

## COMUNE DI VITERBO

STIMA GIURATA DI DUE IMMOBILE SITI NEL COMUNE DI VITERBO,

LOC. CASALE SCIERRA, STRADA TEVERINA snc

PROPRIETA' IPAB CENTRO GERIATRICO GIOVANNI XXIII

Il sottoscritto architetto Pino Cruciani con studio professionale in Viterbo, Via G. Rossini n.5, C.F. CRC PNI 71S21 M082Y, iscritto all'Ordine degli Architetti della Provincia di Viterbo al n. 351, nonché all'albo dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Viterbo, in esecuzione dell'incarico ricevuto, ha redatto la presente stima giurata, al fine di determinare il valore attuale di 2 (due) Casali di proprietà dell'I.P.A.B. Centro Geriatrico Giovanni XXIII di Viterbo, siti in Viterbo, Strada Teverina snc., loc. Casale Scierra.

### Individuazione catastale degli immobili oggetto di stima

|            | Fg. | p.lla | Sub | Cat. | Classe | Consistenza | Sup. cat. | Rendita € |
|------------|-----|-------|-----|------|--------|-------------|-----------|-----------|
| IMMOBILE 1 | 135 | 916   | 2   | A/3  | 1      | 6           | 182       | 542,28    |
| IMMOBILE 2 | 135 | 916   | 3   | C/2  | 1      | 175         | 221       | 343,44    |
|            | 135 | 916   | 4   | A/4  | 1      | 4           | 115       |           |
| CORTE      | 135 | 916   |     |      |        |             | 2.030 mq. |           |

Nella planimetria catastale allegata alla presente (**All. 1**), gli immobili di cui sopra vengono individuati con i numeri 1 e 2. I due casali oggetto di perizia sono dotati inoltre di una corte di pertinenza esclusiva della superficie di 2.030 mq. Tale area è identificata catastalmente al Fg. 135 p.la 916 (vedi planimetria allegata)

### Inquadramento urbanistico degli immobili ed epoca di costruzione

Entrambi gli immobili oggetto di stima, ricadono all'interno della sottozona "A2 Complesso di interesse Storico e Ambientale", del vigente PRG del Comune di Viterbo. A tal riguardo si ritiene utile significare che agli atti del Comune di Viterbo sono depositate apposite schede per ogni immobile di interesse storico, come nel nostro caso di specie. A seguito di accesso presso i competenti uffici comunali è stata reperita la scheda 28, la quale è riferita agli immobili oggetto di perizia. Da tale scheda risulta che l'Immobile 1 è stato edificato presumibilmente in due epoche successive, la prima risalente al periodo compreso tra il 1400 e il 1500, mentre la seconda nel periodo barocco, ovvero tra il 1600 e il 1700. Tale fabbricato risulta già presente nel Catasto Gregoriano del 1816 e risulta di notevole interesse tipologico e architettonico, così come indicato nella scheda di cui sopra. L'immobile 2 è stato edificato successivamente, ovvero nel periodo compreso tra il 1816 e il 1875, stante che lo stesso risulta presente nell'aggiornamento del Catasto Gregoriano, effettuato in tale data (vedi **All. 2** – scheda 28, Foglio 7 del PRG)

Si ritiene utile riportare lo stralcio delle norme tecniche di attuazione del vigente PRG relative alla sottozona A2, Art. 6, nel quale sono riportati gli interventi consentiti all'interno della medesima zona:

#### ART.6 N.T.A

*“Comprendono edifici, ovvero complessi edilizi, ovvero parti del territorio che rivestono carattere storico, archeologico, artistico, ovvero di particolare interesse ambientale o testimoniale e le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, con i complessi suddetti; nonché le parti del territorio destinate ad essere conservate nel loro aspetto ambientale attraverso un organico ed unitario processo di risanamento conservativo. Ferme restando le modalità relative alla normale manutenzione già indicata per la Zona A1, saranno consentite operazioni di risanamento conservativo e di bonifica edilizia,*

*nonché il ripristino, restauro e bonifica dalle aree inedificate, a condizione che non venga in alcun modo alterato il carattere storico del complesso, non vengano in alcun modo modificati i volumi e le strutture originarie senza tener conto delle superfetazioni e sovrastrutture di epoca recente prive di valore artistico e storico, ed alla condizione che il relativo progetto, dovrà essere redatto con le modalità di cui agli ultimi due capoversi della normativa relativa alla zona A1 ed esteso all'intera area catastale di pertinenza e a quella già indicata nella tavola di zonizzazione nella scala 1: 4.000 e 1: 2.000.*

## **Localizzazione degli immobili**



## **Descrizione dei beni**

### **IMMOBILE 1**

Consiste in un antico Casale, presumibilmente costruito in due periodi successivi, il primo compreso tra il 1400 e il 1500 ed il secondo tra il 1600 e il 1700. Come già precisato, tale fabbricato risulta già nelle mappe di impianto del Catasto Gregoriano, risalente al 1816. Il fabbricato si sviluppa su tre livelli e precisamente piano terra, piano primo ed un "torrino" sito al piano secondo. L'immobile è stato realizzato con struttura portante in muratura mista di pietra di peperino, blocchi di tufo e ricorsi in mattoni di laterizio. I solai e la falde inclinate di copertura sono stati realizzati con struttura lignea, composta da travatura principale, travetti e tavolato. Il manto di copertura è stato realizzato con tegole e coppi alla romana. Il piano terra è composto da un magazzino della superficie netta di 42,88 mq., con annessa tettoia esterna di 25,68 mq.. Al Piano terra è presente inoltre un tinello della superficie di 25,68 mq., un piccolo forno di circa 2,70 mq. e due piccoli magazzini di circa 5,50 mq.. Mediante una scala esterna si accede al piano primo, il quale è composto da n. 4 stanze, un disimpegno e un bagno, della superficie netta complessiva di circa 65,65 mq.. Al piano secondo è

sito un piccolo torrino di circa 10,28 mq. netti, accessibile da una piccola scala in legno posta nel disimpegno del sottostante piano primo. L'immobile risulta disabitato da molti anni e versa in cattive condizioni di manutenzione, è privo di qualsiasi impianto tecnologico e necessita di una ristrutturazione globale e complessiva. Le strutture si presentano degradate in più punti, così come i solai, soprattutto quelli di copertura, per i quali si rende necessario il completo rifacimento. Si rendono pertanto indispensabili lavori strutturali di consolidamento delle murature portanti e di tutti i solai, per la maggior parte dei quali si deve procedere al completo rifacimento degli stessi, previa demolizione. Si notano evidenti infiltrazioni di acqua sia dalla copertura che nella parte bassa del fabbricato, soprattutto nel magazzino sito al piano terra. Allo stato attuale il Casale versa in cattive condizioni ed alcuni solai potrebbero non essere staticamente idonei, stante che presentano notevoli avvallamenti. Per la consistenza del casale si veda la planimetria catastale (**AII.3**). Per lo stato di conservazione si veda la documentazione fotografica (**AII. 5**)

## **IMMOBILE 2**

Anche esso consiste in un antico Casale, realizzato successivamente all'immobile di cui al precedente punto. Tale fabbricato risulta realizzato nell'ottocento, in un periodo compreso tra il 1816 ed il 1875, stante che lo stesso non è presente nelle mappe del Catasto Gregoriano del 1816, ma è bensì rappresentato nell'aggiornamento del 1875.

La struttura è stata realizzata con le stesse modalità dell'altro immobile, ovvero con muratura portante mista, in blocchi di peperino, di tufo e ricorsi con mattoni in laterizio. I solai sono stati realizzati con struttura in legno, composta da travatura principale, travetti e tavolato. Le coperture sono a falde inclinate, anche queste realizzate con struttura lignea, composta da travatura principale, travetti e sovrastanti pianelle in laterizio. Le strutture verticali e tutti i solai sono molto degradati e presentano lesioni e seri fenomeni fessurativi in atto, tali da dover intervenire con urgenza al loro consolidamento. Una parte del solaio del piano primo risulta crollato e la restante parte presenta comunque notevoli avvallamenti. Anche parte della copertura risulta crollata e danneggiata in più punti. Tutti i solai e tutte le strutture di copertura necessitano di un completo rifacimento, previa demolizione dell'esistente. Anche le murature portanti in pietra necessitano di notevoli interventi di consolidamento, stante che le stesse si presentano fessurate in vari punti. Il fabbricato è composto da due piani fuori terra, oltre che da una cantina sita al piano primo sottostrada. Il Piano terra è composto da 3 locali con destinazione a magazzino, della superficie netta complessiva di circa 139 mq.. Dal piano terra, mediante una scala scavata nella banco tufaceo si accede alla sottostante cantina, della superficie di circa 55 mq.. Il piano terra confina con la Strada Teverina, dalla quale è possibile accedere direttamente all'interno dello stesso. Il piano primo, con destinazione residenziale, è dotato di un proprio ingresso. Tale livello è composto da 2 grandi locali, della dimensione complessiva netta di circa 85 mq.. L'immobile è privo di tutti gli impianti tecnologici e necessita di notevoli lavori di consolidamento strutturale e di una completa ristrutturazione degli spazi interni. Allo stato attuale il Casale versa in pessime condizioni, alcuni tratti della copertura e dei solai sono crollati, le murature presentano delle lesioni passanti ed è pericoloso accedere all'interno dello stesso, senza necessarie opere di puntellamento e messa in sicurezza. Per la consistenza del casale si veda la planimetria catastale (**AII. 4**). Per lo stato di conservazione si veda la documentazione fotografica (**AII. 6**)

## **METODOLOGIA DI STIMA**

### Criteri di stima

Per stabilire il valore degli immobili sopra individuati, lo scrivente ritiene pertinente applicare il metodo di stima sintetico - comparativo.

Tale metodo di stima, consiste nella determinazione di un “valore unitario base”, mediante una ponderata analisi comparativa delle ultime compravendite immobiliari e/o delle attuali proposte di vendita per beni analoghi a quello oggetto della presente relazione.

In funzione del suddetto valore e delle quantità complessive individuate con la presente relazione (ha – mq. – mc. etc...), viene calcolato il valore di mercato del bene di che trattasi.

#### Analisi e indagine di mercato

A seguito di un indagine di mercato on – line su vari siti delle agenzie immobiliari della zona, relativa ai Casali attualmente in vendita nel Comune di Viterbo, localizzati nelle vicinanze dei beni oggetto della presente perizia, con caratteristiche simili ed analoghe agli immobili in questione, è emerso che il prezzo di mercato unitario di un antico Casale ristrutturato oscilla tra 1.300 e 1.500 €/mq., da cui scaturisce un valore medio di 1.400 €/mq.. A tale prezzo di mercato si deve decurtare il costo dei lavori necessari per il consolidamento e per la completa ristrutturazione degli immobili sopra descritti. Tale prezzo può essere stimato in €/mq. 1.100 per l'Immobile 1 e in €/mq. 1.200 per l'Immobile 2.

#### **VALUTAZIONE DEI BENI - IMMOBILE 1**

**Comune:** Viterbo  
**Località** Casale Scierra, Strada Teverina snc  
**Dati catastali:** Fg. 135, p.lla 916 sub. 2

| <b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>                 | <b>Sup. lorda</b> | <b>Coefficiente</b> | <b>Sup. comm.</b> |
|-------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| Piano terra – Magazzino e superficie non residenziale | 76,80             | 35%                 | 26,88             |
| Piano terra – Tettoia                                 | 25,70             | 20%                 | 5,14              |
| Piano terra – Superficie residenziale                 | 31,70             | 100%                | 31,70             |
| Piano primo – Superficie residenziale                 | 96,20             | 100%                | 96,20             |
| Piano secondo Torrino – Superficie residenziale       | 17,50             | 100%                | 17,50             |
| <b>Superficie commerciale totale</b>                  |                   |                     | <b>mq 177,42</b>  |

| <b>VALORI DI MERCATO RILEVATI</b>                                | <b>Valore</b>       |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Valore unitario medio Casali ristrutturati                       | €/mq. 1.400,00      |
| Costo di consolidamento e ristrutturazione (da decurtare)        | €/mq. 1.100,00      |
| <b>Valore medio di mercato unitario al mq allo stato attuale</b> | <b>€/mq. 300,00</b> |

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| <b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b> | <b>€ 300,00</b> |
|---------------------------------------|-----------------|

|                                                                              |
|------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ATTUALE VALORE DI MERCATO IMMOBILE 1</b>                                  |
| <b>Superficie commerciale totale 177,42 mq. x 300,00 €/mq. = € 53.226,00</b> |

**VALUTAZIONE DEI BENI - IMMOBILE 2**

**Comune:** Viterbo  
**Località** Casale Scierra, Strada Teverina snc  
**Dati catastali:** Fg. 135, p.lla 916 sub. 3 e 4

| <b>CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE</b>                 | <b>Sup. lorda</b> | <b>Coefficiente</b> | <b>Sup. comm.</b> |
|-------------------------------------------------------|-------------------|---------------------|-------------------|
| Piano primo sottostrada - cantina                     | 55,00             | 10%                 | 5,50              |
| Piano terra – Magazzino e superficie non residenziale | 196,00            | 35%                 | 68,60             |
| Piano primo – Superficie residenziale                 | 114,00            | 100%                | 114,00            |
| <b>Superficie commerciale totale</b>                  |                   |                     | <b>mq 188,10</b>  |

| <b>VALORI DI MERCATO RILEVATI</b>                                | <b>Valore</b>       |
|------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Valore unitario medio Casali ristrutturati                       | €/mq. 1.400,00      |
| Costo di consolidamento e ristrutturazione (da decurtare)        | €/mq. 1.200,00      |
| <b>Valore medio di mercato unitario al mq allo stato attuale</b> | <b>€/mq. 200,00</b> |

|                                       |                 |
|---------------------------------------|-----------------|
| <b>VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.</b> | <b>€ 200,00</b> |
|---------------------------------------|-----------------|

|                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ATTUALE VALORE DI MERCATO IMMOBILE 1</b><br><b>Superficie commerciale totale 188,10 mq. x 200,00 €/mq. = € 37.620,00</b> |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**VALUTAZIONE DEI BENI – CORTE DI PERTINENZA ESCLUSIVA**

**Comune:** Viterbo  
**Località** Casale Scierra, Strada Teverina snc  
**Dati catastali:** Fg. 135, p.lla 916  
**Superficie corte** 2.030 mq.  
**Valore unitario** 4 €/mq.

|                                                                                                            |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ATTUALE VALORE DI MERCATO CORTE DI PERTINENZA</b><br><b>Superficie 2.030 mq. x 4 €/mq. = € 8.120,00</b> |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

**VALORE COMPLESSIVO**

|                     |                    |
|---------------------|--------------------|
| Immobile 1          | 53.226,00          |
| Immobile 2          | 37.620,00          |
| Corte di pertinenza | <u>8.120,00</u>    |
| <b>Sommano</b>      | <b>98.966,00 €</b> |

## CONSIDERAZIONI FINALI

Occorre evidenziare che stante l'attuale stato di fatto degli immobili sopra descritti e stimati (cattive condizioni di manutenzione e problemi strutturali), da cui scaturiscono notevoli costi di consolidamento e ristrutturazione, non è auspicabile il loro riutilizzo da parte dell'IPAB Centro Geriatrico Giovanni XXIII, per fini istituzionali correlati alla propria attività (Casa di Riposo per anziani). A tal riguardo si significa che tali beni ricadono all'interno della sottozona "A2 Complesso di interesse Storico e Ambientale" del vigente PRG del Comune di Viterbo, nella quale non è consentita alcuna destinazione diversa da quella attuale. Si ricorda che tali immobili sono per la maggior parte destinati a magazzini e per una piccola parte a residenziale, la quale rappresenta la vecchia casa colonica. Appare chiaro ed evidente che tali immobili non sono compatibili con l'attività di "Casa di Riposo", svolta dall'IPAB nei limitrofi fabbricati. Se pur la destinazione d'uso di tali immobili non è compatibile con l'eventuale utilizzo degli stessi da parte del Centro Geriatrico, si evidenzia infine che il costo di adeguamento degli stessi alle relative normative sarebbe notevolmente maggiore di quello stimato dal sottoscritto e non sarebbe certamente conveniente per l'Ente.

Viterbo, 18.10.2018

architetto Pino Cruciani

## ALLEGATI

**All.1** – Planimetria catastale Fg. 135 p.IIa 916

**All.2** – Scheda n. 28, Foglio 7 del PRG di Viterbo – Sottozona "A2 Complesso di interesse Storico e Ambientale"

**All.3** – Planimetria catastale Immobile 1 – Fg. 135 p.IIa 916 sub. 2

**All.4** – Planimetria catastale Immobile 2 – Fg. 135 p.IIa 916, sub. 3 e 4

**All.5** – Documentazione fotografica Immobile 1

**All.6** – Documentazione fotografica Immobile 2



## *Tribunale di Viterbo*

---

CRON. N. \_\_\_\_/

Viterbo, \_\_\_\_\_

### **Ufficio Asseveramento Perizie e Traduzioni Verbale di giuramento perizia stragiudiziale**

L'anno 2018 addì 19 del mese di Ottobre

avanti al sottoscritto Cancelliere del suindicato Tribunale è comparso:

Sig. Pino Cruciani, nato a Viterbo, il 21.11.1971, residente in Viterbo, Via Tullio Cima 48

identificato con Patente di Guida Cat. B VT2149738K, rilasciato da Prefettura di Viterbo. il 20.07.1992

il quale chiede di asseverare con giuramento la perizia stragiudiziale.

Il Cancelliere, previa ammonizione sulla responsabilità penale (art. 483 c.p.) derivante da dichiarazioni mendaci, invita il comparente al giuramento che egli presta ripetendo:

***“Giuro di aver bene e fedelmente proceduto nelle operazioni che mi sono state affidate al solo scopo di far conoscere ai giudici la verità”***

L.C.S.

architetto Pino Cruciani