



STUDIO ARCH. PATRIZIA LOIALI

**VALUTAZIONE
di due immobili siti
in San Martino al Cimino
Frazione di Viterbo (Vt)**

RELAZIONE TECNICO ESTIMATIVA

Via Cardinal La Fontaine 80 - 01100 Viterbo –

Pec: patrizia.loiali@archiworldpec.it - Mail: arch.patrizialoiali@gmail.com

P.Iva 02311860569 - C.F. LLOPRZ65E41A262T

INDICE DEGLI ARGOMENTI

Premessa

Documentazione esaminata

Immobili oggetto della liquidazione giudiziale

Provenienza dei beni e variazioni catastali

Iscrizioni e Trascrizioni

Mappe Censuarie

Verifica Anagrafe

Descrizione Immobili

Verifica Conformità Urbanistica

Utilizzazione prevista dallo strumento Urbanistico

Verifica Vincoli

Verifica spese condominiali

Verifica Contratti di Locazione

Determinazione dei Lotti

Valutazione e Stima degli Immobili

Conclusioni

Tecnico Estimatore

Arch. Patrizia Loiali

La sottoscritta Arch. Patrizia Loiali, iscritta all'albo degli Architetti della provincia di Viterbo al n°582, residente in Viterbo con studio tecnico in via Cardinal La Fontaine n° 80, per incarico ricevuto nella liquidazione Giudiziale n. 260/2026 RF della società PARTY SERVICE CATERING S.R.L. SEMPLIFICATA, con sede in Roma, Via Della Moletta 36, Partita Iva e Codice Fiscale 13117331002, per la stima dei seguenti compendi immobiliari acquisiti all'attivo fallimentare:

- Locale magazzino in San Martino al Cimino, frazione di Viterbo (VT), identificato al NCU al foglio 252 particella 198;
- Locale magazzino in San Martino al Cimino, frazione di Viterbo (VT), identificato al NCU al foglio 252 particella 2 sub. 7;

rassegna la presente relazione di stima:

PREMESSA

- la scrivente in data 3 giugno 2026 alle ore 14:30 si recava presso i beni oggetto di stima, siti in San Martino al Cimino, frazione di Viterbo (VT), Via Umbria n.61, per effettuare il sopralluogo insieme al Curatore della Liquidazione Giudiziale, Avvocato Filippo Cabras;
- dall'esame dei fascicoli della documentazione in atti, dei registri catastali e dei fogli di mappa catastali dell'U.T.E. di Viterbo, dagli accertamenti compiuti presso gli Uffici del Comune di Viterbo ed accertato dal sopralluogo eseguito presso i beni oggetto di stima, la sottoscritta è in grado di riferire tutto quanto segue.

1. DOCUMENTAZIONE ESAMINATA

La scrivente ha esaminato la seguente documentazione:

1. Atto di Pignoramento Immobiliare notificato in data 20 marzo 2023, Trascritto presso alla Conservatoria dei Registri Immobiliari di Viterbo in data 27 aprile 2023 ai nn. 5356 R.P. 6659 R.G.;
2. Nota di Trascrizione del Pignoramento del 27 aprile 2023;
3. Attestazione Conformità del 5 maggio 2023;
4. Documentazione Ipocatastale dell'8 maggio 2023;
5. Sentenza C. Appello ex art. 64 LF Nicolanti;
6. Ordinanza sul ricorso iscritto al n. 11249/2025 R.G.;
7. Ispezione ipotecaria del 09.02.2015;
8. Atto di Risoluzione Donazione del 15 maggio 2014 rep.5638;
9. Visura Catastale Nazionale del 04 aprile 2026.

La società PARTY SERVICE CATERING S.R.L. SEMPLIFICATA. risulta intestataria dei seguenti beni immobili:

1. diritti di piena proprietà dell'intera quota intestata alla società Party Service Catering S.R.L. Semplificata, con sede in Roma (RM), Via Della Moletta 36, Partita Iva e Codice Fiscale 13117331002, **magazzino**, sito al piano terra, ubicato nel comune di Viterbo (VT), frazione di San Martino al Cimino, censito al Catasto Fabbricati al foglio 252 particella 198, zona censuaria 2, cat. C/2, classe 3, consistenza m² 93, superficie catastale totale m² 99, rendita € 268,97;
2. diritti di piena proprietà dell'intera quota intestata alla società Party Service Catering S.R.L. Semplificata, con sede in Roma (RM), Via Della Moletta 36, Partita Iva e Codice Fiscale 13117331002, **magazzino**, sito al piano terra, ubicato nel comune di Viterbo (VT), frazione di San Martino al Cimino, censito al Catasto Fabbricati al foglio 252 particella 2 sub. 7, zona censuaria 2, cat. C/2, consistenza m² 9, superficie catastale totale m² 10, rendita € 22,31.

Esaminato il fascicolo e la documentazione ipocatastale si è potuto evincere che, sia la documentazione catastale che i certificati delle iscrizioni e trascrizioni relativi agli immobili acquisiti dalla liquidazione giudiziale, coprono interamente il ventennio antecedente alla dichiarazione di liquidazione giudiziale.

IMMOBILI OGGETTO DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Dalle visure da me effettuate presso l'Ufficio del Catasto di Viterbo, i beni oggetto della presente perizia risultano intestati per l'intera quota alla società Party Service Catering S.R.L. Semplificata, con sede in Roma (RM), Via Della Moletta 36, Partita Iva e Codice Fiscale 13117331002, la cui liquidazione giudiziale è stata dichiarata dal Tribunale di Roma con Provvedimento del 19 marzo 2026.

Pertanto i dati identificativi degli immobili risultano corretti e corrispondenti ai fini dell'esatta identificazione dei cespiti.

La seguente tabella riporta i dati catastali sintetici:

Diritti di piena proprietà della società Party Service Catering Srl Semplificata Roma (RM) – Via della Moletta 36 –

Dati identificativi							
Foglio	Particella	sub	Categ.	Zona Censuari a	Classe	Consistenza	Rendita
252	198	Piano T	C/2 Magazzin o Via Umbria snc	2	3	m ² 93 sup.cat. tot. m ² 99	€ 268,97
252	2	7 Piano T	C/2	2	2	m ² 9 sup.cat. tot. m ² 10	€ 22,31

			Magazzin o Via Umbria 61				
--	--	--	-----------------------------------	--	--	--	--

PROVENIENZA DEI BENI E VARIAZIONI CATASTALI

La sottoscritta ha provveduto ad estrarre tutti gli atti di acquisto dei beni compreso quello in data anteriore al ventennio rispetto alla data della dichiarazione giudiziale. Di seguito si riporta la storia della provenienza dei beni in oggetto oltre il ventennio:

Provenienza Dei Beni Ante Ventennio

QUANTO AL LOCALE MAGAZZINO/GARAGE identificato al foglio 252 particella 198:

- Alla **SOCIETÀ PARTY SERVICE S.r.l. SEMPLIFICATA**, per i diritti della piena proprietà in forza di **atto di compravendita** a rogito notaio

QUANTO AL LOCALE MAGAZZINO/GARAGE identificato al foglio 252 particella 2 sub 7:

- **Alla SOCIETÀ PARTY SERVICE S.r.l. SEMPLIFICATA**, per i diritti della piena proprietà in forza di **atto di compravendita** a rogito notaio

FRAZIONAMENTI E VARIAZIONI CATASTALI:

Quanto al magazzino/garage p.lla 198 del foglio 252:

- Al **18.07.1963** dati identificativi derivanti da COSTITUZIONE del 17/07/1963 in atti dal 30/06/1987 (n.7.101/1983);
- Al **18.07.1983** VARIAZIONE del 18.07.1983 in atti dal 11.03.1995 CLS (n. 7101.1/1983);
- Al **01.01.1992** dati identificativi derivanti da Variazione del 01.01.1992 Variazione del quadro tariffario;
- Al **01.01.1994** dati identificativi derivanti da VARIAZIONE del 01.01.1994 Variazione del quadro tariffario;
- Al **09.11.2015** dati identificativi derivanti da VARIAZIONE del 09.11.2015 Inserimento in visura dei dati di superficie.

Alla luce di quanto sopra, il magazzino non ha mai subito variazioni negli identificativi.

Quanto al magazzino/garage p.lla 2 sub 7 del foglio 252:

- Al **30.04.1984** dati identificativi derivanti da COSTITUZIONE del 30/04/1984 in atti dal 30/06/1987 (n.5.140/1984);
- Al **12.02.2002** VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 30.04.1984 Pratica n. 24469 in atti dal 12.02.2002 Classamento (n. 5140.1/1984);
- Al **07.04.2016** dati identificativi derivanti da VARIAZIONE del 07.04.2016 Variazione del quadro tariffario;
- Al **07.04.2017** dati identificativi derivanti da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07.04.2017 (n. 6213.1/2017);

Alla luce di quanto sopra, il magazzino non ha mai subito variazioni negli identificativi.

ISCRIZIONI E TRASCRIZIONI

Si riporta l'elenco delle iscrizioni e delle trascrizioni aggiornate al 4 luglio 2026 (All.7) e riportate nella certificazione ipocatastale ventennale:

nel ventennio anteriore alla dichiarazione della liquidazione giudiziale, le unità immobiliari sopra descritte hanno formato oggetto delle seguenti formalità:

- **Pignoramento Immobiliare del 27 aprile 2023 a favore**

, contro PARTY SERVICE

CATERING S.R.L. SEMPLIFICATA in liquidazione, con sede in Roma (RM), Via Della Moletta 36, Partita Iva e Codice Fiscale 13117331002.

MAPPE CENSUARIE

La scrivente ha provveduto ad estrarre le planimetrie aggiornate presso l'Ufficio del Catasto dei beni in stima che risultano intestati alla società PARTY SERVICE S.r.l. SEMPLIFICATA Srl, come da seguente elenco:

- Planimetrie ;
- Estratto di mappa (All.1);
- Visure storiche Catastali (Catasto Fabbricato e Catasto Terreni) (All.2).

La sottoscritta, arch. Patrizia Loiali, recatasi presso l'Ufficio Tecnico del comune di Viterbo, faceva richiesta delle autorizzazioni relative agli immobili in esame. Successivamente venivano rilasciati:

- Concessione Edilizia n. 217 pratica 35/75 presentata in data 20 gennaio 1975 e rilasciata in data 28 maggio 1977 (All. 9);
- Concessione Edilizia n. 557/2002, copertura a destinazione residenziale del terrazzo soprastante al garage, non rilasciata dal Comune di Viterbo (All.10):

VERIFICA ANAGRAFE

La scrivente ha acquisito la Visura Camerale Storica della società PARTY SERVICE S.r.l. SEMPLIFICATA S.r.l. (All.8), dalla quale si evince che la società ha sede legale in Roma, Via Della Moletta 36, P.Iva 13117331002, numero REA RM-1425746, atto di costituzione del 1 dicembre 2014, attualmente in liquidazione giudiziale, amministratore unico

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

Localizzazione:

Gli immobili oggetto della presente stima si trovano nel Comune di Viterbo (VT), precisamente nella frazione di San Martino al Cimino, in Via Umbria 61.

San Martino al Cimino è una frazione di Viterbo famosa per il suo centro storico sviluppatosi intorno all'abbazia cistercense. La parte alta del centro abitato conserva la chiesa e il palazzo Doria Pamphili, costruito utilizzando parte dei materiali avanzati dalla ristrutturazione del palazzo Pamphili sito a Roma in Piazza Navona.

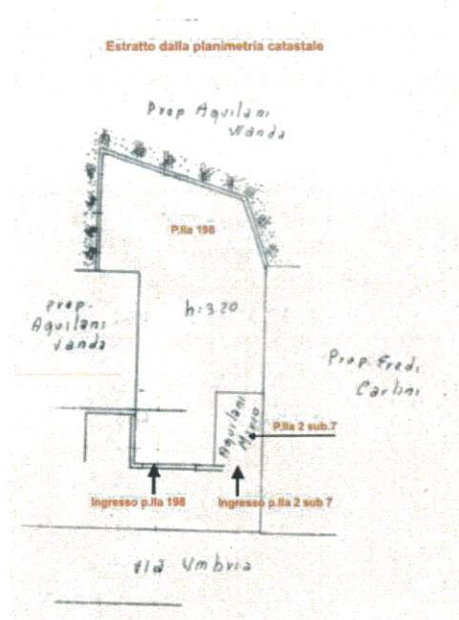
I magazzini oggetto della presente relazione si trovano in una zona residenziale situata appena fuori dal centro storico.

Descrizione immobili:

Trattasi di due magazzini/garage, uno di mq. 93 e l'altro di mq. 10, catastalmente separati, accessibili tramite due saracinesche manuali poste fronte strada;

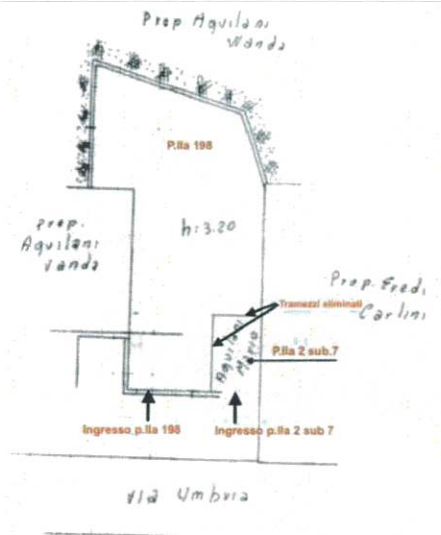


dalla saracinesca di sinistra si accede al locale di mq. 93, mentre da quella di destra si accede al locale di mq. 10, come si evince dalla planimetria che segue:

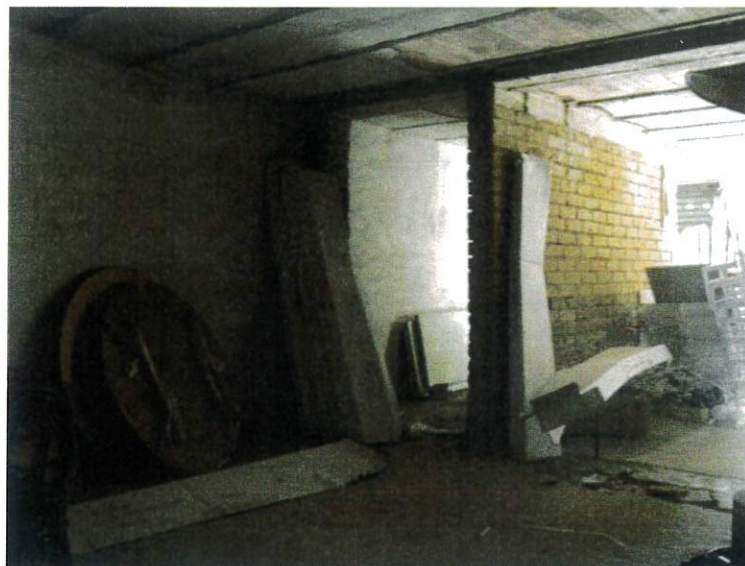


In seguito al sopralluogo eseguito in data 3 giugno 2026, insieme al Curatore della Liquidazione Giudiziale, Avvocato Filippo Cabras, si segnala che attualmente le due particelle non sono separate ma formano un unico ambiente derivante dall'eliminazione dei tramezzi che dividevano le due proprietà, come si evince dalla planimetria sottostante.

Estratto dalla planimetria catastale

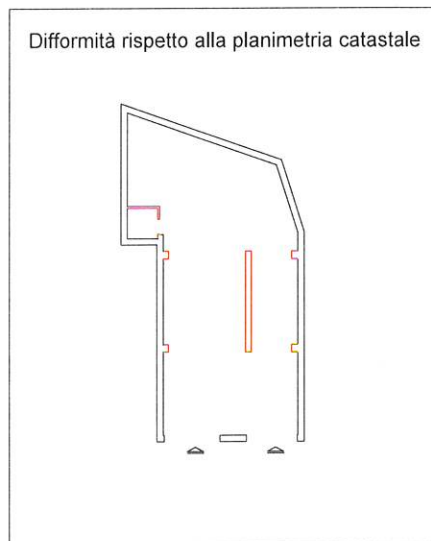
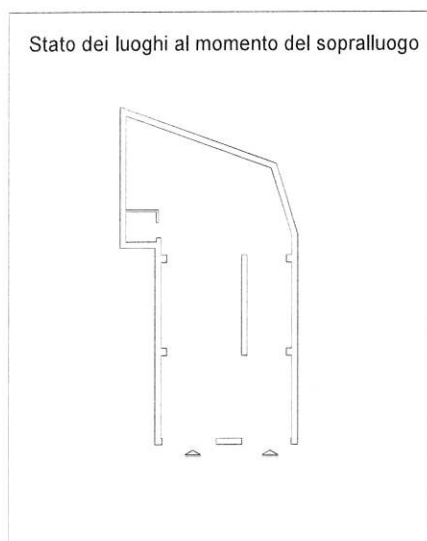


Allo stato attuale, eliminati i tramezzi che separavano le due particelle, i magazzini/garage si presentano come un unico ambiente diviso in due vani tra loro comunicanti tramite un muro centrale;

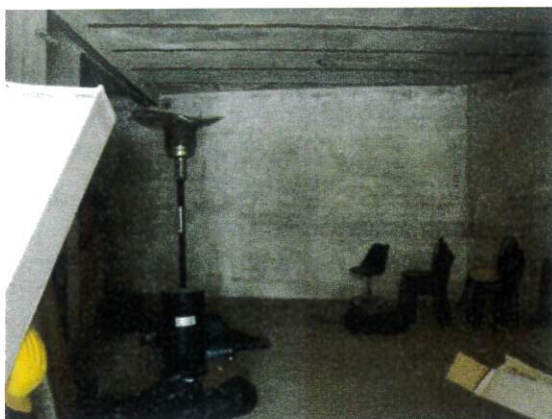


inoltre è stato ricavato un piccolo ripostiglio separato dall'ambiente principale.

Le planimetrie sottostanti riportano lo stato dei luoghi al momento del sopralluogo e le difformità rispetto alle planimetrie catastali:



Le finiture interne sono in mediocre stato di manutenzione; i pavimenti sono in battuto di cemento e le pareti sono in intonaco grezzo; il tramezzo centrale è in mattoni di tufo faccia a vista; sul soffitto, costituito da putrelle e laterizio, si rileva un degrado superficiale dell'intonaco.



Gli immobili sono privi di utenze attive e di finestre. Risultano altresì liberi da contratti di locazione, ma ingombri di materiali e beni mobili.

Lo stato di manutenzione generale risulta mediocre.

Gli immobili risultano privi di certificato di abitabilità.

VERIFICA CONFORMITÀ URBANISTICA

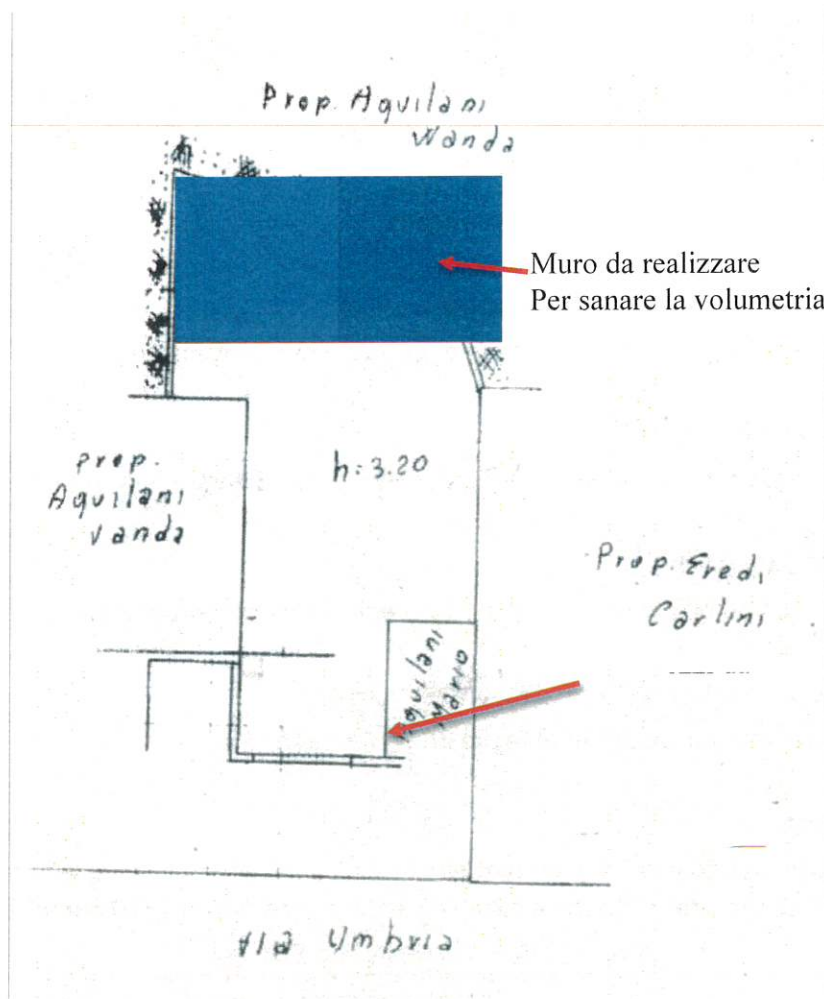
Dall'esame di tutti gli atti di provenienza la scrivente ha verificato la corrispondenza tra la descrizione dei cespiti contenuta nei titoli di provenienza e quella desumibile dalle planimetrie catastali, nonché tra questa e lo stato attuale.

Dal confronto tra le planimetrie catastali, i progetti assentiti e lo stato dei luoghi, verifica effettuata durante il sopralluogo del 3 giugno 2025 si rilevano le seguenti difformità:

- **I due ambienti non sono separati;**
- **I tramezzi interni** attualmente esistenti non sono conformi;
- La **volumetria assentita** con il progetto del 1975 non corrisponde alla volumetria attuale;
- La **categoria catastale** assentita con il progetto del 1975 è la cat. C/6, ovvero garage anziché C/2 magazzino;

È possibile sanare tali difformità nel modo seguente:

- **per il ripristino dei 2 tramezzi di divisione fra i vani, si suggerisce la realizzazione di due tramezzi in laterizio forato da 8 cm intonacati da entrambe le facce; si stima un costo di circa euro 1.500,00 comprensivo della manodopera specializzata; tale costo verrà detratto dal prezzo di stima e ripartito in parti uguali tra i due immobili in quanto l'opera è destinata a separare le due porzioni del garage;**
- **per sanare la realizzazione del vano interno e del tramezzo centrale realizzati nella particella 198, occorre presentare una "CILA in sanatoria" o "CILA per lavori già eseguiti" redatta e firmata da un tecnico abilitato, pagando la sanzione di euro 1.000,00 ed i diritti di segreteria. Si stima un costo di circa euro 2.500,00 per la compilazione e la presentazione della pratica in Comune comprensiva delle spese tecniche; tale costo verrà detratto dal prezzo di stima della particella 198;**
- **per sanare la volumetria assentita: è necessario costruire un tramezzo di circa 7 metri che escluda la volumetria eccedente, stimata in circa 5 mq., come da planimetria sottostante:**



Per la realizzazione della parete di fondo di circa metri 7, realizzata in laterizio forato da cm 8 intonacato solo su una faccia, si stima un costo di circa euro 1.800,00 comprensivo di materiali e manodopera specializzata; tale costo verrà detratto dal prezzo di stima della particella 198;

- **relativamente alla categoria catastale: presentando una variazione di categoria catastale redatta e firmata da un tecnico abilitato. Per tale pratica si stima un costo di circa euro 500,00, che verrà detratto dal prezzo di stima e ripartito in parti uguali tra i due immobili.**

UTILIZZAZIONE PREVISTA DALLO STRUMENTO URBANISTICO

Gli immobili ricadono in zona B4 -completamento e ristrutturazione edilizia- definita nelle NTA del Comune di Viterbo come "saturazione e sostituzione edilizia delle frazioni".

VERIFICA VINCOLI

I beni in stima risultano liberi da censo, livello o uso civico, come si evince dagli atti di compravendita e da quanto dichiarato dal responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Viterbo.

Si dà atto che gli immobili ricadono in zona soggetta a vincolo paesaggistico, pertanto se si dovessero eseguire dei lavori che modificano l'aspetto esterno degli immobili, occorre richiedere l'autorizzazione paesaggistica.

Non si rilevano altresì vincoli di natura condominiale.

VERIFICA SPESE CONDOMINIALI O DI GESTIONE

Per la natura dei beni non risultano spese fisse di gestione o manutenzione.

VERIFICA CONTRATTI DI LOCAZIONE

Dalla verifica effettuata presso l'ufficio del Registro di Viterbo, l'immobile risulta libero (All.11)

DETERMINAZIONE DEI LOTTI

La sottoscritta, per la tipologia dei beni, ritiene conveniente formare **due lotti**.

Lotto 1 formato dall'immobile distinto al foglio 252 p.lla 198

Lotto 2 formato dall'immobile distinto al foglio 252 p.lla 2 sub. 7

Consistenza del Lotto 1:

La presente valutazione riguarda i seguenti beni:

Diritti di piena proprietà della società Party Service Catering Srl Semplificata

Roma (RM) – Via della Moletta 36 –

Dati identificativi Lotto 1							
Foglio	Particella	sub	Categ.	Zona Censuari a	Classe	Consistenza	Rendita
252	198	Piano T	C/2 Magazzino o Via Umbria snc	2	3	m ² 93 sup.cat. tot. m ² 99	€ 268,97

Per la valutazione della consistenza sarà calcolata sia la superficie utile che quella lorda (la superficie utile netta è definita dalla superficie del pavimento esclusi i muri esterni ed interni. La superficie lorda è pari alla superficie netta più la superficie dei muri interni al 100%, dei muri esterni al 100% e dei muri confinanti con altri immobili al 50%).

Dette superfici sono state desunte dal rilievo diretto:

Superficie netta Magazzino/Garage p.lla 198:

Magazzino/garage h. mt.3,20 mq. 93,00

Superficie lorda Magazzino/Garage p.lla 198:

Magazzino/garage h. mt.3,20 mq. 102,00

Consistenza del Lotto 2:

La presente valutazione riguarda i seguenti beni:

Diritti di piena proprietà della società Party Service Catering Srl Semplificata
Roma (RM) – Via della Moletta 36 –

Dati identificativi Lotto 2							
Foglio	Particella	sub	Categ.	Zona Censuari a	Classe	Consistenza	Rendita
252	2	7 Piano T	C/2 Magazzin o Via Umbria 61	2	2	m ² 9 sup.cat. tot. m ² 10	€ 22,31

Dette superfici sono state desunte dal rilievo diretto:

Superficie netta Magazzino/Garage p.lla 2 sub 7:

Magazzini/Garage h. mt.3,20 mq. 9,00

Superficie lorda Magazzino/Garage p.lla 2 sub. 7:

Magazzino/garage h. mt.3,20 mq. 10,00

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

La presente valutazione riguarda l'immobile sito in Viterbo (VT), frazione di San Martino al Cimino, Via Umbria snc e precisamente identificato al foglio 252 particella 198:

- **Magazzino/Garage** posto al piano Terra, fronte Via Umbria, accessibile tramite saracinesca manuale.

LOTTO 2

La presente valutazione riguarda l'immobile sito in Viterbo (VT), frazione di San Martino al Cimino, Via Umbria snc e precisamente identificato al foglio 252 particella 2 SUB. 7:

- **Magazzino/Garage** posto al piano Terra, fronte Via Umbria, accessibile tramite saracinesca manuale.

Metodo di valutazione:

Il più probabile valore della proprietà oggetto di stima è stato determinato utilizzando il Metodo Sintetico Comparativo che si basa sul principio della sostituzione, secondo il quale il valore di un bene è determinato dal prezzo che dovrebbe essere pagato per acquistare un bene perfettamente identico, con le stesse caratteristiche di utilità e desiderabilità. La scelta di tale metodo è dovuta al

fatto che sono disponibili dati sul mercato per immobili simili a quello in esame. Al valore così determinato si applica un incremento o decremento che tiene conto della localizzazione e di fattori esterni che possono modificarne l'appetibilità.

Stima Immobile Lotto 1:

L'unità di misura di riferimento assunta è il mq. lordo, cioè quella maggiormente diffusa nella zona. Le superfici che di seguito si riportano, sono state rilevate sul posto mediante sopralluogo effettuato a Viterbo (VT), Frazione di San Martino al Cimino, Via Umbria snc e Via Umbria snc, censiti al **foglio 252, particella 198**, in data 3 giugno 2026. **Detto immobile appartiene per l'intera quota di proprietà (1/1) alla società Party Catering Srl Semplicata.**

La consistenza desunta dal rilievo diretto è:

Superfici lorde mq. 102,00 alla quale va detratta la volumetria non assentita corrispondente a circa mq. 5; pertanto la superficie lorda diventa di mq. 97,00.

Detta superficie deve essere opportunamente ragguagliata utilizzando i coefficienti più significativi al fine di determinare la superficie equivalente:

Calcolo superficie ragguagliata del magazzino/garage

Descrizione	Coefficiente di ragguaglio %	Superficie netta	Superficie lorda	Superficie lorda ragguagliata
Magazzino/Garage	0,85	93,00	97,00	82,45
TOTALE		93,00	97,00	82,45

Pertanto la superficie lorda ragguagliata dei magazzini che viene messa a base della stima è di mq. 82,45 che si arrotonda a mq. 82,00.

VALUTAZIONE LOTTO 1

Per la determinazione del valore di mercato del cespite in esame è stato utilizzato il metodo "analitico-comparativo diretto per valori di mercato"¹. Tale criterio consente di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare. Si è proceduto quindi all'analisi comparativa con immobili residenziali ubicati nella stessa località, quindi aventi le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, infrastrutture, qualità urbanistico-sociale e ambientale) e di seguito sono stati applicati i relativi coefficienti di differenziazione secondo le diverse caratteristiche intrinseche (qualità edilizia, piano terra o superiore, stato di manutenzione e funzionalità) del bene oggetto di stima rispetto ai beni comparati.¹

Nella determinazione del **valore medio unitario** si è tenuto conto della media delle quotazioni rilevate dall'OMI, della Camera di Commercio e dalle offerte delle agenzie Immobiliari.

Il valore medio unitario del MAGAZZINO/GARAGE risulta essere di euro 700,00/mq

Pertanto euro 700,00 x mq. 82,00= euro 57.400,00

¹ Stefano Amicabile, Corsi di Estimo, Hoepli, Milano 2007

ONERI E COSTI

All'importo sopra indicato vanno scorporati gli oneri per sanare le difformità descritte nel capitolo n. 6 stimati in euro 750,00 (quota realizzazione tramezzi divisorii) + 2.500,00 (costo sanatoria per diversa distribuzione interna) + 1800,00 (costo realizzazione parete di fondo per sanatoria volumetria) + 250,00 (quota variazione categoria catastale)

Pertanto € 57.400,00 – € 750,00 - € 2.500,00 – € 1.800,00 -€ 250,00 = € 52.100,00

Alla luce di quanto sopra determinato si evince che il più probabile valore di mercato è pari a:

€ 52.100,00

**Che si arrotonda a € 52.000,00
(diconsi euro cinquantaduemila/00)**

Stima Immobile Lotto 2:

L'unità di misura di riferimento assunta è il mq. lordo, cioè quella maggiormente diffusa nella zona. Le superfici che di seguito si riportano, sono state rilevate sul posto mediante sopralluogo effettuato a Viterbo (VT), Frazione di San Martino al Cimino, Via Umbria snc e Via Umbria 61, censiti al **foglio 252, particella 198**, in data 3 giugno 2026. **Detto immobile appartiene per l'intera quota di proprietà (1/1) alla società Party Catering Srl Semplificata.**

La consistenza desunta dal rilievo diretto è:

Superfici lorde mq. 10,00.

Detta superficie deve essere opportunamente ragguagliata utilizzando i coefficienti più significativi al fine di determinare la superficie equivalente:

Calcolo superficie ragguagliata del magazzino/garage

Descrizione	Coefficiente di ragguaglio %	Superficie netta	Superficie lorda	Superficie lorda ragguagliata
Magazzino/Garage	0,9	9,00	10,00	9,00
TOTALE		9,00	10,00	9,00

Pertanto la superficie lorda ragguagliata dei magazzini che viene messa a base della stima è di mq. 9,00.

VALUTAZIONE LOTTO 2

Per la determinazione del valore di mercato del cespite in esame è stato utilizzato il metodo "analitico-comparativo diretto per valori di mercato"1. Tale criterio consente di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale dell'immobile da stimare.

Si è proceduto quindi all'analisi comparativa con immobili residenziali ubicati nella stessa località, quindi aventi le stesse caratteristiche estrinseche (ubicazione, infrastrutture, qualità urbanistico-sociale e ambientale) e di seguito sono stati applicati i relativi coefficienti di differenziazione secondo le diverse caratteristiche intrinseche (qualità edilizia, piano terra o superiore, stato di manutenzione e funzionalità) del bene oggetto di stima rispetto ai beni comparati.²

Nella determinazione del **valore medio unitario** si è tenuto conto della media delle quotazioni rilevate dall'OMI, della Camera di Commercio e dalle offerte delle agenzie Immobiliari.

Il valore medio unitario del MAGAZZINO/GARAGE risulta essere di euro 700,00/mq

Pertanto euro 700,00 x mq. 9,00 = **euro 6.300,00**

ONERI E COSTI

All'importo sopra indicato vanno scorporati gli oneri per sanare le difformità descritte nel capitolo n. 6 stimati in euro 750,00 (quota realizzazione tramezzi divisorii) + 250,00 (quota variazione categoria catastale)

Pertanto € 6.300,00 – € 750,00 -€ 250,00 = € 5.300,00

Alla luce di quanto sopra determinato si evince che il più probabile valore di mercato è pari a:

€ 5.300,00

Che si arrotonda a € 5.500,00

(diconsi euro cinquemilacinquecento/00)

CONCLUSIONI

Quanto all'immobile identificato con la particella 198:

il valore stimato, al netto degli oneri necessari per sanare le difformità e dei costi relativi alla regolarizzazione catastale, equivale a Euro 52.000,00.

Quanto all'immobile identificato con la particella 2 sub. 7:

il valore stimato, al netto degli oneri necessari per sanare le difformità e dei costi relativi alla regolarizzazione catastale, equivale a Euro 5.500,00.

Viterbo, 3 agosto 2026

Il Tecnico Estimatore
Arch. Patrizia Loiali

² Stefano Amicabile, Corsi di Estimo, Hoepli, Milano 2007