

63		Seminativo / 3	2.60.00	118,17	53,71	[REDACTED]
64		Pascolo ces/1	4.30	0,20	0,16	[REDACTED]
65		Seminativo / 4	57.60	15,77	10,41	[REDACTED]
Totale			10.01.00			

B/5 Terreno della superficie complessiva di **Ha 00.29.20** confinante con [REDACTED] [REDACTED] salvo altri, censito in catasto terreni al **foglio 51** particelle :

Particella N.	Qualità/Classe	Superfic Ha	RDE €	RAE €	proprietà
106	Bosco Misto/2	18.50	2,20	0,38	[REDACTED]
107	Vigneto / 2	10.70	8,18	4,70	[REDACTED]
Totale		29.20			

I terreni agricoli oggetto di stima sono individuati in catasto terreni su quattro fogli diversi ma quelli di cui al foglio 43 e 44 sono contigui, quelli di cui al foglio 36 sono separati dai precedenti dalla strada provinciale ponte Gregoriano – Allerona. L'unica parte dell'azienda staccata e posta ad una certa distanza è il piccolo appezzamento di cui al foglio 51.

La giacitura dei terreni di cui ai fogli 43 e 44 è fortemente degradante dalla strada provinciale verso il fiume Paglia. Solo la parte prossima al fiume è pianeggiante. La giacitura dei terreni di cui al foglio 36 è anch'essa molto degradante dalle pendici del Monte Rufeno verso la strada provinciale. Quella di cui al foglio 51 è in parte pianeggiante e in parte in pendio.

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

Sulla proprietà insiste un pozzo che l'azienda utilizzava quando era in attività per la stalla dei suini. Inoltre l'Azienda utilizzava per scopo irriguo anche l'acquedotto del Consorzio di Bonifica Val di Paglia proveniente dalla diga di Trevinano, il cui canone annuo, da informazioni assunte, si aggirava a circa €300. L'azienda è servita anche dall'acquedotto comunale per uso domestico. Nella parte degradante verso il fiume Paglia sono presenti due vasche di raccolta delle deiezioni degli animali che venivano allevati.

I terreni sono stati coltivati in passato per produrre orzo e granturco per il bestiame allevato. La vicinanza con il Parco di Monte Rufeno comporta, come tutti i terreni della zona, la presenza di cinghiali, caprioli e lupi che arrecano dei danni alle coltivazioni per questo negli anni più recenti detti terreni sono stati coltivati a pascolo. I terreni più fertili e pianeggianti posti a valle, confinanti con il fiume Paglia, sono soggetti ad esondazione delle acque del fiume ed anche ad erosione.

La superficie complessiva dell'azienda è di Ha 34.34.38 oltre ad Ha 2.11.82 accatastati come Ente Urbano che rappresenta l'area su cui insistono i fabbricati oltre all'area di pertinenza.

La superficie complessiva di Ha 34.34.38 è suddivisa :

Seminativo di classe 2-3-4-5	Ha 18.67.52
Bosco Ceduo	Ha 10.14.08
Bosco Misto	Ha 5.13.08
Bosco Alto	Ha 24.70
Pascolo cespugliato	Ha 4.30
Vigneto	<u>Ha 10.70</u>
Totale	Ha 34.34.38

Considerato che il vigneto di fatto non esiste più ed al suo posto è cresciuto in maniera naturale un bosco misto, ai fini della stima si prendono in considerazione le seguenti qualità :

Seminativo di classe 2-3-4-5	Ha 18.67.52
Bosco Ceduo	Ha 10.14.08
Bosco Misto	Ha 5.23.78
Bosco Alto	Ha 24.70
Pascolo cespugliato	<u>Ha 4.30</u>
Totale	Ha 34.34.38

Nella determinazione del valore unitario ho considerato più attendibile considerare i valori agricoli medi pubblicati dall'Agenzia delle Entrate rispetto ai dati desunti dalle agenzie immobiliari, che portano ad un valore medio di circa €/Ha 16.200, che ritengo troppo alto rispetto al valore dei terreni oggetto di stima, 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”*

Ho assunto quindi i seguenti valori :

Bosco Ceduo	€/Ha 6.350 x Ha 10.14.08	= €.	64.394
Bosco D'Alto Fusto	€/Ha 7.000 x Ha 24.70	= €	1.729
Bosco Misto	€/Ha 6.800 x Ha 5.23.78	= €.	35.617
Pascolo cespugliato	€/Ha 5.400 x Ha 4.30	= €.	232
Seminativo	€/Ha 9.800 x <u>Ha 18.67.52</u>	= €.	<u>183.016</u>
	Ha 34.34.38	= €.	284.988

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

Pertanto il valore commerciale dei terreni risulta essere di €. 284.988,00

Sommando al valore dei terreni il valore delle vasche di raccolta e del pozzo che vengono stimate a corpo in €. 30.000 si ottiene il valore complessivo di :

$$\text{€. 284.988,00} + \text{€. 30.000,00} = \text{€. 314.988,00}$$

VALORE DEL LOTTO 2 :

CASALE

€. 179.151,00

CAPANNONI

€. 554.292,05

TERRENI AGRICOLI

€. 314.988,00

SOMMA VALORE LOTTO =

€. 1.048.431,05

Arrotondato a €. 1.048.000,00

LOTTO 3

Immobili di cui al punto C

VALUTAZIONE DEGLI IMMOBILI

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 tendenziale¹, riferito al totale delle compravendite, pari all'8,8%, con un volume complessivo di scambi che raggiunge 225.257 NTN.

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

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, dove però c'è stato l'effetto fiscale.

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.

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

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

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 dal sito "Immobiliare.it", scartando le proposte non interessanti con l'oggetto di stima degli immobili, ho rilevato venti offerte di cui undici per appartamenti proposti in vendita per un valore complessivo di €. 1.715.000 relativo a 1.340 mq. e quindi ad un prezzo medio di circa **1.280 €/mq**. Altra fonte di "Immobiliare. It" registra nel mese di dicembre 2015 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media **1.240 €/mq** contro i 1.085 €/mq registrati nel mese di dicembre 2014 con un aumento del 14,18 %. Nel mese di giugno 2015 si è riscontrato il suo massimo di **1.355 €/mq**.

Dal sito dell'Agenzia [REDACTED] ho desunto risultati in linea con i precedenti in quanto su otto offerte di vendita per un prezzo complessivo di €. 1.100.000 relativo a circa 800 mq. corrisponde un valore unitario di **1.390 €/mq**.

L'Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo, per il periodo primo semestre 2015 riporta valori in diminuzione per le nuove costruzioni variabile tra **1.000 €/mq e 1.500 €/mq** e stazionario per le abitazioni in buono stato variabile tra **600 €/mq. e 1.000 €/mq**.

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

La banca dati OMI dell'Agenzia delle Entrate riporta per il 1° semestre 2015 per le abitazioni di tutte le tipologie in ottimo stato di manutenzione il valore di **transazione** compreso tra **1.000 €/mq. e 1.300 €/mq.** in tutte le zone sia di centro storico che periferiche mentre per le 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.

Per quanto riguarda immobili con destinazione d'uso non residenziale, l'Osservatorio dei valori immobiliari della Camera di Commercio di Viterbo, per il periodo primo semestre 2015 riporta valori tutti con tendenza stazionari per :

- uffici tra **1.000 €/mq. e 1.300 €/mq.**
- negozi tra **1.000 €/mq. e 1.600 €/mq**
- 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 :

- uffici tra **700 €/mq. e 1.000 €/mq.**
- negozi tra **750 €/mq. e 1.500 €/mq**
- 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.

STIMA DELL'APPARTAMENTO

L'immobile distinto in catasto al foglio 90 particella 283 sub 3, categoria A/2, classe 7, vani 6, sup. catastale mq.129, rendita €. 604,25, già descritto nel precedente quesito 7, è in uno stato di manutenzione normale.

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 l'appartamento 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 produttiva, lontano dal centro abitato e di fatto con vendita condizionata all'acquisto contemporaneo dei sottostanti locali adibiti ad attività produttiva e relative pertinenze, ritenendo improbabile la possibilità di vendita in maniera autonoma dagli stessi.

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 :

- | | |
|---|------------|
| - Appartamento | mq. 122,74 |
| - Vano scala misurato in proiezione orizzontale | mq. 13,16 |

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

- Balcone mq. 31,08

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

La superficie equivalente dell'immobile risulta essere :

Appartamento mq. 122,74 x 1,00 = mq. 122,74

Vano scala mq. 13,16 x 0,30 = mq. 3,95

Balcone mq. 31,08 x 0,30 = mq. 9,24

Sommano mq. 135,93

Valutazione

Dall'analisi di mercato della zona, tenendo conto che l'immobile è di recente costruzione, che i livelli di finitura sono normali, considerato che trattasi di zona periferica e nello specifico l'appartamento 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 produttiva, lontano dal centro abitato e di fatto con vendita condizionata all'acquisto contemporaneo dei sottostanti locali adibiti ad attività produttiva e relative pertinenze, ritenendo improbabile la possibilità di vendita in maniera autonoma dagli stessi, si è **definito il valore medio unitario** da applicare sulla superficie equivalente. Nella sua determinazione sono state considerate 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 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”*

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

Detto valore risulta essere di 850,00 €/mq.

Pertanto il valore commerciale di detto immobile risulta essere :

mq. 135,93 x €/mq 850 = €. 115.540,50



STIMA DELL'OPIFICIO

L'immobile distinto in catasto al foglio 90 particella 283 sub 2, categoria D/8, rendita €. 2.866,00, già descritto nel precedente quesito 7, 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 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 l'opificio ha un elemento che lo porta ad avere un vantaggio rispetto ad altri immobili con caratteristiche intrinseche simili, che è quello della sua ubicazione in zona produttiva, vicino alla strada Cassia.



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

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

dal rilievo diretto effettuato dal sottoscritto è la seguente :

Opificio	mq.	315,15
Magazzino	mq.	150,12
Piazzale	mq.	2.145,00



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

La superficie equivalente dell'immobile risulta essere :

Opificio	mq.	$315,15 \times 1,00 =$	mq. 315,15
Magazzino	mq.	$150,12 \times 0,80 =$	mq. 120,10
Piazzale	mq.	$2.145,00 \times 0,05 =$	<u>mq. 107,25</u>
Sommano			= mq. 542,50

Valutazione

Dall'analisi di mercato della zona, tenendo conto che l'immobile è di recente costruzione, che i livelli di finitura sono buoni, considerato che l'immobile è inserito nella zona produttiva facilmente raggiungibile dalla Strada Cassia, con facile accesso dalla via pubblica, che nella zona l'immobile ha caratteristiche mediamente superiori rispetto ad immobili produttivi simili, si è **definito il valore medio unitario** da applicare sulla superficie equivalente. Nella sua determinazione sono state considerate 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 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*

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

in considerazione per la stima cauzionale. Il valore cauzionale deve essere stabilito in maniera trasparente e chiara”

Detto valore risulta essere di 600,00 €/mq.

Pertanto il valore commerciale di detto immobile risulta essere :

$$\text{mq. } 542,50 \times \text{€/mq } 600 = \text{€. } 325.500,00$$

STIMA DELLA RESIDUA CAPACITA' EDIFICATORIA DELL'AREA

Le norme urbanistiche del Comune di Acquapendente prevedono per il lotto oggetto di stima i seguenti indici :

Lotto minimo = mq. 2.400

If = 2,8 mc/mq di cui 0,25 per abitazione

Superficie coperta max = 1/3 di quella del lotto

Distanza dalle strade = m. 15,00

Distanza dai confini = m. 5,00

Volumi tecnici pari ad 1/5 della superficie coperta per un H = 3,00

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

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

l'opificio ha un elemento che lo porta ad avere un vantaggio rispetto ad altri immobili con caratteristiche intrinseche simili, che è quello della sua ubicazione in zona produttiva, vicino alla strada Cassia.



Consistenza

Per determinare la capacità edificatoria del lotto ho calcolato sia la cubatura totale che la superficie totale realizzabile sul lotto. Quindi dal rilievo diretto effettuato ho calcolato la cubatura e la superficie coperta realizzata e per differenza ho calcolato la cubatura e la superficie ancora possibile da realizzare.

Volume totale realizzabile sul lotto

$$V \text{ max} = S_f \times I_f = 2.600 \text{ mq.} \times 2,80 \text{ mc./mq} = 7.280 \text{ mc.}$$

$$V \text{ realizzato} = \underline{2.640 \text{ mc.}}$$

$$\text{Volume ancora da realizzare} = 4.640 \text{ mc.}$$

Superficie totale da realizzare sul lotto

$$\text{Sup coperta max} = 2.600 \text{ mq.} \times 1/3 = 866 \text{ mq.}$$

$$\text{Superficie coperta realizzata} = \underline{478 \text{ mq.}}$$

$$\text{Superficie ancora da realizzare} = 388 \text{ mq.}$$

Dei due valori determinati ho considerato quello più restrittivo e quindi la superficie di 388 mq.

Detta superficie può essere realizzata solo sul lato est del lotto in adiacenza al fabbricato esistente in quanto sugli altri tre lati dovendo rispettare le norme del piano di lottizzazione che prevedono distanze di 15.00 dalle strade e di 5.00 dai confini non è possibile effettuare ampliamenti.



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

Valutazione

Considerato che l'immobile che si può costruire ha destinazione produttiva e quindi il valore di mercato di detto immobile è già stato determinato nella stima dell'opificio esistente in 600 €/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 già urbanizzata, recintata e dotata dei necessari servizi.

Ritengo congruo valutare l'incidenza dell'area al 20 % del valore dell'immobile realizzabile.

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

$$\text{Valore} = \text{€/mq. } 600 \times 20 \% = \text{€/mq. } 120 \times \text{mq. } 388 = \text{€. } 46.560$$

A detto valore va sottratto il valore del piazzale che essendo destinato alla costruzione viene sottratto all'uso di piazzale di deposito :

$$\text{Valore piazzale } \text{€/mq. } 600 \times 5 \% = \text{€/mq. } 30 \times \text{mq. } 388 = \text{€. } 11.640$$

$$\text{Pertanto il valore finale risulta essere } V = \text{€.} 46.560 - \text{€. } 11.640 = \text{€. } 34.920$$

Il valore complessivo del Lotto 3 risulta essere

Appartamento	€. 115.540,50
Opificio	€. 325.500,00
Area fabbricabile	<u>€. 34.920,00</u>
Sommano	€. 475.960,05

Arrotondato a €. 476.000,00

QUESITO N°23 – segnali in caso di contratto di locazione**LOTTO 1****Immobili di cui ai punti A – A/1 – A/2**

Gli immobili non risultano locati essendo decaduto l'unico contratto (allegato 75) agli atti dell'Ufficio delle Entrate che riguardava il 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), sul quale gravava un contratto di affitto di fondo rustico registrato all'Ufficio delle Entrate al n. 3098 in data 26/03/2010 con il quale i proprietari [REDACTED] affittavano detta particella all' [REDACTED] [REDACTED] al canone di affitto di €. 100,00 annui che, come riferito nel quesito 18,a parere del coordinatore di Froat Office dott. [REDACTED] dell'Ufficio delle Entrate, deve intendersi sciolto.

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

Gli immobili non risultano locati essendo decaduto l'unico contratto (allegato 75) agli atti dell'Ufficio delle Entrate che riguardava il 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), sul quale gravava un contratto di affitto di fondo rustico registrato all'Ufficio delle Entrate al n. 3098 in data 26/03/2010 con il quale i proprietari [REDACTED] affittavano detta particella all' [REDACTED] [REDACTED] al canone di affitto di €. 100,00 annui che, come riferito nel quesito 18,a parere del coordinatore di Froat Office dott. [REDACTED] dell'Ufficio delle Entrate, deve intendersi sciolto.

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

Gli immobili non risultano locati

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

RIEPILOGO DEI VALORI STIMATI

LOTTO 1 €. 584.000

LOTTO 2 €. 1.048.000

LOTTO 3 €. 476.000

€. 2.108.000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

NB : ONERI E COSTI VARI

LOTTO 1 – Oneri per sanare gli abusi ammontano a circa €. 33.624

LOTTO 2 - Oneri per sanare gli abusi e costi di demolizione per gli abusi non sanabili ammontano a circa €. 101.077 per l'abitazione, a circa €. 108.706 per i capannoni agricoli. Oneri per la bonifica dell'amianto ammontano a circa €. 54.857.

LOTTO 3 - Oneri per sanare gli abusi ammontano a circa €. 15.000

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Viterbo 14 /04/2016

Il C.T.U

Ing. Roberto Bennati

Roberto Bennati

ROBERTO BENNATI
N. 159
- DELLA PROVINCIA DI VITERBO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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