

**DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO DI 2 APPARTAMENTI  
UBICATI NEL COMUNE DI TARQUINIA IN VIA ROMA n.2**

RELAZIONE TECNICA

**arch. Alessandro Modanesi**

Piazza G. Matteotti 14 - 01016 Tarquinia (VT)

22 dicembre 2023

**1. DESCRIZIONE DEL BENE : UBICAZIONE – CONFINI – CARATTERISTICHE GENERALI E COSTRUTTIVE – DOTAZIONE IMPIANTI – STATO DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE – DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA – CONSISTENZA – SUPERFICIE COMMERCIALE – CONFORMITA' AI TITOLI EDILIZI OTTENUTI – ABITABILITA' / AGIBILITA'**

**2. DETERMINAZIONE DEL VALORE DEL BENE**

**Allegato 1 – RILIEVO FOTOGRAFICO**

**Allegato 2 – DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE NETTA E COMMERCIALE**

**Allegato 3 – RIFERIMENTI PER VALORI DI MERCATO AL MQ**

### PREMESSA

La presente relazione tecnica riguarda 2 appartamenti ubicati in 2 fabbricati adiacenti e fra loro comunicanti; le unità, entrambe poste al piano sono servite da una scala comune posta simmetricamente rispetto agli ambienti .

Le unità sono registrate al catasto fabbricati rispettivamente :

Fg. 72 P.IIa 152/153/150 Sub 18/9/14 da qui per brevità riconosciuto come Appartamento A

Fg. 72 P.IIa 152/153/150 Sub 19/10/15 da qui per brevità riconosciuto come Appartamento B .

L'appartamento B gode di doppio ingresso, ciascuno raggiungibile dal vano scala condominiale entrambe con ingresso su via Roma; entrambe i vani scala sono privi di ascensore ed impossibilitati ad installarlo.

### > **DESCRIZIONE DEL BENE**

#### » Ubicazione

Le 2 unità, ubicate all'interno del centro storico del Comune di Tarquinia nella parte ottocentesca, hanno accesso dalla via Roma nel tratto chiuso al traffico veicolare; a breve distanza è presente un'ampia area di parcheggio nonchè il capolinea degli autobus per il servizio urbano ed extraurbano.

Le 2 abitazioni sono il risultato di diverse trasformazioni succedutesi negli anni con variazione degli spazi interni, che nel caso dell'Unità A sono facilmente riconoscibili nei dislivelli presenti nel corridoio.

L'App. A gode di affaccio su via Roma e su Piazza S. Giovanni, mentre l'App. B affaccia su via Roma e sul lato opposto in una corte interna.

» Caratteristiche sommarie del bene

Appartamento A

L'U.I. è un sviluppato su 1 piano con diversi salti di quota tra gli ambienti; si compone di soggiorno/ang.cottura, 1 bagno parzialmente sviluppato sopra la scala condominiale che conduce all'ingresso e per questo con altezza interna netta inferiore ai 2.00m, 2 camere nelle quali in una è presente un piccolo bagno ed infine un ripostiglio cieco lungo il corridoio che serve i diversi ambienti.

» Caratteristiche generali e costruttive

Le pareti esterne sono in muratura portante in pietra mentre il solaio di calpestio e quello di copertura sono in legno coperto da controsoffittatura realizzata in cannucciato ed intonacato verso l'interno. Gran parte del controsoffitto ha subito cedimenti e non si è provveduto alla riparazione ma bensì alla copertura dei buchi con fogli di carta. L'allegato 1 (rilievo fotografico) aiuta ad avere una migliore comprensione di quanto esposto.

Le partizioni interne sono realizzate in mattoni forati, gli intonaci interni ed esterni sono del tipo civile tinteggiati con idropittura. I pavimenti, molto dotati e non in perfetto stato di manutenzione, non sono omogenei in tutti gli ambienti ma uniformi nei diversi livelli dell'abitazione; tutti i bagni sono pavimentati e rivestiti in gres ceramico.

I serramenti esterni sono in telaio di alluminio e vetro singolo; tutte le aperture sono protette da persiane in legno in pessime condizioni.

» Dotazione Impianti

Sia l'impianto elettrico che l'impianto idrico sono stati realizzati negli anni '80 e non hanno mai avuto ammodernamenti; assente l'impianto di riscaldamento. L'intero alloggio viene riscaldato con stufe elettriche; non sono presenti dispositivi predisposti per il raffrescamento in estate.

L'acqua calda sanitaria viene garantita in un solo bagno, quello presente in camera, attraverso scaldabagno elettrico.

» Stato di conservazione dell'Immobilabile

L'alloggio si presenta in condizioni di manutenzione e di conservazione molto scadenti, ai limiti dell'abitabilità.

» Documentazione Fotografica

Nel corso del sopralluogo è stato eseguito un rilievo fotografico(**allegato 1**);

Le riprese fotografiche permettono una vista dettagliata dello stato attuale dei luoghi riprendendo ogni particolare utile per la descrizione degli stessi.

» Consistenza (allegato 2)

La superficie calpestabile è pari a 68.00mq.

La superficie commerciale è pari a 89.00mq.

» Conformità ai titoli edilizi ottenuti

Per l'unità A, negli archivi del Comune di Tarquinia è stata ritrovata una sola pratica edilizia risalente all'anno 2008; trattasi della DIA n.264 del 15/10/2008 depositata con la richiesta di frazionamento di un appartamento che originariamente corrispondeva alla somma degli attuali App. a + App.B. Nella documentazione allegata alla domanda il tecnico incaricato dichiarava che il fabbricato è stato realizzato prima del 1967 e che fino al momento della presentazione della DIA non erano state presentate pratiche edilizie di alcun genere con oggetto l'appartamento da frazionare; l'indagine negli archivi comunali ha confermato quanto dichiarato dal tecnico sopradetto. L'alloggio allo stato di fatto è conforme a quanto rappresentato nel titolo edilizio.

» Abitabilità-Agibilità

Per l'appartamento non è mai stata richiesta Autorizzazione di Agibilità; tuttavia nel fascicolo legato ai 2 appartamenti oggetto della perizia, è presente il certificato d'idoneità statica delle strutture che, una volta ristrutturati gli impianti, consentirà agevolmente di ottenere l'Agibilità ora SCA.

Appartamento B

L'unità è sviluppata su 1 piano senza dislivelli tra i diversi ambienti ; si compone di soggiorno, cucina(cieca), corridoio/ingresso (quest'ultimo allo stato di fatto ampliato dopo la demolizione dei 2 bagni presenti in origine), 2 grandi camere ed un soggiorno. Al momento del sopralluogo l'unità era disabitata e in stato di ristrutturazione. Il proprietario ha dichiarato che i lavori di trasformazione degli ambienti interni sono iniziati alcuni anni fa e poi interrotti subito poco dopo; all'attualità l'appartamento è da considerarsi per buona parte un cantiere aperto. Le trasformazioni previste non sono state comunicate al Comune di Tarquinia, pertanto prima della ripresa dei lavori sarà necessario depositare una Cila denunciando i lavori già iniziati e pagare la sanzione prevista per questi casi.

» Caratteristiche generali e costruttive

Le pareti esterne sono in muratura portante in pietra mentre il solaio di calpestio e quello di copertura sono stati realizzati in legno coperto da controsoffittatura realizzata in cannucciato ed intonacato verso l'interno. Gran parte del controsoffitto è stato rimosso durante le demolizioni realizzate; sono stati inoltre rimossi i rivestimenti dalle pareti dei vecchi bagni. E' stato inoltre smantellato il pavimento ed il sottofondo dell'area ex-bagni, così come sono state rimosse le maioliche della cucina.

Nella camera che affaccia sulla corte interna è stata realizzata solo parzialmente una parete in cartongesso che dovrebbe andare a delimitare un futuro bagno. Le restanti partizioni interne sono realizzate in mattoni forati, gli intonaci interni ed esterni sono del tipo civile finteeggiati con idropittura. I serramenti esterni sono in telaio di alluminio e vetro singolo, protette da persiane in legno in pessime condizioni.

» Dotazione Impianti

Tutte le utenze sono state staccate e le linee degli impianti non sono ripristinabili ma vanno realizzate completamente nuove.

» Stato di conservazione dell'Immobile

L'alloggio all'attualità è da considerarsi inabitabile.

» Documentazione Fotografica

Nel corso del sopralluogo è stato eseguito un rilievo fotografico (**allegato 1**);

Le riprese fotografiche permettono una vista dettagliata dello stato attuale dei luoghi riprendendo ogni particolare utile per la descrizione degli stessi.

» Consistenza (allegato 2)

La superficie calpestabile è pari a 73.00mq.

La superficie commerciale è pari a 90.00mq.

» Conformità ai titoli edilizi ottenuti

Per l'unità B così come per l'unità A, negli archivi del Comune di Tarquinia è presente un solo titolo edilizio autorizzato la DIA n.264 del 15/10/2008, che come precedentemente riportato per l'unità A ha frazionato l'originario appartamento dato dalla somma dell'unità A e B.

L'alloggio allo stato di fatto non è conforme a quanto rappresentato nel titolo edilizio in quanto la demolizione delle pareti di delimitazione dei bagni sono state demolite e di fatto l'appartamento è privo del bagno (vedi cap. Caratteristiche generali e costruttive)

» Abitabilità-Agibilità

L'appartamento ha ottenuto Autorizzazione di Agibilità n.357/2010 in data 12/04/2010.

› **STIMA DEL VALORE DEL BENE**

» Stima sintetico comparativa - vendita

La valutazione dell'immobile è stata eseguita applicando il criterio di stima sintetico comparativa in base al valore di mercato. Il procedimento consiste nel comparare l'immobile da stimare, con altri simili esistenti nella zona e dei quali sono noti i prezzi di mercato, ponderati attraverso rispettivi parametri qualitativi e quantitativi. In particolar modo, confrontato il costo al metro quadro della superficie commerciale lorda con quello di altri immobili con uguali caratteristiche fra le quali superficie commerciale, tipologia, conservazione, manutenzione, vetustà, livello del piano, finiture e consistenza del fabbricato. Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili ubicati in posizione analoga con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili, con opportune aggiunte e detrazioni, al bene in parola.

Per quanto sopra esposto si è tenuto conto delle valutazioni dell'Osservatorio Mercato Immobiliare 1° semestre del 2023, del Borsino Immobiliare e dell'Osservatorio dei valori immobiliari della Provincia di Viterbo 1 semestre 2023 (**allegato 3**), più i prezzi di vendita di alcune Agenzie Immobiliari di zona:

VALORI DI RIFERIMENTO PER ABITAZIONI CIVILI

O.M.I. - Ag. Del Territorio

- |   |  |                          |                     |
|---|--|--------------------------|---------------------|
| - | Abitazioni Civili normali                      | VALORE a metro quadrato* | 1.200,00 – 1.500,00 |
|   | *Calcolato sulla superficie netta(calpestable) |                          |                     |

Agenzie Immobiliari di zona (superficie commerciale)

- |        |                         |                     |
|--------|-------------------------|---------------------|
| App. A | VALORE a metro quadrato | 1.000,00 – 1.200,00 |
| App. B | VALORE a metro quadrato | 800,00 – 1.100,00   |

Borsino Immobiliare (superficie commerciale)

- |   |                         |                   |
|---|-------------------------|-------------------|
| Abitazioni in stabili di qualità inferiore alla media di zona | VALORE a metro quadrato | 826,00 – 1.096,00 |
|---|-------------------------|-------------------|

Camera di Comm. Rieti-Viterbo Osservat. dei Valori Immob. della Prov. Di Viterbo (sup. commerciale)

- |                             |                         |                   |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------|
| Abitazioni da ristrutturare | VALORE a metro quadrato | 800,00 – 1.200,00 |
|-----------------------------|-------------------------|-------------------|

Considerando le finiture ed i materiali dell'alloggio, lo stato di conservazione dei 2 appartamenti nella loro totalità, è opportuno considerare il valore medio e minimo indicato dall'OMI legato alla superficie calpestable per beni simili, pari a 1.350,00€/mq netto per App. A e 1.200,00€/mq per App.B;

mentre per il calcolo sulla superficie commerciale viene calcolato il valore medio dei dati forniti dalle agenzie immobiliari e dalle altre agenzie di osservazione del mercato immobiliare di zona; la risultante dell'elaborazione aritmetica dei dati sopra riportati risulta essere pari a :

App. A € 1.065,40 /mq lordo arrotondabile a 1.100,00€/mq lordo

App. B € 970,33 /mq lordo arrotondabile a 1.000,00€/mq lordo

VALORE DI MERCATO APPARTAMENTO A

Calcolo sulla superficie calpestable  $1.350,00 \times 68,00 = 91.800,00€$

Calcolo sulla superficie commerciale  $1.100,00 \times 89,00 = 97.900,00€$

Il valore risultante è pari a  $= (91.800 + 97.900)/2 = 94.850,00€$  arrotondabile a 95.000€

VALORE DI MERCATO APPARTAMENTO B

Calcolo sulla superficie calpestable  $1.200,00 \times 73,00 = 87.680,00€$

Calcolo sulla superficie commerciale  $1.000,00 \times 90,00 = 90.000,00€$

Il valore risultante è pari a  $= (87.680 + 90.000)/2 = 88.840,00€$  arrotondabile a 90.000€



A conclusione delle indagini, effettuate le opportune analisi di mercato e determinate le caratteristiche e la consistenza delle unità immobiliari oggetto della presente relazione, calcolando il valore ottenuto con il procedimento sintetico, il sottoscritto Arch. Alessandro Modanesi, dichiara che :

**VALORE DI MERCATO dell 'Appartamento A è pari a 95.000€**

Fg. 72 P.IIa 152/153/150 Sub 18/9/14

**VALORE DI MERCATO dell 'Appartamento B è pari a 90.000€**

Fg. 72 P.IIa 152/153/150 Sub 19/10/15

Tarquinia, 03/04/2025

