale per tutte le province del Lazio con un aumento medio regionale pari a 0,61% dello stock di abitazioni, che passa dal 1,76% del 2020 al 2,37% del 2021, pari a 0,97 in più.

La provincia di Viterbo è suddivisa in 9 macroaree, omogenee per caratteristiche morfologiche territoriali, economiche e di mercato immobiliare.
Tutte le macroaree, seppur caratterizzate da numeri diversi, hanno registrato un incremento di numero di transazioni rispetto all'anno precedente, da un minimo del +23,9% delle Colline Castrensi al + 60,4% della Bassa Tuscia. Tali incrementi, in linea con l'andamento regionale e nazionale, riprendono il trend, interrottosi nel 2020 a causa degli effetti della pandemia da covid 19, che, in continuità dal 2018, faceva registrare un aumento pressoché costante e netto del numero di transazioni annue.

NTN, IMI e variazione annua per macroarea provinciale

Macroaree provinciali	NTN 2021	NTN Variazione % 2021/20	IMI 2021	Differenza IMI 2021/20	Quota NTN per macroarea
ALTA TUSCIA	77	43,7%	1,3%	0,38	1,6%
BASSA TUSCIA	421	60,4%	2,2%	0,81	8,8%
CIMINA	732	37,4%	2,5%	0,68	15,4%
COLLINE CASTRENSI	103	23,9%	1,6%	0,31	2,2%
FALISCA	683	40,5%	2,2%	0,64	14,4%
LAGO DI BOLSENA	492	47,8%	2,1%	0,69	10,3%
MAREMMA VITERBESE	825	54,7%	2,7%	0,95	17,3%
VALLE DEL TEVERE	323	40,6%	1,7%	0,50	6,8%
VITERBO CAPOLUOGO	1.101	41,6%	2,9%	0,83	23,1%
PROVINCIA DI VITERBO	**4.759**	**44,6%**	**2,4%**	**0,72**	**100,0%**

Il comune di Bagnoregio appartiene alla macroarea Valle del Tevere, caratterizzata da un moderato numero di transazioni e basso indice IMI.
Sulla base della propria quota di fatturato stimato per le compravendite delle abitazioni dal 2006 al 2020 rispetto al totale nazionale, ricade nella taglia S (Small), che rappresenta la fascia di fatturato bassa dei comuni a ridotta ampiezza e rilevanza.
Nello specifico degli NTN negli anni dal 2013 al 2021, nel segmento di mercato del residenziale il numero di transazioni ha avuto un minimo di 19.67 (2014) ed un massimo di 43.33 (2021) con un valore medio di circa 30.
Nell'ultimo anno, 2021, in particolare sono stati compravenduti immobili principalmente della fascia di consistenza "OLTRE 145 mq"
Approfondendo l'analisi a livello provinciale, per l'anno 2021 nel segmento del mercato residenziale il numero totale di transazioni a livello comunale, pari a 43.33, rappresenta una quota del 0.91% del totale provinciale di 4758.52 transazioni.

Direzione Regionale del Lazio – Ufficio Provinciale Territorio di Viterbo
Via Ugo Ferroni, 5 – 01100 Viterbo tel. 07613181 – dp.vierbo.uptviterbo@agenziaentrate.it - dp.viterbo@pce.agenziaentrate.it

5.1.2 Le quotazioni

Dall'analisi dei dati della regione Lazio si evince che le quotazioni medie sono scese per tutte le province, con una variazione più marcata nella città di Frosinone (-7,1%), così come per il resto della provincia si registra il calo più marcato in quella di Frosinone (-6,3%), mentre a livello regionale la riduzione si attesta al 0,6% per i comuni capoluogo, con una quotazione media pari a 2.571 €/mq, ed al 1,1% per il resto della provincia, con una quotazione media pari a 1.276 €/mq.

Quotazione media e variazione annua per capoluogo e resto provincia

Provincia	Capoluogo		Resto provincia	
	Quotazione media 2021 €/m²	Quotazione media Var % 2021/20	Quotazione media 2021 €/m²	Quotazione media Var % 2021/20
FROSINONE	1.456	-7,1%	884	-6,3%
LATINA	1.485	-0,5%	1.415	-0,1%
RIETI	1.046	-1,1%	860	-2,8%
ROMA	2.699	-0,5%	1.423	-0,2%
VITERBO	1.288	-1,7%	1.215	-1,3%
LAZIO	**2.571**	**-0,6%**	**1.276**	**-1,1%**

Riguardo all'andamento dei valori di mercato di compravendita nel comune di Bagnoregio per la destinazione Residenziale, tipologia Abitazioni civili, stato manutentivo normale nel periodo dal 2016/I al 2022/I, dai dati disponibili nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate OMI, si evince che il valore medio comunale è passato da un importo di 800 €/mq nel semestre 2016/I all'importo di 775 €/mq nel semestre 2022/I con una variazione percentuale di circa -3%.
Per quanto concerne i valori di locazione si evince che il valore medio comunale è stato costante e pari a 3.1 €/mq mese.

5.2 Analisi del segmento di mercato di riferimento: aree edificabili

Nella pubblicazione "Quaderni dell'Osservatorio 2021" a cura dell' Ufficio Statistiche e studi sul mercato immobiliare della Direzione Centrale Servizi estimati e Osservatorio del Mercato Immobiliare (DC SEOMI) viene effettuata una analisi del mercato fondiario in generale. Esso rappresenta un settore del mondo immobiliare nel quale è ancora carente la disponibilità di informazioni sulle attività di scambio dei terreni, poiché le fonti statistiche esistenti sul mercato fondiario sono poche e frammentarie, in quanto gli oggetti che ne fanno parte risultano di difficile classificazione e ricadono, da un punto di vista amministrativo, nelle competenze di enti diversi e con giurisdizioni territorialmente non coincidenti; da qui la difficoltà di reperire dati completi, affidabili e aggiornati.
I principali dati oggi disponibili sul mercato fondiario nel suo complesso sono elaborati dall'Istat e riportano il numero e le caratteristiche degli atti notarili e

Direzione Regionale del Lazio – Ufficio Provinciale Territorio di Viterbo
Via Ugo Ferroni, 5 – 01100 Viterbo tel. 07613181 – dp.vierbo.uptviterbo@agenziaentrate.it - dp.viterbo@pce.agenziaentrate.it

delle convenzioni in essi contenute. Tali rilevazioni riguardano sia gli atti traslativi a titolo oneroso che quelli a titolo gratuito e i terreni sono individuati attraverso tre categorie, basate sulla destinazione urbanistica:

· terreni a destinazione agricola;
· terreni suscettibili di utilizzazione edificatoria;
· altri terreni, che comprendono tutte quelle casistiche non includibili nelle prime due tipologie.

Le transazioni dei fondi sono state analizzate sulla base dei dati di superficie e valore imponibile, i risultati riportati nelle tabelle seguenti, evidenziano come dal 2016 ci sia stato un incremento delle superfici edificabili compravendute e dei relativi valori imponibili, in maniera quasi omogenea a livello nazionale, terminato poi nel 2020 probabilmente a causa dell'emergenza epidemiologica da Covid 19.

Area	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nord Ovest	-20,9%	-26,0%	-18,0%	-0,4%	21,0%	2,9%	18,0%	-0,4%	-11,7%
Nord Est	-28,3%	-26,2%	-8,2%	6,4%	20,5%	24,6%	1,9%	6,3%	-28,8%
Centro	-24,9%	-37,6%	6,7%	-7,6%	2,1%	15,3%	-7,6%	25,9%	-32,6%
Sud	-25,2%	-17,2%	-1,5%	-10,5%	8,5%	11,3%	9,0%	-0,8%	-16,7%
Isole	-36,4%	-44,0%	19,2%	-8,2%	4,6%	25,9%	2,9%	23,6%	-34,1%
Totale	**-26,9%**	**-29,0%**	**-3,3%**	**-4,0%**	**12,4%**	**15,1%**	**5,7%**	**8,1%**	**-23,9%**

Tabella: Terreni edificabili, tassi di variazione annuali della superficie compravenduta, serie storica 2011-2020

Area	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Nord Ovest	-20,6%	-37,8%	-12,6%	7,6%	6,9%	-5,0%	14,7%	0,1%	-13,1%
Nord Est	-36,6%	-16,0%	-16,3%	1,3%	10,2%	16,1%	7,1%	3,7%	-25,9%
Centro	-42,7%	-31,2%	-20,6%	13,8%	-8,9%	14,1%	-19,4%	30,0%	-41,9%
Sud	-31,8%	-17,1%	-16,4%	-4,5%	12,2%	14,8%	5,1%	-2,1%	-18,6%
Isole	-33,8%	-34,0%	-3,5%	17,1%	1,5%	5,8%	6,4%	5,5%	-27,3%
Totale	**-32,1%**	**-28,1%**	**-15,0%**	**5,7%**	**5,4%**	**7,7%**	**4,8%**	**4,9%**	**-23,4%**

Tabella: Terreni edificabili, tassi annuali di variazione del valore imponibile per aree territoriali, serie storica 2011-2020

La lettura dei dai dati sopra esposti, confrontati con quelli relativi alle compravendite dei fabbricati, evidenzia come il mercato fondiario a scopi edificatori abbia un andamento che ricalca quello dei fabbricati con la medesima destinazione.

5.2.1 Indagini dirette

Al fine di avere un quadro completo del mercato immobiliare della zona in esame, si sono esaminati gli atti notarili stipulati nel periodo tra il 01/01/2019 ed il 02/12/2022 e depositati presso gli archivi dell'Agenzia aventi per oggetto aree edificabili site a Bagnoregio. Tale ricerca non ha dato esito negativo, dunque l'indagine è stata estesa all'intera macroarea Valle del Tevere. Sono

Direzione Regionale del Lazio – Ufficio Provinciale Territorio di Viterbo
Via Ugo Ferroni, 5 – 01100 Viterbo tel. 07613181 – dp.vierbo.uptviterbo@agenziaentrate.it - dp.viterbo@pce.agenziaentrate.it

stati reperiti n° 4 atti di compravendita di lotti edificabili con caratteristiche di tipo ordinario.

6 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

In funzione del progetto in variante agli strumenti urbanistici generali, più volte richiamato, il valore del bene oggetto di valutazione non può essere legato alla volumetria dell'edificio esistente, per il quale è prevista la demolizione della parte fuori terra e il mantenimento di quella interrata con un vincolo di destinazione d'uso a parcheggio per le navette che garantiscano l'accesso all'ambito di "Civita di Bagnoregio", permettendo una limitazione del traffico nel centro storico. Il compendio in esame, una volta eseguita la demolizione della porzione fuori terra del fabbricato, può essere collocato nel segmento di mercato dei terreni che, privati della potenzialità edificatoria e destinati alla localizzazione di un bene pubblico quali strade o parchi, trovano il loro valore nel ruolo che svolgono all'interno del comparto edificatorio in cui sono inseriti. La loro presenza nel comparto, con funzione prettamente pubblica e di servizio, garantisce la fruibilità alle aree edificabili, contribuendo ad incrementare il loro valore potenziale e commerciale.
Queste superfici, generalmente sono definite come aree preordinate all'esproprio ed il loro valore può essere individuato attraverso l'applicazione del valore unitario medio delle aree edificabili della zona al volume potenziale dell'area, determinato attraverso l'applicazione di un indice di edificabilità comprensoriale che tenga conto del contributo delle aree a servizi nella formazione del valore delle aree edificabili limitrofe. Il valore dell'area depotenziata della sua capacità edificatoria a beneficio delle altre di cui è posta a favore, ha infatti uno scopo perequativo, al fine di non creare un danno economico alla proprietà attraverso una disparità di trattamento.
La determinazione del valore delle aree a servizi prive di capacità edificatoria attraverso l'applicazione di un indice di edificabilità comprensoriale, rappresenta il metodo maggiormente utilizzato nelle acquisizioni bonarie, che hanno pressoché sostituito integralmente le procedure di esproprio coattivo, proprio per l'azione perequativa svolta che evidenzia la complementarietà delle zonizzazioni urbanistiche già più volte richiamate.
Da non sottovalutare, poi, la facilitazione dal punto di vista operativo, poiché permette un confronto diretto con i valori dei terreni edificabili, così da eludere la costruzione di un campione di riferimento relativo alla specifica destinazione urbanistica, che al momento risulta di difficile composizione per la carenza di dati disponibili.
Si ravvisano dunque le condizioni per l'adozione del procedimento del valore di trasformazione che, vista la particolarità del bene, sarà applicato in forma semplificata valutando il bene trasformato tramite l'applicazione dell'indice di fabbricabilità comprensoriale e considerando quali spese di trasformazione

Direzione Regionale del Lazio – Ufficio Provinciale Territorio di Viterbo
Via Ugo Ferroni, 5 – 01100 Viterbo tel. 07613181 – dp.vierbo.uptviterbo@agenziaentrate.it - dp.viterbo@pce.agenziaentrate.it

quelle necessarie alla demolizione prevista nel progetto già richiamato e gli oneri connessi all'acquisto del bene da trasformare. Gli altri oneri di tipo indiretto che nel metodo del valore di trasformazione canonico si riferiscono al valore commerciale di un bene, vengono in questa sede trascurati a causa della natura pubblica del progetto che viene in questa sede richiesto di valutare e della semplicità e velocità dell'operazione di trasformazione che consiste nella sola demolizione della porzione fuori terra del fabbricato esistente.

7 DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO

7.1 Esposizione del procedimento – valore di trasformazione

Secondo tale procedimento il valore di mercato del bene si ottiene dalla differenza tra il valore di mercato del manufatto edilizio realizzabile con la trasformazione e i costi necessari a realizzare la trasformazione stessa.

Il valore così determinato deve essere attualizzato tramite un opportuno saggio per tenere conto del disallineamento temporale tra gli importi erogati nel tempo intercorrente tra l'acquisto del bene da trasformare e la commercializzazione dei manufatti realizzati con la trasformazione.

Per determinare il valore di mercato con tale procedimento occorre quindi, in sintesi, effettuare le seguenti operazioni:

- Determinare la tempistica dell'operazione di trasformazione;
- Determinare il valore di mercato del bene trasformato;
- Determinare il costo di trasformazione, inteso come sommatoria del costo tecnico di costruzione, degli oneri indiretti, degli oneri finanziari e dell'utile del promotore;
- Determinare gli oneri di trasferimento e finanziari connessi all'acquisto del bene da stimare (espressi in percentuale del valore di mercato da calcolare);
- Determinare il valore di trasformazione attualizzato che rappresenta il valore di mercato del bene.

Procedura di calcolo

La procedura di calcolo utilizzata per la determinazione del valore di mercato del bene da trasformare è la seguente:

$V_T = V_m/q^n - (K+U_p)/q^n$

dove:

V_T= valore di mercato del bene da trasformare

V_m=valore di mercato del bene trasformato

K= sommatoria dei costi necessari per la trasformazione

U_p= utile del promotore.

q=(1+r) fattore di attualizzazione

Direzione Regionale del Lazio – Ufficio Provinciale Territorio di Viterbo
Via Ugo Ferroni, 5 – 01100 Viterbo tel. 07613181 – dp.vierbo.uptviterbo@agenziaentrate.it - dp.viterbo@pce.agenziaentrate.it

r= saggio di attualizzazione

n= durata dell'operazione di trasformazione.

Considerando che nel caso in esame:

- L'utile del promotore (Up) può essere trascurato trattandosi di un'opera pubblica;
- Le quantità legate alla tempistica dell'operazione immobiliare, ovvero fattore di attualizzazione (q), saggio di attualizzazione (r) e durata dell'operazione (n) possono essere trascurate trattandosi di una operazione con tempistica molto breve;

la formula diventa la seguente:

$V_T = (V_m - C_{tt}) /(1+ t)$

Dove:

V_T = Valore del bene da trasformare;

V_m = Valore di mercato del bene trasformato

C_{TT} = Costo Tecnico di Trasformazione;

t = Percentuale oneri di acquisto del bene da trasformare

7.2 Esposizione del calcolo

7.2.1 Descrizione dell'intervento di trasformazione

Come già esposto la trasformazione consiste nella demolizione della porzione fuori terra del fabbricato esistente.

7.2.2 Tempistica dell'operazione immobiliare

Vista la semplicità dell'intervento, la sua durata nel tempo, che può essere prevista in 2 settimane, non è influente ai fini del calcolo del valore.

7.3 Determinazione del valore di mercato del bene trasformato

Come già accennato il bene trasformato è considerato come un'area edificabile la cui potenzialità edificatoria sarà espressa da un indice di fabbricabilità comprensoriale. Per determinarne il valore sarà dunque necessario attuale le seguenti fasi:

a) determinare il valore unitario delle aree edificabili;
b) individuare il comparto edificatorio di appartenenza del bene;
c) calcolare l'indice comprensoriale di detto comparto;
d) calcolare la volumetria potenziale del terreno;
e) applicare il valore unitario ottenuto al punto a) alla volumetria calcolata al punti d.

Di seguito si descrivono le fasi di calcolo

Direzione Regionale del Lazio – Ufficio Provinciale Territorio di Viterbo
Via Ugo Ferroni, 5 – 01100 Viterbo tel. 07613181 – dp.vierbo.uptviterbo@agenziaentrate.it - dp.viterbo@pce.agenziaentrate.it

a) determinazione valore unitario aree edificabili

Il valore medio delle aree edificabili nella zona si calcola ipotizzando un lotto medio edificabile sito nella zona di ubicazione dell'immobile in stima, descritto dalle seguenti caratteristiche:
consistenza: 465,38 mc, pari alla media delle consistenze degli elementi di comparazione;
Localizzazione: ricercata;
Forma: regolare;
Giacitura: pianeggiante;
Accessibilità: normale.

7.3.1 MCA – Esposizione del procedimento

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal MCA si basa sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una precisa caratteristica dell'immobile stesso apprezzata dal mercato. Il livello e la quantità di ciascuna caratteristica dell'immobile determina l'entità del corrispondente prezzo componente. Ciò consente di misurare sotto l'aspetto economico le differenze di caratteristiche possedute da due immobili posti a confronto. Definite le caratteristiche dell'immobile da stimare, il suddetto procedimento prevede l'espletamento di diverse fasi, di seguito descritte:

1. Selezione tramite indagine di mercato di un campione di beni di confronto simili al bene da stimare, di cui siano noti il prezzo di compravendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano stati oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente l'epoca della stima;
2. Redazione della tabella degli immobili in comparazione (tabella A) in cui per l'immobile oggetto di stima e per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi di registrazione dell'atto di trasferimento, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, il prezzo di compravendita, i dati di consistenza, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.
4. Redazione della tabella dei dati (tabella B) in cui si traducono in punteggio le caratteristiche quantitative e qualitative prese a riferimento sia per gli immobili in comparazione sia per quello da stimare. In particolare, per ciascuna caratteristica è riportata la quantità o qualità corrispondente secondo la sua unità di misura o il punteggio relativo al nomenclatore che rappresenta la qualità con la quale la caratteristica è posseduta.
5. Redazione della tabella dei prezzi impliciti (tabella C) delle caratteristiche che rappresentano la quantità di moneta che l'acquirente ordinario è disposto a riconoscere al venditore per ciascun livello o unità della singola caratteristica;
6. Determinazione del valore di locazione di mercato e verifica del risultato: (tabella D) in questa fase si procede alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'unità immobiliare oggetto di valutazione attraverso le seguenti operazioni:

Direzione Regionale del Lazio – Ufficio Provinciale Territorio di Viterbo
Via Ugo Ferroni, 5 – 01100 Viterbo tel. 07613181 – dp.vierbo.uptviterbo@agenziaentrate.it - dp.viterbo@pce.agenziaentrate.it

i. calcolo della differenza tra la quantità (o punteggio) della caratteristica dell'immobile oggetto di stima (subject) e la corrispondente quantità (o punteggio) degli immobili di confronto (comparables);
ii. correzione dei prezzi dei comparables ottenuti come prodotto tra le differenze di cui al punto che precede ed i corrispondenti prezzi marginali individuati nell'apposita tabella;
iii. Verifica che ciascun prezzo corretto non si discosti eccessivamente dal valore medio determinato (entro l'alea estimale ordinariamente ritenuta accettabile per il tipo di stima effettuata);
iv. determinazione del valore di mercato dell'immobile subject come media aritmetica dei prezzi corretti di comparables.
Nel caso in esame, essendo oggetto della ricerca il valore unitario dei terreni edificabili nella zona di Bagnoregio, il subject è costituito da un lotto ipotetico di dimensione media rispetto a quella degli elementi di comparazione e con caratteristiche di tipo ordinario.

7.3.2 Beni di confronto (comparables) selezionati

La ricerca sul territorio di compravendite di terreni edificabili, vista la scarsità di dati nel comune di Bagnoregio, è stata estesa alla macroarea Valle del Tevere, dove sono presenti comuni con caratteristiche orografiche e di edificato, simili a quelle di Bagnoregio. Sono stati reperiti n. 4 atti di compravendita, aventi per oggetto terreni edificabili, due dei quali siti nel comune di Vasanello, uno Nel comune di Bomarzo e uno nel comune di Civitella d'Agliano.

Si rimanda agli allegati 6.1, 6.2, 6.3 e 6.4 per la descrizione degli elementi di comparazione per determinare il più probabile valore di mercato delle aree edificabili

l calcolo della consistenza dei comparabili è stato effettuato utilizzando come fonte la consistenza censuaria dei terreni e la cubatura su di essi realizzabile in base ai parametri urbanistici vigenti alla data dell'atto di trasferimento presente negli archivi dell'agenzia delle entrate.
La metodologia di calcolo prevede la moltiplicazione della superficie dei terreni per i coefficienti edificatori della zona di P.R.G. in cui ricadono gli stessi.

7.3.3 Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo di compravendita degli immobili appartenenti al segmento immobiliare in esame. Per ciascuna caratteristica sono inoltre riportati i rispettivi nomenclatori (cioè le definizioni che descrivono un determinato livello di quelle caratteristiche) e le unità di misura/punteggi associati.
Le caratteristiche per gli immobili in comparazione sono state desunte sulla base della mappa catastale presente in banca dati e dalle immagini reperibili da foto satellitari o da street view.
Di seguito si riporta la tabella con le caratteristiche prese in considerazione per la redazione della stima, in quanto considerati più rilevanti ai fini di una corretta comparazione diretta tra l'immobile in stima e i comparables.

Direzione Regionale del Lazio – Ufficio Provinciale Territorio di Viterbo
Via Ugo Ferroni, 5 – 01100 Viterbo tel. 07613181 – dp.vierbo.uptviterbo@agenziaentrate.it - dp.viterbo@pce.agenziaentrate.it

Caratteristiche Terreni edificabili		
Denominazione	**Dettaglio o Nomenclatore**	**Unità di misura o punteggio**
Consistenza	Cubatura (mc)	mc
Localizzazione	Degradata	0
	Normale	1
	Ricercata	2
Forma	Irregolare	0
	Regolare	1
Giacitura	In forte declivio	0
	In lieve declivio	1
	Pianeggiante	2
Accessibilità	Da via secondaria	0
	Normale	1
	Da via principale	2

7.3.4 Tabella degli immobili in comparazione (all. 6.5)

Nella Tabella "A" - Immobili in comparazione, sia per l'immobile oggetto di stima che per ciascun immobile di confronto sono indicati: gli estremi di registrazione dell'atto di compravendita, le informazioni relative alla localizzazione, gli identificativi catastali, il prezzo di compravendita, i dati di superficie, nonché le caratteristiche significative ai fini della comparazione espresse in livello o quantità possedute.

7.3.5 Tabella dei Dati (all. 6.6)

Nella Tabella "B" - Dati, sono indicate, per tutte le caratteristiche prese in esame, le quantità/punteggi corrispondenti a ciascun comparabile del campione selezionato e all'immobile da stimare.

7.3.6 Tabella dei prezzi impliciti (all. 6.6)

Nella Tabella "C" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile selezionato i prezzi impliciti delle caratteristiche considerate, calcolati in genere in percentuale (Kci) del prezzo complessivo rilevato/riallineato del corrispondente comparabile ovvero, per alcune caratteristiche, mediante la superficie dell'immobile da stimare. Gli altri prezzi impliciti, che di seguito si elencano, sono quelli scaturiti da un'analisi del mercato locale, dai dati storici in possesso dell'ufficio, nonché reperiti dalla consultazione degli operatori del settore immobiliare locale e dalle pubblicazioni immobiliari.
Localizzazione: 5%;
Forma: 5%;
Giacitura 5%;
Accessibilità: 5%.

Direzione Regionale del Lazio – Ufficio Provinciale Territorio di Viterbo
Via Ugo Ferroni, 5 – 01100 Viterbo tel. 07613181 – dp.vierbo.uptviterbo@agenziaentrate.it - dp.viterbo@pce.agenziaentrate.it

7.3.7 Tabella di valutazione e sintesi valutativa (all. 6.7)

Nella Tabella "D" - Valutazioni e sintesi valutativa, si procede a calcolare il valore dell'immobile oggetto di stima correggendo, tramite i prezzi impliciti, i prezzi dei comparabili per rendere le loro caratteristiche perfettamente analoghe a quelle dell'immobile in stima. In particolare, tali correzioni risultano dal prodotto tra il prezzo implicito di una data caratteristica (come riportato nella tabella dei prezzi impliciti) e la corrispondente differenza di quantità/punteggio della stessa caratteristica per ciascun comparabile rispetto all'immobile da stimare (Δqi). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "riallineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: Pcorretto = PCi + ΣΔPi.
Il più probabile valore di mercato del bene da stimare è quindi determinato come media aritmetica dei prezzi corretti. Eventuali prezzi corretti che si discostino eccessivamente dal valore medio determinato devono essere scartati e il valore di mercato va ricalcolato come media aritmetica dei prezzi corretti residui.

Il valore unitario di un'area edificabile nel comune di Bagnoregio risulta pari a **80,70 €/mc**.

b) Individuazione del comparto edificatorio di appartenenza del bene

Quando il comparto non è definito urbanisticamente occorre preliminarmente individuare quello virtuale a cui appartiene l'area da stimare attraverso l'analisi territoriale che deve riguardare:
- una delimitazione di prima approssimazione sulla base delle barriere naturali (es. corsi d'acqua) e artificiali (ferrovie, arterie stradali principali, ecc.) presenti sul territorio cui appartiene il suolo da stimare;
- l'affinamento del perimetro di prima approssimazione attraverso l'eventuale esclusione delle aree asservite a gruppi contigui di fabbricati di caratteristiche disomogenee rispetto a quelle prevalenti.

Il centro storico di Bagnoregio è posto su una lingua di terreno delimitata sui lati da rupi a fortissima pendenza Esso è costituito da edifici a destinazione prevalentemente residenziale e di commercio di vicinato e, nella parte in direzione della frazione di Civita, da edifici a carattere ecclesiastico, scolastico, e di servizio in genere. L'area in valutazione è posta all'esterno della delimitazione urbanistica del centro storico, nella parte dell'edificato a destinazione servizi, in direzione della strada – ponte che collega la frazione di "Civita di Bagnoregio".
Il comparto individuato è riportato graficamente nell'allegato 7.

Direzione Regionale del Lazio – Ufficio Provinciale Territorio di Viterbo
Via Ugo Ferroni, 5 – 01100 Viterbo tel. 07613181 – dp.vierbo.uptviterbo@agenziaentrate.it - dp.viterbo@pce.agenziaentrate.it

c) Calcolo dell'indice comprensoriale

L'indice comprensoriale del comparto, come sopra definito, è determinato dalla sommatoria delle volumetrie sviluppabili nelle diverse zonizzazioni in esso ricomprese, rapportata alla sua superficie complessiva.

Deriva da quanto detto, che la misura della volumetria di comparto si ottiene con procedura di calcolo sintetica, sommando il prodotto delle superfici delle aree comprensoriali per i rispettivi indici relativi alle diverse destinazioni urbanistiche previste dal Programma di Fabbricazione vigente. Per la zona in esame, visto il progetto approvato in variante agli strumenti urbanistici, l'indice di edificabilità è stato posto pari a 0 mc/mq. Per la porzione di centro storico ricompresa nel comparto, non essendo per essa definito un indice di edificabilità, si è calcolato il volume esistente dell'edificato. Le superfici sono state calcolate sulle tavole del Programma di Fabbricazione vigente del comune di Bagnoregio. Nella tabella seguente è riassunto il procedimento di calcolo dell'indice comprensoriale ricercato. Per ogni zonizzazione urbanistica ricompresa nel comparto definito, sono stati riportati gli indici di edificabilità e le superficie di estensione a determinare quanto indicato:

Area	Destinazione da PRG	INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE (mc/mq)	SUPERFICIE (mq)	VOLUME (mc)	INDICE DI EDIFICABILITA' COMPRENSORIALE (mc/mq)
1	H - Verde attrezzato	0,00	2.700,00	0,00	
2	F – Attrezzature di servizio	2,00	540,00	3.240,00(*)	
3	F – Attrezzature di servizio	0,00	5.950,00	0,00	
4	F – Attrezzature di servizio	2,00	8.190,00	16.380,00	
5	B3 – saturazione edilizia	2,50	4.900,00	12.250,00	
6	F – Attrezzature di servizio	2,00	16.935,00	33.870,00	
7	Parcheggio	0,00	1.100,00	0,00	
8	G – Parco privato	0,00	24.950,00	0,00	
9	A – Centro storico	-	10.200,00	29.406,00(**)	
10	F – Verde attrezzato	0,00	5.685,00	0,00	
Totali			**81.150,00**	**95.146,00**	**1,17**

(*) Volume esistente in zona F, non oggetto di progetto in variante.
(**) Volume esistente calcolato sulla mappa catastale.

Sulla scorta delle risultanze indicate si assume, ai fini della valutazione del compendio, un indice di edificabilità comprensoriale pari a **1,17 mc/mq**.

Direzione Regionale del Lazio – Ufficio Provinciale Territorio di Viterbo
Via Ugo Ferroni, 5 – 01100 Viterbo tel. 07613181 – dp.vierbo.uptviterbo@agenziaentrate.it - dp.viterbo@pce.agenziaentrate.it

d) Calcolo volumetria potenziale del terreno

Moltiplicando la superficie dell'appezzamento per l'indice di fabbricabilità comprensoriale sopra calcolato, si ottiene la volumetria potenziale del terreno secondo la seguente formula:

$V_p = S \times I_{fc}$ in cui:

V_p = Volumetria potenziale;
S = superficie terreno;
I_{fc} = indice di fabbricabilità comprensoriale.

Pertanto si avrà:

V_p = 5.950 mq x 1,17 mc/mq = 6.961,50 mc

e) Calcolo valore del bene trasformato

Moltiplicando la volumetria potenziale dell'appezzamento per il valore medio delle aree edificabili calcolato attraverso il metodo derivato dall'MCA si otterrà il valore del bene trasformato secondo la seguente formula:

$V_m = V_p \times V_{ua}$:

V_m = Valore del bene trasformato
V_p = Volumetria potenziale;
V_{ua} = Valore unitario aree edificabili.

Pertanto si avrà:

V_m = 6.961,50 mc x 80,70 €/mc = 561.793,05 €

7.4 *Costo della trasformazione*

Il costo di trasformazione è determinato dalla sommatoria dei costi diretti e indiretti di costruzione, degli oneri finanziari e dell'utile del promotore. Si descrivono di seguito i calcoli effettuati per ciascuna voce

7.4.1 Costo tecnico di costruzione

In base a quanto previsto dal progetto preliminare approvato in variante agli strumenti urbanistici vigenti, il fabbricato insistente sull'area in valutazione è destinato alla demolizione. Per determinare il valore del compendio pertanto è necessario conoscere i costi della demolizione.
I prezzi unitari sono stati desunti dalla "Rettifica della Tariffa dei prezzi, edizione Luglio 2022, per le opere pubbliche edili ed impiantistiche del Lazio", approvata dalla Giunta Regionale con Deliberazione del 7 dicembre 2022, n. 1148.

Direzione Regionale del Lazio – Ufficio Provinciale Territorio di Viterbo
Via Ugo Ferroni, 5 – 01100 Viterbo tel. 07613181 – dp.vierbo.uptviterbo@agenziaentrate.it - dp.viterbo@pce.agenziaentrate.it

Il volume da demolire vuoto per pieno è pari a 10.090 mc, come descritto nel paragrafo 1.5;
Il peso di inerte da conferire a discarica è stato calcolato considerando che il volume del prodotto della demolizione dell'edificio è pari al 30% del suo volume vuoto per pieno e che il suo peso è pari a 1,65 ton/mc (fonte: www.renovoretecostruttori.com); pertanto si avrà:
P = 10.090 mc x 30% x 1,65 ton/mc = 4.994,5 ton

Si riporta di seguito il calcolo dei costi per la demolizione dell'edificio esistente.

Cod.	Descrizione lavorazione	U.m.	Prezzo unitario	Quantità	Prezzo complessivo (€)
A 3.01.1.b.	Demolizione totale di fabbricati, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza, comprese tutte le opere provvisionali, con esclusione dei ponteggi esterni, nonché gli oneri d'adempimento alle vigenti disposizioni per assicurare l'incolumità a persone e cose e ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente. I materiali della demolizione restano di proprietà dell'Amministrazione a giudizio della D.L. (la misurazione vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici esterne dei vari piani, con esclusione di aggetti, cornici e balconi, e moltiplicando dette superfici per altezza dei vari piani da solaio a solaio, per l'ultimo demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del piano di copertura del tetto, per il piano inferiore si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione). Compreso il carico e il trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica: per fabbricati in cemento armato, vuoto per pieno	€/mc	22,41	10.090,00	226.116,90
A 3.03.7.d	Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o discarica autorizzata ai fini del loro recupero/smaltimento, codici attribuiti secondo l'Elenco europeo dei rifiuti (EER), escluso il costo del trasporto. L'avvenuto smaltimento/recupero dovrà essere attestato dall'impianto di recupero o discarica autorizzata con dichiarazione sulle quantità ricevute dalle singole unità locali e	€/ton	24,84	4994,55	124.064,62

Direzione Regionale del Lazio – Ufficio Provinciale Territorio di Viterbo
Via Ugo Ferroni, 5 – 01100 Viterbo tel. 07613181 – dp.vierbo.uptviterbo@agenziaentrate.it - dp.viterbo@pce.agenziaentrate.it

	di quant'altro occorrente per documentare il regolare conferimento dei rifiuti a soggetti autorizzati. Miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alla voce codice EER 17 01 06				
				TOTALE	350.181,52

Il costo totale di demolizione dell'edificio è quindi pari a 350.181,52 €.

7.4.2 Costi indiretti di trasformazione

I costi indiretti di costruzione comprendono gli "Oneri di urbanizzazione" (O_U) e i "Costi di gestione dell'operazione" (C_G).

Nel caso in esame, la demolizione dell'edificio non prevede il pagamento degli oneri di urbanizzazione quindi tali costi sono nulli.

I "Costi di gestione dell'operazione" (C_G) comprendono:

- O_P Onorari Professionali;
- S_G Spese Generali;
- S_C Spese di commercializzazione.

Gli onorari professionali e le spese generali si considerano ricomprese nei costi diretti. Le spese di commercializzazione si intendono nulle in quanto l'opera è ipotizzata su commissione.

I costi indiretti di trasformazione sono dunque da considerarsi nulli.

7.4.3 Oneri finanziari

Gli oneri finanziari sono i costi che il promotore sostiene sul capitale attinto dal sistema creditizio per la realizzazione dell'opera edilizia. Dipendono dai tassi di interesse sui debiti (i) ordinariamente praticati dalle banche agli operatori del settore edile e dalla tempistica dell'operazione immobiliare.

Nel caso in esame, trattandosi di un intervento da eseguirsi con una tempistica breve, essi sono considerati trascurabili.

7.4.4 Utile del promotore

L'utile del promotore (U_P) rappresenta il profitto complessivo che lo stesso ritrae dall'impiego di tutti i capitali utilizzati nell'operazione immobiliare al momento della vendita del prodotto edilizio finito, che coincide con l'epoca della stima.

Nel caso in esame, trattandosi di un intervento destinato alla pubblica utilità, l'utile del promotore non viene considerato.

7.4.5 Oneri per l'acquisto del bene suscettibile di trasformazione

L'operazione di acquisto del bene immobiliare da trasformare è gravata dai seguenti ulteriori oneri:

ogli oneri indiretti di acquisto del bene da trasformare (OIA), sostenuti al momento dell'acquisto del bene da trasformare, comprendenti:

Direzione Regionale del Lazio – Ufficio Provinciale Territorio di Viterbo
Via Ugo Ferroni, 5 – 01100 Viterbo tel. 07613181 – dp.vierbo.uptviterbo@agenziaentrate.it - dp.viterbo@pce.agenziaentrate.it

•oneri fiscali;

•oneri di mediazione;

•oneri per consulenze urbanistiche, contrattuali, fiscali, legali e tecniche;

•oneri notarili e /o di passaggio.

Queste quote vengono computate come percentuale del valore di trasformazione attraverso la relazione:

$O_{IA} = t \times V_T$

la percentuale degli oneri indiretti di acquisto del bene da trasformare (t) è pari al 15% dato dalla somma di:

- 9% imposta di registro
- 2% oneri di mediazione
- 2% oneri per consulenze tecniche
- 1% oneri notarili
- 1% spese generali di amministrazione

7.4.6 Determinazione del valore di mercato del bene da trasformare

Poiché come detto l'operazione di trasformazione avviene in un tempo limitato e tutte le voci di costo di tipo indiretto sono trascurabili, la formula per la determinazione del valore di mercato del bene è così semplificata:

$V_T = (V_m - C_{tt}) /(1+ t)$

Dove:

V_T = Valore del bene da trasformare;

V_m = Valore di mercato del bene trasformato

C_{TT} = Costo Tecnico di Trasformazione;

t = Percentuale oneri di acquisto del bene da trasformare

Pertanto si avrà:

V_T = (561.793,05 € - 350.181,52 €) /(1+ 15%) = 184.010,02 €

Il valore di mercato della piena proprietà del compendio immobiliare oggetto di stima, nella sua unicità e globalità, espresso in cifra tonda, risulta essere pari a euro:

184.000,00

Direzione Regionale del Lazio – Ufficio Provinciale Territorio di Viterbo
Via Ugo Ferroni, 5 – 01100 Viterbo tel. 07613181 – dp.vierbo.uptviterbo@agenziaentrate.it - dp.viterbo@pce.agenziaentrate.it

CONCLUSIONI

Con la sottoscrizione dell'atto esecutivo prot. 66581 del 12/09/2022, in forza del protocollo d'intesa n. 30860 sottoscritto dall' Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Viterbo e il Comune di Bagnoregio in data 30/06/2021, il comune di Bagnoregio ha richiesto a questa Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Viterbo – Territorio, una consulenza tecnico-estimativa riguardante la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare denominato "ex cantina didattica", costituito da un fabbricato e terreni circostanti, sito nel comune di Bagnoregio, individuato in catasto terreni al fg. 8, p.lle 149, 150, 102, 151, 152, per eventuale acquisto da parte del comune, considerato come un unicum pur se intestato a diverse proprietà.
In data 02/12/2022 è stato effettuato un sopralluogo, interno ed esterno, alla presenza di un rappresentante del comune di Bagnoregio, per prendere cognizione delle caratteristiche del bene oggetto di valutazione, nonché per acquisire ogni elemento utile a formulare il giudizio di stima richiesto.
L'epoca della stima, è stata fissata alla data del sopralluogo ovvero 02/12/2022.
Il compendio è costituito da terreni con sovrastante fabbricato edificato negli anni '70 quale "cantina didattica" a servizio del limitrofo istituto agrario, ma mai terminato e mai utilizzato. Esso versa ad oggi in condizioni pessime di conservazione.
In data 25/07/2022 con DGC n° 46 è stato approvato un progetto preliminare in variate al Programma di Fabbricazione vigente e al PUGC adottato, che prevede la demolizione della porzione fuori terra del fabbricato, il recupero della porzione interrata per realizzazione di parcheggi pubblici per le navette di collegamento dall'area di parcheggio esterna al centro storico, la realizzazione di un piccolo edificio per informazioni turistiche e servizi igienici, e la sistemazione esterna della viabilità circostante.
Il bene in stima appartiene ad un segmento immobiliare non apprezzabile nell'ambito del mercato immobiliare. Esso infatti appartiene a quella tipologia di beni immobili che, pur non avendo un riscontro diretto sul mercato, hanno un valore intrinseco dovuto alla loro funzione di tipo sociale e di servizio alla collettività.
Il suo valore è stato quindi ricercato attraverso l'applicazione del metodo del valore di trasformazione nell'ipotesi che, a seguito della demolizione della porzione fuori terra del fabbricato, esso possa essere considerato un'area edificabile con un indice di edificabilità comprensoriale che tenga conto del contributo dell'area a servizi prevista dal progetto nella formazione del valore delle aree limitrofe con lo scopo di perequare il valore dell'area depotenziata della sua capacità edificatoria a beneficio delle altre di cui è posta a favore.

Direzione Regionale del Lazio – Ufficio Provinciale Territorio di Viterbo
Via Ugo Ferroni, 5 – 01100 Viterbo tel. 07613181 – dp.vierbo.uptviterbo@agenziaentrate.it - dp.viterbo@pce.agenziaentrate.it

Per la determinazione del valore del bene trasformato dunque si è individuato un comparto edificatorio virtuale di appartenenza del compendio oggetto di valutazione, si è calcolato l'indice di fabbricabilità medio ponderato del comparto, individuando così la volumetria potenziale virtuale del compendio. A tale volumetria è stato applicato il valore unitario della volumetria residenziale nella macroarea Valle del Tevere, calcolato tramite l'applicazione del Metodo derivato dall'MCA con quattro elementi di comparazione, siti in comuni limitrofi a Bagnoregio e ritenuti omogenei.
Al valore del bene trasformato così ottenuto sono stati detratti i costi per la demolizione della porzione fuori terra del fabbricato prevista nel progetto preliminare sopra citato e gli oneri legati all'acquisto del bene da trasformare. Gli altri costi, che nell'applicazione del metodo del valore di trasformazione fanno riferimento al valore commerciale del bene trasformato, nonché alla tempistica necessaria per l'intervento di trasformazione, sono stati nel caso in esame trascurati considerando la destinazione a servizio pubblico dell'opera e la brevità dell'intervento di trasformazione.
La presente stima è stata redatta sulla base dei dati tecnico-legali, del materiale documentario in possesso, nonché di quanto è stato riscontrato nel corso del sopralluogo, delle valutazioni fatte e delle informazioni rese dall'ente richiedente.
Per il bene precedentemente descritto, con riferimento ai dati tecnico economici acquisiti per immobili assimilabili e al procedimento di stima adottato, nonché alle considerazioni sopra esposte si riepiloga quanto segue:

Descrizione sintetica del bene	Dati catastali				Valore Stimato (€)
	Comune	Foglio	Particelle	Sub.	
Compendio immobiliare denominato "Ex cantina didattica" costituito da un fabbricato e terreni circostanti	Bagnoregio	88	149 – 150 – 151 – 152 - 102	-	184.000,00
TOTALE in c.t. (euro centottantaquattroemila/00)					**184.000,00**

Ciò esposto, si ritiene utile segnalare che l'alea di variazione, insita in ogni processo valutativo, per la valutazione in questione è quantificabile nell'ordine del ± 15% circa; per tanto in tale ambito può collocarsi il più esatto valore dell'immobile senza pregiudizio per la correttezza e l'attendibilità del relativo criterio estimativo.

La presente perizia, riferita al 02/12/2022, è stata redatta esclusivamente per lo scopo sopra indicato e per conto del comune di Bagnoregio; è fatto dunque divieto di ogni altro tipo di utilizzo.

Direzione Regionale del Lazio – Ufficio Provinciale Territorio di Viterbo
Via Ugo Ferroni, 5 – 01100 Viterbo tel. 07613181 – dp.vierbo.uptviterbo@agenziaentrate.it - dp.viterbo@pce.agenziaentrate.it

Viterbo, 20 febbraio 2023

LA RESPONSABILE TECNICA (*)

Laura Mencarini
Firmato digitalmente

IL DIRETTORE DELL'UFFICIO PROVINCIALE - TERRITORIO (*)

Girolamo Ottaviani
Firmato digitalmente

(*) Firma su delega del Direttore Provinciale Francesco Mori

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente.

Alla presente si allegano n. 9 documenti elencati ed esplicitati nelle pagine successive.

Direzione Regionale del Lazio – Ufficio Provinciale Territorio di Viterbo
Via Ugo Ferroni, 5 – 01100 Viterbo tel. 07613181 – dp.vierbo.uptviterbo@agenziaentrate.it - dp.viterbo@pce.agenziaentrate.it

ALLEGATI

1. Inquadramento territoriale

2. Mappa catastale

3. Inquadramento zone OMI

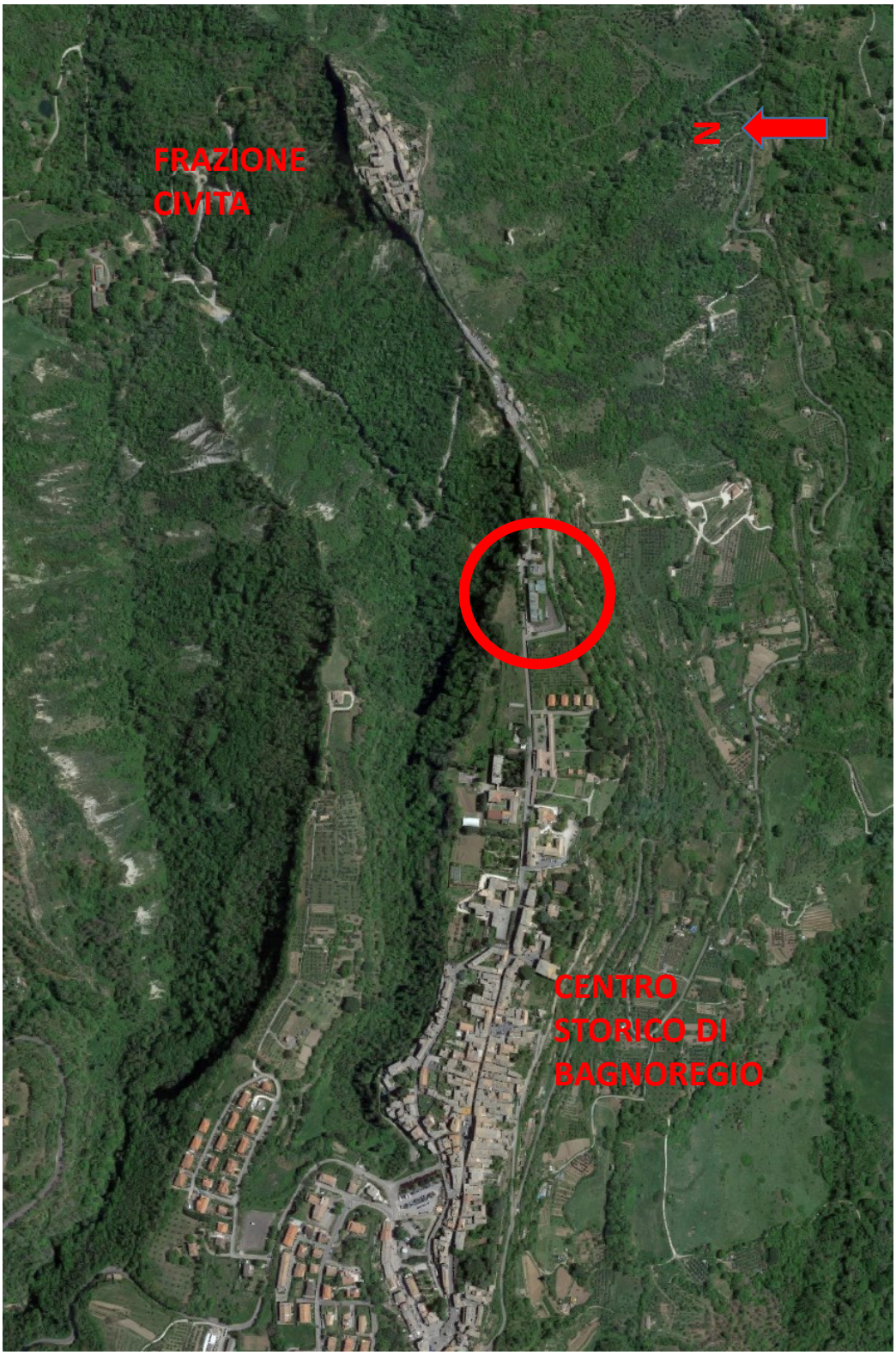
4. Progetto anno 1969
4.1. Planivolumetrico
4.2. Pianta piano seminterrato
4.3. Pianta piano terra
4.4. Pianta piano primo

5. Progetto anno 2021
5.1. Sistema della viabilità
5.2. Sistema dei servizi
5.3. Estratto relazione illustrativa

6. MCA aree edificabili
6.1. comparabile Ca
6.2. comparabile Cb
6.3. comparabile Cc
6.4. comparabile Cd
6.5. tabella A immobili in comparazione
6.6. tabella C – dati e tabella D - prezzi impliciti
6.7. tabella E – valutazione e sintesi valutativa

7. Individuazione comparto urbanistico
8. Estratto tariffa delle Opere Edili – Regione Lazio
9. Documentazione fotografica
9.1. Immagini alla data del sopralluogo
9.2. Immagini precedenti – fonte progetto preliminare approvato

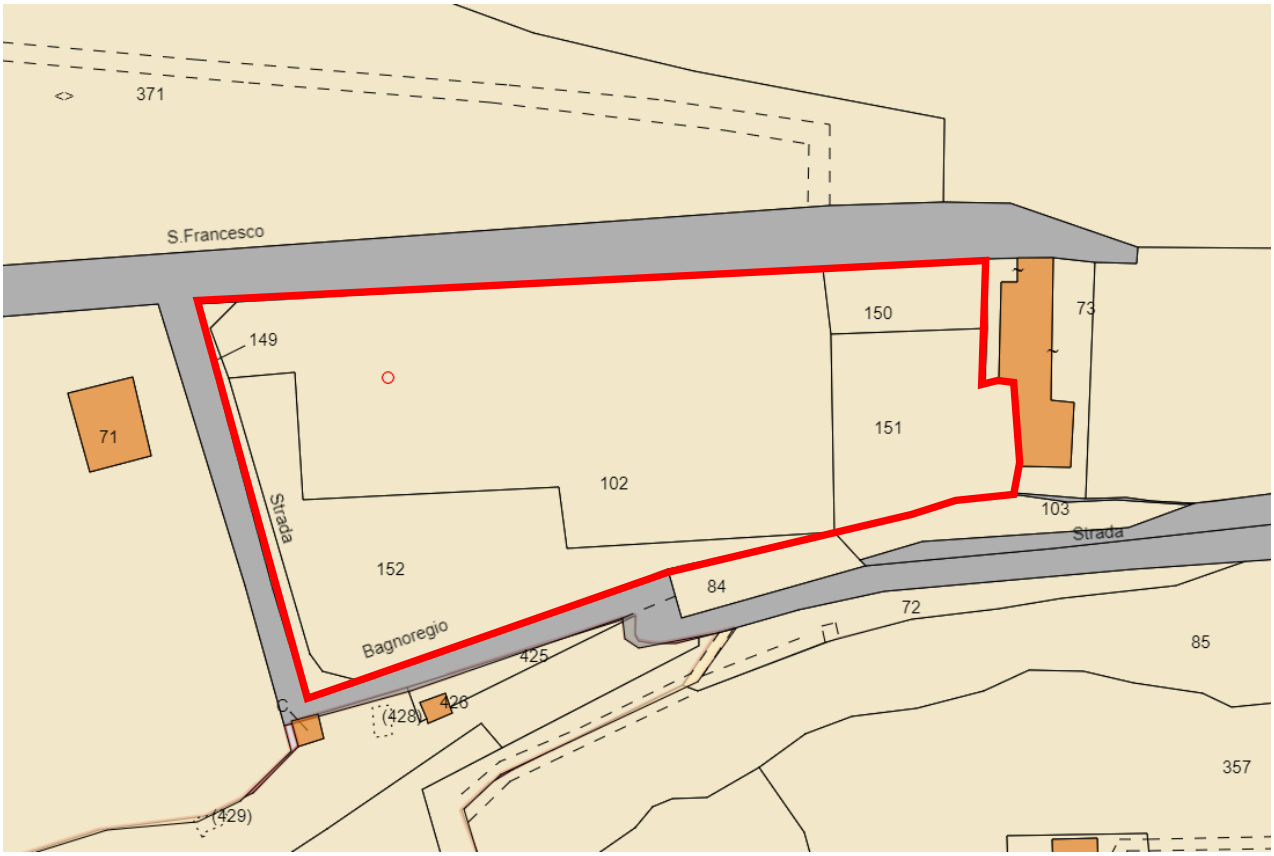
Direzione Regionale del Lazio – Ufficio Provinciale Territorio di Viterbo
Via Ugo Ferroni, 5 – 01100 Viterbo tel. 07613181 – dp.vierbo.uptviterbo@agenziaentrate.it - dp.viterbo@pce.agenziaentrate.it



INDIVIDUAZIONE IMMOBILE

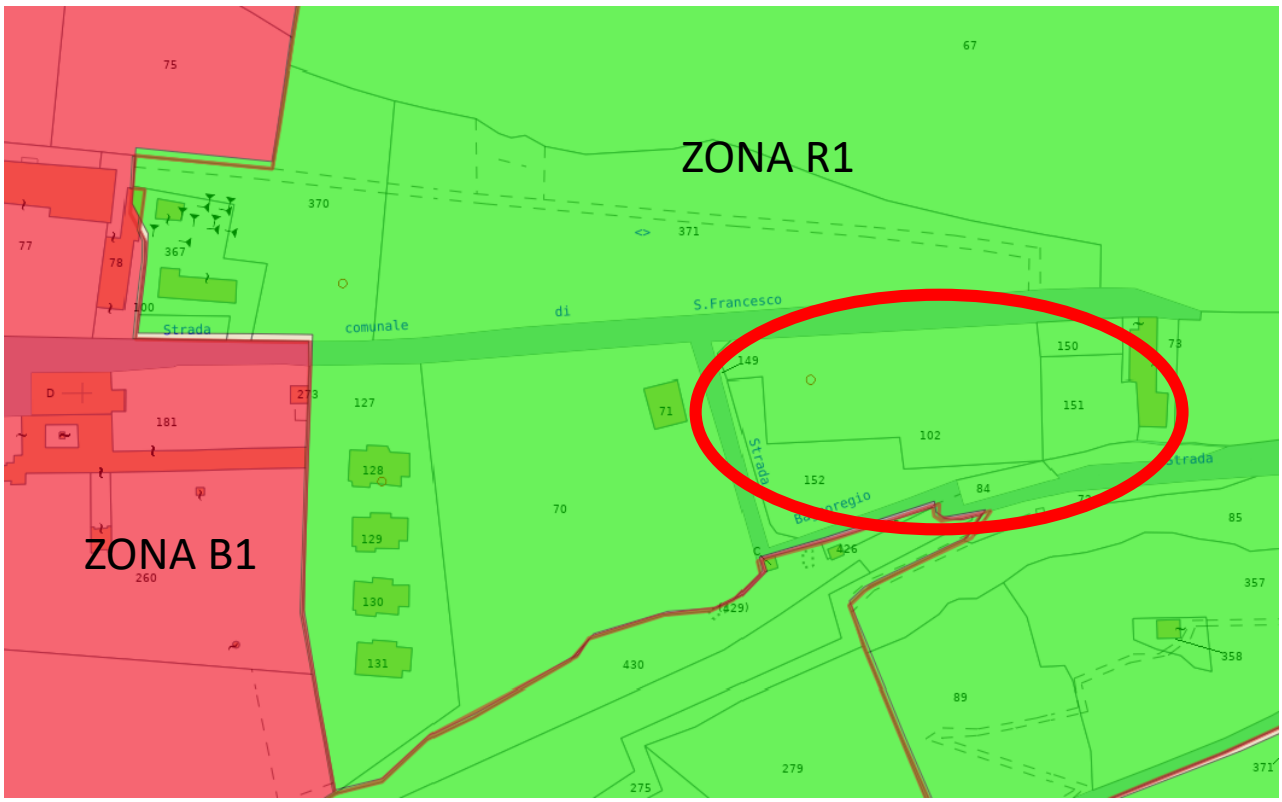
PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO TERRITORIALE

ALLEGATO N° **1**	Scala -
	data 02.12.2022



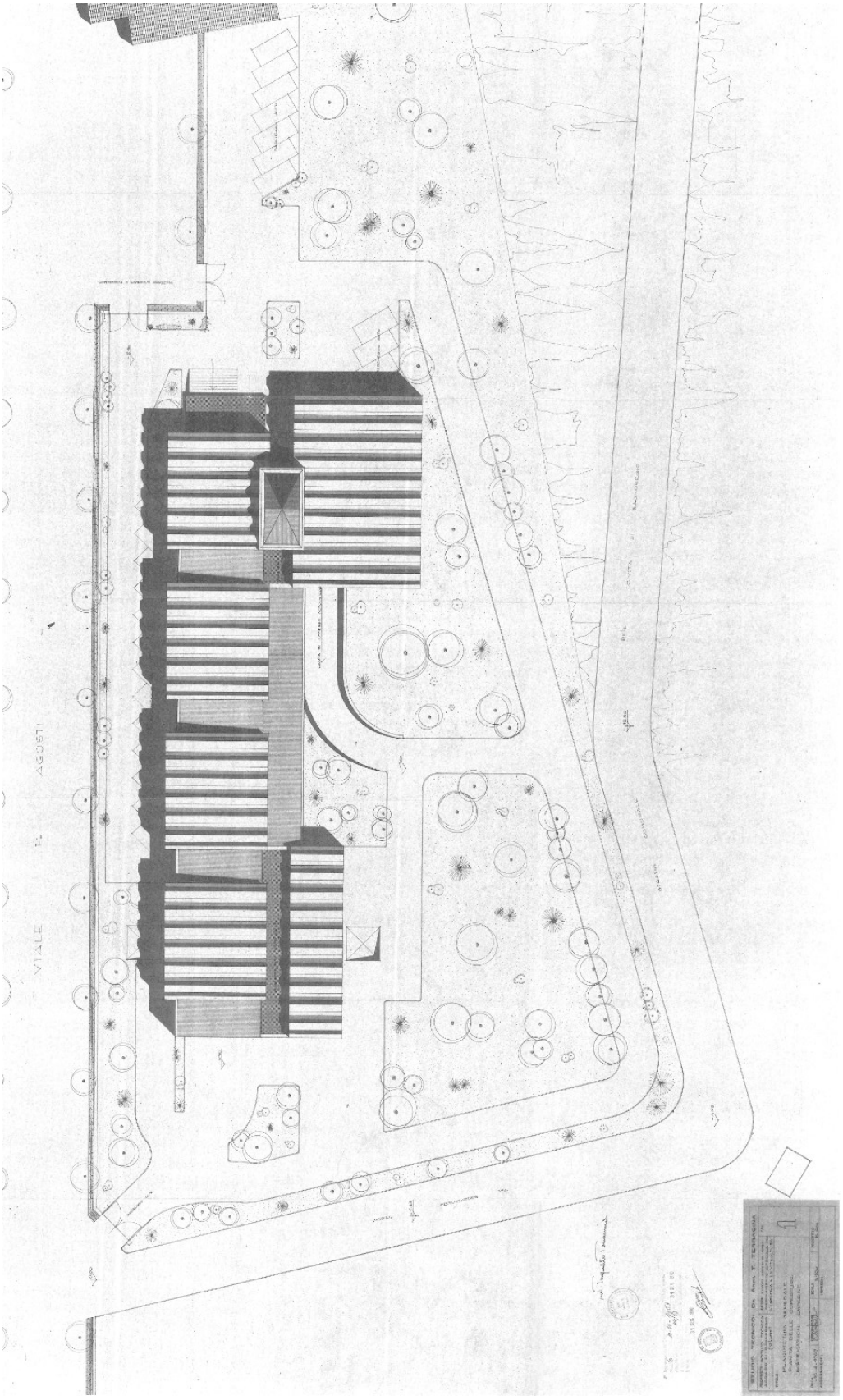
INDIVIDUAZIONE IMMOBILE

MAPPA CATASTALE	
ALLEGATO N° **2**	Scala -
	data 02.12.2022

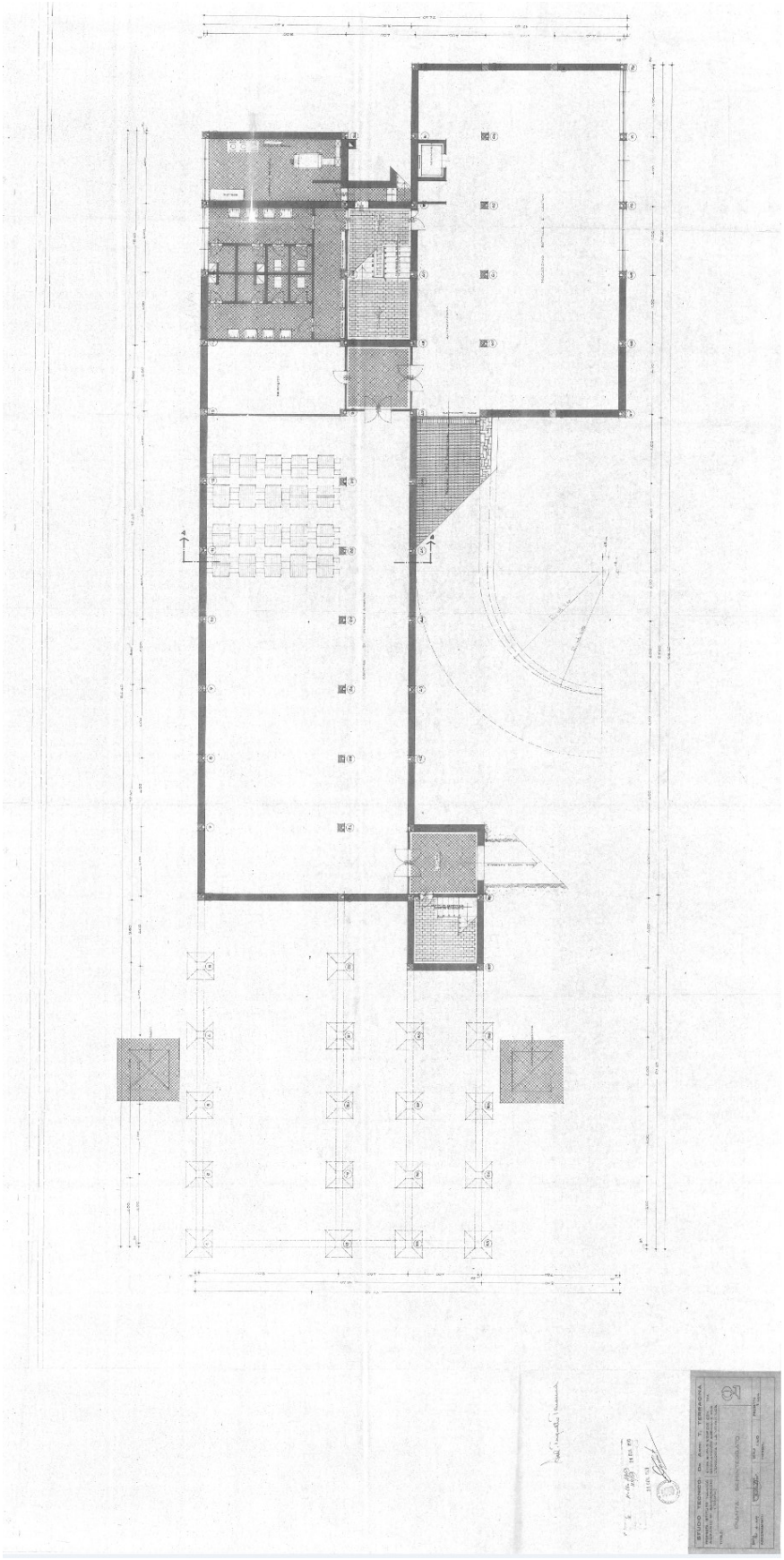


INDIVIDUAZIONE IMMOBILE

INQUADRAMENTO ZONA OMI	
ALLEGATO N° **3**	Scala -
	data 02.12.2022

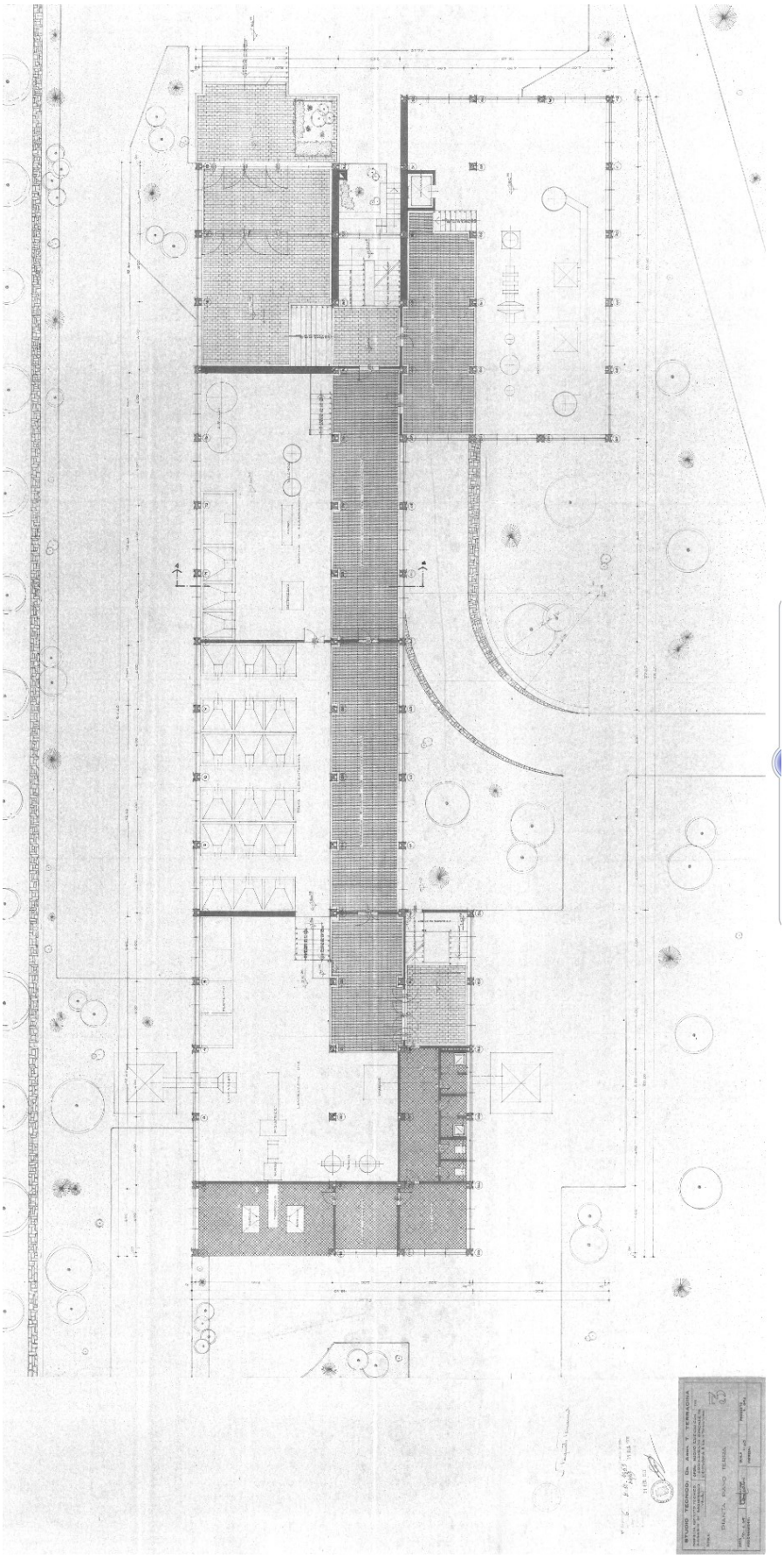


PROGETTO ANNO 1969 - PLANIVOLUMETRICO	
ALLEGATO N° **4.1**	Scala -
	data -



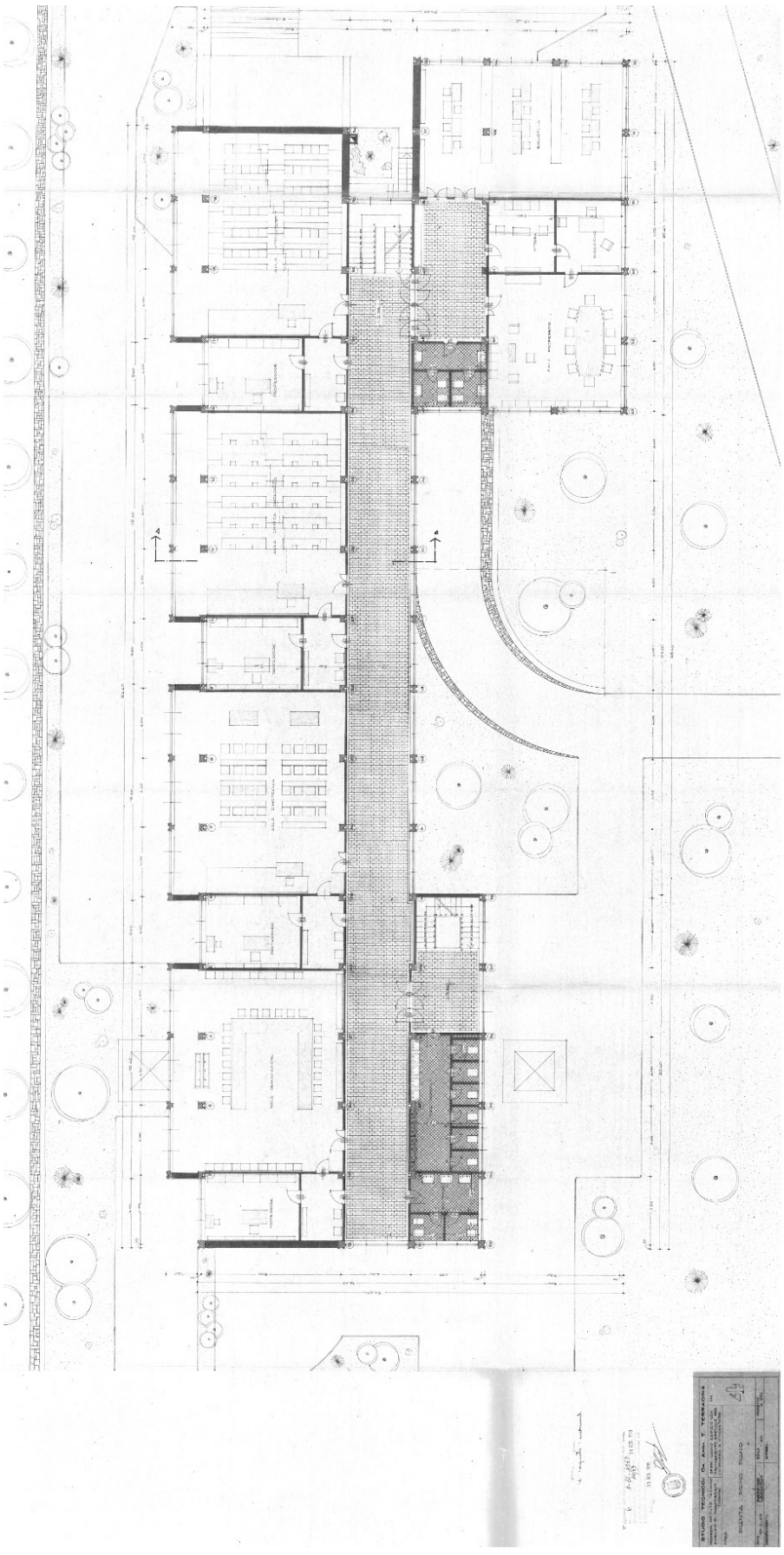
PROGETTO ANNO 1969 – PIANTA PIANO SEMINTERRATO

ALLEGATO N° **4.2**	Scala -
	data -



PROGETTO ANNO 1969 – PIANTA PIANO TERRA

ALLEGATO N° **4.3**	Scala -
	data -



PROGETTO ANNO 1969 – PIANTA PIANO PRIMO

ALLEGATO N° **4.4**	Scala -
	data -

STUDIO TECNICO MAURIZIO GALLI ARCHITETTO

Comune di Bagnacavallo | Località

PROGETTO

Riqualificazione paesaggistica con la demolizione del fabbricato esistente e la realizzazione di servizi

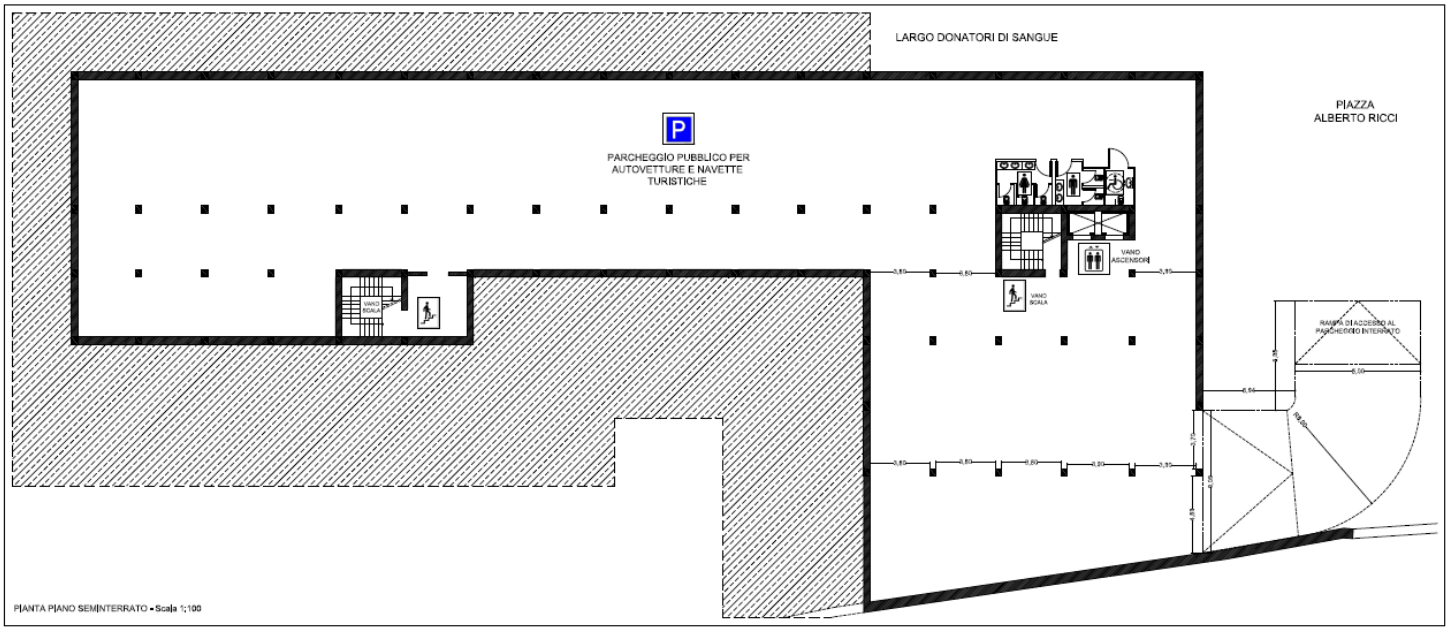
(D.P.R. 327/2001 del 08/06/2001 L.R. 37/99 art.50)

TAVOLA 6

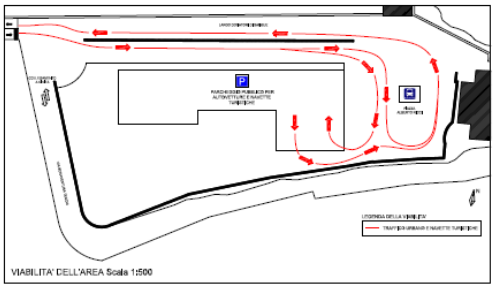
OGGETTO: Elaborato grafico - Sistema della viabilità

Proprietà	Committente	Progettista	Scala	Data
Amministrazione Provinciale	Comune di Bagnacavallo	Arch. Maurizio Galli	Varie	05/2021

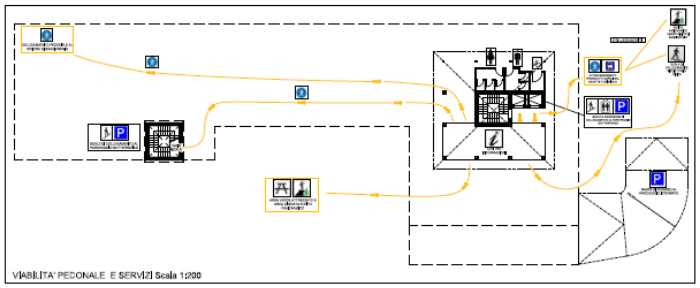
PROGETTO PRELIMINARE



PIANTA PIANO SEMINTERRATO - Scala 1:100



VIABILITA' DELL'AREA Scala 1:500



VIABILITA' PEDONALE E SERVIZI Scala 1:200

PROGETTO 2021 – SISTEMA DELLA VIABILITA'

ALLEGATO N° 5.1

Scala -

data -

STUDIO TECNICO MAURIZIO GALLI ARCHITETTO

Comune di Bagnoregio | Località

PROGETTO

Riqualificazione paesaggistica con la demolizione del fabbricato esistente e la realizzazione di servizi

(D.P.R. 327/2001 del 08/06/2001 L.R. 38/99 art.56)

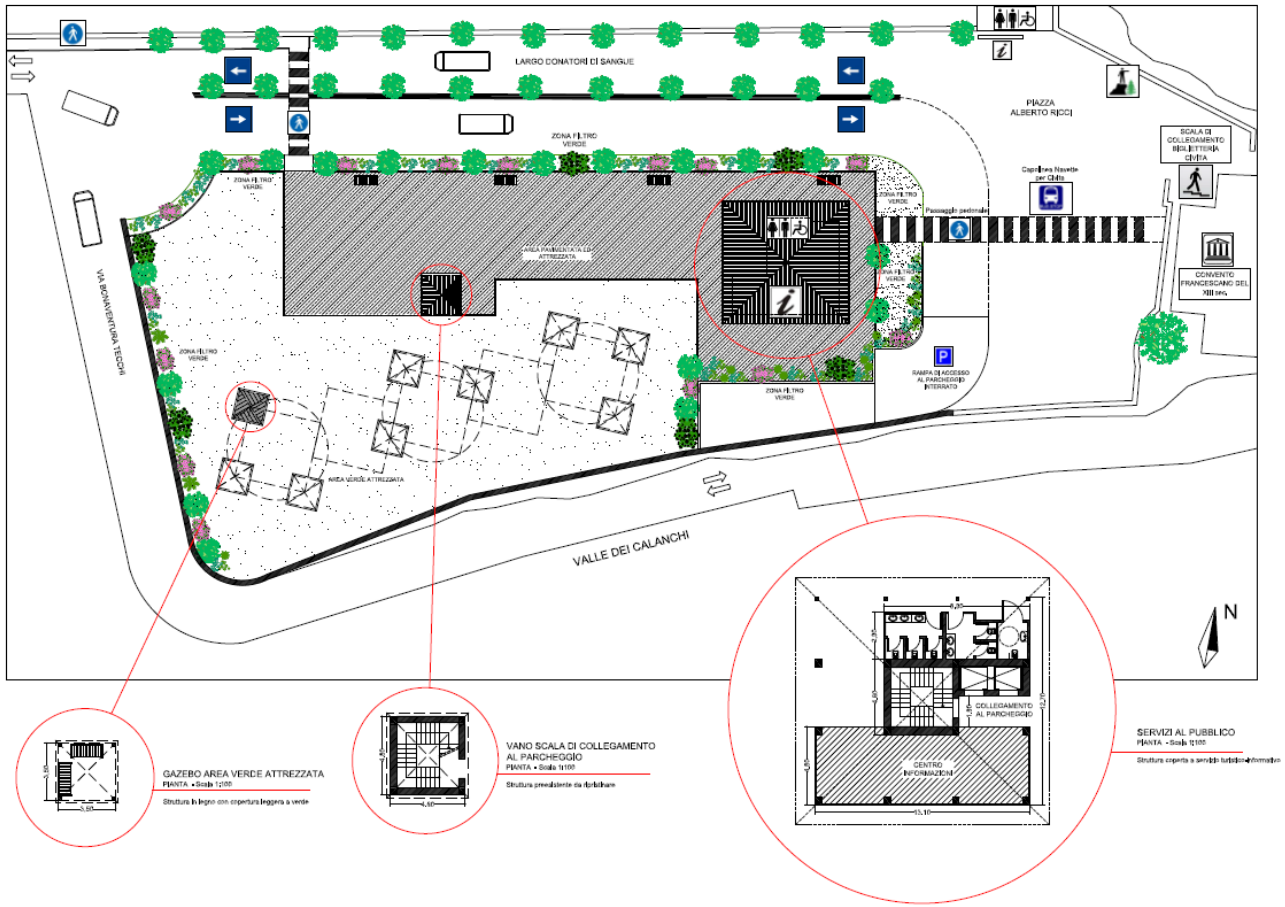
TAVOLA 7

OGGETTO: Elaborato Grafico - Sistema dei servizi

Proprietà	Committente	Progettista	Scala	Data
Amministrazione Provinciale	Comune di Bagnoregio	Arch. Maurizio Galli	Varie	05/2021

PROGETTO PRELIMINARE

PLANIMETRIA GENERALE DELL'AREA Scala 1:200



ALLEGATO N° **5.2**

Scala -

data -

PROGETTO 2021 – SISTEMA DEI SERVIZI

L'intervento è quindi caratterizzato dall'identificazione di un'area a verde attrezzato con la progettazione di componenti attente alla tradizione locale ed alla cura paesaggistica sintetizzato in tre fasi:

1. Demolizione della parte fuori terra dell'edificio preesistente;
2. Bonifica e riqualificazione dell'area attrezzandola con i servizi;
3. Riorganizzazione della viabilità.

Nello specifico, le lavorazioni previste sono:

- lo smantellamento della pannellatura attualmente installata per celare lo stato di degrado dell'immobile;
- la messa in sicurezza dell'area e la predisposizione delle opere di bonifica;
- la totale demolizione della parte fuori terra della struttura costituita dal piano di spiccato e dal primo piano;
- la riorganizzazione di una porzione del muro perimetrale per la formazione dello spazio necessario al traffico;
- la bonifica dell'area con l'allontanamento del materiale di risulta previo stoccaggio , separazione dei materiali, carico , trasporto e smaltimento a discarica o centro di riciclaggio;
- le opere di manutenzione degli elementi preservati quali i muri di recinzione e di confine;
- la bonifica e la riorganizzazione del verde esistente;
- il ripristino dell'area scoperta con messa a dimora di nuove piantumazioni, l'integrazione del verde con la pavimentazione drenante;
- la realizzazione degli accessi e della circolazione;
- l'installazione di apposita cartellonistica stradale e turistica;
- la modifica della viabilità dell'intera area per garantire il flusso ordinato dei veicoli e dei mezzi di trasporto pubblici.

La soluzione progettuale dovrà condurre non solo al miglioramento estetico-paesaggistico con il miglioramento della viabilità, ma anche, per la sua versatilità, ad interventi di completamento quali:

- la rilettura e riutilizzazione della parte di edificio interrata da destinare a parcheggio coperto di notevole capienza;
- la realizzazione di servizi igienici e centri informazioni coordinati con la struttura sottostante in cemento che si rigenera e si riutilizza.

Comparabile C_a		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		2021 1T 10437
Prezzo (€):		32.830,00
Data dell'atto:		14/09/2021
Comune:		Vasanello
Indirizzo	Toponimo	Loc. Palombara
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	16
	Particella	1818-1817-1819-1821-1823
	Subalterno	-
Destinazione Urbanistica/Descrizione:		Lotto edificabile nella zona di espansione del comune di Vasanello, in Zona urbanistica C4 – Espansione Edilizia Urbana estensiva con IFF 0,5 mc/mq. Superficie 922 mq, volume realizzabile 461 mc. Le caratteristiche prese in considerazione ai fini del confronto sono: Localizzazione: normale; Forma: regolare; Giacitura: pianeggiante; Accessibilità: normale.

MCA AREE EDIFICABILI – COMPARABILE Ca	
ALLEGATO N° **6.1**	Scala -
	data 02.12.2022

Comparabile C_b		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		2021 1T 13066
Prezzo (€):		35.000,00
Data dell'atto:		09/11/2021
Comune:		Vasanello
Indirizzo	Toponimo	Loc. Palombara
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	16
	Particella	1227-1234
	Subalterno	-
Destinazione Urbanistica/Descrizione:		Lotto edificabile nella zona di espansione del comune di Vasanello, in Zona urbanistica C4 – Espansione Edilizia Urbana Estensiva con IFF 0,5 mc/mq. Superficie 965 mq, volume realizzabile 482,5 mc. Le caratteristiche prese in considerazione ai fini del confronto sono: Localizzazione: normale; Forma: regolare; Giacitura: pianeggiante; Accessibilità: da via secondaria (accesso non diretto dalla strada ma attraverso strada sterrata

MCA AREE EDIFICABILI – COMPARABILE Cb

ALLEGATO N° **6.2**

Scala -

data 02.12.2022

Comparabile C_c		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		2021 1T 4301
Prezzo (€):		40.000,00
Data dell'atto:		18/03/2021
Comune:		Bomarzo
Indirizzo	Toponimo	Loc. Elce
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	27
	Particella	806 - 835
	Subalterno	-
Destinazione Urbanistica/Descrizione:		Lotto edificabile nella zona di espansione del comune di Bomarzo, in Zona urbanistica C nuovi complessi, sottozona C1 con IFF 0,5 mc/mq. Superficie 1052 mq, volume realizzabile 526 mc. Le caratteristiche prese in considerazione ai fini del confronto sono: Localizzazione: normale; Forma: regolare; Giacitura: pianeggiante; Accessibilità: da via secondaria (traversa no asfaltata).

MCA AREE EDIFICABILI – COMPARABILE Cc	
ALLEGATO N° **6.3**	Scala -
	data 02.12.2022

Comparabile C_d		
Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto:		2020 1T 5085
Prezzo (€):		35.000,00
Data dell'atto:		28/05/2020
Comune:		Civitella d'Agliano
Indirizzo	Toponimo	loc. Il Termine
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	23
	Particella	230
	Subalterno	-
Destinazione Urbanistica/Descrizione:		Lotto edificabile nella zona di espansione del comune di Civitella d'Agliano, in Zona urbanistica C4-a Completamento con IFF 0,7 mc/mq. Superficie 560 mq, volume realizzabile 392 mc. Le caratteristiche prese in considerazione ai fini del confronto sono: Localizzazione: ricercata (in zona di accesso al paese) Forma: regolare; Giacitura: pianeggiante; Accessibilità: da via principale.

MCA AREE EDIFICABILI – COMPARABILE Cd	
ALLEGATO N° **6.4**	Scala -
	data 02.12.2022

TABELLA "A" - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare			COMPARABILI (C_i = *comparables*)												IMMOBILE IN STIMA (S= *subject*)	
Aree Edificabili			Ca		Cb		Cc		Cd							
Dati di riferimento	Fonte		Compravendita		Compravendita		Compravendita		Compravendita							
	Estremi		2021 1T 10437		2021 1T 13066		2021 1T 4301		2020 1T 5085							
	Prezzo (€)		32.830,00		35.000,00		40.000,00		35.000,00							
	Epoca dato (Semestre/anno)		2°/2021		2°/2021		1°/2021		1°/2020						2°/2022	
	Comune		Vasanello		Vasanello		Bomarzo		Civitella d'Agliano						Bagnoregio	
	Indirizzo	Toponimo	Loc. Palombara		Loc. Palombara		Loc. Elce		loc. Il Termine						Piazza Alberto Ricci	
		Numero civico	snc		snc		snc		snc						snc	
	Catastali	Sezione	-		-		-		-						-	
		Foglio	16		16		27		23						8	
		Part.lle	1818-1817-1819-1821-1823		1227-1234		806		230						102	
		Subalterno	-		-		-		-						-	
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza		Cubatura (mc)	461,00	Cubatura (mc)	482,50	Cubatura (mc)	526,00	Cubatura (mc)	392,00	Cubatura (mc)		Cubatura (mc)		Cubatura (mc)	465,38
	Localizzazione		Normale		Normale		Normale		Ricercata						Ricercata	
	Forma		Regolare		Regolare		Regolare		Regolare						Regolare	
	Giacitura		Pianeggiante		Pianeggiante		Pianeggiante		Pianeggiante						Pianeggiante	
	Accessibilità		Normale		Da via secondaria		Da via secondaria		Da via principale						Normale	

ALLEGATO N° **6.5**

MCA AREE EDIFICABILI
TABELLA A «IMMOBILI IN COMPARAZIONE»

Scala -

data 02.12.2022

TABELLA "B" - DATI

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd							
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.					Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza	Cubatura (mc)	461,00	Cubatura (mc)	482,50	Cubatura (mc)	526,00	Cubatura (mc)	392,00					Cubatura (mc)	465,38
c2	Localizzazione	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00	Ricercata	2,00					Ricercata	2,00
c3	Forma	Regolare	1,00	Regolare	1,00	Regolare	1,00	Regolare	1,00					Regolare	1,00
c4	Giacitura	Pianeggiante	2,00	Pianeggiante	2,00	Pianeggiante	2,00	Pianeggiante	2,00					Pianeggiante	2,00
c5	Accessibilità	Normale	1,00	Da via secondaria	0,00	Da via secondaria	0,00	Da via principale	2,00					Normale	1,00

TABELLA "C" - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unità di misura	Coeff. KCi	PREZZI IMPLICITI					
N.ordine	Nome				Ca	Cb	Cc	Cd		
c1	Consistenza	Kc1 x p'cmin	€/mc	1,00	71,21	71,21	71,21	71,21		
c2	Localizzazione	Kc2XPci	€	5,0%	1.641,50	1.750,00	2.000,00	1.750,00		
c3	Forma	Kc3XPci	€	5,0%	1.641,50	1.750,00	2.000,00	1.750,00		
c4	Giacitura	Kc4XPci	€	5,0%	1.641,50	1.750,00	2.000,00	1.750,00		
c5	Accessibilità	Kc5XPci	€	5,0%	1.641,50	1.750,00	2.000,00	1.750,00		

ALLEGATO N° **6.6**

Scala -

data 02.12.2022

MCA – AREE EDIFICABILI
TABELLA C «DATI» E TABELLA D «PREZZI IMPLICITI»

TABELLA "D" - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

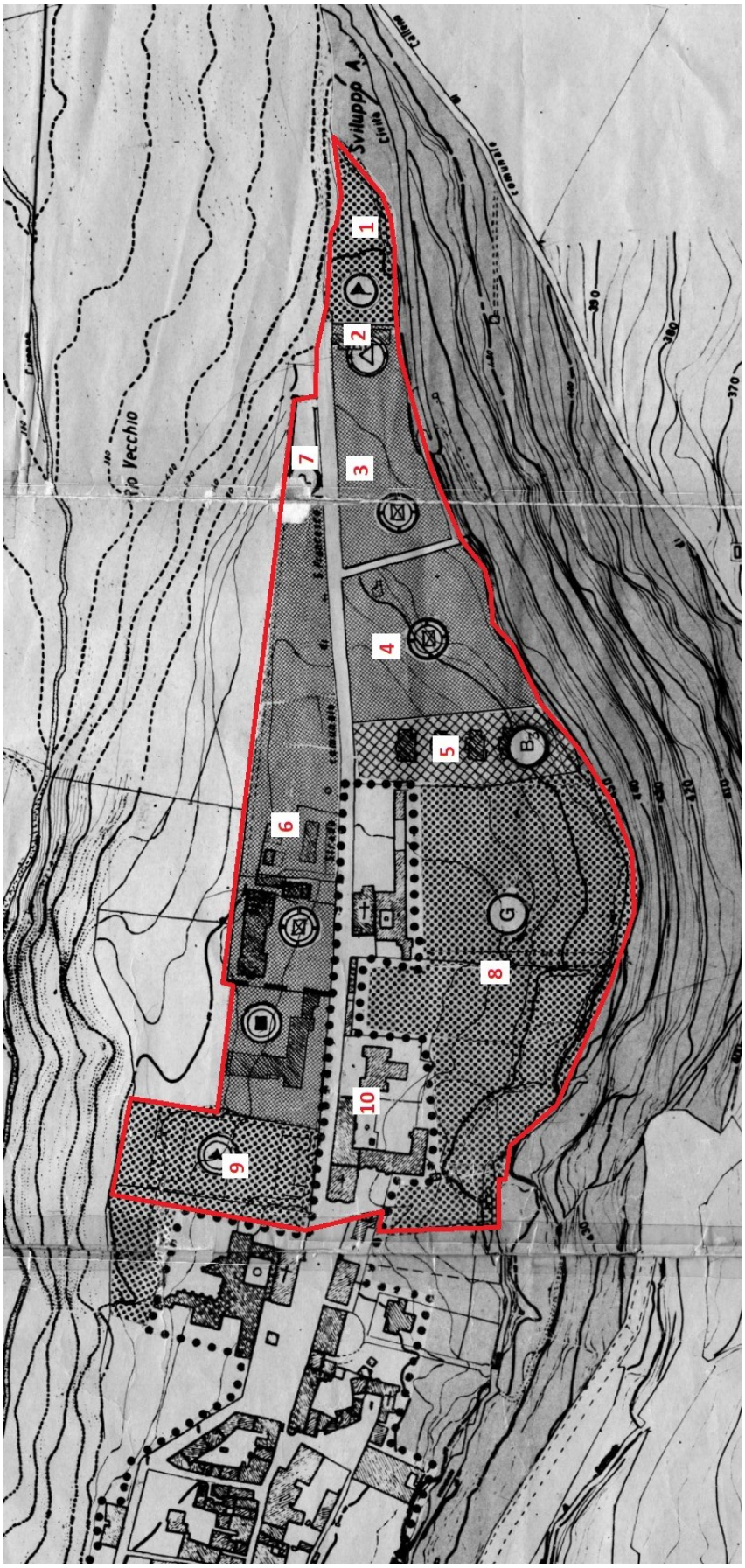
	Caratteristica	IMMOBILI IN COMPARAZIONE												IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc		Cd							
N.	Identificativo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità/ Punteggi	Correzione del prezzo						
c1	Consistenza	4,38	311,56	-17,13	-1.219,55	-60,63	-4.317,39	73,38	5.225,38						
c2	Localizzazione	1,00	1.641,50	1,00	1.750,00	1,00	2.000,00	0,00	0,00						
c3	Forma	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
c4	Giacitura	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00						
c5	Accessibilità	0,00	0,00	1,00	1.750,00	1,00	2.000,00	-1,00	-1.750,00						
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_I$		1.953,06		2.280,45		-317,39		3.475,38						
	P'_C		32.830,00		35.000,00		40.000,00		35.000,00						
	$P'_C + \sum \Delta P_I$		34.783,06		37.280,45		39.682,61		38.475,38						
1^ SINTESI	$p_{C\ corretto}$		74,74		80,11		85,27		82,68					prezzo unitario medio 1^ sintesi (€/mc)	80,70
	Δ_{medio}%		-7,39%		-0,73%		5,66%		2,45%					% di scostamento accettato	10%
	Esito 1^ sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Accettato						Valore 1^ sintesi (€)	37.555,76

ALLEGATO N° 6.7

Scala -

data 02.12.2022

MCA AREE EDIFICBILI
TABELLA E «VALUTAZIONE E SINTESI VALUTATIVA»

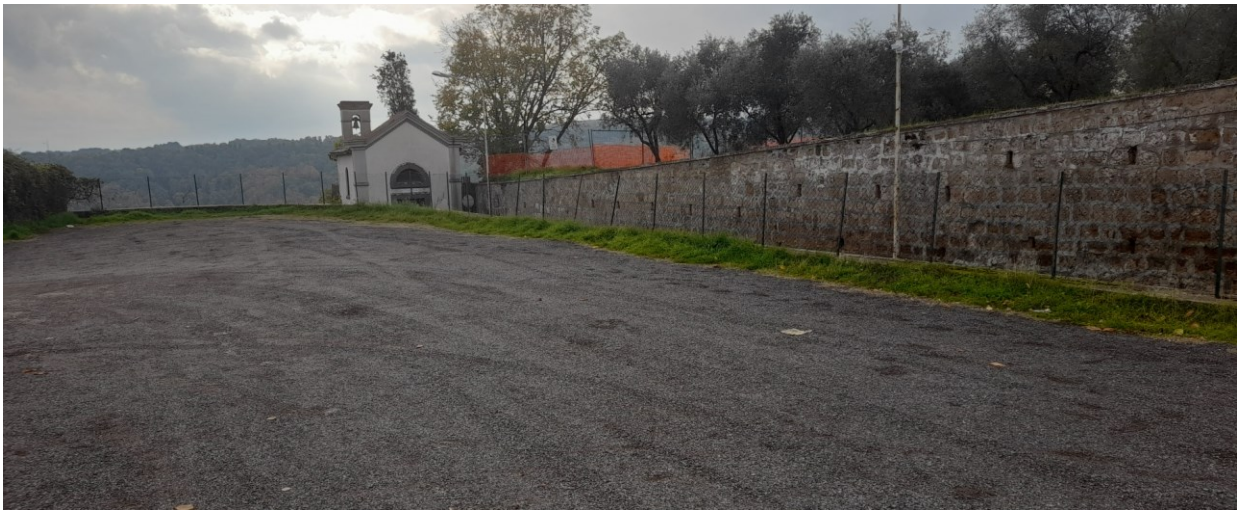


INDIVIDUAZIONE COMPARTO URBANISTICO	
ALLEGATO N° **7**	Scala -
	data 02.12.2022

A	3.01.1.	**Demolizione totale di fabbricati**, sia per la parte interrata che fuori terra, questa per qualsiasi altezza, comprese tutte le opere provvisionali, con esclusione dei ponteggi esterni, nonché gli oneri d'adempimento alle vigenti disposizioni per assicurare l'incolumità a persone e cose e ogni onere e magistero per assicurare l'opera eseguita a regola d'arte secondo le normative esistenti, eseguita con mezzi meccanici e con intervento manuale ove occorrente. I materiali della demolizione restano di proprietà dell'Amministrazione a giudizio della D.L. (la misurazione vuoto per pieno sarà fatta computando le superfici esterne dei vari piani, con esclusione di aggetti, cornici e balconi, e moltiplicando dette superfici per altezza dei vari piani da solaio a solaio, per l'ultimo demolito sarà preso come limite superiore di altezza il piano di calpestio del solaio di copertura, o dell'imposta del piano di copertura del tetto, per il piano inferiore si farà riferimento alla quota inferiore di demolizione). Compreso il carico e il trasporto del materiale di risulta a discarica controllata, con esclusione degli oneri di discarica:		
A	3.01.1.a.	per fabbricati in muratura di tufo, pietrame e mattoni in genere, solai in legno, con travi in ferro o in c.a., vuoto per pieno	mc	€ 17,13
A	3.01.1.b.	per fabbricati in cemento armato, vuoto per pieno	mc	€ 22,41
A	3.03.7	Costo per il conferimento dei rifiuti a impianto di recupero o discarica autorizzata ai fini del loro recupero/smaltimento, codici attribuiti secondo l'Elenco europeo dei rifiuti (EER), escluso il costo del trasport . L'avvenuto smaltimento/recupero dovrà essere attestato dall'impianto di recupero o discarica autorizzata con dichiarazione sulle quantità ricevute dalle singole unità locali e di quant'altro occorrente per documentare il regolare conferimento dei rifiuti a soggetti autorizzati		
A	3.03.7.e	miscugli o scorie di cemento, mattoni, mattonelle e ceramiche, diverse da quelle di cui alla voce codice EER 17 01 06 (EER 17 01 07) a recupero	ton	€ 24,84

VISTA ESTERNA FABBRICATO

VISTA PIAZZA ALBERTO RICCI



VISTA DA VIALE ALFONSO E GIOVANNI AGOSTI

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA	
ALLEGATO N° **9.1**	Scala -
	data 02.12.2022

VISTE ESTERNE FABBRICATO – FONTE: PROGETTO PRELIMINARE ANNO 2021

DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO N° **9.2**	Scala -
	data 2021