

$$- 2 \times 1,60 \times 80,10 = \underline{\text{mq. } 256,32} \times 1,80 \qquad = \underline{461,38 \text{ mc.}}$$

**Sup mq. 1.283,88**

$$V = 3.403,56 \text{ mc.}$$

$$- \text{Tettoia mq. } 35,65$$

**Pertanto risulta :**

$$- \text{una maggiore superficie realizzata di circa mq. } 1.283,88 - 1.200 = 83,88 \text{ mq.}$$

Le **dimensioni autorizzate** per il fabbricato n. 1 (nel progetto contraddistinto come corpo 1) sono:

$$- 20,25 \times 56,70 = \underline{\text{mq. } 1.148,17} \times 3,60 \qquad = \underline{\text{mc. } 4.133,43}$$

NB : nella superficie coperta il progetto autorizzato comprende una tettoia di m. 10,45 x 7,50 e un'area rettangolare di inviluppo di tre serbatoi delle dimensioni di 9,80 x 7,50 che è stata cubata per una altezza di m. 3,60.

- Le **dimensioni riscontrate** dal rilievo sono :

$$- 19,50 \times 25,20 \qquad = \text{mq. } 491,40 \times 3,60 \qquad = 1.769,04 \text{ mc.}$$

$$- 19,50 \times 8,30 \qquad = \text{mq. } 161,85 \times 3,60 \qquad = 582,66 \text{ mc.}$$

$$- 19,50 \times 7,30 \qquad = \text{mq. } 142,35 \times 2,00 \qquad = 284,70 \text{ mc.}$$

$$- 2,40 \times 4,60 \qquad = \text{mq. } 11,04 \times 2,15 \qquad = 23,74 \text{ mc.}$$

$$- 3,80 \times 7,90 \qquad = \text{mq. } 30,02 \times 2,00 \qquad = 60,04 \text{ mc.}$$

$$- 33,50 \times 3,60 \qquad = \text{mq. } \underline{120,60} \times 2,85 \qquad = \underline{345,71 \text{ mc.}}$$

**Sup = mq. 957,26**

$$V = 3.063,89 \text{ mc.}$$

- Tettoia lato ingresso e inviluppo serbatoi (prevista nel progetto)

$$- 19,50 \times 7,30 \qquad = \underline{\text{mq. } 142,35} \times 4,20 \qquad = \underline{597,87 \text{ mc.}}$$

**Sup = mq. 1.099,61**

$$V = \underline{3.661,76 \text{ mc.}}$$

- **Tettoia lato ingresso non autorizzata = mq. 42,45**

- **Tettoia tra il corpo 3 ed il corpo 1 non autorizzata = 7,30x3,60=mq. 26,28**

**Pertanto pur risultando realizzata una minore superficie complessiva di circa mq.  $1.148,17 - 1.099,61 = 48,56$  mq.**

**risultano difformi a quanto autorizzato le seguenti parti :**

- **una tettoia lato ingresso di mq. 42,45**
- **una tettoia tra corpo 1 e 3 di m. 26,28**
- **un volume tra il corpo 1 e 3 di mq. 120,60**
- **un volume tecnico lato destro ingresso di mq. 11,04**
- **un volume zona ingresso di mq. 30,02**

Le **dimensioni autorizzate** per il fabbricato n. 1 (nel progetto contraddistinto come corpo 1/b) sono:

- $12,40 \times 25,45 = \text{mq. } 315,58 \times 3,00 = \underline{\text{mc. } 946,74}$

Le **dimensioni riscontrate** dal rilievo sono :

- $12,00 \times 25,20 = \text{mq. } 302,40 \times 2,50 = \text{mc. } 756,00$

**Pertanto risulta :**

- **una minore superficie realizzata di circa mq.  $315,58 - 302,40 = 13,18$  mq.**
- **un minore volume realizzato di circa  $946,74 - 756,00 = 190,74$  mc.**

**Le parti difformi a quanto autorizzato sono state evidenziate nel rilievo (allegato 38)**

Rilevate le difformità esposte, il sottoscritto ha interpellato l'Ufficio tecnico del Comune di Acquapendente, il dirigente ing. [REDACTED] con nota del 26/02/15 prot. 4178 del 16/01/15 (allegato 59) precisava che :

*Per quanto riguarda gli altri fabbricati realizzati in loc. Piana del marzante, si precisa che :*

- *A) eventuali modifiche interne a strutture concessionate possono essere sanate*
- *B) per eventuali modifiche esterne a strutture concessionate è necessario acquisire il N.O. della Soprintendenza delegata al rispetto dei vincoli presenti*
- *C) per quanto riguarda strutture mai concessionate si precisa che difficilmente potranno essere sanate trovandoci in zona E2 del vigente strumento urbanistico e che comunque anche in questo caso è necessario acquisire il N.O. della Soprintendenza delegata al rispetto dei vincoli presenti.*

Da quanto sopra esposto è estremamente complesso esprimere un parere certo sulla possibilità che l'immobile possa essere tutto o in parte condonato visto che, ricadendo l'immobile in una zona dove insistono diversi vincoli come sopra descritti, oltre al parere del Comune devono essere richiesti i pareri a più Enti che spesso si esprimono in modo diverso come già riferito per la pratica di cui al punto 4 - **Solo presentando il progetto al Comune e ai vari Enti preposti e ottenute tutte le autorizzazioni necessarie si può avere la certezza sulla condonabilità degli abusi in tempi comunque lunghi.** Pertanto il mio giudizio in merito secondo il principio di precauzione, intendendo con detto termine una condotta nel giudizio cautelativa per quanto riguarda le decisioni economiche sulla gestione di questioni scientificamente o tecnicamente controverse, è quello di **ripristinare gli immobili, per quanto tecnicamente possibile, a quanto è stato autorizzato con la Pratica Edilizia n. 12/1985, Concessione edilizia n.55 del 1985 del 10/07/1985.**

**Conclusioni :**

**Pertanto, per avere qualche possibilità di Condono occorre che :**

- 1 - Nel corpo 3 sia demolita una porzione del capannone di circa mq.83,88**
- 2 - Nel corpo 1 sia demolita una tettoia lato ingresso di circa mq. 42,45**

- 3 – Tra corpo 1 e 3 sia demolita una tettoia di m. 26,28**
- 4 - Tra il corpo 1 e 3 sia demolito un volume di mq. 120,60**
- 5 - Sia demolito un volume tecnico lato destro ingresso di mq. 11,04**
- 6 - Sia demolito un volume zona ingresso di mq. 30,02**

**Quindi per complessivi mq. 245,54 di capannoni e mq. 68,73 di tettoie.**

Gli oneri e i costi sono stati stimati complessivamente per i manufatti nn. 1 – 2 – 3 – 4 - 5 e 6 (allegato 66)

### **FABBRICATO 2 :**

E' stato realizzato a seguito di rilascio di autorizzazione di cui alla Pratica Edilizia n. 12/1985 (allegato 62), Concessione edilizia n.55 del 1985 del 10/07/1985 il Comune autorizzava in variante rispetto alla precedente Concessione la costruzione di tre capannoni ad uso allevamento suinicolo per una cubatura di mc. 9.794,60. Quindi i precedenti cinque capannoni furono ridotti a tre anche se con maggiore cubatura complessiva. Due dei tre sono stati accatastati nel modo sopra descritto **al foglio 43 particella 74 sub 2 categoria D/10 e al foglio 44 particella 34 categoria D/10, contrassegnato sull'elaborato di piano al n. 1, il terzo invece al n. 2.**

Le dimensioni autorizzate per il fabbricato n. 2 erano di 15,20 x 25,20 = **mq. 383,04.**

L'altezza di m. 3,00 e quindi il volume pari a : mq. 383,04 x 3,00 = mc. 1.149,12

Le dimensioni riscontrate dal rilievo sono :

$$\begin{array}{rclcl}
 12,30 \times 25,50 & = \text{mq. } 313,65 & \times 3,00 & = \text{mc. } 940,95 \\
 (27,00 + 25,50) \times 1,60 & = \underline{\text{mq. } 84,00} & \times 1,60 & = \underline{\text{mc. } 134,40} \\
 \text{Superficie} & = \text{mq. } \mathbf{397,65} & \text{V} & = \text{mc. } 1.075,35
 \end{array}$$

Quindi la superficie di pianta realizzata pari a mq. 397,65 è maggiore di quella autorizzata pari a mq. 383,04, di mq. 14,61 mentre il volume costruito di mc. 1.075,41 è



inferiore a quello autorizzato pari a mc. 1.149,12. Non risulta autorizzata la tettoia aperta di mq. 63,10 posta in adiacenza al capannone.

Rilevate le difformità esposte, il sottoscritto ha interpellato l'Ufficio tecnico del Comune di Acquapendente. Il dirigente ing. [REDACTED] con nota del 26/02/15 prot. 4178 del 16/04/15 (allegato 59) precisava che :

*Per quanto riguarda gli altri fabbricati realizzati in loc. Piana del marzante, si precisa che :*

- A) eventuali modifiche interne a strutture concessionate possono essere sanate*
- B) per eventuali modifiche esterne a strutture concessionate è necessario acquisire il N.O. della Soprintendenza delegata al rispetto dei vincoli presenti*
- C) per quanto riguarda strutture mai concessionate si precisa che difficilmente potranno essere sanate trovandoci in zona E2 del vigente strumento urbanistico e che comunque anche in questo caso è necessario acquisire il N.O. della Soprintendenza delegata al rispetto dei vincoli presenti.*

Da quanto tutto sopra esposto è estremamente complesso esprimere un parere certo sulla possibilità che l'immobile possa essere tutto o in parte condonato visto che, ricadendo l'immobile in una zona dove insistono diversi vincoli come sopra descritti, oltre al parere del Comune devono essere richiesti i pareri a più Enti che spesso si esprimono in modo diverso come già riferito per la pratica di cui al punto 4 - **Solo presentando il progetto al Comune e ai vari Enti preposti e ottenute tutte le autorizzazioni necessarie si può avere la certezza sulla condonabilità degli abusi in tempi comunque lunghi.** Pertanto il mio giudizio in merito secondo il principio di precauzione, intendendo con detto termine una condotta nel giudizio cautelativa per quanto riguarda le decisioni economiche sulla gestione di questioni scientificamente o tecnicamente controverse, è quello di **ripristinare gli immobili, per quanto tecnicamente possibile,**a

**quanto è stato autorizzato** con la Pratica Edilizia n. 12/1985, Concessione edilizia n.55 del 1985 del 10/07/1985.

**Conclusioni :**

**Pertanto, per avere qualche possibilità di Condonò occorre che :**

**1 - sia demolita la tettoia di mq. 63,10 non autorizzata**

**2 – sia demolito parte del capannone per una superficie di mq. 14,61**

Gli oneri e i costi sono stati stimati complessivamente per i manufatti nn. 1 – 2 – 3 – 4 - 5 e 6 (allegato 66)

**FABBRICATO 3 :**

**Non risultano all'ufficio tecnico del Comune autorizzazioni pertanto detto capannone risulta abusivo e soggetto a demolizione.**

Gli oneri e i costi sono stati stimati complessivamente per i manufatti nn. 1 – 2 – 3 – 4 - 5 e 6 (allegato 66)

**FABBRICATO 4 :**

**Non risultano all'ufficio tecnico del Comune autorizzazioni pertanto detto capannone risulta abusivo e soggetto a demolizione.**

Gli oneri e i costi sono stati stimati complessivamente per i manufatti nn. 1 – 2 – 3 – 4 - 5 e 6 (allegato 66)

**FABBRICATO 5 :**

Fa riferimento alle seguenti pratiche edilizie :

- Pratica Edilizia n. 25/1975 (allegato 55)
- Pratica Edilizia n. 109/1976 (allegato 64)
- Pratica Edilizia n. 95/1989 (allegato 65)

Con la Pratica n. 25/1975 del 05/10/1976 (allegato 55) il Comune di Acquapendente rilasciava il Permesso di Costruire un fabbricato agricolo adibito a magazzino e di un fabbricato adibito ad ovile. Per il fabbricato agricolo adibito a magazzino ho già riferito precedentemente nell'esame dell'immobile di cui al foglio 43 particella 74 sub 1 categoria A/2. Per quanto riguarda l'ovile l'autorizzazione riguardava la costruzione di un manufatto delle dimensioni di mq. 77,16 con tetto ad una falda con altezza variabile da 2,25 a 2,90.

Con la Pratica Edilizia n. 109 del 20/11/1976 (allegato 64) il Comune di Acquapendente autorizzava l'ampliamento dell'ovile di mq. 57,93 con tetto ad una falda con altezza variabile da 3,10 a 4,50.

Con la Pratica Edilizia n. 95/1989 protocollo n. 6973 del 05/10/89 (allegato 65) il proprietario chiese di poter ristrutturare l'immobile. Detta pratica non ha avuto seguito. Non è stata rilasciata autorizzazione. Non sono presenti in atti documenti che attestino la motivazione.

Dal confronto tra il rilievo effettuato dal sottoscritto, la planimetria catastale e l'ultima concessione edilizia rilasciata Pratica n. 109 del 20/11/1976, ho rilevato quanto segue.

**L'immobile allo stato attuale**, come da rilievo, corrisponde alla planimetria catastale **ma non corrisponde alla Pratica Edilizia** n. 109 del 20/11/1976, , presentando quindi delle difformità che riguardano :

- L'ingombro del fabbricato che come da Concessione doveva essere di dimensioni 11,20 x 15,50 = **mq. 173,60** mentre nella realtà è di circa 12,70 x 15,60= mq. **198,12** con un incremento della superficie di mq. 24,52.
- Le altezze realizzate invece sono inferiori a quelle autorizzate. Da concessione dovevano essere 2,25-2,90 e 3,10-4,50 nella realtà sono 2,10-2,90 e 2,10-3,30.
- Anche la cubatura realizzata è inferiore a quella autorizzata di mc. 35,53 , infatti :

$$\begin{aligned} \text{Cubatura autorizzata} &= 77,16 \times (2,25 + 2,90) : 2 &&= \text{mc. } 198,69 \\ &100,19 \times 4,50 &&= \underline{\text{mc. } 450,85} \\ &&&\text{mc. } 649,54 \end{aligned}$$

$$\begin{aligned} \text{Cubatura realizzata} &= 5,40 \times 15,60 \times (2,10 + 3,15) : 2 = \text{mc. } 221,13 \\ &7,30 \times 15,60 \times (2,40 + 4,50) : 2 = \underline{\text{mc. } 392,88} \\ &&&\text{mc. } 614,01 \end{aligned}$$

- Su un lato della costruzione è stata realizzata una tettoia aperta di mq. 29,00. Non risulta agli atti del comune nessuna autorizzazione in merito.
- Per quanto riguarda la destinazione d'uso nel sopralluogo ho riscontrato che parte dell'immobile è utilizzato come abitativo- ufficio-spogliatoio (allegato 42). Non risulta agli atti del Comune nessuna autorizzazione al cambio di destinazione d'uso pertanto il cambiamento di destinazione d'uso è abusivo.

Rilevate le difformità esposte, il sottoscritto ha interpellato l'Ufficio tecnico del Comune di Acquapendente. Il dirigente ing. [REDACTED] con nota del 26/02/15 prot. 4178 del 16/04/15 (allegato 59) precisava che :

*Per quanto riguarda gli altri fabbricati realizzati in loc. Piana del Marzante, si precisa che :*

- A) eventuali modifiche interne a strutture concessionate possono essere sanate*
- B) per eventuali modifiche esterne a strutture concessionate è necessario acquisire il N.O. della Soprintendenza delegata al rispetto dei vincoli presenti*
- C) per quanto riguarda strutture mai concessionate si precisa che difficilmente potranno essere sanate trovandoci in zona E2 del vigente strumento urbanistico e che comunque anche in questo caso è necessario acquisire il N.O. della Soprintendenza delegata al rispetto dei vincoli presenti.*

Da quanto tutto sopra esposto è estremamente complesso esprimere un parere certo sulla possibilità che l'immobile possa essere tutto o in parte condonato visto che, ricadendo l'immobile in una zona dove insistono diversi vincoli come sopra descritti, oltre al parere del Comune devono essere richiesti i pareri a più enti che spesso si esprimono in modo diverso come già riferito per la pratica di cui al punto 4 - **Solo presentando il progetto al Comune e ai vari Enti preposti e ottenute tutte le autorizzazioni necessarie si può avere la certezza sulla condonabilità degli abusi in tempi comunque lunghi.** Pertanto il mio giudizio in merito secondo il principio di precauzione, intendendo con detto termine una condotta nel giudizio cautelativa per quanto riguarda le decisioni economiche sulla gestione di questioni scientificamente o tecnicamente controverse, è quello di ripristinare l'immobile, per quanto tecnicamente possibile, a quanto è stato autorizzato con la Pratica Edilizia n. 109 del 20/11/1976.

#### **Conclusioni :**

**per avere qualche possibilità di condono occorre che :**

**1 - sia demolita la tettoia di circa mq. 29,00 non autorizzata**

**2 – sia demolito parte del capannone per una superficie di circa mq. 24,52**

**3 - sia ripristinata la destinazione d'uso alla sua funzione di manufatto adibito a l'esercizio delle attività agricole dirette.**

Gli oneri e i costi sono stati stimati complessivamente per i manufatti nn. 1 – 2 – 3 – 4 - 5 e 6 (allegato 66).

#### **PESA 6 :**

Non risultano all'ufficio tecnico autorizzazioni pertanto detta pesa risulta abusiva e quindi deve essere demolita.

**Gli oneri e i costi sono stati stimati complessivamente per i manufatti nn. 1 – 2 – 3 – 4 - 5 e 6 (allegato 66) per un importo complessivo di €. 108.706.**

**NB : Per tutti gli edifici descritti non risultano agli atti del Comune che siano stati rilasciati certificati di agibilità.**

**NB : La pratica edilizie n. 94/1989 (allegato 67)** riguarda la realizzazione di una vasca per la produzione di biogas autorizzato con Concessione n. 38/91 del 08/06/91. Allo stato attuale la vasca è stata realizzata ma non è funzionante.

**NB : La Pratica Edilizia n. 17/1994 (allegato 68)** riguarda la richiesta per la costruzione di un mattatoio. Tale richiesta fu sospesa dal Comune in attesa di chiarimenti e mai rilasciata.

**NB : La Pratica Edilizia n. 60/2004 (allegato 69)** riguarda la richiesta per la costruzione di un impianto di compostaggio. Tale richiesta fu sospesa dal Comune in attesa di chiarimenti e mai rilasciata.

**NB: La Pratica Edilizia n. 86/1978 (allegato 70)** relativa alla costruzione di una stalla per equini, è stata autorizzata con Concessione n. 99/79 ma non è stata realizzata.

### **Immobile di cui al punto C**

La costruzione dell'immobile è stato autorizzata con Permesso a Costruire n. 36/2003 del 08/07/2003 (allegato 71) relativo alla costruzione di un impianto per la lavorazione delle carni in località zona industriale a artigiana Campo Morino, lotto 52 e successiva variante n. 07/2006 del 16/02/2006.

**In data 22/03/2006 è stato rilasciato** da parte del responsabile dei servizi tecnici del Comune di Acquapendente ing. XXXXXXXXXX **il Certificato di Agibilità** (allegato 72) con Certificato N. 3 del 21/03/2006 con il quale Autorizza : *“L’agibilità del fabbricato destinato alla lavorazione di carni suine, con annesso alloggio per il custode, sito in località zona industriale ed artigiana Campo Morino, lotto 52 e censito al N.C.E.U. al foglio 90*

*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.

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



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 [REDACTED] [REDACTED] affittavano detta particella all' [REDACTED] [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] 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

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.

**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

**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.

## **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.

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 "████████████████████", 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.**

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



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. Al 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 raggugliate, 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**

## **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.*

## 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

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

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

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

## 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.

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

**VALORE DEL LOTTO 1 :**

<b>FABBRICATO – PORTICI E TETTOIA</b>	<b>€. 321.400,00</b>
<b>TERRENO EDIFICABILE</b>	<b>€. 259.400,00</b>
<b>TERRENO AGRICOLO</b>	<b><u>€. 3.200,00</u></b>
<b>SOMMA VALORE LOTTO =</b>	<b>€. 584.000,00</b>

**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'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<sup>1</sup>, 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.

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

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.**



## 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 |

## **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 :

**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.

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

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

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 la 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	<u>mq. 211,08</u>

*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.</u>	<u>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.</u>	<u>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.

**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.**



Le superfici così rettificate debbono essere raggugliate, 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

## 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 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 effettuato una decurtazione del 35% per tener conto dello stato di manutenzione.

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

**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]

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

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]

63		Seminativo / 3	2.60.00	118,17	53,71	████████████████████ ████████████████████ ████████████████████
64		Pascolo ces/1	4.30	0,20	0,16	████████████████████ ████████████████████ ████████████████████
65		Seminativo / 4	57.60	15,77	10,41	████████████████████ ████████████████████ ████████████████████
Totale			<b>10.01.00</b>			

**B/5 Terreno** della superficie complessiva di **Ha 00.29.20** confinante con ██████████  
████████████████████ 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	████████████████████ ████████████████████
107	Vigneto / 2	10.70	8,18	4,70	████████████████████ ████████████████████
Totale		<b>29.20</b>			

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 – Alleron. 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.

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>
<b>Totale</b>	<b>Ha 34.34.38</b>

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

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 :**

<b>CASALE</b>	<b>€. 179.151,00</b>
<b>CAPANNONI</b>	<b>€. 554.292,05</b>
<b>TERRENI AGRICOLI</b>	<b><u>€. 314.988,00</u></b>
<b>SOMMA VALORE LOTTO =</b>	<b>€. 1.048.431,05</b>
<b>Arrotondato a €.</b>	<b>1.048.000,00</b>

### **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 tendenziale<sup>1</sup>, 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, 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

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**.

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

- 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”*

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

**Pertanto il valore commerciale di detto immobile risulta essere :**

$$\text{mq. } 135,93 \times \text{€/mq } 850 = \text{€. } 115.540,50$$

### **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

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*

*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



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.

## 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

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

**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

**RIEPILOGO DEI VALORI STIMATI**

LOTTO 1	€.	584.000
LOTTO 2	€.	1.048.000
LOTTO 3	€.	<u>476.000</u>
	€.	2.108.000

**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

Viterbo 14 /04/2016

Il C.T.U

Ing. Roberto Bennati

