

particella 283 subalterni 2 e 3, meglio identificato nelle schede catastali e negli elaborati grafici allegati al Permesso a Costruire n. 07/2006 del 16/02/2006.”

Dal rilievo effettuato dal sottoscritto ho constatato delle **modeste difformità** tra quanto costruito e quanto autorizzato, riportate sulle tavole di rilievo (allegati 42 e 43) consistenti nell'involuppo dell'edificio che risulta essere maggiore rispetto a quello previsto nel Permesso di Costruire di circa mq. 6,07 per l'opificio e mq. 0,54 per l'abitazione per un totale di mq. 6,61. Altre modeste difformità sono state riscontrate nelle tramezzature interne.

L'Ufficio tecnico del Comune di Acquapendente, in risposta al quesito posto dal sottoscritto (allegato 73), è del parere che detto abuso possa essere sanato con un Permesso di Costruire a sanatoria, trattandosi di aumento di volume, in quanto sul lotto può essere realizzata una cubatura di mc. 7.280 mentre è stata realizzata una cubatura inferiore pari a mc. 2.455,14. Il sottoscritto ritiene che la sanatoria si può limitare alle sole variazioni interne delle tramezzature in quanto ai sensi dell'art. 2 ter del D.P.R. n. 380 del 06/06/2001 l'aumento della superficie e quindi del volume riscontrato è contenuto nel 2% della superficie e del volume autorizzato.

Da quanto sopra esposto quindi l'immobile può essere condonato. Ho stimato gli oneri ed i costi nell'ipotesi più sfavorevole, che è quella indicata nel parere dell'ufficio tecnico del Comune, che ammonta a circa €.15.000 (allegato 74).

QUESITO N°15- soppresso

QUESITO N°16 - dica se possibile vendere i beni pignorati in uno o più lotti....

I beni sono già di fatto divisi naturalmente nei seguenti tre lotti in quanto diversi tra di loro per ubicazione e destinazione d'uso.

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

Per la loro formazione non è necessario l'identificazione di nuovi confini e la redazione di frazionamenti.



LOTTO 1 -

Composto dagli Immobili di cui ai punti A – A/1 – A/2

I beni vanno venduti in unico lotto in quanto l'immobile distinto in catasto al foglio 86 particella 99 sub 2 categoria C/1, l'immobile distinto in catasto al foglio 86 particella 99 sub 4 e 5 categoria C/2, con relative pertinenze ed i terreni adiacenti in parte edificabili ed in parte agricoli formano un compendio organico il cui eventuale frazionamento porterebbe ad uno svantaggio economico nella vendita.

LOTTO 2

Composto dagli Immobili di cui ai punti B – B/1 – B/2 – B/3 – B/4 – B/5

I beni vanno venduti in unico lotto in quanto gli immobili distinti in catasto al foglio 43 particella 74 sub 1 categoria A/2, al foglio 43 particella 74 sub 2 categoria D/10 e al foglio 44 particella 34 categoria D/10, con relative pertinenze ed i terreni agricoli adiacenti formano un compendio organico il cui eventuale frazionamento porterebbe ad uno svantaggio economico nella vendita. Ho incluso in detto lotto anche i terreni di cui al punto B/5 distinti al foglio 51 particelle 106 e 107 della superficie complessive di mq. 2.920 che anche se non adiacenti sono difficilmente vendibili in maniera autonoma.



LOTTO 3

Composto dagli Immobili di cui al punto C

I beni di cui al foglio 90 particella 283 sub 2 categoria D/8, al foglio 90 particella 283 sub 3 categoria A/2 e relative pertinenze vanno venduti in unico lotto in quanto l'alloggio



Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

posto a piano primo è assentito dalle norme del piano di lottizzazione come alloggio per il custode dell'opificio posto a piano terra.

QUESITO N°17- dica se l'immobile è pignorato solo pro quota

LOTTO 1

Immobili di cui ai punti A – A/1 – A/2

Gli immobili sono pignorati per intero.

LOTTO 2

Immobili di cui ai punti B – B/1 – B/2 – B/3 – B/4 – B/5

Gli immobili sono pignorati per intero.

LOTTO 3

Immobili di cui al punto C

Gli immobili sono pignorati per intero.

QUESITO N°18- accerti se l'immobile è libero o occupato

LOTTO 1

Immobili di cui ai punti A – A/1 – A/2

Gli immobili sono liberi. Su parte del compendio facente parte del Lotto 1 e precisamente sul terreno distinto in catasto terreni al foglio 86 particella 102,(insieme ad altra particella distinta in catasto terreni al foglio 43 particella 73 facente parte del Lotto 2), gravava un contratto di affitto di fondo rustico registrato all'Ufficio delle Entrate al n. 3098 in data 26/03/2010 (allegato 75) con il quale i proprietari

affittavano detta particella all'

al canone di affitto di €. 100,00 annui.

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

Detto contratto aveva validità di sei anni a partire dal 01/09/2008, e quindi termine il 31/08/2014, ed anche se all'art. 3 era previsto che *"in mancanza di disdetta di una delle parti il contratto di affitto si intende tacitamente rinnovato per uguale periodo di durata"* non risulta agli atti la registrazione della proroga con il relativo pagamento della tassa di registro e pertanto, sentito anche il parere del coordinatore di Froat Office dott. [REDACTED] dell'Ufficio delle Entrate, il contratto per l'Agenzia delle Entrate si intende sciolto.

LOTTO 2


Immobili di cui ai punti B – B/1 – B/2 – B/3 – B/4 – B/5

Dal certificato di residenza rilasciato dal comune di Acquapendente e già menzionato nel quesito 6, risulta che nella abitazione distinta in catasto al foglio 43 particella 76 sub 1 categoria A/2 hanno la residenza oltre ai proprietari dell'immobile eseguiti [REDACTED] anche [REDACTED]

Nel verbale di accesso del 01/04/2014 (allegato 1), stilato dal Custode, il sig. [REDACTED] ha dichiarato che l'immobile è abitato dalla [REDACTED]

Gli altri immobili con destinazione D/10 distinti in catasto al foglio 43 part. 74 sub 2 e foglio 44 part. 34, risultano liberi da animali ma sono presenti in essi attrezzature varie come da rilievo fotografico.

Su parte del compendio facente parte del Lotto 2 e precisamente sul terreno distinto in catasto terreni al foglio 43 particella 73 , insieme ad altra particella distinta in catasto terreni al foglio 86 particella 102 facente parte del Lotto 1, gravava un contratto di affitto di fondo rustico registrato all'Ufficio delle Entrate al n. 3098 in data 26/03/2010 (allegato 75) con il quale i proprietari [REDACTED] affittavano detta

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

particella all' [REDACTED] al
 canone di affitto di €. 100,00 annui.

Detto contratto aveva validità di sei anni a partire dal 01/09/2008, e quindi termine il 31/08/2014, ed anche se all'art. 3 era previsto che *"in mancanza di disdetta di una delle parti il contratto di affitto si intende tacitamente rinnovato per uguale periodo di durata"* non risulta agli atti la registrazione della proroga con il relativo pagamento della tassa di registro e pertanto, sentito anche il parere del coordinatore di Froat Office dott. [REDACTED] [REDACTED] dell'Ufficio delle Entrate, il contratto per l'Agenzia delle Entrate si intende sciolto.

LOTTO 3

Immobili di cui al punto C

Gli immobili sono liberi.

Sono presenti alcuni mobili e attrezzature varie come da rilievo fotografico

QUESITO N°19- ove il bene non sia occupato dal debitore ... indichi il valore locativo

LOTTO 1 -

Immobili di cui ai punti A – A/1 – A/2

Gli immobili sono liberi

LOTTO 2

Immobili di cui ai punti B – B/1 – B/2 – B/3 – B/4 – B/5

Come descritto nel precedente quesito nell'abitazione hanno la residenza i debitori [REDACTED] e la [REDACTED]. E' abitato da [REDACTED] con la [REDACTED]. Non risultano altri occupanti soggetti diversi dal debitori.

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

LOTTO 3**Immobili di cui al punto C**

Gli immobili sono liberi



QUESITO N°20- ove l'immobile sia occupato da coniuge separato

LOTTO 1**Immobili di cui ai punti A – A/1 – A/2**

Gli immobili sono liberi

LOTTO 2**Immobili di cui ai punti B – B/1 – B/2 – B/3 – B/4 – B/5**

Non risulta che la sig.ra [REDACTED], coniuge del debitore [REDACTED] risieda nell'abitazione della azienda. Risulta, come descritto nel quesito 6 che la stessa risiede in [REDACTED] via [REDACTED].

Non risulta che il sig. [REDACTED], coniuge del debitore [REDACTED], risieda nell'[REDACTED]. Agli atti lo stesso non risulta residente nel Comune di Acquapendente.

La signora [REDACTED] è [REDACTED]

La signora [REDACTED] è [REDACTED]

LOTTO 3**Immobili di cui al punto C**

Gli immobili sono liberi



Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

QUESITO N°21- indichi l'esistenza di vincoli**LOTTO 1****Immobili di cui ai punti A – A/1 – A/2**

Sugli immobili di cui al Lotto 1 non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, o di indivisibilità. Non risultano vincoli ed oneri di natura condominiale.

Non risultano diritti demaniali o usi civici.

Risultano solo vincoli di natura urbanistica come in precedenza descritto e riportati nei certificati di destinazione urbanistica.

LOTTO 2**Immobili di cui ai punti B – B/1 – B/2 – B/3 – B/4 – B/5**

Sugli immobili di cui al Lotto 1 non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, o di indivisibilità. Non risultano vincoli ed oneri di natura condominiale.

Non risultano diritti demaniali o usi civici.

Risultano solo vincoli di natura urbanistica come in precedenza descritto e riportati nei certificati di destinazione urbanistica.

LOTTO 3**Immobili di cui al punto C**

Sugli immobili di cui al Lotto 1 non risultano vincoli artistici, storici, alberghieri di inalienabilità, o di indivisibilità. Non risultano vincoli ed oneri di natura condominiale.

Non risultano diritti demaniali o usi civici.

Risultano solo vincoli di natura urbanistica come in precedenza descritto e riportati nei certificati di destinazione urbanistica.

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

QUESITO N°22 – VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

LOTTO 1

Immobili di cui ai punti A – A/1 – A/2



Mercato di riferimento – Fonti e criteri metodologici utilizzati

I più recenti dati pubblicati dall'Osservatorio Nazionale Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate si riferiscono al III trimestre 2015. La nota dell'Osservatorio pone in evidenza che il mercato immobiliare italiano, dopo il buon risultato del precedente trimestre, consolida in modo significativo la ripresa, registrando un tasso di crescita tendenziale, riferito al totale delle compravendite, pari all'8,8%, con un volume complessivo di scambi che raggiunge 225.257 NTN.

Il numero di transazioni dal I trimestre 2015 e le rispettive variazioni tendenziali, mostra rialzi in tutti i settori, come avvenuto già nel quarto trimestre del 2014.

Il settore residenziale, in particolare, nel III trimestre 2015, con 105.104 NTN fa segnare con il +10,8% il rialzo maggiore: si tratta, in assoluto, di oltre 10 mila abitazioni compravendute in più rispetto al III trimestre del 2014. Analogamente, gli scambi di cantine, box e posti auto, in larga parte pertinenze delle abitazioni, crescono in questo trimestre del 9%, con 80.178 NTN.

Il terziario (1.913 NTN) e il produttivo (2.058 NTN) mostrano le variazioni più contenute, rispettivamente +0,9% e +2,2%, ma tornano a crescere dopo due trimestri di perdite pesanti. Il comparto dei negozi, degli alberghi e degli altri edifici commerciali (5.829 NTN), pur mantenendosi su ritmi di crescita sostenuti (+7,4%), mostra una decelerazione del tasso di incremento rispetto al trimestre precedente. Infine, nella categoria "altro", in cui confluiscono gli immobili non diversamente classificabili, le compravendite (30.175 NTN) sono aumentate di poco più di tre punti percentuali.

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

La provincia di Viterbo per numero di transazioni ricalca il dato nazionale attestandosi per la crescita delle transazioni a + 9,4 %.

La città di Acquapendente è posta a nord della provincia di Viterbo a confine con la Toscana e l'Umbria. E' attraversata dall'antica strada statale Cassia che con la costruzione della autostrada A/1 è stata declassata a strada regionale e dalla viabilità orizzontale che collega l'Umbria con il mare Tirreno nella zona di Montalto di Castro. Al 31/12/2014 la popolazione residente era di 5.544 abitanti e quindi in diminuzione di 111 abitanti , rispetto all'ultimo censimento del 2011 dove la popolazione rilevata era di n. 5.655 abitanti. Detto fenomeno è in linea con i dati nazionali e provinciali e in particolare nei paesi a nord della provincia di Viterbo seppur in maniera più attenuata rispetto ai paesi limitrofi in quanto la posizione di Acquapendente è centrale in un comprensorio ricco di attrazioni turistiche e culturali, quali tra gli altri la presenza della Basilica del Santo Sepolcro posta sulla via Francigena, Museo, Chiese di notevole interesse storico ed artistico, del parco naturale di Monte Rufeno, la vicinanza con il lago di Bolsena, Orvieto, il monte Amiata e i centri storici della Toscana, la sua amena posizione collinare posta ad una altitudine di 420 m. sul livello del mare, fanno di Acquapendente una città che è in grado di attrarre una popolazione turistica, in particolare nel periodo estivo anche da paesi del nord Europa, che spesso trova conveniente acquistare immobili ad un prezzo inferiore rispetto a quelli delle vicine città di Bolsena o di Orvieto. Detta popolazione non censita come residente va ad attenuare il fenomeno della diminuzione demografica.

L'indagine effettuata per rilevare le quotazioni del mercato immobiliare mostra una certa vivacità rapportata alle dimensioni della città. In particolare dai siti delle agenzie immobiliari " [REDACTED] ", scartando le proposte non interessanti con l'oggetto di stima , ho rilevato tredici offerte di immobili con destinazione a ristorante-agriturismo e quindi simile proposti in vendita per un valore complessivo di €. 3.944.000 relativo a 3.615 mq. e quindi ad un prezzo medio di circa **1.090 €/mq.**

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

L'Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo, per il periodo primo semestre 2015 riporta valori stazionari per immobili con destinazione a negozi variabile tra **1.000 €/mq e 1.600 €/mq**.

La banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate riporta per il 1° semestre 2015 per i negozi di tutte le tipologie con normale stato di manutenzione il valore di **transazione** compreso tra **750 €/mq. e 1.500 €/mq.** in tutte le zone sia di centro storico che periferiche mentre per le per i magazzini il valore di **transazione** compreso tra **400 €/mq. e 600 €/mq**

Tutte le rilevazioni effettuate precedentemente descritte si riferiscono a proposte di vendita (agenzie) o a transazioni effettuate (Banca dati OMI) dove i valori si riferiscono al mq. lordo quindi comprensivo dei muri interni ed esterni. Solo la rilevazione dell' osservatorio della Camera di Commercio si riferisce al mq. utile lordo quindi esclusi i muri esterni ma compresi i tramezzi interni.

STIMA DELL'IMMOBILE E RELATIVE PERTINENZE

Immobili di cui ai punti A – A/1 – A/2

L' immobile distinto in catasto al foglio 86 particella 99 sub 2, categoria C/1, classe 9, mq. 242, sup. catastale mq.308, rendita €. 4.986,80, già destinato a ristorante e a negozio di vendita, già descritto nel precedente quesito 7, è in **cattivo** stato di manutenzione ad eccezione dei portici esterni che sono in normale stato di manutenzione.

La tettoia aperta distinta in catasto al foglio 86 particella 99 sub 4 e 5, categoria C/2, classe 7, mq. 259, sup catastale 259, rendita 401,29 è in normale stato di manutenzione.

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

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

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 per caratteristiche e destinazione d'uso. A l valore così determinato si applica un incremento o un decremento che tiene conto della localizzazione e di fattori esterni che ne possono modificare l'appetibilità.

Consistenza

L'unità di misura di riferimento assunta è il mq. lordo che è quella maggiormente diffusa nella zona per quanto riguarda il bene oggetto di stima. La consistenza desunta dal rilievo diretto effettuato dal sottoscritto è la seguente :

Ristorante-negozio	mq. 291,52
Portici	mq. 171,55
Tettoia	<u>mq. 259,50</u>
Sommano	mq. 722,57

Dette superfici debbono essere ragguagliate, riferendosi a destinazione d'uso diverse, usando i coefficienti maggiormente usati nella zona al fine di determinare la superficie equivalente .

La superficie equivalente dell'immobile risulta essere :

Ristorante-negozio	mq. 291,52 x 1,00 = mq. 291,52
Portici	mq. 171,55 x 0,40 = mq. 68,62
Tettoia	mq. 259,50 x 0,30 = <u>mq. 77,85</u>
Sommano	mq. 437,99

Valutazione

Dall'analisi di mercato della zona, riferita ad immobili di livelli di finitura normali, considerato che trattasi di zona periferica ma non isolata in quanto in prossimità di costruzioni già realizzate, ho **definito il valore medio unitario** da applicare sulla superficie equivalente. Nella sua determinazione ho considerato la media delle quotazioni rilevate dall'OMI e i valori medi delle offerte scartando i picchi più alti e quelli più bassi per definire un valore cauzionale in linea con il Codice ABI : *“ Il valore di un immobile determinato mediante una stima prudentiale di commerciabilità futura dell'immobile, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine dell'immobile, delle ordinarie condizioni del mercato locale, dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi. Gli elementi speculativi non devono essere presi in considerazione per la stima cauzionale. Il valore cauzionale deve essere stabilito in maniera trasparente e chiara”*

Detto valore risulta essere di 1.100,00 €/mq.

Pertanto il valore commerciale di detto immobile risulta essere :

mq. 437,99x €/mq 1.100 = **€. 481.789,00**

Detrazioni al valore :

Considerato che la parte dell'immobile con destinazione ristorante-negozio è in cattivo stato di manutenzione, avendo bisogno di radicali lavori di restauro e risanamento per la sua utilizzazione, allo stato attuale può valutarsi al grezzo pertanto valutando la consistenza di mq. 291,52 al 50% risulta il seguente importo a defalco della valutazione :

mq. 291,52 x 50% = mq. 145,76 x €/mq 1.100= **€.160.336,00**

Il valore pertanto di detto immobile risulta essere : €. 481.789,00

-€. 160.336,00

€. 321.453,00

Arrotondato a €. 321.400,00

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

STIMA DELLA RESIDUA CAPACITA' EDIFICATORIA DELL'AREA

I terreni oggetto di stima ricadono all'interno del P.R.G. del Comune di Acquapendente in parte in zona C – Espansione – Sottozona C/4 – residenziale con vocazione turistica – Comparto K/1 e in parte in zona E – Aree produttive agricole – sottozona E/2 – Agricola di valore paesistico ed ambientale.

Le norme tecniche di attuazione prevedono :

per la zona C i seguenti criteri ed indici edificatori :

“ L'edificazione è subordinata all'approvazione di piani di lottizzazione convenzionata ai sensi dell'art. 28 della legge 06/08/1967 n. 765, integrati dalla legge regionale 22/07/1974 n. 34 e relativa circolare applicativa n. 5979 del 24/10/1974 e dell'art. 13 della legge 28/10/1977 n. 10 secondo le seguenti prescrizioni :

Indice di fabbricabilità territoriale $I_t = 0,25$ mc./mq.

Indice di fabbricabilità fondiario $I_f = 0,49$ mc./mq.

Devono essere previsti aree per attrezzature di interesse comune quali : verde attrezzato, verde per il gioco e lo sport, parcheggi.

Nelle Norme tecniche di attuazione del P.R.G. è stata introdotta la possibilità che : *esclusivamente al comparto K1 è ammessa la destinazione d'uso a struttura socio-assistenziale (casa di riposo).*

Per la zona E i seguenti criteri ed indici edificatori :

Indice di fabbricabilità = 0,002 mc/mq

Cubatura massima = 50 mc.

Altezza massima $H = 2,50$

E' ammessa la ristrutturazione edilizia di tipo conservativo degli edifici esistenti con eventuali interventi previsti per le zone agricole dalla legge regionale.

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

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 per caratteristiche e destinazione d'uso. Il valore così determinato si applica un incremento o un decremento che tiene conto della localizzazione e di fattori esterni che ne possono modificare l'appetibilità.

Consistenza

Terreno Edificabile

Il terreno edificabile è distinto in catasto al foglio 86 particelle n. 98 – 100 – 102 – 57 – 99/parte – 53/parte - 54/ parte. Per determinare la superficie delle particelle solo in parte interessate ho effettuato la sovrapposizione della planimetria catastale con la planimetria del P.R.G. e quindi ho effettuato il calcolo grafico della superficie che risulta essere :

di circa mq. 21.210 ricadente nella zona C edificabile

di circa mq. 1.600 ricadente nella zona E/2 agricola

Per determinare la capacità edificatoria del terreno edificabile ho calcolato la cubatura realizzabile alla quale ho sottratto la cubatura realizzata.

Volume totale realizzabile sul lotto

$$V \text{ max} = St \times It = 21.210 \text{ mq.} \times 0,25 \text{ mc./mq} = 5.302,50 \text{ mc.}$$

$$V \text{ realizzato} = \underline{932,86 \text{ mc.}}$$

$$\text{Volume ancora da realizzare} = 4.369,64 \text{ mc.}$$

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

Valutazione

Considerato che l'immobile che si può costruire ha un valore di mercato che in via prudentiale si può assumere in 1.100 €/mq.

Considerato che l'incidenza del valore dell'area per simili immobili varia dal 15% al 25 % del valore dell'immobile.

Considerato che l'area è appetibile in quanto in continuità con una lottizzazione già realizzata, ritengo congruo valutare l'incidenza dell'area al 20 % del valore dell'immobile realizzabile.

Considerato che dalla cubatura edificabile è possibile realizzare una superficie lorda di : $S = 4.369,64 \text{ mc.} : 3,20 \text{ m.} = 1.365,50 \text{ mq.}$

Pertanto il valore dell'area residua da edificare è di :

$$\text{Valore} = \text{€/mq. } 1.100 \times 20 \% = \text{€/mq. } 220 \times \text{mq. } 1.365,50 = \mathbf{\text{€. } 300.410,00}$$

Valutando invece l'area edificabile secondo il parametro del metro cubo costruibile ed i valori desunti dall'osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio riferiti al primo semestre 2015, si estrae un valore al mc. compreso tra 50 e 100 €/mc. Ritenendo prudentiale assumere il valore minimo di 50 €/mc si ottiene il valore di $V = 4.369,64 \times 50 \text{ €/mc.} = \mathbf{\text{€. } 218.482,00}$

Pertanto ritengo equo ritenere il valore dell'area edificabile come media dei due valori sopra determinati :

$$\mathbf{\text{Valore area edificabile}} = (\text{€. } 300.410 + \text{€. } 218.482) : 2 = \mathbf{\text{€. } 259.446,00}$$

Arrotondato a € 259.400,00

STIMA DEI TERRENI AGRICOLI

I restanti terreni ricadenti nella zona E/2 agricola della superficie di circa mq. 1.600 hanno valore di 2,00 €/mq considerando che sono posti a completamento della proprietà, sono vicini al centro abitato e serviti da comoda strada bitumata.

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

Valore terreni agricoli = mq. 1.600 x 2,00 €/mq. = **€. 3.200,00**

VALORE DEL LOTTO 1 :

FABBRICATO – PORTICI E TETTOIA

€. 321.400,00

TERRENO EDIFICABILE

€. 259.400,00

TERRENO AGRICOLO

€. 3.200,00

SOMMA VALORE LOTTO =

€. 584.000,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

LOTTO 2

Immobili di cui ai punti B – B/1 – B/2 – B/3 – B/4 – B/5

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

Mercato di riferimento – Fonti e criteri metodologici utilizzati

I più recenti dati pubblicati dall'Osservatorio Nazionale Immobiliare dell'Agenda delle Entrate si riferiscono al III trimestre 2015. La nota dell'Osservatorio pone in evidenza che il mercato immobiliare italiano, dopo il buon risultato del precedente trimestre, consolida in modo significativo la ripresa, registrando un tasso di crescita tendenziale¹, riferito al totale delle compravendite, pari all'8,8%, con un volume complessivo di scambi che raggiunge 225.257 NTN.

Il numero di transazioni dal I trimestre 2015 e le rispettive variazioni tendenziali, mostra rialzi in tutti i settori, come avvenuto già nel quarto trimestre del 2014.

Il settore residenziale, in particolare, nel III trimestre 2015, con 105.104 NTN fa segnare con il +10,8% il rialzo maggiore: si tratta, in assoluto, di oltre 10 mila abitazioni compravendute in più rispetto al III trimestre del 2014. Analogamente, gli scambi di

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

cantine, box e posti auto, in larga parte pertinenze delle abitazioni, crescono in questo trimestre del 9%, con 80.178 NTN.

Il terziario (1.913 NTN) e il produttivo (2.058 NTN) mostrano le variazioni più contenute, rispettivamente +0,9% e +2,2%, ma tornano a crescere dopo due trimestri di perdite pesanti. Il comparto dei negozi, degli alberghi e degli altri edifici commerciali (5.829 NTN), pur mantenendosi su ritmi di crescita sostenuti (+7,4%), mostra una decelerazione del tasso di incremento rispetto al trimestre precedente. Infine, nella categoria "altro", in cui confluiscono gli immobili non diversamente classificabili, le compravendite (30.175 NTN) sono aumentate di poco più di tre punti percentuali.

La provincia di Viterbo per numero di transazioni ricalca il dato nazionale attestandosi per la crescita delle transazioni a + 9,4 %.

La città di Acquapendente è posta a nord della provincia di Viterbo a confine con la Toscana e l'Umbria. E' attraversata dall'antica strada statale Cassia che con la costruzione della autostrada A/1 è stata declassata a strada regionale e dalla viabilità orizzontale che collega l'Umbria con il mare Tirreno nella zona di Montalto di Castro. Al 31/12/2014 la popolazione residente era di 5.544 abitanti e quindi in diminuzione, rispetto all'ultimo censimento del 2011 dove la popolazione rilevata era di n. 5.655 abitanti, di 111 abitanti. Detto fenomeno è in linea con i dati nazionali e provinciali e in particolare nei paesi a nord della provincia di Viterbo seppur in maniera più attenuata rispetto ai paesi limitrofi in quanto la sua posizione centrale in un comprensorio ricco di attrazioni turistiche e culturali, quali tra gli altri la presenza della Basilica del Santo Sepolcro posta sulla via Francigena, Museo, Chiese di notevole interesse storico ed artistico, del parco naturale di Monte Rufeno, la vicinanza con il lago di Bolsena, Orvieto, il monte Amiata e i centri storici della Toscana, la sua amena posizione collinare posta ad una altitudine di 420 m. sul livello del mare, fanno di Acquapendente una città che è in grado di attrarre una popolazione turistica, in particolare nel periodo estivo anche da paesi del nord Europa, che

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

spesso trova conveniente acquistare immobili ad un prezzo inferiore rispetto a quelli delle vicine città di Bolsena o di Orvieto. Detta popolazione non censita come residente va ad attenuare il fenomeno della diminuzione demografica.

L'indagine è stata effettuata separatamente per il casale, i capannoni agricoli e i terreni.

Casale

L'indagine effettuata per rilevare le quotazioni del mercato immobiliare dei casali mostra una certa vivacità rapportata alle dimensioni della città. In particolare il sito "██████████" riporta il valore medio di casali in offerta € 1.236 al mq. riferito a dicembre 2015 in aumento del 14,18 % rispetto al valore riferito a dicembre 2014 che era di € 1.085 al mq. Dalle agenzie maggiormente presenti nel territorio "██████████" scartando le proposte non interessanti con l'oggetto di stima degli immobili, ho rilevato dodici per casali di varie metrature per un valore complessivo di € 2.520.000 relativo a 3.545 mq. e quindi ad un prezzo medio di circa **710 €/mq.**

L'Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo, per il periodo primo semestre 2015 riporta valori in diminuzione per costruzioni da ristrutturare variabile tra **400 €/mq e 900 €/mq**

La banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate riporta per il 1° semestre 2015 per ville e villini in normale stato di manutenzione il valore di **transazione** compreso tra **900 €/mq. e 1.200 €/mq.** mentre per le abitazioni in normale stato di manutenzione il valore di transazione compreso tra **700 €/mq. e 1.000 €/mq.**

Tutte le rilevazioni effettuate precedentemente descritte si riferiscono a proposte di vendita (agenzie) o a transazioni effettuate (Banca dati OMI) dove i valori si riferiscono al mq. lordo quindi comprensivo dei muri interni ed esterni. Solo la rilevazione dell' osservatorio della Camera di Commercio si riferisce al mq. utile lordo quindi esclusi i muri esterni ma compresi i tramezzi interni.

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

Capannoni

L'Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo, per il periodo primo semestre 2015 riporta valori tutti con tendenza stazionari per :

- locali per attività industriali e artigianali tra **400 €/mq e 900 €/mq.**

La banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate riporta per il 1° semestre 2015 i seguenti valori di **transazione** per tutte le zone :

- locali per attività industriali e artigianali tra **300 €/mq e 450 €/mq.**
- magazzini tra **400 €/mq e 600 €/mq.**

Tutti i valori si riferiscono al mq. lordo

Terreni agricoli

L'indagine effettuata per rilevare le quotazioni del mercato immobiliare dei terreni mostra una certa vivacità rapportata alle dimensioni del territorio. In particolare dalle agenzie immobiliari maggiormente presenti nel territorio [REDACTED]

[REDACTED] scartando le proposte non interessanti con l'oggetto di stima degli immobili, ho rilevato sette offerte per terreni ubicati nel territorio di Acquapendente per un valore complessivo di €. 3.615.000 relativo a 223 Ha e quindi ad un prezzo medio di circa **16.200 €/Ha**

I valori agricoli medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate di Viterbo relativi all'anno 2013 della Regione Agraria n. 1 nella quale rientra il Comune di Acquapendente relativi alle colture oggetto di stima danno i seguenti valori :

- | | |
|-----------------------|-------------|
| - Bosco Ceduo | €/Ha 6.350 |
| - Bosco D'Alto Fusto | €/Ha 7.000 |
| - Bosco Misto | €/Ha 6.800 |
| - Pascolo cespugliato | €/Ha 5.400 |
| - Seminativo | €/Ha 9.800 |
| - Vigneto | €/Ha 18.600 |

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

STIMA DEL CASALE

L'immobile distinto in catasto al foglio 43 particella 74 sub 1, categoria A/2, classe 3, vani 15,5, sup. catastale mq.400, rendita €. 1.841,17, già descritto nel precedente quesito 7, è in **mediocre** stato di manutenzione.

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 per caratteristiche e destinazione d'uso. Il valore così determinato si applica un incremento o un decremento che tiene conto della localizzazione e di fattori esterni che ne possono modificare l'appetibilità. Nello specifico il casale ha un elemento che lo porta ad avere uno svantaggio rispetto ad altri immobili con caratteristiche intrinseche simili, che è quello della ubicazione in zona lontano dal centro abitato ma ha anche un vantaggio che deriva dall'essere ai bordi della riserva naturalistica di Monte Rufeno e del fiume Paglia.

Consistenza

L'unità di misura di riferimento assunta è il mq. lordo che è quella maggiormente diffusa nella zona per quanto riguarda il bene oggetto di stima. La consistenza desunta dal rilievo diretto effettuato dal sottoscritto è la seguente :



Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

Superficie lorda

- Piano terra	mq. 216,62
- Piano primo	mq. 115,29
- Piano secondo	mq. 31,20
- Portico piano terra	mq. 39,11
- Balcone piano primo	mq. 4,07
- Magazzino piano seminterrato	mq. 169,57
- Ripostiglio p. seminterrato	mq. 18,70
- Tettoia p. seminterrato	<u>mq. 36,12</u>
Sommano	mq. 630,68



Come illustrato nel quesito 14 parte dell'immobile risulta abusivo e non condonabile pertanto le superfici delle parti abusive non sanabili vengono detratte alla consistenza ai fini della valutazione.

Superficie lorda**Superfici da demolire**

Piano terra	mq. 216,52 – mq. 44,90	= mq. 171,62
Piano primo	mq. 115,29 – mq. 115,29	= mq. 0,00
Piano secondo	mq. 31,20 – mq. 31,20	= mq. 0,00
Portico piano terra	mq. 39,11 + mq. 34,40	= mq. 73,51
Balcone piano primo	mq. 4,07 – mq. 4,07	= mq. 0,00
Magazzino piano sem.	mq. 169,57 – mq. 14,05	= mq. 155,52
Ripostiglio p. seminterrato	mq. 18,70 - mq. 10,06	= mq. 8,64
Tettoia p. seminterrato	<u>mq. 36,12</u> – mq. 0,00	= <u>mq. 36,12</u>
Sommano	mq. 630,68	mq. 445,41

Nb : Al portico a piano terra è stato aggiunta la quantità di mq. 34,40 in quanto la demolizione riguarda il ripristino a portico di un volume non autorizzato che invece era stato autorizzato a portico.

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

Le superfici così rettificate debbono essere ragguagliate, riferendosi a destinazione d'uso diverse, usando dei coefficienti, anch'essi maggiormente usati nella zona. Per arrivare a determinare la superficie equivalente .

La superficie equivalente dell'immobile risulta essere :

Piano terra	mq. 171,62 x 1,00 = mq. 171,62
Piano primo	mq. 0,00 x 1,00 = mq. 0,00
Piano secondo	mq. 0,00 x 1,00 = mq. 0,00
Portico piano terra	mq. 73,51 x 0,40 = mq. 29,40
Balcone piano primo	mq. 0,00 x 0,20 = mq. 0,00
Magazzino piano seminterrato	mq. 155,52 x 0,30 = mq. 46,65
Ripostiglio p. seminterrato	mq. 8,64 x 0,10 = mq. 0,86
Tettoia p. seminterrato	<u>mq. 36,98</u> x 0,20 = <u>mq. 7,40</u>
Sommano	mq. 535,33 mq. 255,93

Valutazione

Dall'analisi di mercato della zona, per determinare il valore unitario al mq. lordo ho tenuto conto che l'immobile ha livelli di finitura sono normali, è in uno stato di manutenzione mediocre, che non tutte le parti dell'immobile sono munite di riscaldamento, che è situato ad distanza di Km. 5 dalla strada bitumata Cassia ma ha il vantaggio che deriva dall'essere ai bordi della riserva naturalistica di Monte Rufeno che gli consente di poter essere utilizzato oltre al servizio dell'azienda agricola anche a fini agroturistici.

Nella determinazione del valore unitario ho considerato la media delle quotazioni rilevate dall'OMI pari a €/mq. 1.050 per i villini, a €/mq. 850 per gli appartamenti in normale stato di manutenzione, mentre per l'osservatorio della Camera di Commercio di Viterbo è €/mq. 650 per immobili da ristrutturare. Il valore medio delle offerte rilevate dalle Agenzie per i casali è €/mq. 710. Scartando i picchi più alti e quelli più bassi per definire un valore

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

cauzionale in linea con il Codice ABI : “ Il valore di un immobile determinato mediante una stima prudentiale di commerciabilità futura dell'immobile, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine dell'immobile, delle ordinarie condizioni del mercato locale, dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi. Gli elementi speculativi non devono essere presi in considerazione per la stima cauzionale. Il valore cauzionale deve essere stabilito in maniera trasparente e chiara”.

Ho assunto come valore €/mq 700 che tiene conto dello stato di manutenzione dell'immobile.

Pertanto il valore commerciale di detto immobile risulta essere :

$$\text{mq. } 255,93 \text{ €/mq } 700 = \text{€. } 179.151$$

Stima dei Fabbricati con funzioni produttive connesse alle attività agricole.

Distinti in Catasto al foglio 43 particella 74 sub 2, categoria D/10, Rendita €. 13.28

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 per caratteristiche e destinazione d'uso. Il valore così determinato si applica un incremento o un decremento che tiene conto della localizzazione e di fattori esterni che ne possono modificare l'appetibilità. Nello specifico il capannoni rappresentano un bene essenziale per una azienda agricola di oltre 34 ettari sia per lo svolgimento di attività connesse alle produzioni agricole sia per rimesse di scorte e macchinari. Particolare importanza riveste il fatto che i terreni sono sottoposti a vincoli

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

di natura urbanistica che mentre rendono difficile la possibilità di effettuare la costruzione di nuovi manufatti, consentono lavori di manutenzione dell'esistente mantenendo le sagome di ingombro e le volumetrie autorizzate. La vicinanza alla riserva naturalistica di Monte Rufeno e del fiume Paglia se da un lato ha generato l'imposizione di detti vincoli dall'altro è motivo della valorizzazione di detti manufatti per il fatto che insistono in una zona dove è praticamente impossibile effettuare nuove costruzioni.



Capannoni

L'Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo, per il periodo primo semestre 2015 riporta valori tutti con tendenza stazionari per :

- locali per attività industriali e artigianali tra **400 €/mq e 900 €/mq.**

La banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate riporta per il 1° semestre 2015 i seguenti valori di **transazione** per tutte le zone :

- locali per attività industriali e artigianali tra **300 €/mq e 450 €/mq.**

- magazzini tra **400 €/mq e 600 €/mq.**

Tutti i valori si riferiscono al mq. lordo

Consistenza

L'unità di misura di riferimento assunta è il mq. lordo che è quella maggiormente diffusa nella zona che per quanto riguarda il bene oggetto di stima . La consistenza desunta dal rilievo diretto effettuato dal sottoscritto è la seguente :

Il capannone 1, riportato nella planimetria catastale, nel progetto autorizzato si compone di due corpi la cui superficie lorda complessiva è la seguente

Piano terra e primo mq. 2.352,50

Corridoio H = 1,80 - 2,40 mq. 288,00

Tettoie mq. 211,08

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

Sommano mq. 2.851,58

Il Capannone n. 2 ha la seguente superficie lorda :

Piano terra	mq. 313,65
Corridoio H = 1,60	mq. 84,00
Tettoia	<u>mq. 63,10</u>

Sommano mq. 460,75



Capannone n. 3 ha la seguente superficie lorda:

Tettoia	mq. 181,09
---------	------------

Capannone n. 4 ha la seguente superficie lorda:

Tettoia	mq. 310,59
---------	------------

Capannone n. 5 ha la seguente superficie lorda:

Zona ufficio- spogliatoio - abitazione	mq. 113,88
Zona ex ricovero suini	mq. 84,24
Tettoia	<u>mq. 29,00</u>

Sommano mq. 227,12

Come illustrato nel quesito 14 parte di alcuni immobili risultano abusivi e non condonabili pertanto le superfici delle parti abusive non sanabili vengono detratte alla consistenza ai fini della valutazione. Mentre i capannoni di cui al nn. 3 e 4 essendo completamente abusivi vengono per l'intero sottratti dalla consistenza e quindi non vengono valutati.



Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

Superficie lorda**Superfici da demolire****Capannone 1**

Piano terra e primo	mq. 2.352,50 – mq. 245,54	= mq. 2.106,96
Corridoio H = 1,80	mq. 288,00 – mq. 0,00	= mq. 288,00
Tettoie	<u>mq. 211,08</u> – mq. 68,73	= <u>mq. 142,35</u>
Sommano	mq. 2.851,58	mq. 2.537,31

Capannone n. 2 :

Piano terra	mq. 313,65 – mq. 14,61	= mq. 299,04
Corridoio H = 1,60	mq. 84,00 – mq. 0,00	= mq. 84,00
Tettoia	<u>mq. 63,10</u> – mq. 63,10	= <u>mq. 0,00</u>
Sommano	mq. 460,75	mq. 383,04

Capannone n. 3

Tettoia	mq. 181,09 – mq. 181,09	= mq. 0,00
---------	-------------------------	------------

Capannone n. 4

Tettoia	mq. 310,59 – mq. 310,59	= mq. 0,00
---------	-------------------------	------------

Capannone n. 5 :

Zona ufficio- spogl.-abitazione	mq. 113,88 – mq. 0,00	= mq. 113,88
Zona ex ricovero suini	mq. 84,24 – mq. 24,52	= mq. 59,72
Tettoia	<u>mq. 29,00</u> – mq. 29,00	= <u>mq. 0,00</u>
Sommano	mq. 227,12	<u>mq. 173,60</u>

Totale mq. 3.093,95

NB : per il capannone 5 deve essere ripristinata la destinazione d'uso alla sua funzione di manufatto con la destinazione all'esercizio delle attività agricole dirette.

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

Le superfici così rettificate debbono essere ragguagliate, riferendosi a destinazione d'uso diverse, usando dei coefficienti, anch'essi maggiormente usati nella zona. Per arrivare a determinare la superficie equivalente .

La superficie equivalente dell'immobile risulta essere :



Superficie lorda

Capannone 1

Piano terra e primo	mq. 2.106,96x 1,00 = mq. 2.106,96
Corridoio H = 1,80	mq. 288,00x 0,30= mq. 86,40
Tettoie	<u>mq. 142,35x 0,30= mq. 42,70</u>
Sommano	mq. 2.537,31 mq. 2.236,06

Capannone n. 2 :

Piano terra	mq. 299,04 x 1,00 = mq. 299,04
Corridoio H = 1,60	mq. 84,00x 0,30 = mq. 25,20
Tettoia	<u>mq. 0,00 x 0,30 = mq. 0,00</u>
Sommano	mq. 383,04 mq. 324,24

Capannone n. 3

Tettoia mq. 0,00

Capannone n. 4

Tettoia mq. 0,00

Capannone n. 5 :

Zona ufficio- spogl. - abitazione	mq. 113,88x 1,00 = mq. 113,88
Zona ex ricovero suini	mq. 59,72x 1,00 = mq. 59,72
Tettoia	<u>mq. 0,00 x 0,30 = mq. 0,00</u>
Sommano	<u>mq. 173,60</u> <u>mq. 173,60</u>

Totale mq. 3.093,95 mq. 2.733,90



Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

Valutazione

Dall'analisi di mercato della zona, per determinare il valore unitario al mq. lordo ho tenuto conto che gli immobili sono in uno stato di manutenzione mediocre, che alcune parti dei tetti e dei controsoffitti devono essere ristrutturati.

Nella determinazione del valore unitario ho considerato il valore più basso delle quotazioni rilevate dall'OMI pari a €/mq. 300,00, e tenendo conto che per definire un valore cauzionale in linea con il Codice ABI : *“ Il valore di un immobile determinato mediante una stima prudenziale di commerciabilità futura dell'immobile, tenendo conto degli aspetti di sostenibilità a lungo termine dell'immobile, delle ordinarie condizioni del mercato locale, dell'uso corrente dell'immobile stesso e dei suoi possibili e appropriati usi alternativi. Gli elementi speculativi non devono essere presi in considerazione per la stima cauzionale. Il valore cauzionale deve essere stabilito in maniera trasparente e chiara”*, ho effettuato una decurtazione del 35% per tener conto dello stato di manutenzione.

Pertanto il valore unitario risulta essere di €/mq. $300 - 105 = €/mq.195$

Pertanto il valore commerciale di detto immobili risulta essere :

$$\text{mq. } 2.733,90 \text{ €/mq } 195 = \text{€. } 533.110,05$$

A detto valore va sommato il valore dell'area di pertinenza (Ente Urbano) di superficie lorda di mq. 21.182,00 che ho determinato in 1 €/mq. e quindi pari a :

$$\text{mq. } 21.182,00 \times \text{€/mq. } 1 = \text{€. } 21.182,00$$

Quindi il valore totale dei capannoni e dell'area di pertinenza ammonta a

$$\text{€. } 533.110,05 + \text{€. } 21.182,00 = \text{€. } 554.292,05$$

Stima dei Terreni Agricoli

B) Terreno in località Piana del Marsante facente parte della [REDACTED]
[REDACTED], confinante con [REDACTED] Fiume Paglia, strada Ponte
Gregoriano, stessa proprietà, salvo altri della superficie complessiva di **Ha 6.04.88**,
censito in catasto terreni al **foglio 43** particelle :

Particella N.	Qualità/Classe	Superfic Ha	RDE €	RAE €	proprietà
20	Seminativo / 4	95.90	26,25	17,33	[REDACTED]
72	Bosco Ceduo/5	4.81.81		4,98	[REDACTED]
73	Bosco Ceduo/5	27.17		0,28	[REDACTED]
TOTALE		6.04.88			
74	Ente Urbano	2.10.52			[REDACTED]
Totale		8.15.40			

B/2 Terreno in località Piana del Marsante facente parte della [REDACTED]
[REDACTED], confinante con [REDACTED], Fiume Paglia, strada Ponte Gregoriano,
stessa proprietà, salvo altri della superficie complessiva di **Ha 17.99.30**, censito in
catasto terreni al **foglio 44** particelle :

Particella N.	Porzio	Qualità/Classe	Superfic Ha	RDE €	RAE €	proprietà
1		Seminativo / 4	63.00	17,24	11,39	[REDACTED]
3		Seminativo / 4	1.31.90	36,10	23,84	[REDACTED]
4		Seminativo / 2	1.54.30	102,00	43,83	[REDACTED]

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati

5		Seminativo / 2	59.20	39,14	16,82	
6		Seminativo / 4	2.24.90	61,56	40,65	
7		Seminativo / 4	3.04.50	83,35	55,04	
8		Seminativo / 2	2.42.00	159,98	68,74	
9	AA	Seminativo / 4	6.19	1,69	1,12	
	AB	Bosco Misto/2	16.51	1.96	0,34	
10	AA	Seminativo / 4	1.00	0,27	0,18	
	AB	Bosco Misto/2	9.00	1,07	0,19	
	AC	Bosco Alto/2	90	0,06	0,02	
11	AA	Seminativo / 4	57.00	15,60	10,30	
	AB	Bosco Alto/2	23.80	1,60	0,49	
33		Bosco ceduo/5	5.05.10		5,22	
TOTALE			17.99.30			
34		Ente Urbano	1.30			
Totale			18.00.60			

B/4 **Terreno** in località Piana del Marsante facente parte della [REDACTED]
 [REDACTED], confinante con Riserva naturale di Monte Rufeno, Strada Ponte Gregoriano per due lati, salvo altri della superficie complessiva di **Ha 10.01.00**, censito in catasto terreni al **foglio 36** particelle :

Particella N.	Porzio	Qualità/Classe	Superfic Ha	RDE €	RAE €	Proprietà
62	AA	Seminativo / 5	2.10.03	30,37	21,69	[REDACTED]
	BB	Bosco Misto/3	4.69.07	43,61	9,69	[REDACTED]

Relazione Tecnica di Stima – Esec.Imm. n.185/13 – ing. Roberto Bennati