



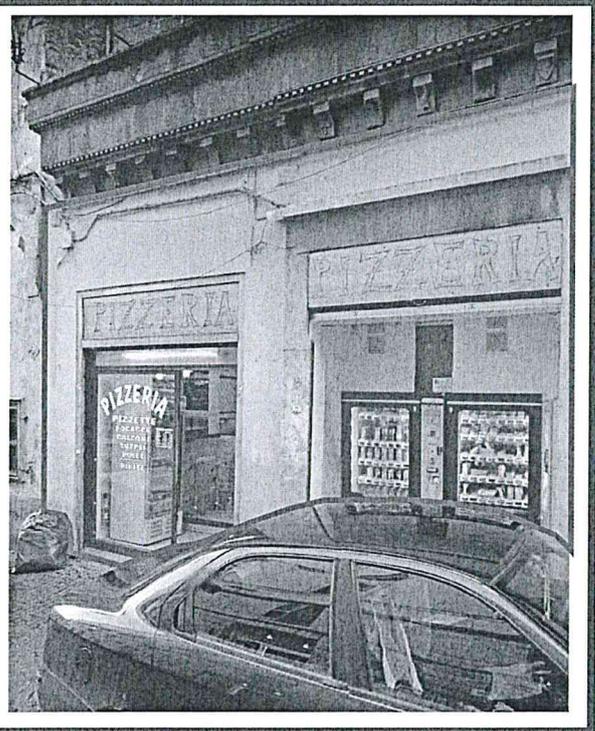
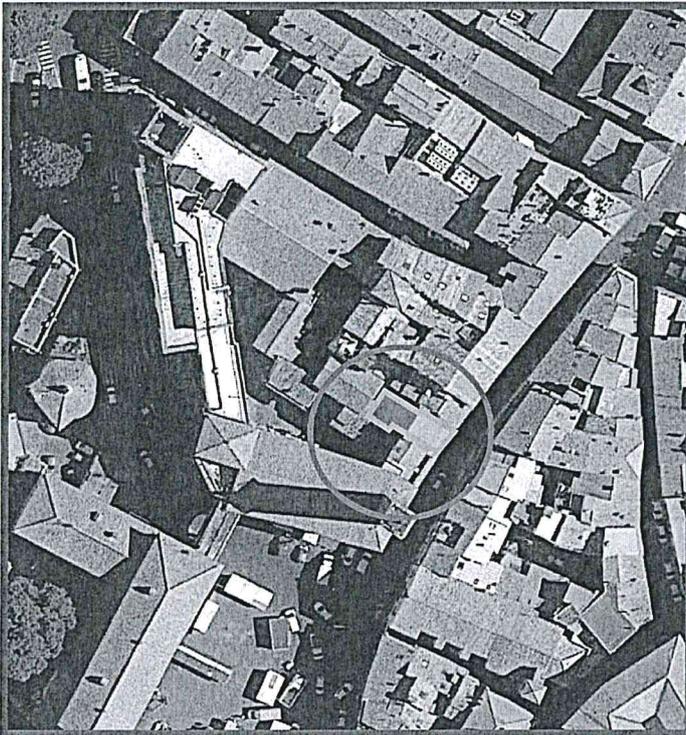
REGIONE
LAZIO

POLITICHE DI VALORIZZAZIONE DEI BENI
DEMANIALI E PATRIMONIALI

COMUNE DI VITERBO (VT)

UNITA' IMMOBILIARE IN: Via Roma n. 10/12
Negozio P.T. - Foglio 170 mappale 674 sub 2-3

PERIZIA DI STIMA



I TECNICI REDATTORI

Geom. RINALDI Mario

Geom. TEMPERANZA Nellino

Geom. FALCONI Luciano

Area **DIRIGENTE** VALORIZZAZIONE
DEI BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI

Il Dirigente

Arch. Carlo Abbruzzese

SOMMARIO

A - ASPETTI GENERALI

A.1- Scopo della valutazione

B – DATI DISPONIBILI O REPERITI

- B.1 - Cenni storici della zona
- B.2 - Ubicazione dell'immobile
- B.3 - Descrizione generale dell'immobile
- B.4 – Principali caratteristiche costruttive e di finitura
- B.5 – Anno di costruzione/ristrutturazione
- B.6 – Stato manutentivo
- B.7 – Stato locativo
- B.8 – Consistenze
- B.9 – Inventario dei beni immobili Regionali

C – DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE E REPERITA

- C.1 - Proprietà
- C.2 – Situazione urbanistica generale
- C.3 – Rilievo geometrico e fotografico dello stato di fatto

D – CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

E – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA STIMA

- E.1 - Conclusioni

F – ALLEGATI

- F.1 – Inquadramento territoriale
- F.2 – Mappa Catastale
- F.3 – Nota del 04/11/2019 prot. 0880728
- F.4 – Nota del 20/11/2019 prot. 0937376
- F.5 – Nota del 10/02/2014 prot. n. 78945
- F.6 – Rilievo planimetrico dell'immobile

A - ASPETTI GENERALI

A.1- Scopo della valutazione

La presente relazione di stima viene redatta a seguito della manifestazione di interesse (prot. n. 392815 del 23/05/2019) del sig. PACIFICI Alfredo nato a Viterbo il 31/05/1974 ed ivi residente in Strada Vallebona snc.

La cronologia patrimoniale dell'immobile, desumibile dalla visura storico catastale, vede in origine come proprietario il Comune di Viterbo fino al 05/03/2001 successivamente passata alla "Azienda Unità Sanitaria Locale" fino al 09/11/2015, ed in via definitiva alla Regione Lazio (TRASF. AI SENSI DELLA L 112/2008 ART. 58 (n. 8523.1/2016).

B – DATI DISPONIBILI O REPERITI

B.1 - Cenni storici della città di Viterbo:

La città sorge a 326 metri sul livello del mare, con una superficie di 406,23 km², che la pone al secondo posto tra i comuni del Lazio, all'interno di un ampio falsopiano, situato sulle prime pendici settentrionali del *Monte Palanzana* (che i viterbesi chiamano semplicemente *La Palanzana*), appartenente al gruppo dei Monti Cimini, rilievi di origine vulcanica che fanno parte, a loro volta, dell'Antiappennino laziale. Il falsopiano sul quale si trova il centro cittadino si distende ad ovest verso la pianura maremmana. La città è attraversata per tutta la sua lunghezza, con decorso est-ovest, dal *Fosso Urcionio*, che oggi scorre quasi completamente nel sottosuolo, mentre scorreva in superficie fino ai primi decenni del Novecento.

Si hanno tracce d'insediamenti neolitici ed eneolitici e varie tracce, specie nel sottosuolo, di presenze etrusche nella lontana storia di Viterbo, ma alcuni storici sono portati a credere che nel periodo etrusco l'insediamento non raggiungesse lo stato di *vicus*, mentre le fantasiose teorie quattrocentesche dell'erudito frate Annio (autore di quel complesso e monumentale falso storico noto come *Antiquitatum Variarum*) hanno addirittura supposto che vi fosse *in loco* una tetrapoli etrusca, sulla base dalla sigla FAVL che, secondo tali teorie sarebbe un acronimo formato dalle iniziali di quattro cittadine (Fanum, Arbanum, Vetulonia, Longula)^[6]. Più plausibile appare l'identificazione di Viterbo con la città etrusca Surina, sostenuta da studiosi del XX secolo.

Dopo la conquista romana vi fu costituito, con ogni probabilità, un insediamento militare, chiamato *Castrum Herculis* per la presenza nella zona di un tempio che si riteneva dedicato all'eroe mitologico (il leone simbolo di Viterbo deriva da questo aneddoto).

Ulteriore elemento che accrebbe il prestigio e l'importanza politica di Viterbo, fu la sua elevazione a cattedra vescovile nel 1192 ai danni di Tuscania, la cui precedente predominanza nella Tuscia romana venne così meno.

B.2 - Ubicazione dell'immobile

L'Immobile di che trattasi è ubicato nel centro abitato della città di Viterbo lungo via Roma n. 10-12 nelle immediate vicinanze di Piazza del Plebiscito, praticamente nel centro della città.

B.3 - Descrizione generale dell'immobile

L'unità immobiliare in esame, sita al piano terra, si compone di vari ambienti, un locale principale (pizzeria) adibito alla vendita, una zona dove sono installati i distributori automatici di bevande, un locale laboratorio, un bagno, due magazzini ed un chiostro interno (dati desunti dal rilievo planimetrico effettuato da "Lazio Service" in data 04/06/2014). Dalla scheda di censimento, sempre redatta dalla suddetta "Lazio Service", si evince inoltre che: *"Il rilievo è stato effettuato in presenza del Sig. PACIFICI Maurizio. Dalla disamina dei documenti catastali è emerso che lo stato dei luoghi non è conforme a quanto riportato nella planimetria catastale in quanto è stato demolito un tramezzo e murato l'accesso al bagno originario creando così una diversa distribuzione degli spazi interni. Dal rilievo si è riscontrato un aumento della superficie coperta non censita in catasto di mq 10,82 corrispondente ad un deposito, ora inutilizzato, posto nel chiostro e alla tamponatura e copertura di una parte di quest'ultimo. I locali si trovano in uno stato di conservazione e manutenzione discreto, si evidenzia però il distacco di parte dell'intonaco della parete del bagno dovuta ad infiltrazioni. Da quanto riferito dal Sig. PACIFICI, la grondaia posta sulla facciata sovrastante l'ingresso al negozio risulta danneggiata provocando percolamento di acqua a seguito di maltempo che perdura per diversi giorni. Dalle operazioni di rilievo si riscontra che il locale è stato frazionato per creare uno spazio, con accesso dall'esterno, dove si trovano dei distributori automatici in funzione 24 ore su 24 e direttamente gestiti dal Sig. PACIFICI"*. Per quanto sopra se ne deduce che l'unità immobiliare è difforme a livello planimetro rispetto alle risultanze depositate in catasto e non si evincono, inoltre, per le variazioni apportate, le autorizzazioni necessarie (Urbanistica e catastale).

E' sicuramente utile e necessario ripercorre anche alcuni passaggi avvenuti attraverso note scritte tra le Aree "Politiche di Valorizzazione dei beni Demaniali e patrimoniali e quella di Gestione dei beni Patrimoniali":

1. Nota del 04/11/2019 prot. 0880728: richiesta all'Area di Gestione di informazioni e notizie del bene da stimare; (Allegato F3);
2. Nota del 20/11/2019 prot. 0937376: Riscontro da parte dell'Area Gestione alla nota di cui al punto 1 (Allegato F4);

B.4 – Principali caratteristiche costruttive e di finitura

Il fabbricato è realizzato con strutture portanti verticali in muratura e strutture orizzontali in laterocemento. Gli infissi, i pavimenti, le pareti e tutte le parti di finitura interna sono in discreto stato di conservazione.

Per gli impianti è da sottolineare che non è stato possibile accertare l'esistenza delle relative certificazioni (Dati desunti dalla scheda di censimento di "Lazio Service" del 04/06/2014).

B.5 – Anno di costruzione/ristrutturazione

Non si hanno elementi tecnici per risalire all'epoca di costruzione dell'intera struttura dove è ubicata l'unità di che trattasi comunque, trattandosi di un immobile che si trova all'interno

del centro storico cittadino, essa ha una vetustà di oltre 70 anni per la quale, in caso di alienazione, si dovrà procedere alla richiesta di verifica dell'interesse culturale di cui al D.Lgs 42/04 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 L. n. 137/2002).

B.6 – Stato manutentivo

Lo stato di manutenzione generale dell'intero fabbricato è in discrete condizioni.

B.7 – Stato locativo

Il richiedente è al momento utilizzatore dell'immobile e per ciò che riguarda lo stato locativo si riporta la cronistoria degli avvenimenti;

- Con contratto in data 09/12/1987, registrato presso l'ufficio del Registro di Viterbo in data 21/12/1987 n. 5166, l'unità immobiliare venne concessa in affitto al sig. BASILI Attilio da parte del Comune di Viterbo, successivamente, in data 04/09/2000 (voltura n. 23976/224) lo stesso sig. BASILI cedette l'attività di pizzeria al sig. PACIFICI Maurizio rappresentante unico dell'Impresa "Pizzeria Roma snc di Pacifici Maurizio e c";
- La regione Lazio con nota del 10/02/2014 prot. n. 78945 comunicò all'affittuario la formale disdetta del contratto di locazione in virtù della legge 392/78 (Allegato F5);

Ad oggi, secondo quanto narrato nella nota di cui all'allegato F4, risultano regolari i pagamenti dell'indennità di occupazione fino alla data del 30/09/2019 e non si hanno ulteriori elementi in merito allo stato di locazione dell'immobile.

B.8 – Consistenze

La consistenza della superficie commerciale è stata ricavata attraverso misurazioni dirette sulla planimetria di rilievo allegata alla scheda di censimento redatta da Lazio Service in data 04/06/2014 e riassunta nel prospetto che segue: (Allegato F6)

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE LORDA VENDIBILE			
D.P.R. 23/03/1998 n. 138			
Vani	Superficie mq	Superficie raggugliata	Metodo di ragguglio
Locali principali (Negozio)	54,60	54,60	100% - intera superficie
Locale magazzino	10,40	5,20	50% - comunicante
Locale deposito	2,60	0,65	25% - non comunicante
Chiostro interno	36,90	7,38	20% - area esclusiva
	TOTALE	67,83	

B.9 – Inventario dei beni immobili Regionali

L'unità immobiliare oggetto di stima è inserita nell'Inventario dei Beni Immobili Regionali (Aggiornamento dicembre 2018) nell'allegato C.1.2 alla posizione n. 190 – **PATRIMONIO DISPONIBILE FABBRICATI USO DIVERSO DALL' ABITATIVO - COMMA 5 –**

188	DFGR	E23	18/12/2001	OSPDALE CIVILE DI VELLETRI	VELLETRI	VIA ORTI GINETTI, SNC	D	T	65	995	501	C/1
185	D.P.R.	124	05/03/2001	OSPEDALE GRANDE DEGLI INFERMI	VITERBO	VIA ASCIENZI, 4			170	654	1	C/1
190	DFGR	124	27/05/2004	OSPEDALE GRANDE DEGLI INFERMI	VITERBO	VIA ROMA, 10-12		T	170	674	2	C/1

C – DOCUMENTAZIONE DISPONIBILE E REPERITA

C.1 – Proprietà

Titolo di proprietà: il bene è intestato alla Regione Lazio con sede in Roma, C.F. 80143490581 con diritti ed oneri pari a 1000/1000 vede in origine come proprietario il Comune di Viterbo fino al 27/10/1986, successivamente passato alle AUSL regionali fino al 31/12/2015 ed infine alla Regione Lazio (trasferimento ai sensi della legge 112/2008 art. 58 - n. 8523.1/2016)

C.2 – Situazione Catastale

L'unità immobiliare oggetto di stima è censita al N.C.E.U. di Roma così come segue:

IDENTIFICATIVI CATASTALI - COMUNE DI VITERBO								
Foglio	Particella	Sub	Zona Cens.	Categoria	Classe	Consistenza	Sup. Cat.	Rendita
170	674	2-3	1	C/1	10	m ^q 45,00	m ^q 67,00	3.950,90 €

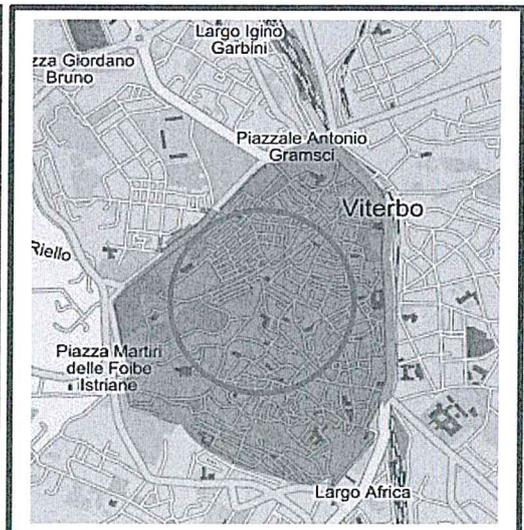
C.3 – Rilievo geometrico e fotografico dello stato di fatto

si rimanda agli allegati della presente stima, la superficie commerciale è stata ricavata come specificato al punto B.8.

D – CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

In relazione a quanto sopra si procederà alla valutazione dell'immobile in base al prezzo di mercato con i parametri medi, tipologia abitazioni Negozi desunti dall' O.M.I. relativi alla zona ove lo stesso è ubicato applicati alla superficie commerciale vendibile.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato							
Risultato interrogazione: Anno 2019 - Semestre 2							
Provincia: VITERBO							
Comune: VITERBO							
Fascia/zona: Centrale/CENTRO STORICO							
Codice zona: B6							
Microzona: 1							
Tipologia prevalente: Abitazioni civili							
Destinazione: Residenziale							
Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Magazzini	Normale	700	1000	L	3,3	4,7	N
Negozi	Normale	900	1800	L	7	14	N
Negozi	Ottimo	1800	3600	L	12	25	N



Al valore medio OMI così determinato verranno applicati i coefficienti di merito riassunti nel prospetto che segue:

E – DETERMINAZIONE DEL VALORE DELLA STIMA

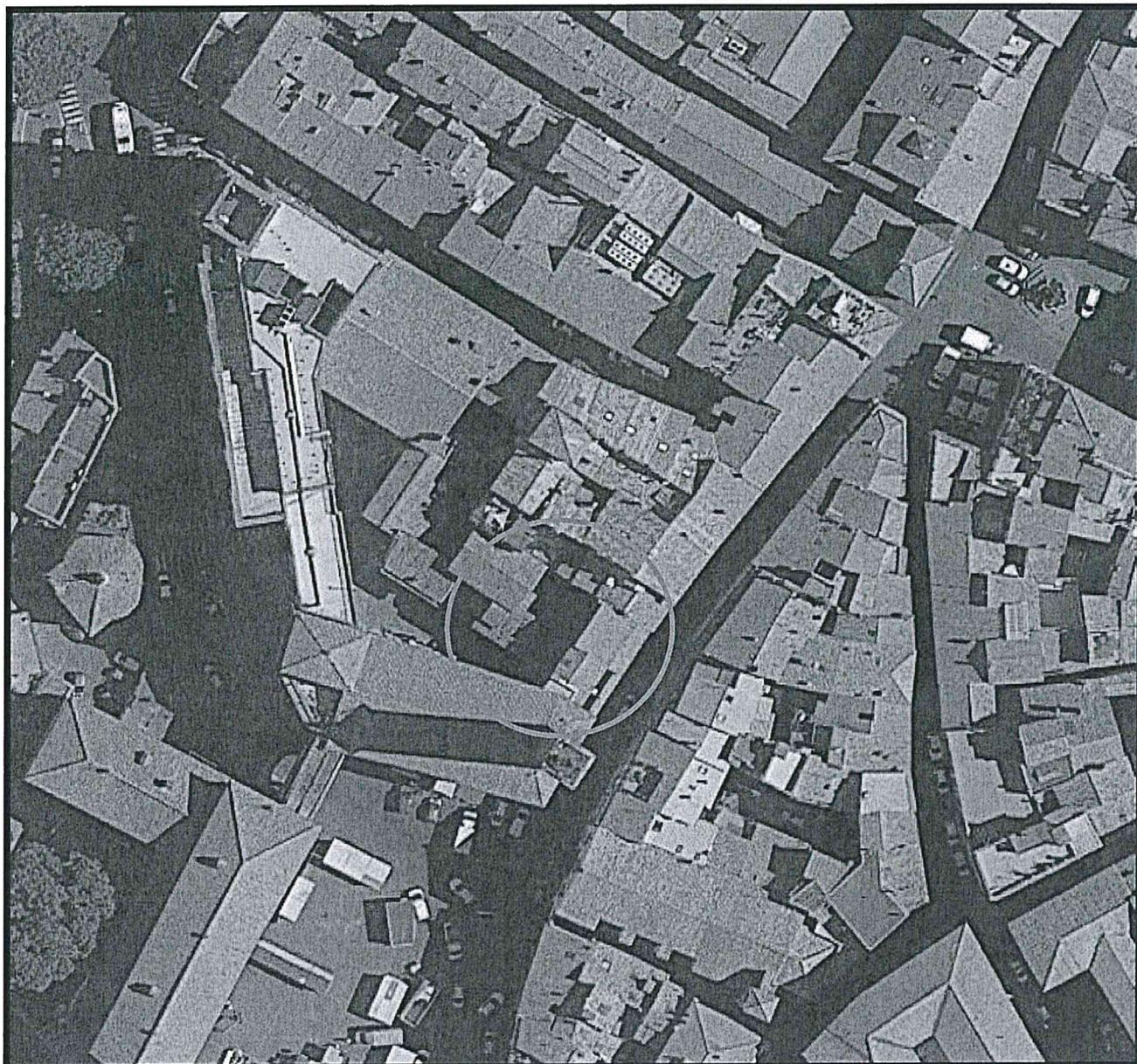
ESTRAZIONE VALORI DALLE BANCHE DATI IMMOBILIARI				
COMUNE	VITERBO		PROV.	VT
ZONA OMOGENEA	B6 - MICROZONA 1		COD.	
TIPOLOGIA	NEGOZI	Des.	Negozi	
	VALORI	MIN	MAX	
Valori commerciale al MQ per la zona omogenea (OMI)	(VC.OMI)	900,00	1.800,00	
Media dei Valori Commerciali	VCmin+VCmax/2		1.350,00	
Valori delle locazioni al MQ/mese per la zona omogenea	(VL.OMI)	7,00	14,00	
CALCOLO COSTO BASE DELLA COMPRAVENDITA				
COEFFICIENTI DI MERITO (estrinsechi)		cm.(e)	scelta	valore
FATTORI POSIZIONALI PER IL COMMERCIO	Particolarmente favorevoli	1,50	X	1,50
	Favorevoli	1,20		
	Ordinarie	1,00		
	Poco favorevoli	0,70		
FINITURE	Signorili	1,05		1,02
	Civili	1,02	X	
	Economiche	0,90		
POSIZIONE RELATIVA ALLA ZONA OMI	Ricerca	1,10	X	1,10
	Normale	1,00		
	Degradata	0,88		
SERVIZI IGIENICI	Doppio	1,05		1,00
	Singolo	1,00	X	
RISCALDAMENTO	Autonomo	1,05	X	1,05
	Centrale	1,00		
	Assente	0,80		
SPAZI COMUNI	Parco	1,06		1,00
	Giardino	1,04		
	Cortile	1,02		
	Assenti	1,00	X	
PARCHEGGIO COMUNE	Posto auto per UI	1,04		1,00
	Assente	1,00	X	
ESPOSIZIONE	Panoramica	1,05		1,00
	Doppia/ordinaria	1,10		
	Strada pubblica	1,00	X	
	Cortile interno	0,90		
SERVIZI PUBBLICI	Vicini	1,05	X	1,05
	Lontani	1,00		
	Assenti	0,80		
Prodotto dei coefficienti merito estrinsechi		∏ cm.(e)		1,8555
Vmin.OMI < Vbase.OMI > Vmax.OMI				
Valore di mercato su base OMI	Vu.OMI (medio) x ∏ cm.(e)	Vbase.OMI		2.504,94
COEFFICIENTI DI MERITO (intrinsechi)		cm.(e)	scelta	valore
VETUSTA/DEGRADO	ZONA A CENTRO STORICO	1,00	X	1,00
DEGRADO/MANUTENZIONE	Assente/Ottima	1,04		1,03
	Modesto/Discreta	1,03	X	
	Ordinaria/Sufficiente	1,00		
	Medio/insufficiente	0,90		
	Alto/Scadente	0,80		
Prodotto dei coefficienti merito intrinsechi		∏ cm.(i)		1,03
Vmin.OMI < VM > Vmax.OMI				
Valore di mercato (al mq) ATTUALE	Vbase.OMI x ∏ cm.(i)	VM.a (mq)		2.580,09
Superficie commerciale vendibile (manuale OMI)		SCV		67,83
Valore di mercato ATTUALE	VM.a (mq) x SCV	VM.a (tot)		175.008,00

E.1 – Conclusioni

A conclusione della presente stima si può affermare che il valore di mercato possa riconoscersi pari ad euro 175.008,00 (euro Centosettantacinquemilaotto/00) a condizioni che l'immobile sia in possesso di documentazione idonea a dimostrare che la destinazione d'uso attuale sia compatibile con quella prevista dallo strumento urbanistico vigente e che ci sia la conformità a livello catastale. Ciò esposto si ritiene utile segnalare che l'alea di variazione insita in ogni processo valutativo di un bene immobile è quantificabile nell'ordine del 10% circa ($\pm 5\%$) e, pertanto, in tale ambito può collocarsi il prezzo di alienazione del bene, senza pregiudicare la correttezza e l'attendibilità del relativo criterio estimativo.

F – ALLEGATI

F.1 – Inquadramento territoriale



F.2 – Mappa Catastale (Foglio 170 particella 174 sub 2-3)



REGIONE.LAZIO.REGISTRO UFFICIALE.Int.0880728.04-11-2019



DIREZIONE REGIONALE BILANCIO, GOVERNO SOCIETARIA, DEMANIO E PATRIMONIO
AREA POLITICHE DI VALORIZZAZIONE DEI BENI DEMANIALI E PATRIMONIALI

Area Gestione Beni Patrimoniali
SEDE

E p.c. Direttore Regionale
Dr. Marco Marafini
SEDE

**Oggetto: Richieste di alienazione di Beni regionali.
COMUNICAZIONE E RICHIESTA INFORMAZIONI**

Si comunica che è pervenuta, da parte del Sig. **Alfredo Pacifici**, istanza di acquisto relativa ad un immobile ubicato in Viterbo Via Roma N° 10/12 e censito al Foglio 170 particelle N° 674 sub 2/3:

Al fine di consentire allo scrivente ufficio di svolgere il procedimento di stima e alienazione, si richiede di fornire ogni informazione in merito allo stato attuale, alla provenienza del bene e se lo stesso rientra nelle disponibilità del patrimonio regionale.

Il Dirigente
(Arch. Carlo Abbruzzese)

Il Responsabile del procedimento
(Arch. Telemaco Narcisi).

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Telemaco Narcisi".

Via Rosa Raimondi Garibaldi, 7 - 00145 ROMA
Tel. 06.5168.4258 email: cabbruzzese@regione.lazio.it
www.regione.lazio.it

REGIONE.LAZIO.REGISTRO UFFICIALE.Int.0937376.20-11-2019



Direzione Regionale Bilancio, Governo Societario, Demanio e Patrimonio
Area Gestione dei Beni Patrimoniali
GR/36/09

Prot. n.

Roma,

**Al Dirigente
dell'Area Politiche di
Valorizzazione dei Beni
Demaniali e Patrimoniali
Arch. Carlo Abbruzzese
SEDE**

**Oggetto: Informazioni relative all'immobile di proprietà regionale sito nel Comune di Viterbo
Via Roma n. 10/12 - contraddistinto al catasto fabbricati al Foglio170 Particella 674
Sub. 2/3 Cat. C/1.**

Con la presente in riscontro alla Vs. nota del 04/11/2019 prot. n. 880728, si comunica che l'immobile in oggetto, detenuto dalla *Pizzeria Roma snc di Pacifici Maurizio e C.*, di cui il Sig. Alfredo Pacifici è socio amministratore, è di proprietà regionale proveniente dal patrimonio della disciolta Comunione delle ASL del Lazio (l. r. n. 14 dell'11 agosto 2008 art. 1 comma 5). Lo stesso è stato inserito nel patrimonio disponibile dell'Inventario dei Beni Immobili Regionali (Libro 13).

Sempre con riferimento all'immobile di cui sopra, si informa, altresì, che il relativo contratto di locazione è stato regolarmente disdettato dalla Regione Lazio e che alla data del 30/09/2019 risultano regolari i pagamenti delle indennità di occupazione.

Il fascicolo riferito all'immobile *de quo* è a disposizione per qualsiasi consultazione presso la scrivente Area.

**IL DIRIGENTE DELL'AREA
Dott.ssa Maria Rizzo**

**IL FUNZIONARIO
M.R. D'Ambrasi**



Direzione Regionale Programmazione Economica Bilancio Demanio e Patrimonio
Area Gestione dei Beni Patrimoniali
GR/05/09

Prot. n. 78945

Roma, 10/02/2014

Raccomandata A.R.

Pizzeria Roma snc di Pacifici Maurizio & C.
Via Roma, 10 - 12
01100 Viterbo (VT)

Oggetto: Legge Regionale n. 14 dell'11 agosto 2008 art. 1, comma 5 - immobile di proprietà della Regione Lazio - unità immobiliare, ad uso diverso da abitativo, sita nel Comune di Viterbo Via Roma, 10/12 - contraddistinta al catasto fabbricati al Foglio 170 Particella 674 Sub 2/3. Disdetta contratto di locazione.

La Regione Lazio, proprietaria dell'immobile sito in Albano Laziale, Via Volontari del Sangue n. 1/B, concesso in locazione dal Comune di Viterbo al Sig. Basili Attilio con contratto registrato presso l'Ufficio del Registro di Viterbo il 21/12/1987 n. 5166, ed avente scadenza 31/08/2017, con la presente comunica formale disdetta del contratto suindicato a norma della Legge n. 392/78.

Per eventuali contatti telefonici si rilasciano i seguenti numeri 06.51.68.3139/3241/3940.

IL DIRIGENTE DELL'AREA

Maria Rita

IL FUNZIONARIO

Marilena Ciani

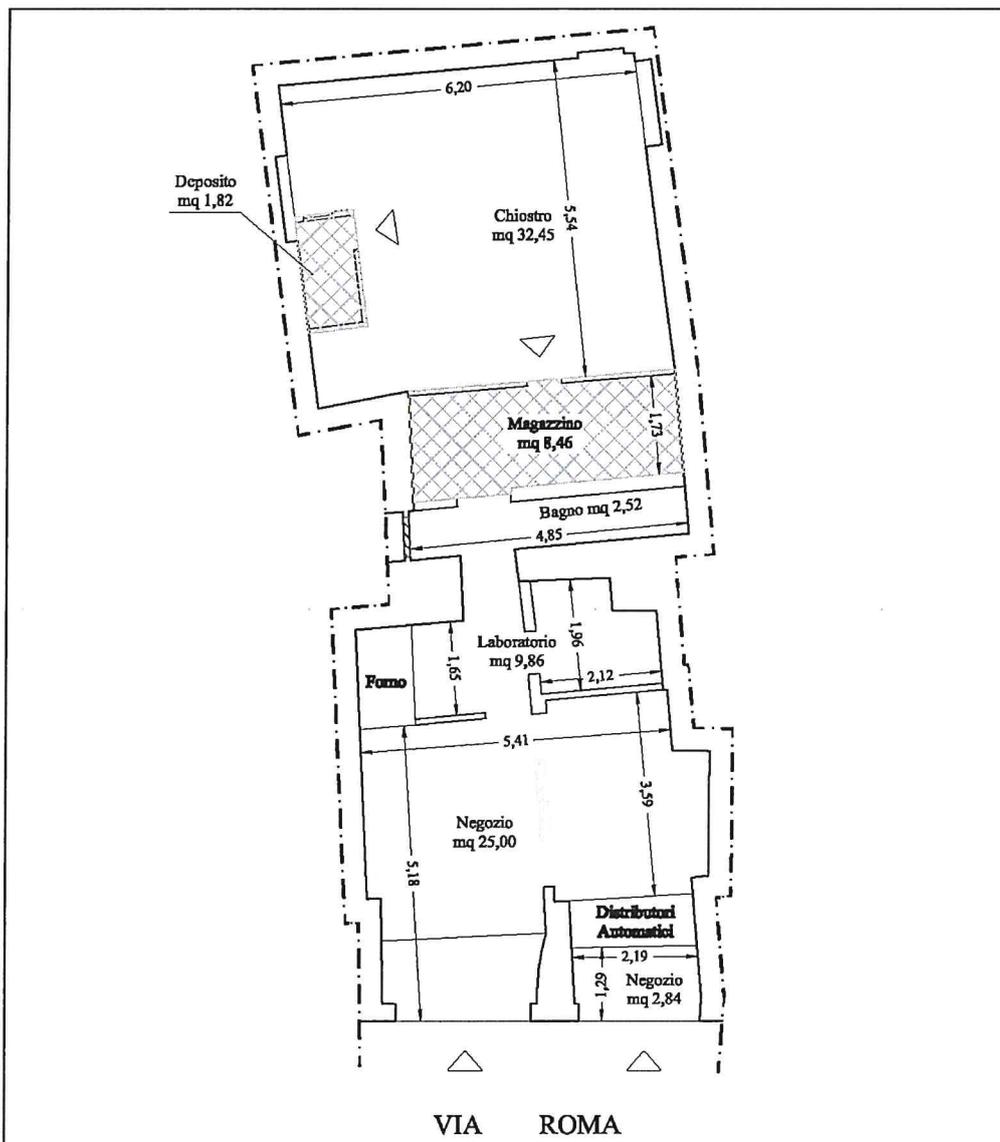
IL DIRETTORE REGIONALE

Dott. Marco Marafini

RILIEVO PLANIMETRICO

C. 4

Comune di Viterbo (VT)
Via Roma, 10-12
N.C.E.U. Foglio 170 Particella 674 Sub. 2



PIANO TERRA
Rapp.1:100

ORIENTAMENTO



-  Demolizioni
-  Superficie non censita in catasto mq 10,82
-  Ricostruzioni