

Prot. Acq.
105137/2025

Oggetto

**Perizia di stima per la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio immobiliare denominato "belvedere" sito in Bagnoregio (VT).
Piazza Alberto Ricci - 01022 Bagnoregio (VT)**



Richiedente

COMUNE DI BAGNOREGIO
Piazza S. Agostino, 21 01022 Bagnoregio (VT) - cf 00094410560
pec:comune.bagnoregio.vt@legalmail.it

INDICE

MARS - Moduli Applicativi per la Redazione delle Stime v. 2026/1

1. PREMESSA	5
1.1 Oggetto della relazione di stima	5
1.2 Titolarità degli immobili oggetto di stima	5
1.3 Finalità della valutazione	5
1.4 Sopralluogo	6
1.5 Documentazione esaminata	6
2. DESCRIZIONE GENERALE	6
2.1 Notizie di carattere generale	6
2.2 Bene immobiliare ordinario sito in BAGNOREGIO - PIAZZA ALBERTO RICCI, SNC	7
2.2.1 Caratteristiche delle unità immobiliari	7
2.2.2 Utilizzo attuale	9
2.2.3 Identificazione catastale	10
2.2.4 Consistenza	11
2.3 Terreno non agricolo, sito in BAGNOREGIO - PIAZZA ALBERTO RICCI, SNC	12
2.3.1 Caratteristiche delle unità immobiliari	12
2.3.2 Utilizzo attuale	13
2.3.3 Identificazione catastale	13
2.3.4 Consistenza	13
3. DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE	13
3.1 Quadro normativo vigente	13
3.2 Urbanistica	14
3.2.1 Inquadramento generale	14

3.2.2 Destinazione urbanistica	14
3.2.3 Vincoli ex-lege	15
3.2.4 Potenzialità edificatoria	16
3.2.5 Titoli urbanistici	16
3.3 Certificazioni di conformità	16
3.4 Situazione locativa	17
3.5 Servitù e altri diritti reali	17
3.6 Risultati analisi tecnico-legale	17
4. PROCESSO DI VALUTAZIONE	18
4.1 Criteri e metodologie estimative	18
4.2 Scopo della stima	18
4.3 Analisi generale del mercato	18
4.4 Analisi del mercato immobiliare della zona OMI R1 / "AGRICOLA", del Comune di BAGNOREGIO (VT) R1 / "AGRICOLA", del Comune di BAGNOREGIO (VT) R1 / "AGRICOLA", del Comune di BAGNOREGIO (VT) R1 / "AGRICOLA", del Comune di BAGNOREGIO (VT) R1 / "AGRICOLA", del Comune di BAGNOREGIO (VT) R1 / "AGRICOLA", del Comune di BAGNOREGIO (VT) R1 / "AGRICOLA", del Comune di BAGNOREGIO (VT)	19
4.4.1 Segmento del mercato immobiliare "Residenziale: Abitazione" e metodologia estimativa adottata	19
5. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO	24
5.1 Procedimento MCA Multiplo fabbricati	24
5.2 Beni di confronto (comparables) selezionati	25
5.3 Tabella delle caratteristiche	28
5.4 Tabella degli immobili in comparazione	28

5.5 Tabella Test di ammissibilità	28
5.6 Tabella dei dati	29
5.7 Tabella dei prezzi impliciti	29
5.8 Tabella di valutazione e sintesi valutativa	30
5.9 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Verde privato sito in BAGNOREGIO - PIAZZA ALBERTO RICCI, SNC	42
5.10 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Verde privato sito in BAGNOREGIO - PIAZZA ALBERTO RICCI, SNC	44
5.11 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Verde privato sito in BAGNOREGIO - PIAZZA ALBERTO RICCI, SNC	45
5.12 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Abitazione sita in BAGNOREGIO - PIAZZA ALBERTO RICCI, SNC	46
5.13 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Abitazione sita in BAGNOREGIO - PIAZZA ALBERTO RICCI, SNC	60
6. CONCLUSIONI	73
ALLEGATI	77

1. PREMESSA

1.1 Oggetto della relazione di stima

Oggetto della presente relazione di stima è il compendio immobiliare denominato "belvedere", sito in Bagnoregio (VT) piazza Alberto Ricci snc, località San Francesco. Esso è costituito da un fabbricato a destinazione mista, residenziale e commerciale, composto da n° 5 unità immobiliari, e un'area di pertinenza identificata da n. 3 particelle catastali.

Con nota n. 11414 del 08/10/2025 protocollata in ingresso da questo ufficio al n. 9713 del 11/11/2025, il Comune di Bagnoregio ha chiesto a questa Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio, la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio sito in Bagnoregio, piazza Alberto Ricci snc, località San Francesco, individuato in catasto fabbricati al fg. 8, p.lla 73 subb 1, 2, 3, 4, 5, e al catasto terreni al fg. 8, p.lle 74, 84 e 103, ai fini di una eventuale acquisizione al patrimonio comunale.

Con nota prot. n. 104919 del 02/12/2025 questa Agenzia ha trasmesso al comune di Bagnoregio, a seguito della sottoscrizione da parte dell'Agenzia delle Entrate della Convenzione con il Ministero dell'Economia e delle Finanze in riferimento alle attività di valutazione immobiliare e tecnico-estimative rese alle amministrazioni pubbliche ed agli enti ad esse strumentali, l'Accordo di Collaborazione che il Comune ha controfirmato e restituito con nota prot. 13788 del 02/12/2025 acquisita al protocollo al n. 105137 del 02/12/2025, con il quale è stato ufficializzato il rapporto con questo Ufficio, finalizzato alla redazione della perizia di stima del più probabile valore di mercato dei beni sopra descritti.

In data 11/03/2026 è stato effettuato un sopralluogo, interno ed esterno, alla presenza di un rappresentante dell' ente richiedente, per prendere cognizione delle caratteristiche dei beni oggetto di valutazione, nonché per acquisire ogni elemento utile a formulare il giudizio richiesto.

1.2 Titolarità degli immobili oggetto di stima

I beni alla data di riferimento della presente stima erano intestati a:

ASP TUSCIA SABINA (CF 02413130564) con sede in BAGNOREGIO (VT) - proprietà per 1000/1000.

La proprietà deriva dall'atto di devoluzione REGIONE LAZIO Repertorio n. 977 del 21/12/2021 in atti dal 07/04/2025.

1.3 Finalità della valutazione

La finalità della valutazione è quella di determinare il più probabile valore di mercato degli immobili in oggetto ai fini di una eventuale acquisizione al patrimonio comunale.

L'epoca della stima è 11/03/2026

1.4 Sopralluogo

Data e tipo sopralluogo		Autorizzazione del Capo Ufficio per l'accesso interno		Eventuali osservazioni
Tipo	Data	Numero	Data	
Interno	11/03/2026	600	09/03/2026	Il sopralluogo è stato effettuato in presenza di un rappresentante dell'ente richiedente e dei locatari che hanno autorizzato l'accesso al fabbricato e alle aree circostanti.
Esterno	11/03/2026	600	09/03/2026	Durante il sopralluogo sono state effettuate misurazioni a campione, nonché documentazione fotografica, allegata alla presente relazione

1.5 Documentazione esaminata

Tipo documento	Note
Documentazione ipo-catastale	Visure, mappe e planimetrie agli atti di questo ufficio
Documentazione fotografica	Effettuata durante il sopralluogo ed allegata alla presente relazione
Altro (indicare a lato)	Tavole del PTPR vigente e relative NTA
Altro (indicare a lato)	Tavole del PdF vigente e relative NTA
Altro (indicare a lato)	Contratti di locazione riferiti alle unità immobiliari a destinazione commerciale
Altro (indicare a lato)	Atti di compravendita di beni simili e confrontabili con quelli in stima, meglio descritti nei paragrafi "elementi di comparazione"

2. DESCRIZIONE GENERALE

2.1 Notizie di carattere generale

Gli immobili sono ubicati nel comune di Bagnoregio, comune italiano di 3262 abitanti (fonte ISTAT 2025), sito nella 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 beni in valutazione sono posti esternamente al margine del centro storico di Bagnoregio, lungo l'asse che lo collega alla rinomata frazione di "Civita", in una zona definibile "semicentrale".

Essi sono costituiti da un fabbricato con area di pertinenza circostante. Il fabbricato, in muratura portante, risalente presumibilmente al 1600-1700, epoca di costruzione dell'abitato di

Bagnoregio, è di forma pressoché rettangolare, si eleva su due livelli fuori terra ed è composto da tre unità immobiliari con accesso diretto al piano terreno e due unità al piano primo accessibili attraverso scale con ingresso al piano terreno stesso. La copertura è a tetto a due falde. Le pareti esterne sono intonacate al piano terreno e in muratura di tufo a vista al piano primo. Le finestre presentano cornici in pietra scura, probabilmente peperino. Lo stato manutentivo del fabbricato è da considerarsi "scadente" per la presenza di dilavature nell'intonaco, presenza di discontinuità nelle pareti in blocchi di tufo a vista, presenza di tubazioni a vista, presenza di infiltrazioni provenienti dalla copertura.

L'ubicazione del fabbricato può essere definita di elevato valore strategico sotto il profilo turistico-commerciale, in quanto inserita lungo il percorso pedonale che costituisce passaggio preferenziale per il raggiungimento della rinomata attrazione storico-turistica e commerciale di Civita di Bagnoregio. Tale posizione garantisce pertanto un consistente flusso di visitatori e una notevole visibilità. A completamento del contesto, nelle immediate adiacenze sono disponibili stalli di parcheggio a pagamento e servizi igienici ad uso pubblico, elementi che contribuiscono ulteriormente alla funzionalità e all'attrattività complessiva dell'area.

2.2 Bene immobiliare ordinario sito in BAGNOREGIO - PIAZZA ALBERTO RICCI, SNC

2.2.1 Caratteristiche delle unità immobiliari

Unità immobiliare n° 1: Fg. 8 p.lla 73 sub. 1 cat. C/1 - negozio

Unità posta al piano terreno sul lato nord del fabbricato. E' dotata di doppio accesso sull'area di pertinenza. E' costituita da due locali principali e un piccolo ripostiglio non rappresentato in planimetria catastale. La destinazione d'uso al momento del sopralluogo era di locale commerciale - bar. L'altezza dei locali, in presenza di controsoffitto, è pari a circa 3,20 m. Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare può essere considerato normale.

Le caratteristiche utilizzate ai fini del confronto sul mercato sono:

Consistenza ragguagliata: 68 mq (per il calcolo si veda il par. 2.2.4 consistenza);

Appetibilità commerciale: elevata (presso belvedere su Civita di Bagnoregio);

Ingressi e vetrine: 4m;

Dotazione impiantistica e finiture: normale;

Distribuzione degli spazi interni: scadente (mancanza di servizio igienico).

Unità immobiliare n° 2: Fg.8 p.lla 73 sub. 2 cat. C/3 - laboratorio

Unità posta al piano terreno in posizione centrale rispetto alle altre due unità al piano terreno. E' dotata di doppio accesso sull'area di pertinenza. E' costituita da due locali principali, un ripostiglio e un piccolo deposito, in planimetria catastale indicato come servizio igienico. La destinazione d'uso al momento del sopralluogo era di laboratorio artigianale e locale commerciale. L'altezza dei locali è pari a circa 3,60 m. Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare può essere considerato normale.

Le caratteristiche utilizzate ai fini del confronto sul mercato sono:

Consistenza ragguagliata: 68 mq (per il calcolo si veda il par. 2.2.4 consistenza);
Appetibilità commerciale: elevata (presso belvedere su Civita di Bagnoregio);
Ingressi e vetrine: 2,4m;
Dotazione impiantistica e finiture: normale;
Distribuzione degli spazi interni: scadente (mancanza di servizio igienico).

Unità immobiliare n° 3: Fg.8 p.IIIa 73 sub. 3 cat. C/2 - magazzino

Unità posta al piano terreno sul lato sud del fabbricato. E' dotata di doppio accesso sull'area di pertinenza comune. E' costituita da tre locali principali e un servizio igienico con piccola area di pertinenza esclusiva. E' inoltre presente un deposito con accesso indipendente sul lato retrostante il fabbricato. Al momento del sopralluogo il locale risultava chiuso; dall'osservazione esterna la sua destinazione d'uso era di locale commerciale - bar. L'altezza dei locali, indicata in planimetria catastale, è pari a 2,60 m. Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare può essere considerato normale.

Le caratteristiche utilizzate ai fini del confronto sul mercato sono:

Consistenza ragguagliata: 59 mq (per il calcolo si veda il par. 2.2.4 consistenza);
Appetibilità commerciale: elevata (presso belvedere su Civita di Bagnoregio);
Ingressi e vetrine: 3m;
Dotazione impiantistica e finiture: normale;
Distribuzione degli spazi interni: scadente (mancanza di servizio igienico).

Unità immobiliare n° 4: Fg.8 p.IIIa 73 sub. 4 cat. A/4 - abitazione di tipo popolare

Unità posta al piano primo sul lato nord del fabbricato. Ha accesso dalla scala al piano terreno ed è costituita da cucina, quattro locali principali e un piccolo ripostiglio al piano secondo. Durante il sopralluogo non è stato possibile accedere all'unità immobiliare per lo scadente stato manutentivo della scala di accesso. La descrizione è stata fatta sulla base di quanto rappresentato in planimetria catastale. L'altezza libera dei locali indicata è di 3,37 m. Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare può essere considerato scadente, in analogia con quanto osservato nel sopralluogo dell'unità n° 5 in considerazione dell'omogeneità nella vetustà delle finiture e della mancata manutenzione ordinaria e straordinaria per entrambe le unità da tempo non utilizzate.

Le caratteristiche utilizzate per il confronto sul mercato sono:

Superficie ragguagliata: 144 mq (per il calcolo si veda il par. 2.2.4 consistenza)
Localizzazione di dettaglio dell'edificio: ricercata (presso belvedere su Civita di Bagnoregio);
Stato manutentivo dell'edificio: scadente;
Stato manutentivo dell'uiu: scadente;
Livello di piano dell'uiu: primo;
Orientamento prevalente dell'uiu: E-O;
Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu: di pregio (vista su Civita di Bagnoregio);
Numero di affacci: 2;
Numero WC: 1 (wc mancante ma non indicabile nella tabella MCA).

Unità immobiliare n° 5: Fg.8 p.IIIa 73 sub. 5 cat. B/1 - collegi e convitti, educantati; ricoveri;

orfanatrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme

Unità posta al piano primo sul lato sud del fabbricato. Ha accesso dalla scala al piano terreno ed è costituita da ingresso, wc e tre locali principali. Le finiture risalgono circa agli anni '50, gli infissi sono in legno con vetro singolo, sono presenti segni di infiltrazioni dalla copertura e lesioni nell'intonaco. L'altezza libera dei locali indicata è di 3,09 m. Lo stato manutentivo dell'unità immobiliare può essere considerato scadente.

Le caratteristiche utilizzate per il confronto sul mercato sono:

Superficie ragguagliata: 69 mq (per il calcolo si veda il par. 2.2.4 consistenza);

Localizzazione di dettaglio dell'edificio: ricercata (presso belvedere su Civita di Bagnoregio);

Stato manutentivo dell'edificio: scadente;

Stato manutentivo dell'uiu: scadente;

Livello di piano dell'uiu: primo;

Orientamento prevalente dell'uiu: E-O;

Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu: di pregio (vista su Civita di Bagnoregio);

Numero di affacci: 2;

Numero WC: 1

2.2.2 Utilizzo attuale

Unità immobiliare n° 1: Fg. 8 p.lla 73 sub. 1 cat. C/1 - negozio

La destinazione d'uso al momento del sopralluogo era di locale commerciale - bar.

Unità immobiliare n° 2: Fg.8 p.lla 73 sub. 2 cat. C/3 - laboratorio

La destinazione d'uso al momento del sopralluogo era di laboratorio artigianale e locale commerciale. In considerazione della piccola porzione utilizzata a laboratorio, ai fini della stima l'unità è considerata a destinazione commerciale per tutta la sua superficie.

Unità immobiliare n° 3: Fg.8 p.lla 73 sub. 3 cat. C/2 - magazzino

Al momento del sopralluogo il locale risultava chiuso; dall'osservazione esterna era di locale commerciale - bar. Vista la tipologia di finiture ai fini della stima l'unità è considerata a destinazione commerciale.

Unità immobiliare n° 4: Fg.8 p.lla 73 sub. 4 cat. A/4 - abitazione di tipo popolare

Al momento del sopralluogo l'unità era inutilizzata.

Unità immobiliare n° 5: Fg.8 p.lla 73 sub. 5 cat. B/1 - collegi e convitti, educantati; ricoveri; orfanatrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme

I locali al momento del sopralluogo erano parzialmente utilizzati dalla proprietà quali archivio della fondazione Agosti. Vista la destinazione catastale, assimilabile a residenza collettiva, in considerazione della consistenza dell'unità, confrontabile con quella di una residenza ordinaria, ai fini della stima l'unità sarà considerata a destinazione residenziale.

Ai fini della stima le unità 1, 2 e 3 sono considerate a destinazione commerciale e le unità 4 e 5 sono considerate entrambe ad uso residenziale

2.2.3 Identificazione catastale

Tabella Identificazione catastale

Comune	Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Subalterno	Categoria/ Classe	Rendita (€)
Bagnoregio	Fabbricati	-	8	73	1	C1/2	311,27
Bagnoregio	Fabbricati	-	8	73	2	C3/1	28,87
Bagnoregio	Fabbricati	-	8	73	3	C2/2	19,54
Bagnoregio	Fabbricati	-	8	73	4	A4/2	224,40
Bagnoregio	Fabbricati	-	8	73	5	B1	132,94

Unità immobiliare n° 1: Fg. 8 p.la 73 sub. 1 cat. C/1 - negozio: la distribuzione interna corrisponde con quanto rappresentato in planimetria catastale ad eccezione della presenza di un piccolo ripostiglio non rappresentato in planimetria; l'ultima variazione in atti è la COSTITUZIONE del 29/12/1999 in atti dal 29/12/1999 (n. B04747.1/1999) e la Variazione nel classamento del 09/07/2009 pratica n. VT0108699 in atti dal 09/07/2009;

Unità immobiliare n° 2: Fg.8 p.la 73 sub. 2 cat. C/3 - laboratorio: la distribuzione interna corrisponde con quanto rappresentato in planimetria catastale; il servizio igienico non è in uso, lo spazio è adibito a ripostiglio; L'ultima variazione in atti è la COSTITUZIONE del 29/12/1999 in atti dal 29/12/1999 (n. B04747.1/1999) e la Variazione nel classamento del 09/07/2009 pratica n. VT0108701 in atti dal 09/07/2009; in considerazione dell'uso attuale del bene, sarebbe necessaria la variazione di categoria catastale con l'attribuzione della categoria C/1

Unità immobiliare n° 3: Fg.8 p.la 73 sub. 3 cat. C/2 - magazzino: essendo il locale non accessibile non si è potuta verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione planimetrica; ai fini della stima l'unità si considera regolare dal punto di vista catastale; L'ultima variazione in atti è la COSTITUZIONE del 29/12/1999 in atti dal 29/12/1999 (n. B04747.1/1999) e la Variazione nel classamento del 09/07/2009 pratica n. VT0108700 in atti dal 09/07/2009; in considerazione dell'uso attuale del bene, sarebbe necessaria la variazione di categoria catastale con l'attribuzione della categoria C/1.

Unità immobiliare n° 4: Fg.8 p.la 73 sub. 4 cat. A/4 - abitazione di tipo popolare: essendo il locale non accessibile non si è potuta verificare la corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la rappresentazione planimetrica; ai fini della stima l'unità si considera regolare dal punto di vista catastale. L'ultima variazione in atti è la COSTITUZIONE del 29/12/1999 in atti dal 29/12/1999 (n. B04747.1/1999) e la Variazione nel classamento del 09/07/2009 pratica n. VT0108702 in atti dal 09/07/2009;

Unità immobiliare n° 5: Fg.8 p.lla 73 sub. 5 cat. B/1 - collegi e convitti, educantati; ricoveri; orfanatrofi; ospizi; conventi; seminari; caserme: la distribuzione interna corrisponde con quanto rappresentato in planimetria catastale; L'ultima variazione in atti è la COSTITUZIONE del 29/12/1999 in atti dal 29/12/1999 (n. B04747.1/1999) e la Variazione nel classamento del 09/07/2009 pratica n. VT0108703 in atti dal 09/07/2009;

Tutte le unità sono intestate a ASP TUSCIA SABINA (CF 02413130564) sede in BAGNOREGIO (VT) - Diritto di: Proprietà per 1000/1000; i dati derivano dall' Atto amministrativo del 21/12/2021 Pubblico ufficiale REGIONE LAZIO Repertorio n. 977 - DEVOLUZIONE Voltura n. 8540.6/2025 - Pratica n. VT0032269 in atti dal 07/04/2025.

L'ispezione ipotecaria non ha rilevato ulteriori informazioni.

L'ultima variazione in atti è la COSTITUZIONE del 29/12/1999 in atti dal 29/12/1999 (n. B04747.1/1999) e la Variazione nel classamento del 09/07/2009 pratica n. VT0108699 in atti dal 09/07/2009

2.2.4 Consistenza

La consistenza delle unità immobiliari è stata calcolata sulla base delle planimetrie catastali in atti. Le superfici

Determinazione della consistenza ragguagliata

Bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m ²	Riferimento	Coeff.	
Unità immobiliare n° 1: Fg. 8 p.lla 73 sub. 1 cat. C/1 - negozio	Planimetria catastale	68,00	DPR 138/98	1,00	68,00
TOTALE (m ²)					68,00

Determinazione della consistenza ragguagliata

Bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m ²	Riferimento	Coeff.	
Unità immobiliare n° 2: Fg.8 p.lla 73 sub. 2 cat. C/3 - laboratorio	Planimetria catastale	68,00	DPR 138/98	1,00	68,00
TOTALE (m ²)					68,00

Determinazione della consistenza ragguagliata

Bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m ²	Riferimento	Coeff.	
Unità immobiliare n° 3: Fg.8 p.lla 73 sub. 3 cat. C/2 - magazzino - vani principali	Planimetria catastale	59,00	DPR 138/98	1,00	59,00

Bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m ²	Riferimento	Coeff.	
Unità immobiliare n° 3: Fg.8 p.lla 73 sub. 3 cat. C/2 - magazzino - area di pertinenza	Planimetria catastale	50,00	Vedi precisazioni	0,10	5,00
TOTALE (m ²)					64,00

Determinazione della consistenza ragguagliata

Bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m ²	Riferimento	Coeff.	
Unità immobiliare n° 4: Fg.8 p.lla 73 sub. 4 cat. A/4 - abitazione di tipo popolare - vani principali	Planimetria catastale	133,00	DPR 138/98	1,00	133,00
Unità immobiliare n° 4: Fg.8 p.lla 73 sub. 4 cat. A/4 - abitazione di tipo popolare - vani accessori comunicanti	Planimetria catastale	21,00	DPR 138/98	0,50	10,50
TOTALE (m ²)					143,50

Determinazione della consistenza ragguagliata

Bene immobiliare o sua porzione	Consistenza lorda		Ragguaglio		Consistenza ragguagliata
	Fonte	m ²	Riferimento	Coeff.	
Unità immobiliare n° 5: Fg.8 p.lla 73 sub. 5 cat. B/1 - collegi e convitti...	Planimetria catastale	69,00	DPR 138/98	1,00	69,00
TOTALE (m ²)					69,00

La superficie nell'unità n° 1 non corrisponde a quella catastale in quanto in quest'ultima è stata erroneamente aggiunta una porzione di area di pertinenza comune a tutte le unità immobiliari; La superficie dell'unità n° 3 non corrisponde a quella catastale in quanto in quest'ultima non era contabilizzata la porzione di area di pertinenza esclusiva. Per le altre unità la consistenza corrisponde alla superficie catastale presente agli atti di questo ufficio.

2.3 Terreno non agricolo, sito in BAGNOREGIO - PIAZZA ALBERTO RICCI, SNC

2.3.1 Caratteristiche delle unità immobiliari

Le particelle di terreno ricomprese nell'appezzamento in valutazione sono quelle che costituiscono l'area di pertinenza del fabbricato sopra descritto, inclusa la porzione non coperta della particella che identifica il fabbricato.

In particolare la part. 73 costituisce pertinenza del fabbricato, separata in due porzioni, una antistante e una retrostante il fabbricato. La pavimentazione è in ghiaia; la particella 74, di forma triangolare allungata costituisce il belvedere verso Civita di Bagnoregio. Essa è in parte pavimentata in ghiaia, in parte tenuta a prato con piccoli arredi urbani. La giacitura originariamente in lieve pendenza è stata sistemata con la creazione di parti pianeggianti a diversi livelli.

Le particelle 84 e 103 sono porzioni di terreno poste sul costone laterale, non accessibili in quanto ricoperte di vegetazione e in fortissima pendenza. La loro superficie è separata da quella utilizzabile e aperta al pubblico, con la presenza di rete metallica fissata su pali infissi nel terreno.

2.3.2 Utilizzo attuale

La porzione scoperta di particella 73 e la p.lla 74 costituiscono il giardino "Belvedere" su Civita di Bagnoregio, nonché passaggio per accedere al ponte pedonale che raggiunge la frazione. Le p.lle 84 e 73 sono parte del costone di roccia in fortissima pendenza, e protette da rete metallica fissata su pali infissi nel terreno.

2.3.3 Identificazione catastale

Tabella Identificazione catastale

Comune	Catasto	Sezione	Foglio	Particella	Superficie (m ²)
Bagnoregio	Terreni	-	8	73	540,00
Bagnoregio	Terreni	-	8	74	2.700,00
Bagnoregio	Terreni	-	8	84	160,00
Bagnoregio	Terreni	-	8	103	730,00

La superficie indicata in tabella è quella censuaria agli atti di questo ufficio. Per la p.lla 73 dunque comprende sia la superficie coperta dal fabbricato che quella scoperta

2.3.4 Consistenza

La consistenza complessiva del terreno di pertinenza sarà data dalla somma delle superfici sopra indicate meno la superficie coperta del fabbricato che è di circa 250 mq. La superficie totale sarà quindi:

Sup. tot. = (540+2.700+160+730-250)mq = 3.880 mq

3. DESCRIZIONE TECNICO - LEGALE

3.1 Quadro normativo vigente

Il contesto normativo vigente all'epoca della stima può influire direttamente sulle valutazioni immobiliari. Infatti, le norme in vigore determinano le condizioni tecniche e giuridiche a cui sono soggetti gli immobili, influenzando così il loro valore di mercato. Di seguito, vengono elencati i principali aspetti normativi rilevanti ai fini dell'espressione del giudizio di stima.

I terreni e i fabbricati sono sottoposti alla normativa del governo del territorio, localmente espressa dal PTPR (Piano Territoriale Paesistico Regionale) del Lazio, dal Piano di Assetto Idrogeologico dell'Autorità di Bacino del Fiume Tevere, dal Programma di Fabbricazione vigente del Comune di Bagnoregio, dal PUGC adottato.

3.2 Urbanistica

3.2.1 Inquadramento generale

Strumenti e zone urbanistiche

Strumento urbanistico	Stato	Estremi			Note esplicative
		Atto	N.	Data	
PTPR - Piano Territoriale Paesistico Regionale - tav A	Vigente	DCR	5	21/04/2021	Il terreno ricade in parte in "Paesaggio naturale" e in parte in "Paesaggio Naturale di continuità"
PTPR - Piano Territoriale Paesistico Regionale - tav B	Vigente	DCR	5	21/04/2021	Il terreno ricade in "beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale bellezze panoramiche" (art. 8NTA) e in parte in "protezione delle aree boscate" (art. 39 NTA)
Programma di Fabbricazione	Vigente	Prov. OO. PP.	7741	28/10/1971	Il terreno ricade interamente in zona "Parco Pubblico"
PUGC	Adottato	D.C.C.	6	14/03/2015	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.
Piano stralcio di Assetto idrogeologico - Bacino Fiume Tevere	Vigente	Comitato istituzionale Autorità di Bacino del Fiume Tevere	125	18/06/2012	Parte della p.lla 103 e della p.lla 84 ricadono in zona di rischio R3

3.2.2 Destinazione urbanistica

Zone e parametri urbanistici

Zona urbanistica			Parametri		Riferimenti particelle interessate
Sigla	Denominazione	Rif. NTA	Nome	Valore	
PTPR	beni d'insieme, vaste località con valore estetico tradizionale bellezze panoramiche	art. 8	Categoria d'intervento	Qualsiasi intervento che modifichi l'assetto del territorio richiede l'autorizzazione paesaggistica.	Part. 84-103-73-74
PTPR	Protezione delle aree boscate	art. 39	Categoria d'intervento	Qualsiasi intervento che modifichi l'assetto del territorio richiede l'autorizzazione paesaggistica.	Part. 84-103-74

Zona urbanistica			Parametri		Riferimenti particelle interessate
Sigla	Denominazione	Rif. NTA	Nome	Valore	
PdF	Zone B - saturazione edilizia	art. 5	Categoria d'intervento	Ristrutturazione e completamento dell'edilizia esistente, con tipologia assimilabile a quelle degli edifici circostanti	Part. 73
			Destinazione d'uso	Abitazioni, uffici, negozi, locali ed esercizi pubblici	
PdF	Zona G - parco privato	art. 10	Destinazione d'uso	In questa zona è obbligatorio il rispetto delle alberature esistenti e delle caratteristiche panoramiche. L'indice di piantumazione attuale deve essere rigorosamente mantenuto. Deve essere conservata l'attuale consistenza edilizia, non sono quindi consentite nuove edificazioni	part. 74
Piano stralcio di Assetto idrogeologico - Bacino Fiume Tevere	Zona rischio R3	art. 15	Categoria d'intervento	Sono consentiti gli interventi edilizi sugli edifici, sulle infrastrutture sia a rete che puntuali e sulle attrezzature esistenti, sia private che pubbliche o di pubblica utilità, di ristrutturazione edilizia, così come definiti dalle normative vigenti, finalizzati all'adeguamento ed al miglioramento sismico, alla prevenzione sismica, all'abbattimento delle barriere architettoniche, al rispetto delle norme in materia di sicurezza ed igiene sul lavoro, nonché al miglioramento delle condizioni igienico-sanitarie, funzionali, abitative e produttive, comportanti anche modesti aumenti di superficie e volume e cambiamento di destinazione d'uso purché funzionalmente connessi a tali interventi; l'installazione di manufatti leggeri prefabbricati di modeste dimensioni al servizio di edifici, infrastrutture, attrezzature e attività esistenti.	part. 84p, 103p

Le p.lle 84 e 103 non sembrano zonizzate nel vigente programma di fabbricazione. Si ipotizza dunque una destinazione agricola.

La destinazione urbanistica dei terreni è stata analizzata insieme all'ufficio tecnico comunale.

3.2.3 Vincoli ex-lege

Tipo	Note
Altro (specificato a lato)	I vincoli esistenti sono quelli indicati nel PTPR

3.2.4 Potenzialità edificatoria

Vista la destinazione urbanistica dei terreni si esclude la presenza di potenzialità edificatoria residua. Rimane la possibilità di conservazione dei volumi esistenti. Nella tabella sottostante è indicata la volumetria del fabbricato esistente.

In base alle considerazioni appena esposte, nella tabella seguente sono riassunti i dati relativi alla potenzialità edificatoria esprimibile, indicandone la destinazione d'uso, la superficie territoriale e la superficie edificabile. Quest'ultima è distinta nella potenzialità complessiva ammessa dallo strumento urbanistico, in quella eventualmente già realizzata e in quella residua, ancora da esprimere e rilevante ai fini della valutazione.

Potenzialità edificatoria

Destinazione d'uso	Superficie territoriale [m ²]	Volume edificabile [m ³]		
		AmMESSO	Realizzato	Residuo
Residenziale - commerciale	4130	1750	1750	0

3.2.5 Titoli urbanistici

Tipologia	Prot.	Data	Efficacia	Contenuto del titolo autorizzativo
Nessuna	0	00/00/0000	-	Non si è in presenza di alcun titolo autorizzativo

L'edificio esistente è di antica realizzazione. Il comune di Bagnoregio non è in possesso del titolo autorizzativo originario. Ai fini della stima l'immobile è considerato regolare dal punto di vista urbanistico.

3.3 Certificazioni di conformità

Verificare che l'immobile sia conforme a tutte le normative applicabili è essenziale, in quanto eventuali difformità possono influenzare il valore di mercato. In coerenza con il quadro normativo vigente, dalle indagini condotte in merito alle certificazioni di conformità rilevanti ai fini della valutazione è emerso quanto segue:

Né la proprietà né l'ente incaricante hanno fornito documentazione inerente la conformità degli impianti installati nelle unità immobiliari. In considerazione dell'uso commerciale dei locali al piano terreno, si presuppone che essi siano conformi alla normativa vigente, essendo in possesso della documentazione necessaria ai fini dell'avvio dell'attività commerciale. Ai fini della stima dunque essi si considerano conformi dal punto di vista impiantistico; le unità al piano primo sono invece prive di conformità alla normativa vigente in campo impiantistico. E' possibile ipotizzare che lo fossero per l'epoca di realizzazione.

3.4 Situazione locativa

L'unità immobiliare n° 1: Fg. 8 p.lla 73 sub. 1 cat. C/1 - negozio e l'unità immobiliare n° 3: Fg.8 p.lla 73 sub. 3 cat. C/2 - magazzino sono state concesse in locazione dall' ente di beneficenza "Fratelli Agosti" alla società Belvedere s.a.s. con contratto di locazione registrato in data 16/10/2013 al n° 8840 che prevede la fine della locazione in data 30/09/2031, con canone annuo pari a € 3.000,00.

Il contratto in essere risulta a nome della proprietà precedente. Prima della compravendita andrebbe regolarizzata la posizione con il subentro nel contratto della attuale proprietà.

L'unità immobiliare n° 2: Fg.8 p.lla 73 sub. 2 cat. C/3 - laboratorio è stata concessa in locazione dall' ente di beneficenza "Fratelli Agosti" alla signora Sara Arcangeli con contratto di locazione registrato in data 11/08/2014 al n° 3727 che prevedeva la fine della locazione in data 31/07/2017 ad un canone annuo pari a 1.800 €. L'unità pertanto è al momento occupata sine titolo.

Le altre unità immobiliari sono libere da vincoli locativi.

3.5 Servitù e 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.

3.6 Risultati analisi tecnico-legale

L'analisi tecnico-legale effettuata sull'immobile oggetto di stima ha consentito di raccogliere e verificare una serie di informazioni essenziali per il successivo processo di valutazione, che sono di seguito riassunti e contestualizzati.

Il compendio in esame sulla base della zonizzazione urbanistica comunale e sovracomunale risulta privo di potenzialità edificatoria. E' possibile recuperare l'edificio esistente previa autorizzazione paesaggistica. Le unità immobiliari sono in parte locate, in parte occupate sine titolo, in parte libere.

Ai fini della stima l'immobile si considera regolare dal punto di vista urbanistico e dal punto di vista catastale. Le piccole irregolarità riscontrate andranno sanate a cura e spese del venditore prima della compravendita.

Le porzioni ricadenti in zona di rischio R3 in base al PAI dell'autorità di Bacino del Fiume Tevere non sono accessibili.

4. PROCESSO DI VALUTAZIONE

4.1 Criteri e metodologie estimative

Principio fondamentale dell'estimo è che il giudizio di stima si basa sulla comparazione.

La metodologia utilizzata per determinare il valore di mercato di un bene immobile può essere di due tipi:

- diretta, attuata attraverso il procedimento comparativo diretto (monoparametrico, pluriparametrico, deterministico, probabilistico);
- indiretta, attuata attraverso procedimenti analitici e utilizzata se non sussistono le condizioni necessarie per adottare la metodologia diretta. Si tratta in particolare dell'approccio reddituale/finanziario e dell'approccio del costo (costo di riproduzione deprezzato o costo di produzione) o del procedimento a valore di trasformazione.

4.2 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 "Belvedere" sito in Bagnoregio (VT), al fine di una eventuale acquisizione da parte del Comune di Bagnoregio.

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 11/03/2026, data del sopralluogo.

4.3 Analisi generale del mercato

Nel 2024 l'economia del Paese, fotografata dall'ISTAT a marzo del 2025, mostra un aumento in volume, rispetto all'anno precedente, del PIL dello 0,7%. Dal lato della domanda interna nel 2024 si registra, in termini di volume, un incremento dello 0,5% degli investimenti fissi lordi e dello 0,6% dei consumi finali nazionali. Nella media del 2024, l'aumento del numero di occupati, pari a 352 mila unità (+1,5% in un anno), si associa alla riduzione del numero di disoccupati (-283 mila, -14,6%) e alla crescita di quello degli inattivi di 15-64 anni (+56 mila, +0,5%). Nell'ultima rilevazione del 4° trimestre 2024 secondo l'ISTAT cresce in misura sostenuta il costo del lavoro (+3,4%), a seguito dei miglioramenti stabiliti nei rinnovi contrattuali registrati nell'anno. A fronte dell'incremento % del PIL, tornano a crescere gli scambi del settore residenziale che chiude il 2024 con una crescita, seppure non accentuata, dell'1,3%. Dopo il calo osservato nel 2023, era -9,5%, la dinamica dei volumi di compravendita delle abitazioni riprende quindi una tendenza di rialzo. Nel 2024 il mercato residenziale sfiora le 720 mila abitazioni compravendute (in termini di NTN), circa 9 mila unità in più del 2023. Osservando i tassi tendenziali trimestrali del 2024

Note:

Analisi mercato immobiliare nazionale - segmento residenziale

Nel 2024 risulta pari a 719.578 il totale del numero di abitazioni (in termini di NTN) compravendute in Italia, con l'esclusione dei comuni nei quali vige il sistema tavolare, con una crescita dell'1,3% sul 2023. Si registra quindi una ripresa della tendenza positiva dei volumi in atto dal 2014, interrotta solo dalla contrazione del 2023 e dal forte calo del 2020 (-7,7%) indotto dalla crisi pandemica.

Rispetto al 2023 la crescita dei volumi di compravendita è più accentuata nell'area del Sud, in aumento del 2,6%. Il numero di abitazioni trasferite cresce nel Nord Est e nel Centro con un tasso intorno all'1,5% mentre al Nord Ovest e nelle Isole si osservano valori simili a quelli del 2023. Il rialzo, inoltre, risulta di uguale entità nei comuni capoluogo e nei comuni non capoluogo, +1,3% valore tra l'altro analogo a quello osservato a livello nazionale.

In media nazionale l'intensità del mercato immobiliare (IMI) misurata come quota di stock abitativo compravenduto, che nel 2023 era pari a 2,05%, risulta nel 2024 pari a 2,07%. Si nota quindi, nel 2024, una stabilità del mercato residenziale, che guadagna solo 0,02 punti percentuali rispetto al 2023. L'IMI è stabile in tutte le aree geografiche, i capoluoghi mantengono nei confronti dei comuni minori una dinamicità di mercato più elevata, 2,41% a livello nazionale.

L'incremento degli scambi di abitazioni registrata a livello nazionale, +1,3% rispetto al 2023, è confermato in quasi tutte le regioni. Le regioni con la maggiore quota di scambi sul totale nazionale sono la Lombardia, 21%, e il Lazio, quasi il 10%, e presentano entrambe una crescita delle compravendite, rispettivamente dello 0,5% e del 2,6%. Anche le altre regioni con quote consistenti di mercato, l'Emilia Romagna, il Piemonte e il Veneto guadagnano circa l'1% rispetto al 2023. I tassi di crescita maggiore, superiori al 9%, si registrano in Abruzzo, seguono i mercati del Friuli- Venezia Giulia e del Molise, con incrementi di circa il 6%, pur rappresentando una quota del NTN in valore assoluto più esigua. Per contro, la Basilicata presenta un calo del 2,9%, Liguria e Toscana registrano lievi variazioni negative.

In termini di intensità delle compravendite in relazione allo stock immobiliare, il valore dell'IMI, che a livello nazionale è del 2,07%, è massimo in Lombardia, 2,67%, pari a 2,47% in Emilia-Romagna, ed è circa 2,2% in Friuli Venezia Giulia, Piemonte, Lazio, Liguria e Toscana.

Nelle regioni del Sud, l'IMI assume valore massimo in Puglia (1,88%) e minimo in Basilicata dove solo l'1,1% dello stock di abitazioni è compravenduto nel 2024.

Analisi mercato immobiliare locale - segmento residenziale

Nella regione Lazio se nel 2023 si è potuto assistere ad un notevole decremento delle transazioni rispetto agli anni precedenti, nel corso del 2024, si assiste invece ad una lieve ripresa. I dati relativi agli indici rappresentativi dei volumi di scambio registrati nel Lazio indicano una crescita rispetto all'anno precedente. La ripresa economica del mercato immobiliare è confermata dalla lettura degli aggregati delle intere province pari a 69.809 transazioni normalizzate rispetto alle 68.021 transazioni dell'anno precedente, con un differenziale pari a 2,6% (NTN) rispetto al 2023, con percentuali comprese tra il -1,1% di Viterbo ed il 6,4% di Rieti. Anche lo stock compravenduto (IMI) registra una lieve crescita per tutte le province pari ad un differenziale di 0,05 rispetto

all'anno precedente, passando da 2,12% del 2023 al 2,17% del 2024.

Il comune di BAGNOREGIO, sulla base della propria quota di fatturato stimato per le compravendite delle abitazioni dal 2006 al 2024 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 2024, nel segmento di mercato del RESIDENZIALE il numero di transazioni ha avuto un minimo di 19,67 nel 2014 ed un massimo di 47,20 nel 2022 con un valore medio di circa 32,00.

Nell'ultimo anno, 2024, in particolare sono stati compravenduti immobili principalmente della fascia di consistenza "DA 85 mq FINO A 115 mq" seguita dalla fascia "DA 115 mq FINO A 145 mq". Approfondendo l'analisi a livello provinciale, per l'anno 2024 nel segmento del mercato RESIDENZIALE il numero totale di transazioni a livello comunale, pari a 34,79, rappresenta una quota del 0,80% del totale provinciale di 4.328,89 transazioni.

Nel periodo dal 2016/I al 2025/I, riguardo all'andamento dei valori di mercato di compravendita nel comune di BAGNOREGIO nella fascia B, zona B1, per la destinazione Residenziale, tipologia Abitazioni civili, stato NORMALE dai dati disponibili nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate OMI, si evince che il valore medio di zona è passato da un importo di 750 €/mq nel semestre 2016/I all'importo di 700 €/mq nel semestre 2025/I con una variazione percentuale di circa -7%.

Per quanto concerne i valori di locazione si evince che il valore medio di zona è stato costante e pari a 3.1 €/mq mese.

Per la valutazione delle unità immobiliari 4 e 5, riconducibili alla destinazione residenziale, è stata effettuata una ricerca di atti di compravendita di unità immobiliari a destinazione residenziale, nel comune di Bagnoregio, nello specifico nella zona B1, limitrofa all'ubicazione dei beni e assimilabile alla zona R1 per caratteristiche di omogeneità, stipulati nel quinquennio precedente l'epoca della stima.

Per la valutazione dell'unità n° 4 (consistenza 69 mq) sono stati reperiti n° 3 atti di compravendita di unità confrontabili per destinazione e consistenza, stipulati tra il semestre 1-2022 e 2-2023. Per la valutazione dell'unità n° 5 (consistenza 144 mq) sono stati reperiti n° 3 atti di compravendita di unità confrontabili per destinazione e consistenza, stipulati tra il semestre 2-2021 e 1-2025. E' stato possibile quindi applicare il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach per la valutazione di entrambe le unità immobiliari.

Analisi mercato immobiliare nazionale - segmento commerciale

Lo stock delle unità immobiliari censite in Catasto nelle categorie C/1 e C/3, che comprende gli immobili a destinazione negozi e laboratori, conta nel 2024 poco meno di 2,5 milioni di unità sul territorio nazionale.

La distribuzione territoriale (Figura 18) mostra come oltre un quarto del totale delle unità immobiliari sia concentrato al Sud (27,3%), seguito dal Nord Ovest (23,9%) e dal Centro (21,9%). La disaggregazione regionale vede emergere anche per questo segmento la Lombardia (quasi 351 mila unità) per il Nord Ovest, seguita dalla Campania (oltre 280 mila unità) per il Sud; nelle altre aree emergono il Lazio (circa 243 mila unità) nel Centro, la Sicilia (quasi 211 mila unità) tra le Isole e il Veneto (poco meno

di 194 mila unità) nel Nord Est.

Dall'analisi della distribuzione dello stock per capoluoghi e comuni non capoluogo, si nota che lo stock immobiliare dei negozi si concentra per il 30% nelle città capoluogo e per più di due terzi nei comuni minori; la concentrazione nei capoluoghi risulta sensibilmente sopra la media al Centro (oltre 40%), mentre è al di sotto del dato aggregato nel Sud (di poco inferiore al 22%).

In termini di volumi compravenduti, il dato nazionale nel 2024 sfiora le 43 mila unità compravendute, in aumento rispetto al dato del 2023 del 5,3%, circa 2.100 unità compravendute in più rispetto l'anno precedente; si può dunque ritenere confermata, anche per l'anno in esame, la fase espansiva iniziata nel 2014 e interrotta solo nel periodo della crisi sanitaria del 2020.

È l'area del Nord Est a mostrare il rialzo maggiore, +6,8%, al Nord Ovest la crescita degli scambi è del 5,7%, al Centro e al Sud il tasso di variazione è intorno al +5% mentre nelle Isole l'incremento è del 3,3%.

Tra le regioni, la Lombardia si conferma in testa con una concentrazione di transazioni prossima al 20% delle compravendite nazionali, il Lazio sfiora la quota del 10% e le altre regioni hanno quote tutte inferiori.

Rispetto al 2023, tra le regioni si osserva ovunque una crescita con poche eccezioni. In Lombardia, regione più rappresentativa in termini di volumi, il numero di negozi scambiati nel 2024 cresce del 4,3%; per contro nel Lazio, seconda regione per valore assoluto dei volumi, le transazioni di unità C1 sono pressoché stabili

rispetto al 2023. Emilia-Romagna, Piemonte e Toscana, che rappresentano ciascuna l'8% circa del NTN complessivo del settore, mostrano buone performance facendo registrare un aumento delle compravendite di negozi del 12,5%, del 9,3% e del 9,7% rispettivamente. I tassi di variazione delle compravendite più elevati si registrano in Friuli Venezia Giulia, dove i volumi scambiati sono quasi un quarto in più del 2023 e in Molise, oltre il 22% in più. In controtendenza risultano la Basilicata e la Valle d'Aosta che mostrano flessioni del 22,3% e del 3,4% rispettivamente.

In relazione alla dinamicità del mercato, misurata dall'IMI, che consente di comparare in modo significativo le diverse realtà territoriali, essendo i volumi compravenduti rapportati al relativo stock, la Lombardia e l'Emilia-Romagna segnano il dato più rilevante: uniche regioni con indice superiore al 2%, risultando così da traino per la relativa area, il Nord Ovest, IMI pari a 2,21%. Rispetto al 2023, la quota di negozi trasferita sul totale dello stock, mostra lievi differenze. A livello nazionale l'IMI nel 2024 è cresciuto di 0,09 punti percentuali con le aree del Nord che mostrano una maggiore, seppur modesta, espansione (Nord Est, +0,14 punti percentuali e Nord Ovest +0,13 punti percentuali). Con riferimento al NTN la disaggregazione tra capoluoghi e comuni minori, definita per aree, mostra un maggiore incremento da parte di questi ultimi (+5,9% rispetto al 2023, contro il +4,2% dei comuni capoluogo), tendenza confermata in tutte le macroaree territoriali ad eccezione del Sud dove la crescita è più pronunciata nei comuni capoluogo.

In termini di IMI, invece, permane in ogni area del paese una significativa quanto prevedibile prevalenza dei comuni capoluogo, con un dato nazionale del 2,18%, contro l'1,52% dei comuni minori.

La serie storica dal 2011 al 2024 evidenzia il crollo del 2012, particolarmente evidente e

generalizzato, che ha avuto una coda, seppur non dirompente, nel 2013. Dal 2014 i rialzi sono diffusi e persistono senza eccezioni e, nonostante l'anomalia del 2020, fino a quest'ultima rilevazione.

Una dinamica analoga ha interessato l'IMI che grazie alla ripresa avuta negli ultimi anni, sembra ora tendere con gradualità verso i livelli registrati all'inizio della rilevazione.

Analisi mercato immobiliare locale - segmento commerciale

Nel segmento di mercato COMMERCIALE dal 2013 al 2024 la tipologia maggiormente compravenduta risulta essere quella dei "Depositi Commerciali e Autorimesse" con il numero di transazioni che ha avuto un minimo di 11,33 nel 2013 ed un massimo di 18,50 nel 2024 con un valore medio di circa 10,04. Per quanto riguarda i negozi e laboratori con un minimo di 0 transazioni nel 2013 e nel 2022 e un massimo di 5 nel 2017. Per una media di circa 2 ntn annue.

Nel periodo dal 2016/I al 2025/I, riguardo all'andamento dei valori di mercato di compravendita nel comune di BAGNOREGIO nella fascia B, zona B1, per la destinazione Commerciale, tipologia Negozi, stato NORMALE, dai dati disponibili nella Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia Entrate OMI, si evince che il valore medio di zona è stato costante e pari a 900 €/mq. Per quanto concerne i valori di locazione si evince che il valore medio di zona è stato costante e pari a 4.8 €/mq mese.

Per la valutazione delle unità immobiliari 1, 2 e 3, riconducibili alla destinazione commerciale, e di consistenza simile tra di loro, è stata effettuata una ricerca di atti di compravendita di unità immobiliari a destinazione commerciale, nel comune di Bagnoregio, nello specifico nella zona B1, limitrofa all'ubicazione dei beni, e ad essa assimilabile per caratteristiche di omogeneità, stipulati nel quinquennio precedente l'epoca della stima.

Sono stati reperiti n° 3 atti di compravendita di unità confrontabili per destinazione e consistenza a tutte e tre le unità, stipulati tra il semestre 1-2020 e 2-2020.

E' stato possibile quindi applicare il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach per la valutazione di tutte le unità immobiliari.

Analisi mercato immobiliare nazionale - segmento terreni

Le superfici di terreni compravenduti nel IV trimestre del 2025 risultano nuovamente in aumento, facendo registrare un tasso tendenziale dell'8,1%. Sono stati compravenduti circa 45 mila ettari di terreni, oltre 3 mila ettari più dello stesso trimestre del 2024. Ad incidere maggiormente sull'aumento è la crescita degli scambi di terreni rilevati al Centro e al Sud, che prevalgono sugli incrementi osservati nelle due aree del Nord e sull'unico dato negativo osservato nelle Isole. Tra le aree geografiche, la quota maggiore di superficie di terreni scambiata, con oltre il 28% del mercato nazionale, continua ad essere il Sud. In tutte le restanti aree la quota di mercato si attesta al di sotto del 20%. Nel IV trimestre 2025 risultano in crescita sia le compravendite di terreni agricoli, con un tasso tendenziale dell'8,5%, sia le compravendite di terreni edificabili, in aumento del 10,4%.

Analisi mercato immobiliare locale - segmento terreni

Il terreno in stima, non è classificabile come terreno edificabile in quanto privo di potenzialità

edificatoria, ma non è un terreno agricolo essendo in contesto urbano e utilizzato ad oggi come giardino e pertinenza delle unità immobiliari ad esso limitrofe. Questo segmento immobiliare non ha un mercato autonomo in quanto spesso i terreni di pertinenza delle uiu, siano esse residenziali o non residenziali, vengono compravenduti insieme all'unità principale. Non è stato dunque possibile reperire atti di compravendita di terreni confrontabili con quelli in stima.

Per questo motivo per la loro valutazione tutti i terreni sono stati considerati pertinenze delle unità immobiliari in valutazione e quindi valutati attraverso l'applicazione del metodo MCA applicato alle pertinenze.

Metodologia estimativa adottata: Market Comparison Approach

Dall'analisi del mercato del segmento immobiliare di riferimento è emersa una sufficiente disponibilità di dati di scambio relativi a beni analoghi a quelli in stima. Pertanto il valore di mercato viene ricercato utilizzando la metodologia diretta applicata attraverso il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

5. PROCEDIMENTO ESTIMATIVO ADOTTATO

5.1 Procedimento MCA Multiplo fabbricati

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, 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 delle seguenti fasi:

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 vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente all'epoca della stima;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, con riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia, e successivo test di ammissibilità di tali beni;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti 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;
5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere

le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;

6. 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).

5.2 Beni di confronto (comparables) selezionati

Tabella Comparabile C_a

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Atto Notaia Maria Ceresi rep 15238
Prezzo (€)		22.000,00
Data dell'atto		09/05/2020
Comune:		BAGNOREGIO
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Roma
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	13
	Particella	343
	Subalterno	2
	Categoria	C1
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Locale commerciale posto al piano terreno, costituito da un unico vano di forma rettangolare e altezza netta pari a 3,60 m, di superficie catastale pari a 32 mq. Le altre caratteristiche utilizzate per il confronto con i subject sono: appetibilità commerciale: media; ingressi e vetrine: 2,80 ml; dotazione impiantistica e livello di finiture: normale; distribuzione spazi interni: scadente (mancanza di servizio igienico)

Tabella Comparabile C_p

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Notaio Adriano Castaldi rep. 28380
Prezzo (€)		20.000,00
Data dell'atto		14/10/2020
Comune:		BAGNOREGIO
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Corso Vittorio Emanuele III
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	13
	Particella	147
	Subalterno	5
	Categoria	C1
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Locale commerciale posto al piano terreno, costituito da vano principale di forma rettangolare, antibagno e bagno, di altezza netta pari a 2,80 m, di superficie catastale pari a 30 mq. Le altre caratteristiche utilizzate per il confronto con i subject sono: appetibilità commerciale: media; ingressi e vetrine: 2,30 ml; dotazione impiantistica e livello di finiture: normale; distribuzione spazi interni: normale.

Tabella Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Notaia Maria Ceresi rep. 15342
Prezzo (€)		26.000,00
Data dell'atto		31/10/2020
Comune:		BAGNOREGIO
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Giacomo Matteotti
	Numero civico	49
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	13
	Particella	328
	Subalterno	1-4
	Categoria	C/1-C/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Locale commerciale posto al piano terreno, costituito da un unico vano di forma rettangolare e altezza netta pari a 3,00 m, di superficie catastale pari a 27 mq. Nella compravendita è incluso un magazzino di superficie catastale di 22 mq, costituito da un unico vano di forma rettangolare, con accesso da ingresso comune ad altre unità. Per calcolare la consistenza ragguagliata alla superficie del magazzino sarà applicato il coefficiente di ragguaglio previsto dal dpr 138/98 per gli accessori indiretti non comunicanti per le unità immobiliari a destinazione commerciale, pari a 0,25. La superficie ragguagliata complessiva sarà dunque:</p> <p>Sup. ragg. = 27 mq + 22 mq x 0,25 = 32,5 mq</p> <p>Le altre caratteristiche utilizzate per il confronto con i subject sono: appetibilità commerciale: media; ingressi e vetrine: 2 ml; dotazione impiantistica e livello di finiture: normale; distribuzione spazi interni: scadente (mancanza di servizio igienico)</p>

5.3 Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo 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.

Tabella caratteristiche

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	mq
Appetibilità commerciale	Scarsa	0
	Media	1
	Elevata	2
Distribuzione spazi interni	Scadente	0
	Normale	1
	Ottima	2
Ingressi e vetrine	sviluppo in ml	ml
Dotazione impiantistica e livello finiture	Scadente	0
	Normale	1
	Ottima	2

5.4 Tabella degli immobili in comparazione

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

5.5 Tabella Test di ammissibilità

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione. Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente Ke, che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente Ke, infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca

della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;

- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente KI, che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Nella Tabella "B" - Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti Ke e KI, nonché il prezzo unitario corretto (p'ci), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (pci) per i suddetti coefficienti. Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato per tener conto della variabilità dell'appetibilità commerciale. Nella tabella viene indicato l'ampliamento per portare un immobile dall'appetibilità commerciale scadente a quella normale (C') e quello necessario per passare dall'appetibilità normale a quella ottima (C"). Di conseguenza, per tener conto delle possibili diverse appetibilità commerciali dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI - C'; valore massimo OMI + C"). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

Gli immobili in stima ricadono in zona OMI R1 del comune di Bagnoregio, in posizione limitrofa alla zona B1. Nella zona R1 non sono presenti quotazioni per la destinazione commerciale, pertanto i valori OMI indicati nella tabella "immobili in comparazione", che sono utilizzati per il test di ammissibilità, fanno riferimento alla tipologia negozi di appetibilità commerciale (indicata con nomenclatore "stato manutentivo") normale nella zona OMI B1 - Centro Storico del comune di Bagnoregio, riferiti ai semestri da I-2020 a II-2025, (sono gli ultimi dati pubblicati alla data di redazione della stima). I valori risultano stabili con un intervallo 600-1200 €/mq.

I valori di C' e C", pari a 380,00 €/mq, sono quelli scaturiti dalla ricerca sui prezzi impliciti effettuata per la provincia di Viterbo nell'anno 2019 per il settore residenziale, e che riguardano il costo degli interventi ordinariamente necessari per il passaggio di stato manutentivo, dell'unità immobiliare e del fabbricato da scadente a normale e da normale a ottimo. Tali valori si considerano validi anche per la tipologia negozi.

5.6 Tabella dei dati

Nella Tabella "C" - 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.

5.7 Tabella dei prezzi impliciti

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile 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; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di

ammissibilità.

I prezzi impliciti di seguito indicati sono quelli effettivamente utilizzati nel MCA: tali prezzi per la destinazione commerciale/negozi sono quelli utilizzati nelle stime dei locali commerciali di proprietà INPS in provincia di Roma nell'anno 2019 e ritenuti congrui per gli immobili commerciali siti nella provincia di Viterbo, sulla base di quanto riscontrato sul mercato locale nelle ricerche di mercato effettuate da questo ufficio. La caratteristica "dotazione impiantistica e livello di finiture" è assimilata alla caratteristica "stato manutentivo dell'uiu" della destinazione residenziale.

Consistenza ragguagliata: 666,67 €/mq (prezzo unitario comparabile Cb).

Appetibilità commerciale: 21,50%

Ingressi e vetrine: 2,50%

Dotazione impiantistica e livello di finiture: 300 €/mq

Distribuzione spazi interni: 10%

5.8 Tabella di valutazione e sintesi valutativa

Nella Tabella "E" - 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 (Δq_i). 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:

$$P_{\text{corretto}} = P_{C_i} + \sum \Delta P_i.$$

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.

TABELLA A.1 - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)						
Commerciale		C _a		C _b		C _c		
Dati di Riferimento	Fonte	Compravendita		Compravendita		Compravendita		
	Estremi	Atto Notaia Maria Ceresi rep. 15238		Notaio Adriano Castaldi rep. 28380		Notaia Maria Ceresi rep. 15342		
	Prezzo o valore assunto (€)	22.000,00		20.000,00		26.000,00		
	Epoca dato (Semestre/anno)	1/2020		2/2020		2/2020		
	Comune		BAGNOREGIO		BAGNOREGIO		BAGNOREGIO	
	Indirizzo	Toponimo	Via Roma		Corso Vittorio Emanuele III		Via Giacomo Matteotti	
		Numero civico	snc		snc		49	
	Catastali	Sezione	-		-		-	
		Foglio	13		13		13	
		Particelle	343		147		328	
Subalterno		2		5		1-4		
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		B1		B1		B1	
	Valori all epoca del comparabile	Minimo €/m ²	600,00		600,00		600,00	
		Massimo €/m ²	1.200,00		1.200,00		1.200,00	
	Valori all epoca della stima	Minimo €/m ²	600,00		600,00		600,00	
1/2026		Massimo €/m ² 1.200,00		1.200,00		1.200,00		
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m ²	32	Superficie in m ²	30	Superficie in m ²	32,5
	Appetibilità commerciale		Media	1	Media	1	Media	1
	Ingressi e vetrine		sviluppo in ml	2,80	sviluppo in ml	2,30	sviluppo in ml	2
	Dotazione impiantistica e livello finiture		Normale	1	Normale	1	Normale	1
	Distribuzione spazi interni		Scadente	0	Normale	1	Scadente	0

TABELLA A.2 - IMMOBILI IN COMPARAZIONE - SUBJECT

Segmento del mercato immobiliare			IMMOBILI IN STIMA (S _i = subject)					
Commerciale			S1		S2		S3	
Dati di riferimento	Epoca dato (Semestre/anno)		1/2026		1/2026		1/2026	
	Comune		Bagnoregio		Bagnoregio		Bagnoregio	
	Indirizzo	Toponimo	Piazza Alberto Ricci Località San Francesco		Piazza Alberto Ricci Località San Francesco		Piazza Alberto Ricci Località San Francesco	
		Civico/Interno	snc		snc		snc	
	Catastali	Sezione	-		-		-	
		Foglio	8		8		8	
		Part.lle	73		73		73	
		Subalterno	1		2		3	
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		B1		B1		B1	
	Superficie interna netta in m ²		-		-		-	
	Valori all'epoca della stima:	Minimo €/m ²	600,00		600,00		600,00	
		Massimo €/m ²	1.200,00		1.200,00		1.200,00	
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata		Superficie in m ²	68	Superficie in m ²	68	Superficie in m ²	64
	Appetibilità commerciale		Elevata	2,00	Elevata	2,00	Elevata	2,00
	Ingressi e vetrine		sviluppo in ml	4,00	sviluppo in ml	2,40	sviluppo in ml	3,00
	Dotazione impiantistica e livello finiture		Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
	Distribuzione spazi interni		Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00

TABELLA B - TEST DI AMMISSIBILITA'

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		C_a	C_b	C_c	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
		STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	STESSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI		B1	B1	B1	Bagnoregio - B1	
Prezzo rilevato		22.000,00	20.000,00	26.000,00	$V_{OMI \min_2} = \text{euro}/m^2$	600,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	1/2020	2/2020	2/2020	$V_{OMI \max_2} = \text{euro}/m^2$	1.200,00
	Valore centrale OMI (euro/m ²) (zona ed epoca comparabile)	900,00	900,00	900,00	$C' (\text{euro}/m^2)$ (da scadente a normale)	380,00
	Coefficiente epoca Kei (nella zona del comparabile) ($V_{OMI \text{ epoca stima}}/V_{OMI \text{ epoca comparabile}}$)	1,00	1,00	1,00	$C'' (\text{euro}/m^2)$ (da normale a ottimo)	380,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (euro/m ²) (zona comparabile all'epoca stima)	900,00	900,00	900,00	Epoca stima:	1/2026
	Coefficiente localizz. K _{li} (all'epoca della stima) ($V_{OMI \text{ zona subject}}/V_{OMI \text{ zona comparabile}}$)	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = euro/m ² (zona ed epoca subject)	900,00
Consistenza ragguagliata S_{Tci} (m ²)		32,00	30,00	32,50	68,00	
Prezzo unitario p_c (euro/m ²) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		687,50	666,67	800,00	Prezzo min. ammissibile = euro/m ² ($V_{OMI \min} - C'$)	220,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p_c = P_{Ci} \times k_e \times k_l$ (euro/m ²)		687,50	666,67	800,00	Prezzo max ammissibile = euro/m ² ($V_{OMI \max} + C''$)	1.580,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $P_c = p_{Ci} \times S_T$ (euro)		22.000,00	20.000,00	26.000,00	$p'_c \min = \text{euro}$	666,67
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI		

TABELLA C.1 - DATI COMPARABLES

IMMOBILI IN COMPARAZIONE							
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	32,00	Superficie in m ²	30,00	Superficie in m ²	32,50
c2	Appetibilità commerciale	Media	1,00	Media	1,00	Media	1,00
c3	Ingressi e vetrine	sviluppo in ml	2,80	sviluppo in ml	2,30	sviluppo in ml	2,00
c4	Dotazione impiantistica e livello finiture	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c5	Distribuzione spazi interni	Scadente	0,00	Normale	1,00	Scadente	0,00

TABELLA C.2 - DATI - SUBJECT

N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Immobile in stimaS1		Immobile in stimaS2		Immobile in stimaS3	
		Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.	Dettaglio o nomenclatore	Quantità o num.
c1	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	68,00	Superficie in m ²	68,00	Superficie in m ²	64,00
c2	Appetibilità commerciale	Elevata	2,00	Elevata	2,00	Elevata	2,00
c3	Ingressi e vetrine	sviluppo in ml	4,00	sviluppo in ml	2,40	sviluppo in ml	3,00
c4	Dotazione impiantistica e livello finiture	Normale	1,00	Normale	1,00	Normale	1,00
c5	Distribuzione spazi interni	Scadente	0,00	Scadente	0,00	Scadente	0,00

TABELLA D - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unita di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI		
N. ordine	Nome				Ca	Cb	Cc
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x p _{cmin}	euro/m ²	1,000	666,67	666,67	666,67
c2	Appetibilità commerciale	Kc2 x P'ci	€	0,215	4.730,00	4.300,00	5.590,00
c3	Ingressi e vetrine	Kc3 x P'ci	€/ml	0,025	550,00	500,00	650,00
c4	Dotazione impiantistica e livello finiture	Kc4 x Sts	€	300,000	20.000,00	20.000,00	20.000,00
c5	Distribuzione spazi interni	Kc5 x P'ci	€	0,100	2.200,00	2.000,00	2.600,00

TABELLA E.1 - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc			
N	Identificativo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	36,00	24.000,00	38,00	25.333,33	35,50	23.666,67		
c2	Appetibilità commerciale	1,00	4.730,00	1,00	4.300,00	1,00	5.590,00		
c3	Ingressi e vetrine	1,20	660,00	1,70	850,00	2,00	1.300,00		
c4	Dotazione impiantistica e livello finiture	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c5	Distribuzione spazi interni	0,00	0,00	-1,00	-2.000,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$	29.390,00		28.483,33		30.556,67			
	P'C	22.000,00		20.000,00		26.000,00			
	P'C + $\sum \Delta P$	51.390,00		48.483,33		56.556,67			
1^ SINTESI	pC corretto	755,74		712,99		831,72		prezzo unitario medio 1^ ² sintesi (€/m ²)	766,81
	Δ medio%	-1,44%		-7,02%		8,46%		% di scostamento accettato	15,00%
	Esito 1^ sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1^ sintesi (€)	52.143,08

TABELLA E.2 - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc			
N	Identificativo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	36,00	24.000,00	38,00	25.333,33	35,50	23.666,67		
c2	Appetibilità commerciale	1,00	4.730,00	1,00	4.300,00	1,00	5.590,00		
c3	Ingressi e vetrine	-0,40	-220,00	0,10	50,00	0,40	260,00		
c4	Dotazione impiantistica e livello finiture	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c5	Distribuzione spazi interni	0,00	0,00	-1,00	-2.000,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$	28.510,00		27.683,33		29.516,67			
	P'C	22.000,00		20.000,00		26.000,00			
	P'C + $\sum \Delta P$	50.510,00		47.683,33		55.516,67			
1^ SINTESI	pC corretto	742,79		701,23		816,42		prezzo unitario medio 1^ ² sintesi (€/m ²)	753,48
	Δ medio%	-1,42%		-6,94%		8,35%		% di scostamento accettato	15,00%
	Esito 1^ sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1^ sintesi (€)	51.236,64

TABELLA E.3 - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc			
N	Identificativo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	32,00	21.333,33	34,00	22.666,67	31,50	21.000,00		
c2	Appetibilità commerciale	1,00	4.730,00	1,00	4.300,00	1,00	5.590,00		
c3	Ingressi e vetrine	0,20	110,00	0,70	350,00	1,00	650,00		
c4	Dotazione impiantistica e livello finiture	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c5	Distribuzione spazi interni	0,00	0,00	-1,00	-2.000,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$	26.173,33		25.316,67		27.240,00			
	P'C	22.000,00		20.000,00		26.000,00			
	P'C + $\sum \Delta P$	48.173,33		45.316,67		53.240,00			
1^ SINTESI	pC corretto	752,71		708,07		831,88		prezzo unitario medio 1^ ² sintesi (€/m ²)	764,21
	Δ medio%	-1,51%		-7,35%		8,85%		% di scostamento accettato	15,00%
	Esito 1^ sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1^ sintesi (€)	48.909,44

• Ulteriori elaborazioni per la determinazione del valore stimato - Subject 1

L'analisi tecnico legale, come descritto in precedenza, ha fatto emergere nell'oggetto in valutazione situazioni di difformità, sanabili mediante attività onerose, che diminuiscono il valore determinato e che non è stato possibile considerare all'interno del procedimento estimativo.

Il subject 1 (unità immobiliare n° 1 - negozio) risulta locato insieme al subject 3 (unità immobiliare n° 4 - magazzino) con canone di locazione pari a 3000 €/anno, corrispondente a 1,89 €/mq mese, inferiore ai canoni di mercato. Si è proceduto pertanto alla valutazione della minusvalenza derivante dalla presenza di tale contratto di locazione con scadenza 30/09/2031. Per il calcolo della minusvalenza del subject 1 sono stati utilizzati i seguenti dati:

Canone attuale di locazione: € 1.545,45 / anno, corrispondente a 1,89 €/mq mese

Canone di mercato stimato: € 3.916,80 / anno, corrispondente a 4,80 €/mq mese, valore medio dell'intervallo OMI (3,60 - 6,0 €/mq mese)

Durata residua del contratto: 66 mesi (pari a 5,5 anni)

Tasso di attualizzazione : 4,958% = 2,958% (tasso rendistato) + 2% (premio di rischio)

La differenza annua tra canone di mercato e canone contrattuale è pertanto pari a:

$\Delta C = 3.916,80 - 1.545,45 = 2.371,35$ €/anno

La minusvalenza è stata calcolata mediante attualizzazione dei mancati introiti futuri, utilizzando la formula della rendita temporanea posticipata, applicata ai 5,5 anni residui di contratto:

$$\text{Minusvalenza} = \Delta C \times \frac{1 - (1 + r)^{-n}}{r}$$

dove:

ΔC = differenza di canone

r = tasso di attualizzazione

n = durata residua del contratto

Il risultato al netto degli arrotondamenti è pari a € 11.176,24

Tale valore rappresenta la riduzione da apportare al valore di mercato dell'immobile libero, al fine di tener conto della minore redditività conseguente al contratto di locazione in essere.

Pertanto, l'importo complessivo da sostenere è pari a € 11.176,24

● **Determinazione del Valore di mercato del Subject 1: Negozio - BAGNOREGIO - PIAZZA ALBERTO RICCI, snc**

Tabella valore di mercato

Valore della Piena Proprietà (€)	40.966,84
Natura del diritto reale	Piena proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a euro

40.000,00

● **Determinazione del Valore di mercato del Subject 2: Negozio - BAGNOREGIO - PIAZZA ALBERTO RICCI, SNC**

Tabella valore di mercato

Valore della Piena Proprietà (€)	51.236,64
Natura del diritto reale	Piena proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a euro

51.000,00

● **Ulteriori elaborazioni per la determinazione del valore stimato - Subject 3**

L'analisi tecnico legale, come descritto in precedenza, ha fatto emergere nell'oggetto in valutazione situazioni di difformità, sanabili mediante attività onerose, che diminuiscono il valore determinato e che non è stato possibile considerare all'interno del procedimento estimativo.

Si procede al calcolo della minusvalenza con il medesimo criterio utilizzato per il subject 1 con l'utilizzo dei seguenti dati:

Canone attuale di locazione: € 1.454,55 / anno, corrispondente a 1,89 €/mq mese

Canone di mercato stimato: € 3.686,40 / anno, corrispondente a 4,8 €/mq mese, valore medio dell' intervallo OMI (3,60 - 6,00 €/mq mese)

Durata residua del contratto: 66 mesi (pari a 5,5 anni)

Tasso di attualizzazione : 4,958% = 2,958% (tasso rendistato) + 2% (premio di rischio)

La differenza annua tra canone di mercato e canone contrattuale è pertanto pari a:

$\Delta C = 3.686,40 - 1.454,55 = 2.231,85$ €/anno

Il risultato al netto degli arrotondamenti è pari a € 10.518,81 €

Tale valore rappresenta la riduzione da apportare al valore di mercato dell'immobile libero, al fine di tener conto della minore redditività conseguente al contratto di locazione in essere.

Pertanto, l'importo complessivo da sostenere è pari a € 10.518,81

● **Determinazione del Valore di mercato del Subject 3: Negozio - BAGNOREGIO - PIAZZA ALBERTO RICCI, SNC**

Tabella valore di mercato

Valore della Piena Proprietà (€)	38.390,63
Natura del diritto reale	Piena proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a euro

38.000,00

5.9 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Verde privato sito in BAGNOREGIO - PIAZZA ALBERTO RICCI, SNC

L'unità immobiliare oggetto della stima può essere considerata quale pertinenza di un altro cespite stimato in precedenza all'interno di questo elaborato mediante il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

Pertanto, la stima di questa specifica unità prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. esplicitazione del valore unitario di mercato dell'unità immobiliare principale;
2. determinazione del valore unitario di mercato del bene oggetto di stima calcolato in percentuale rispetto a quello dell'unità immobiliare principale;
3. determinazione del valore di mercato della pertinenza oggetto di stima moltiplicando la sua superficie commerciale con il suo valore unitario di mercato.

● **Determinazione del valore di mercato unitario del bene oggetto di stima**

Tabella unità principale stimata

Unità principale stimata in precedenza	Negozio sita in Bagnoregio - Piazza Alberto Ricci Località San Francesco , snc
--	---

Tabella valore unitario di mercato

Valore Unitario di Mercato dell'unità principale (€/mq)	Coefficiente di ragguglio (%)	Riferimento	Valore Unitario del bene oggetto di stima (€/mq)
753,48	3,20%	DPR 138/98	24,11

Il dpr 138/98 prevede che le aree di pertinenza dei locali commerciali vengano ragguagliate con un coefficiente pari al 20%. In considerazione della grande consistenza del terreno in stima, e del fatto che esso possa essere considerato pertinenza comune a tutte le unità commerciali del fabbricato, per il suo ragguaglio è stato utilizzato il coefficiente del 20% per la porzione corrispondente alla somma dei vani principali di tutte le unità immobiliari commerciali presenti nel fabbricato e il coefficiente 2% per la restante superficie.

A scopo prudenziale, vista l'elevata consistenza del terreno, quale unità di riferimento è stato preso l'unità n° 2, con il valore unitario inferiore tra le tre unità valutate (753,48 €/mq).

Si riporta il calcolo effettuato:

Superficie vani principali unità immobiliari:

Unità 1: 68 mq

Unità 2: 68 mq

Unità 3: 64 mq

Totale superficie vani principali: 200 mq

Superficie eccedente i vani principali: 2990 mq - 200 mq = 2790 mq

Superficie ragguagliata = $200 \times 0,2 + 2790 \times 0,02 = (40 + 55,8) \text{ mq} = 95,80 \text{ mq}$

Coeff. di ragguaglio complessivo = $95,8 : 2990 = 0,0328 = 3,20 \%$

Il valore unitario determinato è ritenuto pienamente congruo alla luce dell'elevato valore intrinseco dell'area, la quale svolge attualmente la funzione di accesso principale al percorso di collegamento verso Civita di Bagnoregio. Tale collocazione, unitamente al rilevante e crescente richiamo turistico della località, conferisce al bene un significativo potenziale economico e commerciale, ulteriormente rafforzato da un contesto di attrattività in costante sviluppo.

Informazioni riepilogative del bene oggetto di stima

Comune	Bagnoregio	ZONA OMI	B1
Indirizzo/civico/interno	Piazza Alberto Ricci - località San Francesco snc		

La superficie commerciale del bene da stimare è pari a m² 2990

• Determinazione del Valore di mercato

Tabella determinazione del valore di mercato

Valore della Piena Proprietà (€)	72.088,90
Natura del diritto reale	Piena proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a euro

72.000,00

5.10 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Verde privato sito in BAGNOREGIO - PIAZZA ALBERTO RICCI, SNC

L'unità immobiliare oggetto della stima può essere considerata quale pertinenza di un altro cespite stimato in precedenza all'interno di questo elaborato mediante il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

Pertanto, la stima di questa specifica unità prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. esplicitazione del valore unitario di mercato dell'unità immobiliare principale;
2. determinazione del valore unitario di mercato del bene oggetto di stima calcolato in percentuale rispetto a quello dell'unità immobiliare principale;
3. determinazione del valore di mercato della pertinenza oggetto di stima moltiplicando la sua superficie commerciale con il suo valore unitario di mercato.

• Determinazione del valore di mercato unitario del bene oggetto di stima

Tabella unità principale stimata

Unità principale stimata in precedenza	Negozio sita in Bagnoregio - Piazza Alberto Ricci Località San Francesco , snc
--	---

Tabella valore unitario di mercato

Valore Unitario di Mercato dell'unità principale (€/mq)	Coefficiente di ragguglio (%)	Riferimento	Valore Unitario del bene oggetto di stima (€/mq)
753,48	1,00%	Vedi precisazioni	7,53

In base a quanto esposto al paragrafo precedente a tale porzione di terreno, eccedente la superficie dei vani principali delle unità immobiliari del fabbricato, andrebbe applicato il coefficiente di ragguglio pari al 2%. Il terreno è caratterizzato da fortissima pendenza, è parzialmente ricadente in zona R3 di rischio nel piano di assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino del fiume Tevere, e non accessibile perché posto su un costone di roccia ricoperto di fitta vegetazione, protetto da rete metallica fissata su pali infissi nel terreno. In considerazione di quanto sopra tale coefficiente è stato ulteriormente abbattuto del 50%, pervenendo ad un coefficiente complessivo dell'1%.

A scopo prudenziale, vista l'elevata consistenza del terreno, quale unità di riferimento è stato preso l'unità n° 2, con il valore unitario inferiore tra le tre unità valutate (753,48 €/mq).

Informazioni riepilogative del bene oggetto di stima

Comune	Bagnoregio	ZONA OMI	B1
Indirizzo/civico/interno	Piazza Alberto Ricci - località San Francesco, snc		

La superficie commerciale del bene da stimare è pari a m² 160

• Determinazione del Valore di mercato
Tabella determinazione del valore di mercato

Valore della Piena Proprietà (€)	1.204,80
Natura del diritto reale	Piena proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a euro

1.200,00

5.11 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Verde privato sito in BAGNOREGIO - PIAZZA ALBERTO RICCI, SNC

L'unità immobiliare oggetto della stima può essere considerata quale pertinenza di un altro cespite stimato in precedenza all'interno di questo elaborato mediante il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach.

Pertanto, la stima di questa specifica unità prevede l'espletamento delle seguenti fasi:

1. esplicitazione del valore unitario di mercato dell'unità immobiliare principale;
2. determinazione del valore unitario di mercato del bene oggetto di stima calcolato in percentuale rispetto a quello dell'unità immobiliare principale;
3. determinazione del valore di mercato della pertinenza oggetto di stima moltiplicando la sua superficie commerciale con il suo valore unitario di mercato.

• Determinazione del valore di mercato unitario del bene oggetto di stima
Tabella unità principale stimata

Unità principale stimata in precedenza	Negoziò sita in Bagnoregio - Piazza Alberto Ricci Località San Francesco , snc
--	---

Tabella valore unitario di mercato

Valore Unitario di Mercato dell'unità principale (€/mq)	Coefficiente di ragguglio (%)	Riferimento	Valore Unitario del bene oggetto di stima (€/mq)
753,48	1,00%	Vedi precisazioni	7,53

In base a quanto esposto al paragrafo precedente a tale porzione di terreno, eccedente la superficie dei vani principali delle unità immobiliari del fabbricato, andrebbe applicato il coefficiente di ragguaglio pari al 2%. Il terreno è caratterizzato da fortissima pendenza, è parzialmente ricadente in zona R3 di rischio nel piano di assetto idrogeologico dell'Autorità di Bacino del fiume Tevere, e non accessibile perché posto su un costone di roccia ricoperto di fitta vegetazione, protetto da rete metallica fissata su pali infissi nel terreno. In considerazione di quanto sopra tale coefficiente è stato ulteriormente abbattuto del 50%, pervenendo ad un coefficiente complessivo dell'1%.

A scopo prudenziale, vista l'elevata consistenza del terreno, quale unità di riferimento è stato preso l'unità n° 2, con il valore unitario inferiore tra le tre unità valutate (753,48 €/mq).

Informazioni riepilogative del bene oggetto di stima

Comune	Bagnoregio	ZONA OMI	B1
Indirizzo/civico/interno	Piazza Alberto Ricci - località San Francesco, snc		

La superficie commerciale del bene da stimare è pari a m² 730

• Determinazione del Valore di mercato
Tabella determinazione del valore di mercato

Valore della Piena Proprietà (€)	5.496,90
Natura del diritto reale	Piena proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a euro

5.400,00

5.12 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Abitazione sita in BAGNOREGIO - PIAZZA ALBERTO RICCI, SNC

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, 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 delle seguenti fasi:

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 vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente all'epoca della stima;

2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, con riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia, e successivo test di ammissibilità di tali beni;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti 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;
5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. 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).

• Beni di confronto (comparables) selezionati
Tabella Comparabile C_a

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Notaia Natalia Roldan Alzate rep. 3422
Prezzo (€)		50.000,00
Data dell'atto		11/12/2024
Comune:		BAGNOREGIO
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via Seminario Vecchio
	Numero civico	5-17
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	13
	Particella	244-246
	Subalterno	2-1
	Categoria	A/4 - C/6
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Appartamento ad uso abitativo posto al piano primo di edificio di tipo economico a destinazione prevalentemente residenziale sito nel centro storico di Bagnoregio. L'unità immobiliare si compone di soggiorno con angolo cottura, camera da letto ed un servizio igienico e piccolo balcone. La superficie catastale complessiva desunta dalle visure consultate è 52 mq. Nella compravendita è incluso un box auto posto al piano terreno di stabile limitrofo, di consistenza catastale pari a 31 mq. La consistenza ragguagliata viene calcolata applicando alla superficie del box un coefficiente calcolato in base ai valori OMI. In particolare si calcola il rapporto tra il valore medio dei box e quello delle abitazioni civili nella zona in esame.</p> <p>Intervallo OMI box: 500 - 700 €/mq - valore medio: 600 e/mq Intervallo OMI abitazioni civili (stato manutentivo da normale a ottimo): 550 - 1250 €/mq - valore medio 900 €/mq coeff. di ragguaglio: 600 €/mq : 900 €/mq = 0,67 La superficie ragguagliata complessiva sarà quindi: appartamento: 52 mq (superficie catastale) superficie catastale box: 31 x 0,67 = 20,77 mq Totale superficie ragguagliata: 52 + 20,77 = 72,77 mq</p> <p>Le caratteristiche utilizzate per il confronto con il subject sono: Localizzazione di dettaglio dell'edificio: normale; Stato manutentivo dell'edificio: normale; Stato manutentivo dell'uiu: normale; Livello di piano dell'uiu: Primo; Orientamento prevalente dell'uiu: E-O; Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu: normale; Numero di affacci: 3; Numero WC: uno.</p>

Tabella Comparabile C_p

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Notaia Maria Ceresi rep. 16591
Prezzo (€)		52.500,00
Data dell'atto		05/06/2025
Comune:		BAGNOREGIO
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Vicolo del Giglio
	Numero civico	3
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	13
	Particella	209
	Subalterno	9
	Categoria	A/3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento ad uso abitativo posto al piano terra e primo di edificio di tipo economico a destinazione prevalentemente residenziale sito nel centro storico di Bagnoregio. L'unità immobiliare si compone al piano terra di cantina e al piano primo di soggiorno cucina, n° 2 camere da letto ed un servizio igienico. La superficie catastale complessiva desunta dalle visure consultate è 85 mq. Le caratteristiche utilizzate per il confronto con il subject sono: Localizzazione di dettaglio dell'edificio: normale; Stato manutentivo dell'edificio: normale; Stato manutentivo dell'uiu: normale; Livello di piano dell'uiu: Primo; Orientamento prevalente dell'uiu: E-O; Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu: normale; Numero di affacci: 2; Numero WC: uno.

Tabella Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Notaia Maria Ceresi rep. 15717
Prezzo (€)		40.000,00
Data dell'atto		29/12/2021
Comune:		BAGNOREGIO
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Via della Valle (in catasto piazza Porta di Valle)
	Numero civico	4 (in catasto 17)
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	13
	Particella	246
	Subalterno	16 - 14
	Categoria	A/3 - C/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Appartamento ad uso abitativo posto al piano primo di edificio di tipo economico a destinazione prevalentemente residenziale sito nel centro storico di Bagnoregio. L'unità immobiliare si compone di soggiorno con angolo cottura, camera ed un servizio igienico. La superficie catastale complessiva desunta dalle visure consultate è 52 mq. Nella compravendita è inclusa una cantina posta al piano terreno di edificio limitrofo, di 23mq. La consistenza ragguagliata è calcolata applicando alla superficie della cantina il coefficiente previsto dal DPR 138/98 per gli accessori indiretti non comunicanti per le destinazioni residenziali, pari a 0,25. Pertanto si avrà:</p> <p>Appartamento: 52 mq (superficie catastale) Cantina: 23 mq x 0,25 = 5,75 mq Superficie ragguagliata totale: (52 + 5,75) = 57,75 mq</p> <p>Le caratteristiche utilizzate per il confronto con il subject sono: Localizzazione di dettaglio dell'edificio: normale; Stato manutentivo dell'edificio: normale; Stato manutentivo dell'uiu: normale; Livello di piano dell'uiu: Primo; Orientamento prevalente dell'uiu: E-O; Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu: normale; Numero di affacci: 3; Numero WC: uno.</p>

• Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo 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.

Tabella caratteristiche

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	mq
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Tra degradata e normale	1
	Normale	2
	Tra normale e ricercata	3
	Ricercata	4
Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Scadente	0
	Tra scadente e normale	1
	Normale	2
	Tra normale e ottimo	3
	Ottimo	4
Livello di piano dell'uiu	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo con ascensore	7
	Secondo senza ascensore	5
	Intermedio con ascensore	8
	Intermedio senza ascensore	7-n*
	Ultimo con ascensore	9
	Ultimo senza ascensore	8-n*
	Attico con ascensore	13
	Attico senza ascensore	12-n*
Orientamento prevalente dell'uiu	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Orientamento prevalente dell'uiu	S	4
Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Scadente	0
	Tra scadente e normale	1
	Normale	2
	Tra normale e di pregio	3
	Di pregio	4
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Tra scadente e normale	1
	Normale	2
	Tra normale e ottimo	3
	Ottimo	4
Numero di affacci	Uno	0
	Due	1
	Tre	2
	Quattro	3
	>Quattro	4
Numero WC	Uno	0
	Due	1
	>Due	2

• Tabella degli immobili in comparazione

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

• Tabella Test di ammissibilità

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione. Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente K_e , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente K_e , infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;

- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente KI, che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Nella Tabella "B" - Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti Ke e KI, nonché il prezzo unitario corretto ($p'ci$), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (pci) per i suddetti coefficienti. Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C''). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI - C'); (valore massimo OMI + C''). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

Gli immobili in stima ricadono in zona OMI R1 del comune di Bagnoregio, in posizione limitrofa alla zona B1. Nella zona R1 non sono presenti quotazioni per la destinazione residenziale ad esclusione della tipologia "ville e villini" non utilizzabile per le unità in stima. Pertanto i valori OMI indicati nella tabella "immobili in comparazione", che sono utilizzati per il test di ammissibilità, fanno riferimento alla tipologia abitazioni civili in stato manutentivo normale nella zona OMI B1 - Centro Storico del comune di Bagnoregio, riferiti ai semestri da II-2020 a II-2025, (ultimi dati pubblicati alla data di redazione della stima).

I valori di C' e C'' , pari a 380,00 €/mq, sono quelli scaturiti dalla ricerca sui prezzi impliciti effettuata per la provincia di Viterbo nell'anno 2019 per il settore residenziale, e che riguardano il costo degli interventi ordinariamente necessari per il passaggio di stato manutentivo, dell'unità immobiliare e del fabbricato da scadente a normale e da normale a ottimo.

• **Tabella dei dati**

Nella Tabella "C" - 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.

• **Tabella dei prezzi impliciti**

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile 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; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

I prezzi impliciti di seguito indicati sono quelli effettivamente utilizzati nel MCA: detti prezzi derivano da quelli riscontrati nella ricerca del 2019 effettuata da questo ufficio per i prezzi marginali relativi alla provincia di Viterbo, settore residenziale, per le zona B.

Consistenza ragguagliata: 617,65 €/mq (corrispondente al prezzo unitario del comparabile b);

Localizzazione di dettaglio dell'edificio: 4,60%;

Stato manutentivo dell'edificio: 40 €/mq;

Stato Manutentivo dell'uiu: 150 €/mq;

Livello di piano dell'uiu: 2,60%;

Orientamento prevalente dell'uiu: 2,60%;

Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu: 2,50%;

Numero di affacci: 4,2%;

Numero wc: 5,9%.

• **Tabella di valutazione e sintesi valutativa**

Nella Tabella "E" - 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 (Δq_i). 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: $P_{\text{corretto}} = P_{C_i} + \sum \Delta P_i$.

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.

TABELLA A - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)						IMMOBILE IN STIMA (S= subject)		
Residenziale/Uffici e studi professionali		C _a		C _b		C _c				
Dati di Riferimento	Fonte	Compravendita		Compravendita		Compravendita				
	Estremi	Notaia Natalia Roldan Alzate rep. 3422		Notaia Maria Ceresi rep. 16591		Notaia Maria Ceresi rep. 15717				
	Prezzo o valore assunto (€)	50.000,00		52.500,00		40.000,00				
	Epoca dato (Semestre/anno)	2/2024		1/2025		2/2021		1/2026		
	Comune	BAGNOREGIO		BAGNOREGIO		BAGNOREGIO		BAGNOREGIO		
	Indirizzo	Toponimo	Via Seminario Vecchio		Vicolo del Giglio		Via della Valle (in catasto piazza Porta di Valle)		Piazza Alberto Ricci - loc. San Francesco	
		Numero civico	5-17		3		4 (in catasto 17)		snc	
	Catastali	Sezione	-		-		-		-	
		Foglio	13		13		13		8	
		Particelle	244-246		209		246		73	
Subalterno		2-1		9		16 - 14		5		
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		B1		B1		B1		R1	
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	550,00		550,00		600,00			
		Massimo €/m ²	850,00		850,00		900,00			
	Valori all'epoca della stima	Minimo €/m ²	550,00		550,00		550,00		550,00	
1/2026 Massimo €/m ²		850,00		850,00		850,00		850,00		
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	72,77	Superficie in m ²	85,00	Superficie in m ²	57,75	Superficie in m ²	69,00	
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Ricerca	4,00	
	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Scadente	0,00	
	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Scadente	0,00	
	Livello di piano dell'uiu	Primo	6,00	Primo	6,00	Primo	6,00	Primo	6,00	
	Orientamento prevalente dell'uiu	E-O	2,00	E-O	2,00	E-O	2,00	E-O	2,00	
	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Di pregio	4,00	
	Numero di affacci	Tre	2,00	Due	1,00	Tre	2,00	Due	1,00	
	Numero WC	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	

TABELLA B - TEST DI AMMISSIBILITA'

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		C_a	C_b	C_c	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
		DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI		B1	B1	B1	R1	
Prezzo rilevato		50.000,00	52.500,00	40.000,00	$V_{OMI} \text{ min} = \text{€}/\text{m}^2$	550,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	2/2024	1/2025	2/2021	$V_{OMI} \text{ max} = \text{€}/\text{m}^2$	850,00
	Valore centrale OMI (euro/m^2) (zona ed epoca comparabile)	700,00	700,00	750,00	C' (euro/m^2) (da scadente a normale)	380,00
	Coefficiente epoca K_{ei} (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$)	1,00	1,00	0,93	C'' (euro/m^2) (da normale a ottimo)	380,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (euro/m^2) (zona comparabile all'epoca stima)	700,00	700,00	700,00	Epoca stima:	1/2026
	Coefficiente localizz. K_{li} (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = euro/m^2 (zona ed epoca subject)	700,00
Consistenza ragguagliata S_{Tci} (m^2)		72,77	85,00	57,75	69,00	
Prezzo unitario p_c (euro/m^2) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		687,10	617,65	692,64	Prezzo min. ammissibile = euro/m^2 ($V_{OMI} \text{ min} - C'$)	170,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p_c = P_{Ci} \times k_e \times k_l$ (euro/m^2)		687,10	617,65	646,46	Prezzo max ammissibile = euro/m^2 ($V_{OMI} \text{ max} + C'$)	1.230,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $P_c = p_{Ci} \times S_T$ (euro)		50.000,00	52.500,00	37.333,33	$p'_c \text{ min} = \text{euro}$	617,65
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI		

TABELLA C - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		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 ragguagliata	Superficie in m ²	72,77	Superficie in m ²	85,00	Superficie in m ²	57,75	Superficie in m ²	69,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Ricerca	4,00
c3	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Scadente	0,00
c4	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Scadente	0,00
c5	Livello di piano dell'uiu	Primo	6,00	Primo	6,00	Primo	6,00	Primo	6,00
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	E-O	2,00	E-O	2,00	E-O	2,00	E-O	2,00
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Di pregio	4,00
c8	Numero di affacci	Tre	2,00	Due	1,00	Tre	2,00	Due	1,00
c9	Numero WC	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00	Uno	0,00

TABELLA D - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unita di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI		
N. ordine	Nome				Ca	Cb	Cc
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x P _c min	euro/m ²	1,000	617,65	617,65	617,65
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2 x P'ci	€	0,046	2.300,00	2.415,00	1.717,33
c3	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	Kc3 x Stc	€	40,000	2.910,80	3.400,00	2.310,00
c4	Stato manutentivo dell'uiu	Kc4 x Sts	€	150,000	10.350,00	10.350,00	10.350,00
c5	Livello di piano dell'uiu	Kc5 x P'ci	€	0,026	1.300,00	1.365,00	970,67
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	Kc6 x P'ci	€	0,026	1.300,00	1.365,00	970,67
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Kc7 x P'ci	€	0,025	1.250,00	1.312,50	933,33
c8	Numero di affacci	Kc8 x P'ci	€	0,042	2.100,00	2.205,00	1.568,00
c9	Numero WC	Kc9 x P'ci	€	0,059	2.950,00	3.097,50	2.202,67

TABELLA E - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc			
N	Identificativo	Quantità- Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità- Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità- Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	-3,77	-2.328,53	-16,00	-9.882,35	11,25	6.948,53		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	2,00	4.600,00	2,00	4.830,00	2,00	3.434,67		
c3	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Comparable)	-2,00	-5.821,60	-2,00	-6.800,00	-2,00	-4.620,00		
c4	Stato manutentivo dell'uiu	-2,00	-20.700,00	-2,00	-20.700,00	-2,00	-20.700,00		
c5	Livello di piano dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	2,00	2.500,00	2,00	2.625,00	2,00	1.866,67		
c8	Numero di affacci	-1,00	-2.100,00	0,00	0,00	-1,00	-1.568,00		
c9	Numero WC	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$	-23.850,13		-29.927,35		-14.638,14			
	P'C	50.000,00		52.500,00		37.333,33			
	P'C $\sum \Delta P$	26.149,87		22.572,65		22.695,20			
1^ ^a SINTESI	p _c corretto	378,98		327,14		328,92		prezzo unitario medio 1^ ^a sintesi (€/m ²)	345,01
	Δ medio%	9,85%		-5,18%		-4,66%		% di scostamento accettato	15,00%
	Esito 1^ ^a sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1^ ^a sintesi (€)	23.805,69

• Assunzioni

La stima è stata effettuata nell'ipotesi che i beni, all'epoca della stima, fossero:

- liberi da vincoli locativi;
- privi di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere.

• Determinazione del Valore di mercato

Tabella determinazione del valore di mercato

Valore della Piena Proprietà (€)	23.805,69
Natura del diritto reale	Piena proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a euro

23.000,00

5.13 Procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach - oggetto della stima: Abitazione sita in BAGNOREGIO - PIAZZA ALBERTO RICCI, SNC

Il procedimento comparativo pluriparametrico derivato dal Market Comparison Approach, 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 delle seguenti fasi:

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 vendita e le caratteristiche che più influenzano la costituzione del prezzo, e che siano oggetto di atti di trasferimento di diritti reali stipulati nel triennio antecedente all'epoca della stima;
2. eventuale riallineamento dei prezzi dei beni in comparazione non perfettamente omogenei rispetto al subject per epoca e localizzazione, con riferimento alle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia, e successivo test di ammissibilità di tali beni;
3. redazione della tabella dei dati nella quale indicare in punteggi e quantità il livello delle caratteristiche possedute da ciascun immobile;
4. redazione della tabella dei prezzi impliciti 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;

5. redazione della tabella di valutazione, nella quale si effettuano tutte le correzioni per rendere le caratteristiche dei beni in comparazione uguali a quelle dell'immobile da stimare; si calcolano quindi i prezzi corretti dei suddetti beni e si determina il valore di mercato dell'immobile in stima come media aritmetica dei prezzi corretti;
6. 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).

● **Beni di confronto (comparables) selezionati**

Tabella Comparabile C_a

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Notaia Maria Ceresi rep. 15482
Prezzo (€)		90.000,00
Data dell'atto		23/04/2022
Comune:		BAGNOREGIO
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	via Fenice
	Numero civico	snc
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	13
	Particella	139
	Subalterno	5 - 2
	Categoria	A/3 - C/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Appartamento ad uso abitativo posto al piano terra, primo e interrato di edificio di tipo economico a destinazione prevalentemente residenziale sito nel centro storico di Bagnoregio. L'unità immobiliare si compone al piano interrato di locale tecnico, al piano terra di ingresso, cucina, soggiorno, taverna e area di corte, al piano primo camera, disimpegno e servizio igienico. La superficie catastale complessiva desunta dalle visure consultate è 149 mq. Nella compravendita è inclusa una cantina posta al piano terreno di edificio limitrofo, di 49 mq. La consistenza ragguagliata è calcolata applicando alla superficie della cantina il coefficiente previsto dal DPR 138/98 per gli accessori indiretti non comunicanti per le destinazioni residenziali, pari a 0,25. Pertanto si avrà:</p> <p>Appartamento: 149 mq (superficie catastale) Cantina: 42 mq x 0,25 = 10,5 mq Superficie ragguagliata totale: (149 + 10,5) = 159,5 mq</p> <p>Le caratteristiche utilizzate per il confronto con il subject sono: Localizzazione di dettaglio dell'edificio: normale; Stato manutentivo dell'edificio: normale; Stato manutentivo dell'uiu: normale; Livello di piano dell'uiu: Terra (livello predominante nella consistenza); Orientamento prevalente dell'uiu: N; Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu: normale; Numero di affacci: 3; Numero WC: uno.</p>

Tabella Comparabile C_p

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Notaio Luca Palumbo rep. 4257
Prezzo (€)		120.000,00
Data dell'atto		24/11/2022
Comune:		BAGNOREGIO
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	Piazza Porta di Valle
	Numero civico	9-11
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	13
	Particella	251
	Subalterno	4 - 2
	Categoria	A/3 - C/2
Descrizione ed ulteriori informazioni:		<p>Appartamento ad uso abitativo posto al piano terra e primo di edificio di tipo economico a destinazione prevalentemente residenziale sito nel centro storico di Bagnoregio. L'unità immobiliare si compone al piano terra di cucina, soggiorno, disimpegno e servizio igienico, al piano primo di n° 3 camere, disimpegno, servizio igienico e ripostiglio. La superficie catastale complessiva desunta dalle visure consultate è 186 mq. Nella compravendita è inclusa una cantina posta al piano terreno di edificio limitrofo, di 36 mq.</p> <p>La consistenza ragguagliata è calcolata applicando alla superficie della cantina il coefficiente previsto dal DPR 138/98 per gli accessori indiretti non comunicanti per le destinazioni residenziali, pari a 0,25. Pertanto si avrà: Appartamento: 186 mq (superficie catastale) Cantina: 36 mq x 0,25 = 9 mq Superficie ragguagliata totale: (186 + 9) = 195 mq</p> <p>Le caratteristiche utilizzate per il confronto con il subject sono: Localizzazione di dettaglio dell'edificio: normale; Stato manutentivo dell'edificio: normale; Stato manutentivo dell'uiu: normale; Livello di piano dell'uiu: Terra (livello di accesso all'unità); Orientamento prevalente dell'uiu: E-O Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu: normale; Numero di affacci: 2; Numero WC: 2.</p>

Tabella Comparabile C_c

Fonte:		Compravendita
Estremi dell'atto		Notaia Silvia Teodora Masucci rep. 16818
Prezzo (€)		124.000,00
Data dell'atto		10/07/2023
Comune:		BAGNOREGIO
Zona OMI:		B1
Indirizzo	Toponimo	via della provvidenza
	Numero civico	4-6
Dati catastali	Sezione	-
	Foglio	14
	Particella	22-24
	Subalterno	4-8
	Categoria	A/3
Descrizione ed ulteriori informazioni:		Appartamento ad uso abitativo costituente fabbricato cielo terra sito nel centro storico di Bagnoregio. L'unità immobiliare si compone al piano interrato di cantina, al piano terra di disimpegno, wc, ripostiglio e una camera, al piano primo cucina, al piano secondo n° 3 vani e balcone, al piano terzo di 2 vani, servizio igienico e balcone. La superficie catastale complessiva desunta dalle visure consultate è 232 mq. Le caratteristiche utilizzate per il confronto con il subject sono: Localizzazione di dettaglio dell'edificio: normale; Stato manutentivo dell'edificio: normale; Stato manutentivo dell'uiu: normale; Livello di piano dell'uiu: Terra (livello di accesso all'unità); Orientamento prevalente dell'uiu: E-O; Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu: normale; Numero di affacci: 1; Numero WC: due.

• Tabella delle caratteristiche

Nella sottostante tabella sono indicate le caratteristiche che, sul mercato locale di riferimento, risultano come maggiormente influenti sul prezzo 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.

Tabella caratteristiche

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	mq
Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Degradata	0
	Tra degradata e normale	1
	Normale	2
	Tra normale e ricercata	3
	Ricercata	4
Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Scadente	0
	Tra scadente e normale	1
	Normale	2
	Tra normale e ottimo	3
	Ottimo	4
Livello di piano dell'uiu	Seminterrato	0
	Terra	3
	Rialzato	5
	Primo	6
	Secondo con ascensore	7
	Secondo senza ascensore	5
	Intermedio con ascensore	8
	Intermedio senza ascensore	7-n*
	Ultimo con ascensore	9
	Ultimo senza ascensore	8-n*
	Attico con ascensore	13
	Attico senza ascensore	12-n*
Orientamento prevalente dell'uiu	N	0
	NE-NO	1
	E-O	2
	SE-SO	3

Denominazione	Dettaglio o Nomenclatore	Unità di misura o punteggio
Orientamento prevalente dell'uiu	S	4
Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Scadente	0
	Tra scadente e normale	1
	Normale	2
	Tra normale e di pregio	3
	Di pregio	4
Stato manutentivo dell'uiu	Scadente	0
	Tra scadente e normale	1
	Normale	2
	Tra normale e ottimo	3
	Ottimo	4
Numero di affacci	Uno	0
	Due	1
	Tre	2
	Quattro	3
	>Quattro	4
Numero WC	Uno	0
	Due	1
	>Due	2

• Tabella degli immobili in comparazione

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

• Tabella Test di ammissibilità

Nel campione selezionato sono presenti immobili disomogenei rispetto all'immobile oggetto di stima per epoca di riferimento del prezzo di scambio e/o per localizzazione. Per omogeneizzare il campione rispetto alle due caratteristiche "epoca del dato" e "localizzazione dell'immobile" si effettuano le seguenti operazioni:

- riallineamento cronologico del prezzo unitario dei comparabili risultati disomogenei per data di riferimento tramite il coefficiente K_e , che tiene conto dell'andamento del mercato locale secondo le quotazioni immobiliari registrate dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare. Il coefficiente K_e , infatti, rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI riferito all'epoca della stima e il valore centrale OMI riferito all'epoca del dato del comparabile;

- riallineamento del prezzo unitario dei comparabili situati in zone OMI diverse da quelle dell'immobile da stimare, mediante il coefficiente KI, che rappresenta il rapporto tra il valore centrale OMI della zona dell'immobile in stima ed il valore centrale OMI della zona in cui ricade il comparabile, entrambi riferiti all'epoca della stima.

Nella Tabella "B" - Test di ammissibilità, sono indicati per ciascun comparabile disomogeneo i coefficienti Ke e KI, nonché il prezzo unitario corretto ($p'ci$), determinato dal prodotto del prezzo unitario rilevato (pci) per i suddetti coefficienti. Va poi verificato che i prezzi riallineati siano compresi nell'intervallo dei valori della zona OMI in cui ricade l'immobile da stimare, ampliato dei costi unitari previsti per lavori di manutenzione, considerato che la quotazione OMI è in genere riferita allo stato manutentivo normale. Nella tabella viene indicato il costo unitario necessario per portare un immobile dallo stato manutentivo scadente a quello normale (C') e il costo unitario necessario per passare dallo stato manutentivo normale a quello ottimo (C''). Di conseguenza, per tener conto dei possibili diversi stati manutentivi dei comparabili, l'intervallo di confronto è così determinato: (valore minimo OMI - C'); (valore massimo OMI + C''). Gli immobili i cui prezzi unitari riallineati non ricadono nell'intervallo sopra descritto vengono scartati dal campione esaminato e segnalati nella tabella come non ammissibili.

I valori OMI indicati nella tabella "immobili in comparazione", che sono utilizzati per il test di ammissibilità, fanno riferimento alla tipologia abitazioni civili in stato manutentivo normale nella zona OMI B1 - Centro Storico del comune di Bagnoregio, riferiti ai semestri da II-2020 a II-2025, in quanto, alla data di redazione della stima, sono gli ultimi dati pubblicati.

I valori di C' e C'' , pari a 380,00 €/mq, sono quelli scaturiti dalla ricerca sui prezzi impliciti effettuata per la provincia di Viterbo nell'anno 2019 per il settore residenziale, e che riguardano il costo degli interventi ordinariamente necessari per il passaggio di stato manutentivo, dell'unità immobiliare e del fabbricato da scadente a normale e da normale a ottimo.

• Tabella dei dati

Nella Tabella "C" - 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.

• Tabella dei prezzi impliciti

Nella Tabella "D" - Prezzi impliciti, sono indicati per ciascun comparabile 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; per la consistenza si utilizza il prezzo unitario minimo riscontrato sull'intero campione dopo essere stato eventualmente sottoposto al test di ammissibilità.

I prezzi impliciti di seguito indicati sono quelli effettivamente utilizzati nel MCA: detti prezzi derivano da quelli riscontrati nella ricerca del 2019 effettuata da questo ufficio per i prezzi marginali relativi alla provincia di Viterbo, settore residenziale, per le zone B.

Consistenza ragguagliata: 534,48 €/mq (corrispondente al prezzo unitario del comparabile c);

Localizzazione di dettaglio dell'edificio: 4,60%;
Stato manutentivo dell'edificio: 40 €/mq;
Stato Manutentivo dell'uiu: 150 €/mq;
Livello di piano dell'uiu: 2,60%;
Orientamento prevalente dell'uiu: 2,60%;
Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu: 2,50%;
Numero di affacci: 4,2%;
Numero wc: 5,9%.

● **Tabella di valutazione e sintesi valutativa**

Nella Tabella "E" - 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 (Δq_i). Per ciascun comparabile è quindi calcolato il prezzo complessivo corretto, che corrisponde alla somma algebrica del prezzo rilevato (oppure "rialineato" a seguito del test di ammissibilità) e delle correzioni apportate: $P_{\text{corretto}} = P_{C_i} + \sum \Delta P_i$.

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.

TABELLA A - IMMOBILI IN COMPARAZIONE

Segmento del mercato immobiliare		COMPARABILI (C _i = comparables)						IMMOBILE IN STIMA (S= subject)		
Residenziale/ Uffici e studi professionali		C _a		C _b		C _c				
Dati di Riferimento	Fonte	Compravendita		Compravendita		Compravendita				
	Estremi	Notaia Maria Ceresi rep. 15482		Notaio Luca Palumbo rep. 4257		Notaia Silvia Teodora Masucci rep. 16818				
	Prezzo o valore assunto (€)	90.000,00		120.000,00		124.000,00				
	Epoca dato (Semestre/anno)	1/2022		2/2022		2/2023		1/2026		
	Comune	BAGNOREGIO		BAGNOREGIO		BAGNOREGIO		BAGNOREGIO		
	Indirizzo	Toponimo	via Fenice		Piazza Porta di Valle		via della provvidenza		Piazza Alberto Ricci loc. San Francesco	
		Numero civico	snc		9-11		4-6		snc	
	Catastali	Sezione	-		-		-		-	
		Foglio	13		13		14		8	
		Particelle	139		251		22-24		73	
Subalterno		5 - 2		4 - 2		4-8		4		
Dati OMI della tipologia degli immobili	Denominazione della zona OMI di ubicazione degli immobili		B1		B1		B1		R1	
	Valori all'epoca del comparabile	Minimo €/m ²	550,00		550,00		550,00			
		Massimo €/m ²	850,00		850,00		850,00			
	Valori all'epoca della stima	Minimo €/m ²	550,00		550,00		550,00		550,00	
1/2026 Massimo €/m ²		850,00		850,00		850,00		850,00		
Caratteristiche oggetto di confronto	Consistenza ragguagliata	Superficie in m ²	159,50	Superficie in m ²	195,00	Superficie in m ²	232,00	Superficie in m ²	144,00	
	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Ricerca	4,00	
	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Scadente	0,00	
	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Scadente	0,00	
	Livello di piano dell'uiu	Terra	3,00	Terra	3,00	Terra	3,00	Primo	6,00	
	Orientamento prevalente dell'uiu	N	0,00	E-O	2,00	E-O	2,00	E-O	2,00	
	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Di pregio	4,00	
	Numero di affacci	Tre	2,00	Due	1,00	Uno	0,00	Due	1,00	
	Numero WC	Uno	0,00	Due	1,00	Due	1,00	Uno	0,00	

TABELLA B - TEST DI AMMISSIBILITA'

IMMOBILI IN COMPARAZIONE AMMESSI AL TEST DI AMMISSIBILITA' (sono esclusi dal test i comparables che hanno stessa localizzazione ed epoca del subject)		C_a	C_b	C_c	IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT	DIVERSA EPOCA SUBJECT		
		DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT	DIVERSA LOCALIZZAZIONE SUBJECT		
Zona OMI		B1	B1	B1	R1	
Prezzo rilevato		90.000,00	120.000,00	124.000,00	$V_{OMI} \text{ min} = \text{€}/\text{m}^2$	550,00
Epoca dato	Semestre OMI di riferimento	1/2022	2/2022	2/2023	$V_{OMI} \text{ max} = \text{€}/\text{m}^2$	850,00
	Valore centrale OMI (euro/m^2) (zona ed epoca comparabile)	700,00	700,00	700,00	C' (euro/m^2) (da scadente a normale)	380,00
	Coefficiente epoca Kei (nella zona del comparabile) ($V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	C'' (euro/m^2) (da normale a ottimo)	380,00
Localizzazione generale	Valore centrale OMI (euro/m^2) (zona comparabile all'epoca stima)	700,00	700,00	700,00	Epoca stima:	1/2026
	Coefficiente localizz. K _{li} (all'epoca della stima) ($V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$)	1,00	1,00	1,00	Valore centrale OMI = euro/m^2 (zona ed epoca subject)	700,00
Consistenza ragguagliata S_{Tci} (m^2)		159,50	195,00	232,00	144,00	
Prezzo unitario p_c (euro/m^2) (prezzo rilevato/sup. ragg.)		564,26	615,38	534,48	Prezzo min. ammissibile = euro/m^2 ($V_{OMI} \text{ min} - C'$)	170,00
Prezzo unitario omogeneizzato $p_c = p_{Ci} \times k_e \times k_l$ (euro/m^2)		564,26	615,38	534,48	Prezzo max ammissibile = euro/m^2 ($V_{OMI} \text{ max} + C'$)	1.230,00
Prezzo complessivo omogeneizzato $P_c = p_{Ci} \times S_T$ (euro)		90.000,00	120.000,00	124.000,00	$p'_c \text{ min} = \text{euro}$	534,48
Dato ammissibile (SI o NO)		SI	SI	SI		

TABELLA C - DATI

IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
N. ordine	Caratteristiche degli immobili	Ca		Cb		Cc		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 ragguagliata	Superficie in m ²	159,50	Superficie in m ²	195,00	Superficie in m ²	232,00	Superficie in m ²	144,00
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Ricerca	4,00
c3	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Scadente	0,00
c4	Stato manutentivo dell'uiu	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Scadente	0,00
c5	Livello di piano dell'uiu	Terra	3,00	Terra	3,00	Terra	3,00	Primo	6,00
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	N	0,00	E-O	2,00	E-O	2,00	E-O	2,00
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Normale	2,00	Normale	2,00	Normale	2,00	Di pregio	4,00
c8	Numero di affacci	Tre	2,00	Due	1,00	Uno	0,00	Due	1,00
c9	Numero WC	Uno	0,00	Due	1,00	Due	1,00	Uno	0,00

TABELLA D - PREZZI IMPLICITI

CARATTERISTICHE		Simbologia	Unita di misura	Coeff. Kci	PREZZI IMPLICITI		
N. ordine	Nome				Ca	Cb	Cc
c1	Consistenza ragguagliata	Kc1 x P _c min	euro/m ²	1,000	534,48	534,48	534,48
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	Kc2 x P'ci	€	0,046	4.140,00	5.520,00	5.704,00
c3	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	Kc3 x Sts	€	40,000	5.760,00	5.760,00	5.760,00
c4	Stato manutentivo dell'uiu	Kc4 x Sts	€	150,000	21.600,00	21.600,00	21.600,00
c5	Livello di piano dell'uiu	Kc5 x P'ci	€	0,026	2.340,00	3.120,00	3.224,00
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	Kc6 x P'ci	€	0,026	2.340,00	3.120,00	3.224,00
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	Kc7 x P'ci	€	0,025	2.250,00	3.000,00	3.100,00
c8	Numero di affacci	Kc8 x P'ci	€	0,042	3.780,00	5.040,00	5.208,00
c9	Numero WC	Kc9 x P'ci	€	0,059	5.310,00	7.080,00	7.316,00

TABELLA E - VALUTAZIONI E SINTESI VALUTATIVA

Caratteristica		IMMOBILI IN COMPARAZIONE						IMMOBILE IN STIMA (Subject)	
		Ca		Cb		Cc			
N	Identificativo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo	Quantità-Punteggi	Correzione del prezzo		
c1	Consistenza ragguagliata	-15,50	-8.284,48	-51,00	-27.258,62	-88,00	-47.034,48		
c2	Localizzazione di dettaglio dell'edificio	2,00	8.280,00	2,00	11.040,00	2,00	11.408,00		
c3	Stato manutentivo dell'edificio (Sup. Subject)	-2,00	-11.520,00	-2,00	-11.520,00	-2,00	-11.520,00		
c4	Stato manutentivo dell'uiu	-2,00	-43.200,00	-2,00	-43.200,00	-2,00	-43.200,00		
c5	Livello di piano dell'uiu	3,00	7.020,00	3,00	9.360,00	3,00	9.672,00		
c6	Orientamento prevalente dell'uiu	2,00	4.680,00	0,00	0,00	0,00	0,00		
c7	Qualità dell'affaccio prevalente dell'uiu	2,00	4.500,00	2,00	6.000,00	2,00	6.200,00		
c8	Numero di affacci	-1,00	-3.780,00	0,00	0,00	1,00	5.208,00		
c9	Numero WC	0,00	0,00	-1,00	-7.080,00	-1,00	-7.316,00		
CORREZIONE DEL PREZZO	$\sum \Delta P_i$	-42.304,48		-62.658,62		-76.582,48			
	P _C	90.000,00		120.000,00		124.000,00			
	P _C $\sum \Delta P$	47.695,52		57.341,38		47.417,52			
1^ ^a SINTESI	p _c corretto	331,22		398,20		329,29		prezzo unitario medio 1^ ^a sintesi (€/m ²)	352,90
	Δ medio%	-6,14%		12,84%		-6,69%		% di scostamento accettato	15,00%
	Esito 1^ ^a sintesi valutativa	Accettato		Accettato		Accettato		Valore 1^ ^a sintesi (€)	50.817,60

• Assunzioni

La stima è stata effettuata nell'ipotesi che i beni, all'epoca della stima, fossero:

- liberi da vincoli locativi;
- conformi alle norme urbanistiche vigenti (regolarità urbanistica);
- privi di gravami, trascrizioni pregiudizievoli, vizi ed oneri fiscali in genere.

• Determinazione del Valore di mercato

Tabella determinazione del valore di mercato

Valore della Piena Proprietà (€)	50.817,60
Natura del diritto reale	Piena proprietà
Quota del diritto reale (%)	100,00%

Il valore di mercato dell'immobile oggetto di stima per la quota parte del diritto reale, espresso in cifra tonda ed arrotondato per difetto, risulta essere pari a euro

50.000,00

6. CONCLUSIONI

Con nota n. 11414 del 08/10/2025 protocollata in ingresso da questo ufficio al n. 9713 del 11/11/2025, il Comune di Bagnoregio ha chiesto a questa Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Viterbo - Territorio, la determinazione del più probabile valore di mercato del compendio sito in Bagnoregio, piazza Alberto Ricci snc, località San Francesco, individuato in catasto fabbricati al fg. 8, p.lla 73 subb 1, 2, 3, 4, 5, e al catasto terreni al fg. 8, p.lle 74, 84 e 103, ai fini di una eventuale acquisizione al patrimonio comunale.

Con nota prot. n. 104919 del 02/12/2025 questa Agenzia ha trasmesso al comune di Bagnoregio, a seguito della sottoscrizione da parte dell'Agenzia delle Entrate della Convenzione con il Ministero dell'Economia e delle Finanze in riferimento alle attività di valutazione immobiliare e tecnico-estimative rese alle amministrazioni pubbliche ed agli enti ad esse strumentali, l'Accordo di Collaborazione che il Comune ha controfirmato e restituito con nota prot. 13788 del 02/12/2025 acquisita al protocollo al n. 105134 del 02/12/2025, con il quale è stato ufficializzato il rapporto con questo Ufficio, finalizzato alla redazione della perizia di stima del più probabile valore di mercato dei beni sopra descritti.

In data 11/03/2026 è stato effettuato un sopralluogo, interno ed esterno, alla presenza di un rappresentante dell'ente richiedente, per prendere cognizione delle caratteristiche dei beni oggetto di valutazione, nonché per acquisire ogni elemento utile a formulare il giudizio richiesto. I beni in valutazione sono posti esternamente al margine del nucleo storico di Bagnoregio, lungo l'asse che collega lo stesso alla rinomata fazione di "Civita".

Essi sono costituiti da un fabbricato con area di pertinenza circostante. Il fabbricato, in muratura portante, risalente presumibilmente al 1600-1700, epoca di costruzione dell'abitato di Bagnoregio, è di forma pressoché rettangolare e si eleva su due livelli fuori terra ed è composto

da tre unità immobiliari con accesso diretto al piano terreno e due unità al piano primo accessibili attraverso scale con ingresso al piano terreno stesso. La copertura è a tetto a due falde. Le pareti esterne sono intonacate al piano terreno e in muratura di tufo a vista al piano primo. Le finestre presentano cornici in pietra scura, probabilmente peperino. Lo stato manutentivo del fabbricato è da considerarsi "scadente" per la presenza di dilavature nell'intonaco, presenza di discontinuità nelle pareti in blocchi di tufo a vista, presenza di tubazioni a vista, presenza di infiltrazioni provenienti dalla copertura.

Al piano terra sono presenti tre unità, tutte con destinazione assimilabile a quella commerciale, nonostante la categoria catastale non corrispondente, che dovrebbe essere oggetto di variazione; mentre al piano primo, con accesso da 2 scale, sono presenti due unità a destinazione assimilabile a quella residenziale, al momento del sopralluogo non utilizzate.

Il terreno circostante ha destinazione urbanistica verde privato, privo di potenzialità edificatoria. Il mercato immobiliare del comune di Bagnoregio è risultato poco dinamico per le compravendite ma con sufficiente disponibilità di dati di scambio di beni analoghi a quelli in stima per l'applicazione del metodo diretto pluriparametrico derivato dall'MCA sia per le unità immobiliari a destinazione commerciale o ad esse assimilabili, sia per quelle a destinazione residenziale o ad esse assimilabili. In considerazione dello stato locativo di due dei tre negozi, è stata calcolata la minusvalenza derivata dal contratto in essere, a canone inferiore a quello di mercato.

I terreni, vista la loro natura, priva di potenzialità edificatoria, sono stati valutati quali pertinenze delle unità immobiliari in stima. In particolare per i terreni destinati a costoni rocciosi è stato utilizzato un coefficiente di ragguglio contenuto per tenere conto dell'inutilizzabilità dei terreni stessi a causa della conformazione e della posizione.

Per le unità immobiliari in esame, precedentemente descritte, con riferimento ai dati tecnico economici acquisiti per cespiti assimilabili e al procedimento di stima adottato, si riepiloga quanto segue:

Tabella di riepilogo

Descrizione sintetica dei beni	Dati catastali				Valore Stimato (€)
	Comune Sezione	Foglio	Particella	Sub.	
Unità immobiliare n° 1 - bar	/	8	73	1	40.000,00
Unità immobiliare n° 2 - laboratorio	/	8	73	2	51.000,00
Unità immobiliare 3 - magazzino	/	8	73	3	38.000,00
Terreno di pertinenza - verde privato	BAGNOREGIO/-	8	73p - 74	-	72.000,00
Terreno di pertinenza - verde privato (scarpata)	BAGNOREGIO/-	8	84	-	1.200,00
Terreno di pertinenza - verde privato (scarpata)	BAGNOREGIO/-	8	103	-	5.400,00
Unità immobiliare n° 5 - cat B1	BAGNOREGIO / -	8	73	5	23.000,00
Unità immobiliare m° 4 - abitazione di tipo popolare	BAGNOREGIO / -	8	73	4	50.000,00

Descrizione sintetica dei beni	Dati catastali				Valore Stimato (€)
	Comune Sezione	Foglio	Particella	Sub.	
TOTALE in c.t. (euro duecentottantamilaseicento/00)					280.600,00

I valori unitari ottenuti per le porzioni commerciali, pari a circa 750 €/mq si collocano nella parte inferiore dei valori OMI per i negozi in stato manutentivo normale nella zona B1 di Bagnoregio (600 - 1200 €/mq). Tale valore è ritenuto congruo in considerazione dello scadente stato manutentivo dell'edificio.

I valori unitari, ottenuti per le porzioni residenziali, pari a circa 350 €/mq sono inferiori al minimo dell'intervallo OMI per le abitazioni civili in stato manutentivo normale nella zona di ubicazione dei beni (550 - 850 €/mq). I valori OMI sono riferiti alle ABITAZIONI CIVILI mentre i subject sono ABITAZIONI ECONOMICHE, che mediamente prevedono valori inferiori. In considerazione di ciò e dello stato manutentivo scadente sia del fabbricato che delle unità immobiliari, i valori si ritengono congrui.

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; pertanto, 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 alla data del sopralluogo (11 marzo 2026), 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.

Viterbo, 09/04/2026

IL RESPONSABILE TECNICO

Laura Mencarini

Firmato digitalmente

IL DIRETTORE

Girolamo Ottaviani

Firmato digitalmente

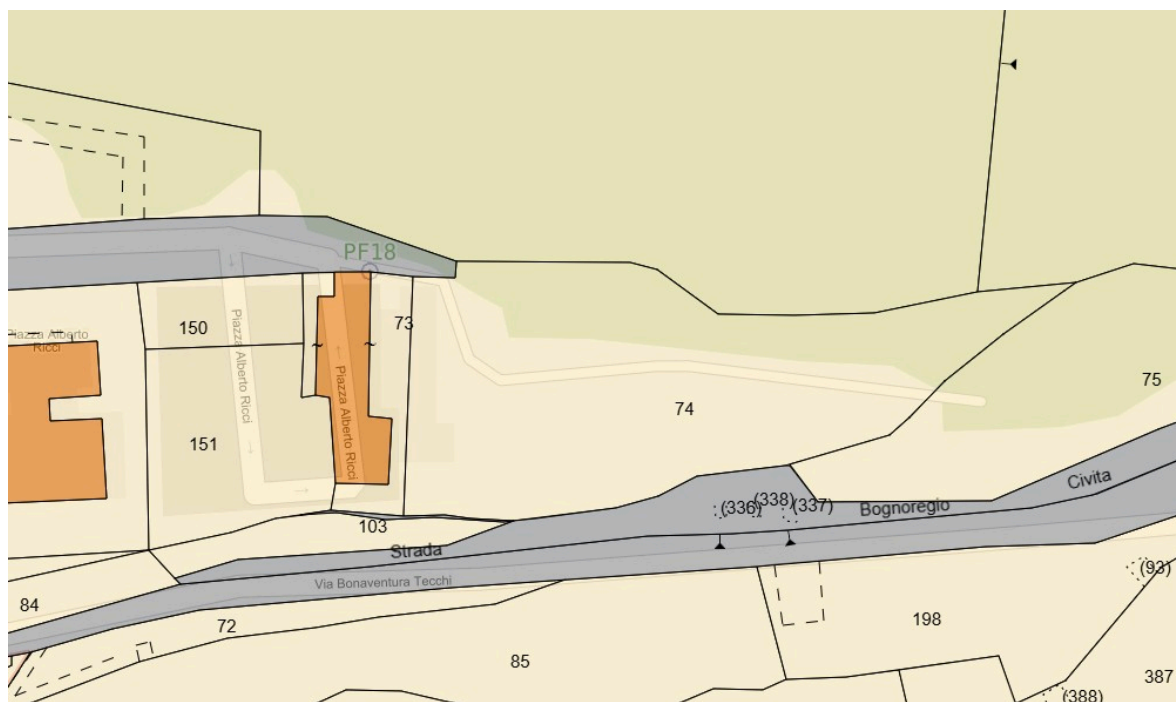
Firma su delega del
Direttore Provinciale

Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente Francesco Mori

ALLEGATI

- A1 Estratti di mappa catastale
- A2 Inquadramento territoriale
- A3 Inquadramento della zona OMI
- A4 Documentazione fotografica
- A5 Planimetrie Catastali
- A6 Immagini elementi di comparazione
- A7 Valori OMI di riferimento

A1 - Estratti di mappa catastale



A2 - Inquadramento territoriale



A4 - Documentazione fotografica



Vista fabbricato



Unità immobiliare n° 2 - interno



Unità immobiliare n° 5 - interno



Area di pertinenza esclusiva unità n° 3



Area di pertinenza comune

A5 - Planimetrie Catastali

MOD. 4502
1/10/2011

MINISTERO DELLE FINANZE
DIPARTIMENTO DEL TERRITORIO
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD.L. 13-4-1938, n. 852)

MOD. 8M (CE)B
LINEA 500

Planimetria di u.l.u. in Comune di BAGNOREGIO (VT) via LOC. "SAN FRANCESCO VECCHIO" civ. 2/B/C

PIANTA PIANO TERRA

ORIENTAMENTO

SCALA di 1/200

Dichiarazione di N.C.
 Demanda di variazione

Identificativi catastali
 n. 75 sub 1

Compiuta dal GEOMETRA
ARCANGELI CAMILLO
 iscritto al sito del GEOMETRI
 della provincia di VITERBO n. 686
 data 28/11/1999 Firma [Signature]

Ritenuto all'ufficio
BATTI

Bagnoregio Fg 8 part. 73 sub 1

MOD. 4502
1/10/2011

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RD.L. 13-4-1938, n. 852)

MOD. 8M (CE)B
LINEA 400

Planimetria di u.l.u. in Comune di BAGNOREGIO (VT) via LOC. "SAN FRANCESCO VECCHIO" civ. 2/B/C

PIANTA PIANO TERRA

ORIENTAMENTO

SCALA di 1/200

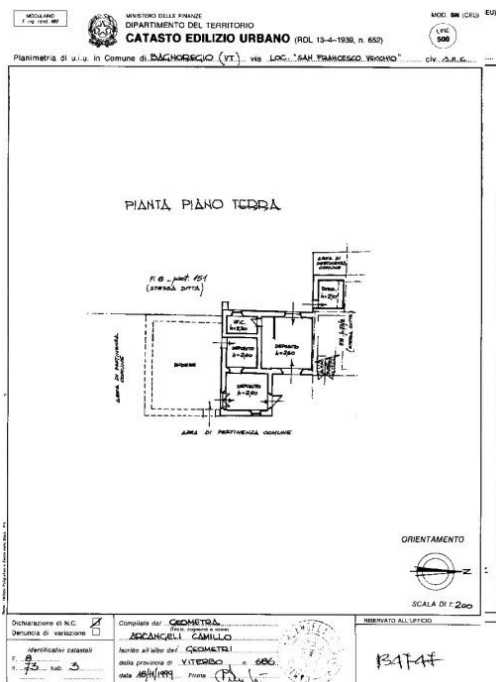
Dichiarazione di N.C.
 Demanda di variazione

Identificativi catastali
 n. 75 sub 2

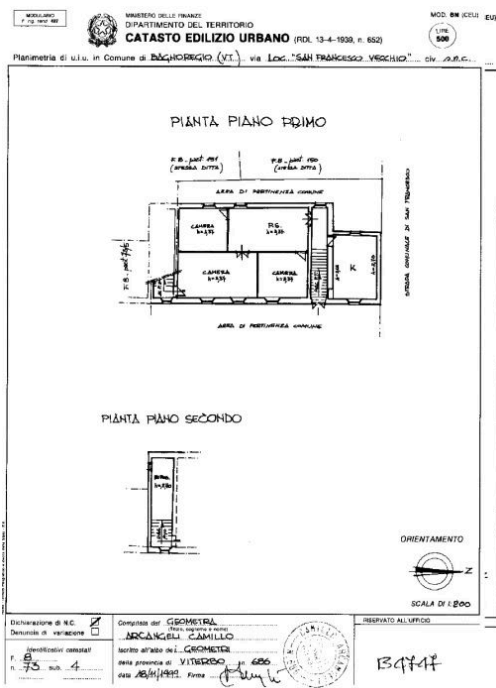
Compiuta dal GEOMETRA
ARCANGELI CAMILLO
 iscritto al sito del GEOMETRI
 della provincia di VITERBO n. 686
 data 28/11/1999 Firma [Signature]

Ritenuto all'ufficio
BATTI

Bagnoregio Fg 8 part. 73 sub 2



Bagnoregio Fg 8 part. 73 sub 3



Bagnoregio Fg 8 part. 73 sub 4

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (ROL 13-4-1939, n. 852)

NO. AN. (CEN) 406

Pianimetria di u.l.u. in Comune di **BAGNOREGIO (VT)**, via **LOC. "S. AN. TRONCOSO, VECCHIO"** civ. **2.0.0.0.**

PIANTA PIANO PRIMO

ORIENTAMENTO

SCALA DI 1:200

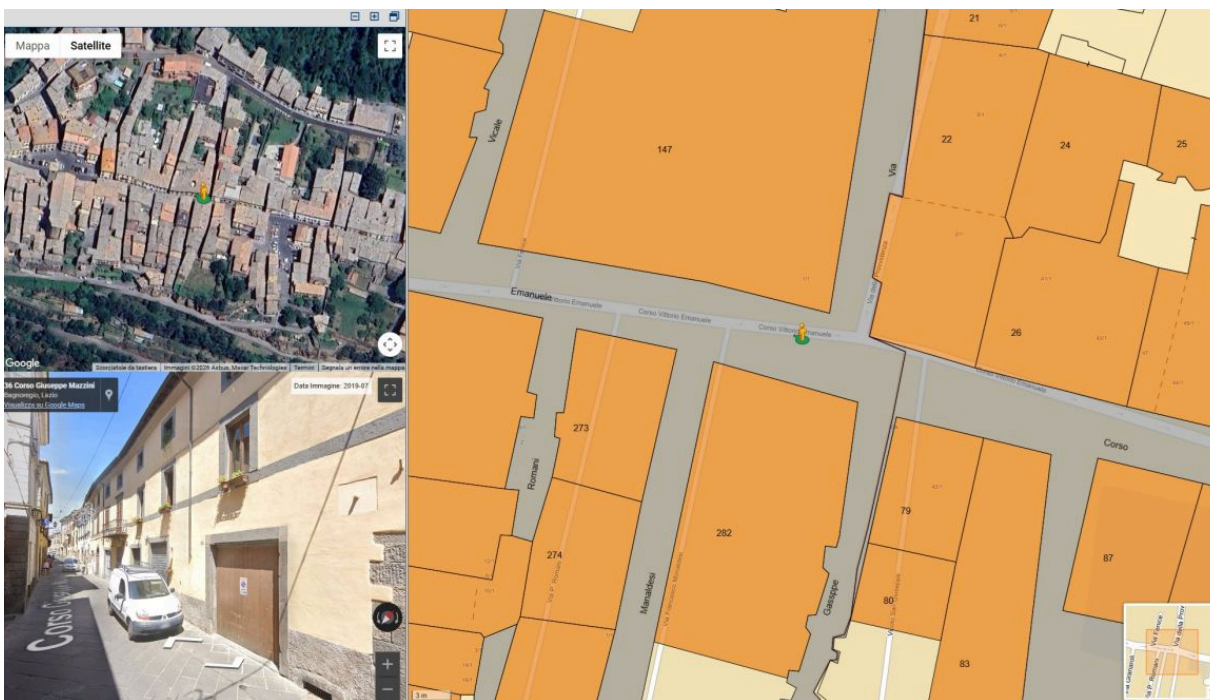
Dimostrazione di N.C. <input type="checkbox"/> Denuncia di variazione	<input checked="" type="checkbox"/>	Computo del GEOMETRA ARCANGELI CAMILLO iscritto all'Albo dei GEOMETRI della provincia di VITERBO n. 656 data 26/01/1999 Firma <i>[Signature]</i>	RISERVATO ALL'UTILE Batf
--	-------------------------------------	--	------------------------------------

Bagnoregio Fg 8 part. 73 sub 5

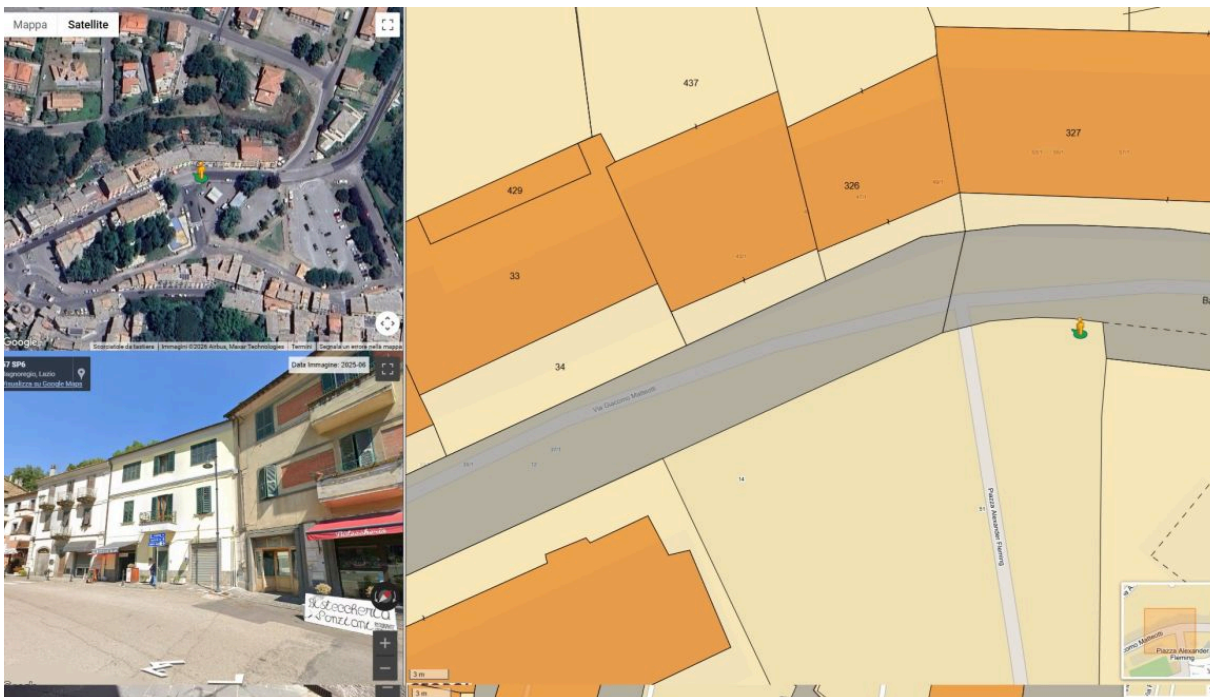
A6 - Immagini elementi di comparazione



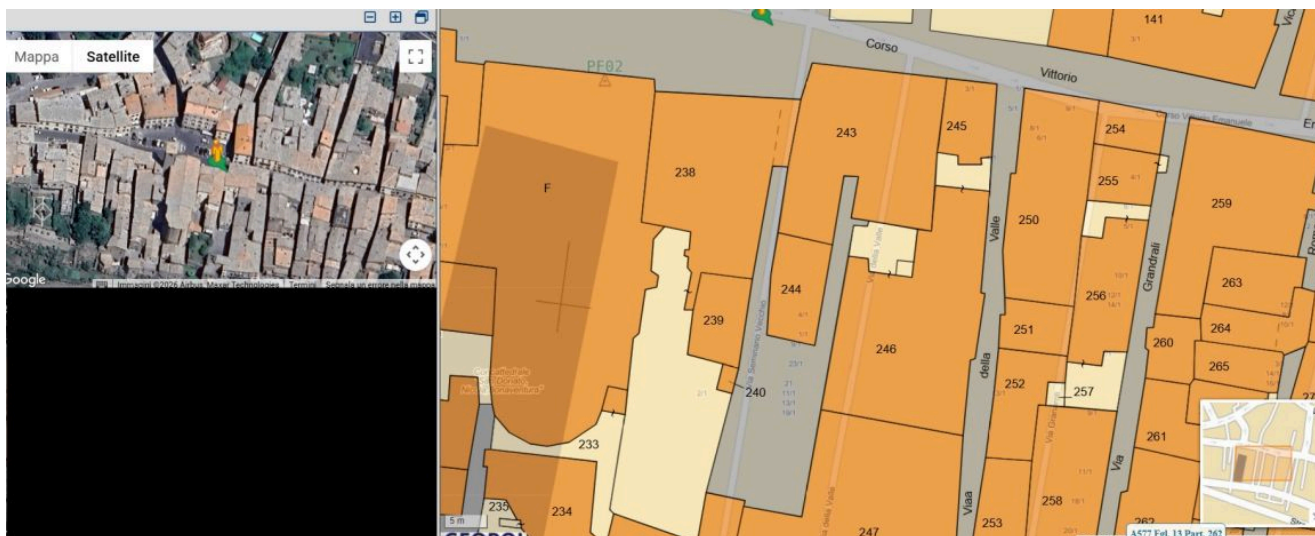
MCA Negozi - Ca



MCA Negozi - Cb



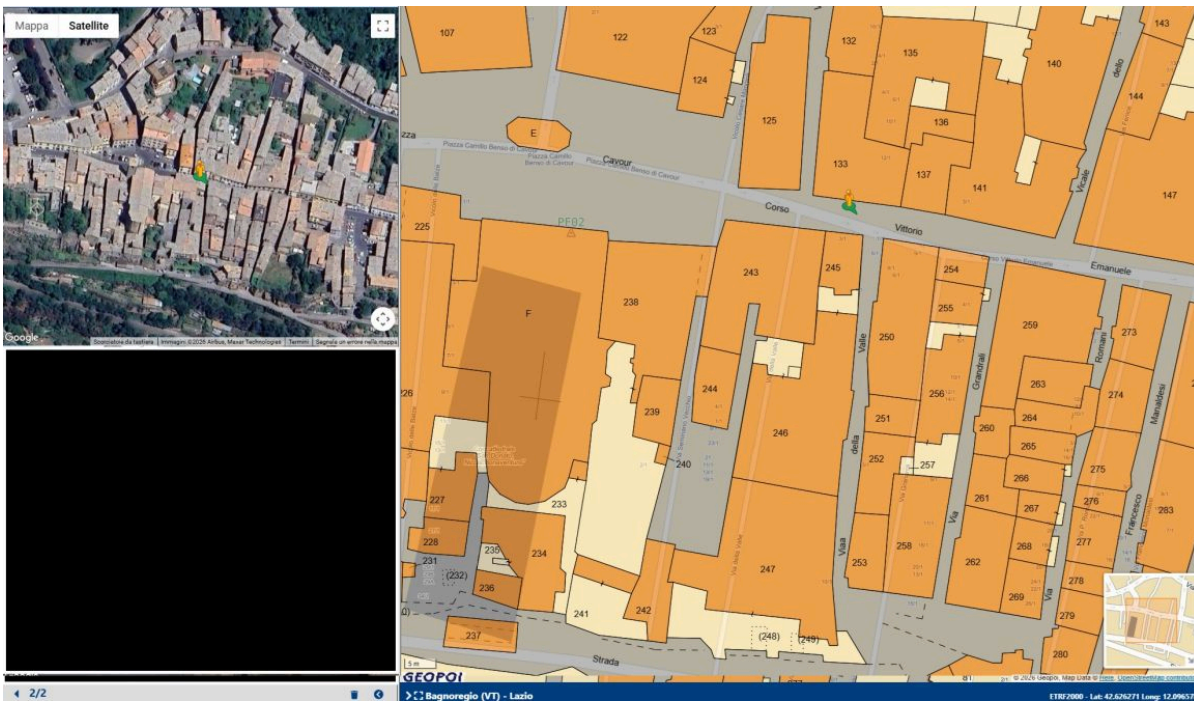
MCA Negozi - Cc



MCA Appartamento unità immobiliare 5 - Ca



MCA Appartamento unità immobiliare 4 - Ca



MCA Appartamento unità immobiliare 4 - Cb

A7 - Valori OMI di riferimento

Valori del Comune: BAGNOREGIO

Semestre: 2025/2			Zona: B1 - CENTRO STORICO							
Valori destinazione d'uso: 'Residenziale'										
Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq) Min - Max	N/L	Valori di locazione (€/mq mese) Min Max	N/L	R1 - R2	C/F	%I/A Min - Max	
Box	N	P	500 - 700	L	2.8 - 4	N	6.7 - 6.9	F	---	
Abitazioni civili	O	-	850 - 1250	L	---	-	---	F	---	
Abitazioni civili	N	P	550 - 850	L	2.6 - 3.6	L	5.7 - 5.1	F	---	
Valori destinazione d'uso: 'Commerciale'										
Tipologia edilizia	Stato	Prev	Valori di mercato (€/mq) Min - Max	N/L	Valori di locazione (€/mq mese) Min Max	N/L	R1 - R2	C/F	%I/A Min - Max	
Negozi	N	P	600 - 1200	L	3.6 - 6	N	6.5 - 5.5	F	---	
Magazzini	N	P	300 - 400	L	1.4 - 2.4	N	5.1 - 6.5	F	---	