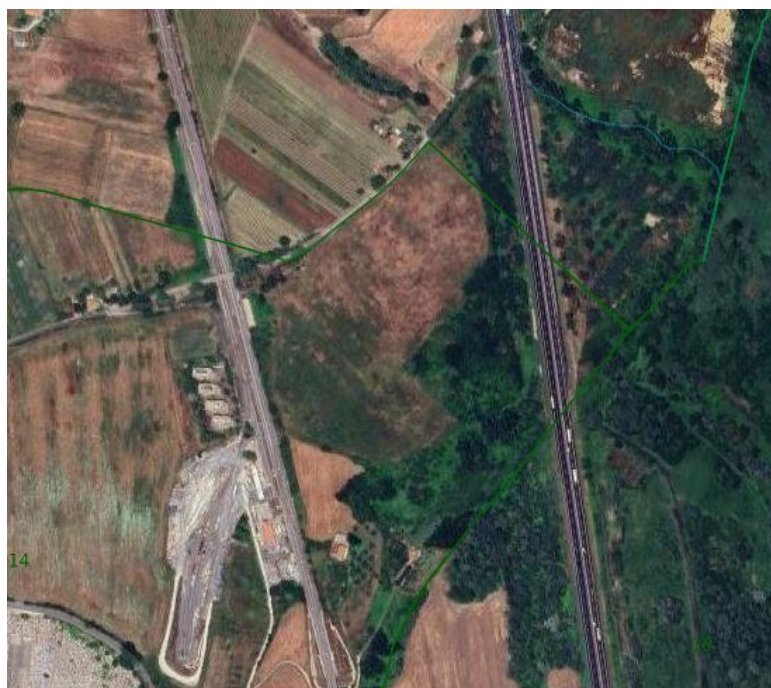


RELAZIONE TECNICA DI STIMA



Committente
ASP Tuscia

Il Tecnico
Geom. Luca VERGARO

RELAZIONE TECNICA DI STIMA

Il sottoscritto geom. Luca Vergaro con studio tecnico in Porano, Via G. Marconi n. 5, iscritto all'Albo dei Geometri e Geometri Laureati della provincia di Terni al n° 861, veniva incaricato dalla ASP Tuscia di valutare i terreni di proprietà posti nel Comune di Civitella D'agliano Loc. Pian della Breccia.

Il sottoscritto all'uopo incaricato

- dopo aver eseguito il sopralluogo sugli immobili;
- proceduto all'esame dei documenti catastali
- eseguita un'indagine di mercato sui valori di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche;
- preso atto della situazione generale del mercato immobiliare;
- tenuto presenti tutti i fattori positivi e negativi concorrenti la valutazione;

espone di seguito la seguente perizia estimativa.

1. IMMOBILI DA VALUTARE

1.1 _ Ubicazione

La proprietà oggetto di stima è costituita da due appezzamenti di terreno posti in comune di Civitella D'Agliano loc, Pian della Breccia in zona piana posta in prossimità del Tracciato dell'autostrada del sole. Il primo appezzamento è composto da tre particelle limtrofe mentre il secondo è identificato con una sola particella.

1.2 _ Dati Catastali

Gli immobili in questione risultano censiti all'Agenzia delle Entrate sezione Territorio della Provincia di Viterbo nel comune di Civitella D'Agliano

CATASTO TERRENI						
Foglio	P.lla	Qualità	Classe	Superficie	Reddito Dominicale	Reddito Agrario
14	20	Seminativo	1	6 ha 24 are e 45 ca	574,05 €	177,38 €
14	75	Seminativo	1	7 are 15 ca	6,57 €	2,03 €
14	76	Seminativo	1	15 ca	0,14 €	0,04 €

36	8	Seminativo	1	3 ha 47 are e 90 ca	319,82 €	98,82 €
----	---	------------	---	---------------------	----------	---------

2. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

2.1 _ Terreni

I terreni oggetto della stima costituiscono due corpi distinti. I terreni sono distanti pochi chilometri l'uno dall'altro ed entrambi posizionati a nelle immediate vicinanze del tracciato dell'autostrada del sole.

Attualmente i terreni non risultano coltivati e sono ricoperti da vegetazione erbacea infestante.

I terreni presentano in generale una giacitura pianeggiante. Le produttività sono in linea con i parametri della zona.

3. CRITERIO DI STIMA ADOTTATO

In generale nei casi di stima di immobili si tratta di determinare il valore venale in comune commercio o come usualmente si dice “il più probabile valore di mercato”, ossia quello che risulterebbe da una libera contrattazione di compravendita in normali condizioni di mercato; in altri termini deve essere un valore normale adeguato alla realtà economica all'epoca della valutazione.

Il metodo col quale verrà effettuata la stima nel caso specifico, sarà quello cosiddetto “comparativo” che consiste nello stabilire una relazione tra i valori, le caratteristiche di eventi noti e l'immobile in oggetto. Il procedimento che verrà impiegato in questo caso – nell'applicazione del metodo estimativo – è il cosiddetto procedimento sintetico.

Esso consentirà di conoscere un ordine di grandezza ragionevolmente attendibile del più probabile valore venale degli immobili da stimare.

4. CALCOLO DELLE CONSISTENZE

Per le consistenze dei terreni si fa riferimento alla superficie catastale.

5. GIUDIZIO DI STIMA

Metodo comparativo

Assumendo i dati metrici sopra indicati e applicando il prezzo unitario aggiornato desunto dall'indagine di mercato eseguita, tenendo altresì conto dell'ubicazione degli immobili, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche della zona ed in ultimo delle particolari condizioni del mercato immobiliare, lo scrivente procede alle valutazione.

Per quanto riguarda i terreni il parametro utilizzato è quello riferito al mq di superficie.

Per i valori si fa riferimento alle quotazioni desunte del B.U.R. della regione Lazio oltre alle valutazioni derivanti dall'indagine di mercato.

Si precisa infatti che il prezzo del BUR ricopre una vasta area agricola ma che nello specifico i terreni in questione risultano essere tra i migliori della regione agraria con giacitura pianeggiante e

che il loro valore di mercato è sensibilmente più alto rispetto alla media della regione Agraria. Si attribuisce pertanto un valore di €/ha pari a 18.000,00

5.1 _ Terreni

Foglio	P.lla	Qualità/classe	Superficie mq	Valore al mq	Valore Totale
14	20	Seminativo 1	62445 mq	€ 1.80	€ 112.401,00
14	75	Seminativo 1	715 mq	€ 1.80	€ 1.287,00
14	76	Seminativo 1	15 mq	€ 1.80	€ 27,00
36	8	Seminativo 1	34790 mq	€ 1.80	€ 62.622,00

6. VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO E DEFINITIVO

Da quanto sopra emerge un valore dei terreni pari a 176.337,00

Espresso in cifra tonda € 176.000,00 (eurocentosettantaseimila/00)

Alla presente vengono di seguito allegate:

- 1) Documentazione Fotografica
- 2) Estratto di Mappa scala 1:2000
- 3) Estratto BUR Regione Lazio

Tanto si doveva in evasione all'incarico ricevuto si rimette la presente relazione con allegati.

Orvieto li 20/07/2024

Il Tecnico
(Geom. Luca VERGARO)

