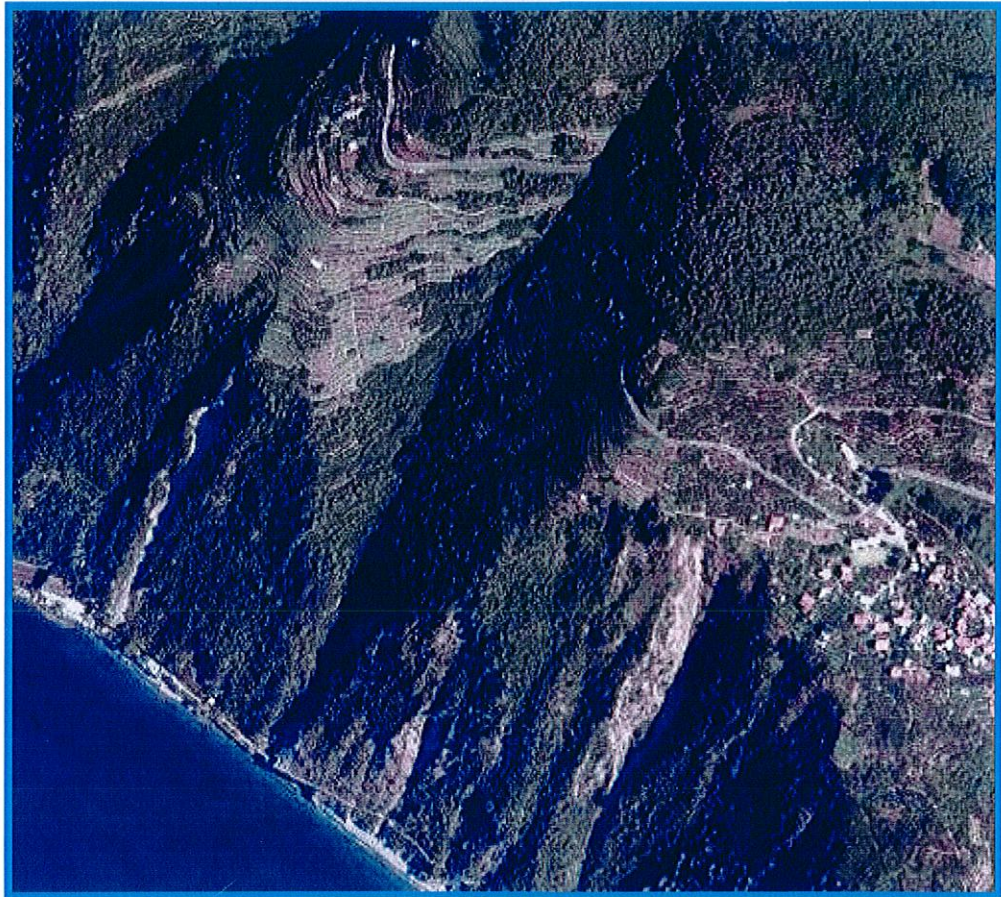


**OGGETTO**

PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI DIFFERENTI BENI IMMOBILI, UBICATI IN LOCALITÀ VOLASTRA NEL COMUNE DI RIOMAGGIORE (SP).

PROTOCOLLO. N. 1.646  
DEL 04.05.2015

DIREZIONE REGIONALE PER LA LIGURIA – UFFICIO PROVINCIALE DELLA SPEZIA - TERRITORIO  
PIAZZALE KENNEDY, 30 – 19124 LA SPEZIA - TEL. 0262.899 - FAX 0262.130 - E-Mail: up\_laspezia@agenziaentrate.it



## INDICE

<b>PREMESSA.....</b>	<b>3</b>
<b>1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....</b>	<b>3</b>
1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE .....	3
1.2 CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE .....	5
1.3 CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE.....	6
1.4 UTILIZZO ATTUALE .....	13
1.5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....	14
1.6 CONSISTENZA .....	16
<b>2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE.....</b>	<b>17</b>
2.1 QUADRO NORMATIVO VIGENTE E NORME COGENTI .....	17
2.2 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA.....	17
2.2.1 GENERALITÀ .....	17
2.2.2 DESTINAZIONE URBANISTICA .....	17
2.2.3 PRESCRIZIONI URBANISTICHE .....	19
2.2.4 VINCOLI URBANISTICI .....	19
2.2.5 POTENZIALITÀ EDIFICATORIE RESIDUE .....	19
2.3 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ .....	19
2.4 CONTRATTI DI LOCAZIONE .....	19
2.5 SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI .....	19
<b>3 PROCESSO DI VALUTAZIONE.....</b>	<b>20</b>
3.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE .....	20
3.2 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA .....	22
3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE .....	23
3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA .....	24
3.4.1 ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO .....	24
<b>3.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE .....</b>	<b>57</b>
<b>4 CONCLUSIONI .....</b>	<b>58</b>

## PREMESSA

Con nota del **26.03.2015 - PROT.2.245/2015** l'ENTE PARCO NAZIONALE DELLE CINQUE TERRE, in base all'ACCORDO DI COLLABORAZIONE stipulato con questa Agenzia, chiedeva di redigere una perizia di stima per la PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI DIFFERENTI BENI IMMOBILI, UBICATI NEL COMUNE DI RIOMAGGIORE (SP).

L'Amministrazione, al fine di formulare quanto richiesto, dava inizio alle operazioni peritali, esaminando la documentazione ricevuta, eseguendo il sopralluogo dei beni in oggetto - in data 14 APRILE 2015 - e raccogliendo presso l'Ufficio Urbanistica del Comune gli opportuni dati relativi alle condizioni urbanistiche degli stessi.

LA SCRIVENTE, MEDIANTE LA STESURA DEL PRESENTE ELABORATO, PERSEGUE L'OBIETTIVO DI DEFINIRE IL CRITERIO DI STIMA ADOTTATO, ESPORRE IN MODO CHIARO ED ESAUSTIVO I PROCEDIMENTI LOGICI E METODOLOGICI SEGUITI, NONCHÉ ESPLICITARE GLI ALGORITMI DI CALCOLO UTILIZZATI PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DELLE UNITÀ IMMOBILIARI OGGETTO DI ANALISI.

## 1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

Le proprietà degli immobili, oggetto di trattazione, in rapporto al contesto territoriale in cui sono ubicati e più marcatamente in relazione alle caratteristiche estrinseche ed intrinseche in loro possesso, ne contraddistinguono l'appetibilità sul mercato immobiliare, e possono essere esplicitate come segue:

### 1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Sono oggetto di valutazione della presente perizia di stima tre fabbricati rurali e un lotto di terreno, costituito da diciannove fondi non contigui a natura catastale vigneto, il tutto ubicato all'interno del Parco Nazionale delle Cinque Terre, in Località Volastra - nel Comune di Riomaggiore (SP).

I beni - localizzati a valle della strada panoramica delle Cinque Terre, meglio conosciuta come "Litoranea", nella porzione di versante collinare degradante verso il mare - risultano ricompresi nel tratto che collega il nucleo abitato di Volastra con il borgo di Vernazza.

Nello specifico - gli immobili, circoscritti in un raggio massimo di circa mL 250 dalla viabilità pubblica, sono raggiungibili pedonalmente mediante percorrenza di sentiero interpodereale, in taluni tratti appena praticabile, o attraverso l'utilizzo di automotrice su binario dentato (trenino a cremagliera).

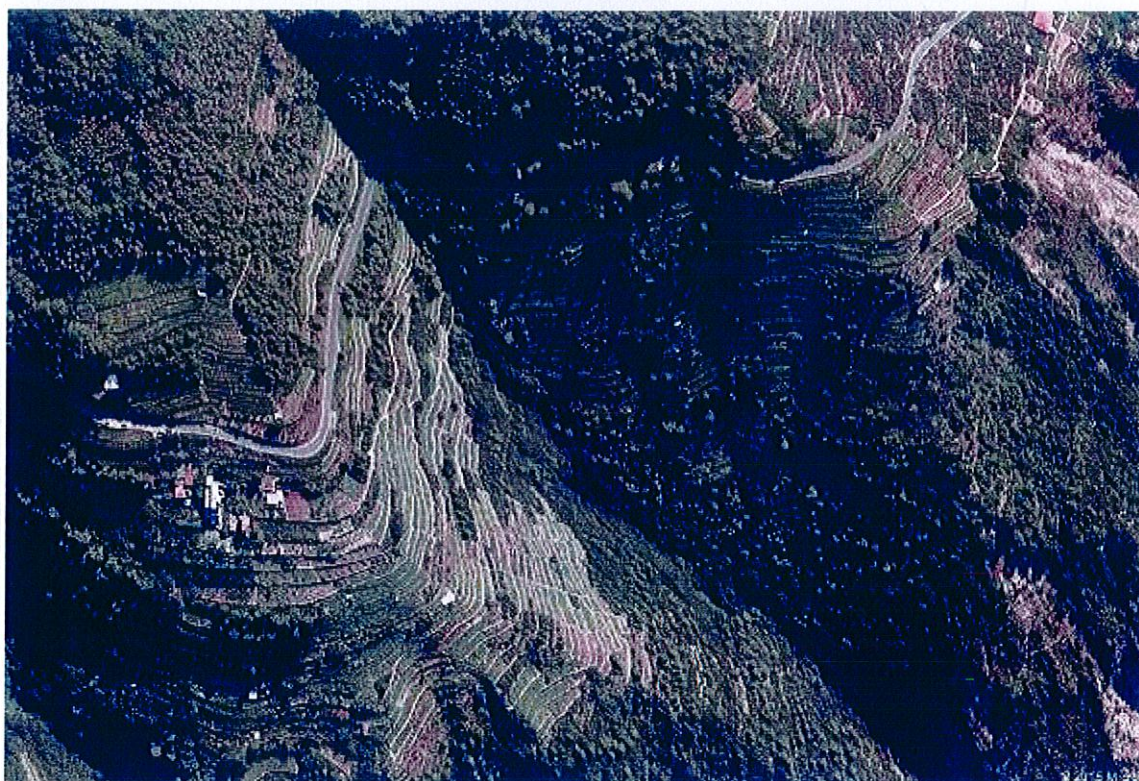


FIG.1: INQUADRAMENTO SU CARTOGRAFIA TRIDIMENSIONALE DELL'AREA OGGETTO DI ANALISI (FONTE BINGMAPS).

Nel dettaglio - i cespiti indagati risultano inquadrati nella **FASCIA EXTRAURBANA** - coincidente con la **ZONA R1** DELL'OSSERVATORIO DEL **MERCATO IMMOBILIARE** - riferito al Comune di Riomaggiore (SP).

## 1.2 CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE



FIG.2: PERIMETRAZIONE DEL PARCO NAZIONALE DELLE CINQUE TERRE.

Le porzioni immobiliari oggetto di analisi sono ricomprese all'interno del Parco Nazionale delle Cinque Terre, singolare tratto costiero della Provincia della Spezia - caratterizzato da versanti che degradano a picco sul Mar Ligure.

Il Parco comprende oltre al territorio delle Cinque Terre (Riomaggiore, Vernazza e Monterosso) una porzione dei Comuni di Levanto (Punta Mesco) e della Spezia (Campiglia-Tramonti).

Nello specifico - i beni indagati insistono in un ambiente tipicamente mediterraneo, contraddistinto da terrazzamenti coltivati a vigneto - sorretti da muretti a secco in pietra.

Data l'ubicazione impervia dei Paesi e la carenza di infrastrutture adeguate, il miglior accesso alla riserva è assicurato, prevalentemente, mediante rete ferroviaria e gli spostamenti interni avvengono attraverso l'utilizzo di due sentieri principali segnalati dalla sezione spezzina del CAI.

Il primo è il sentiero di crinale numero 1, conosciuto come Alta Via delle Cinque Terre. Questa antica mulattiera corre lungo lo spartiacque che separa la costa delle Cinque Terre dalla Val di Vara e costituisce una diramazione secondaria della Alta Via dei Monti Liguri, alla quale si connette presso il Monte Zatta.

Dal sentiero di crinale si possono poi raggiungere i borghi delle Cinque Terre attraverso uno dei sentieri trasversali che scendono verso il mare seguendo i crinali secondari o le valli da essi delimitate.

Il secondo è il sentiero costiero numero 2, conosciuto come sentiero azzurro, il quale connette Riomaggiore a Monterosso attraversando tutti i borghi delle Cinque Terre e assumendo nel tratto tra Riomaggiore e Manarola le sembianze della celebre Via dell'Amore.

### 1.3 CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

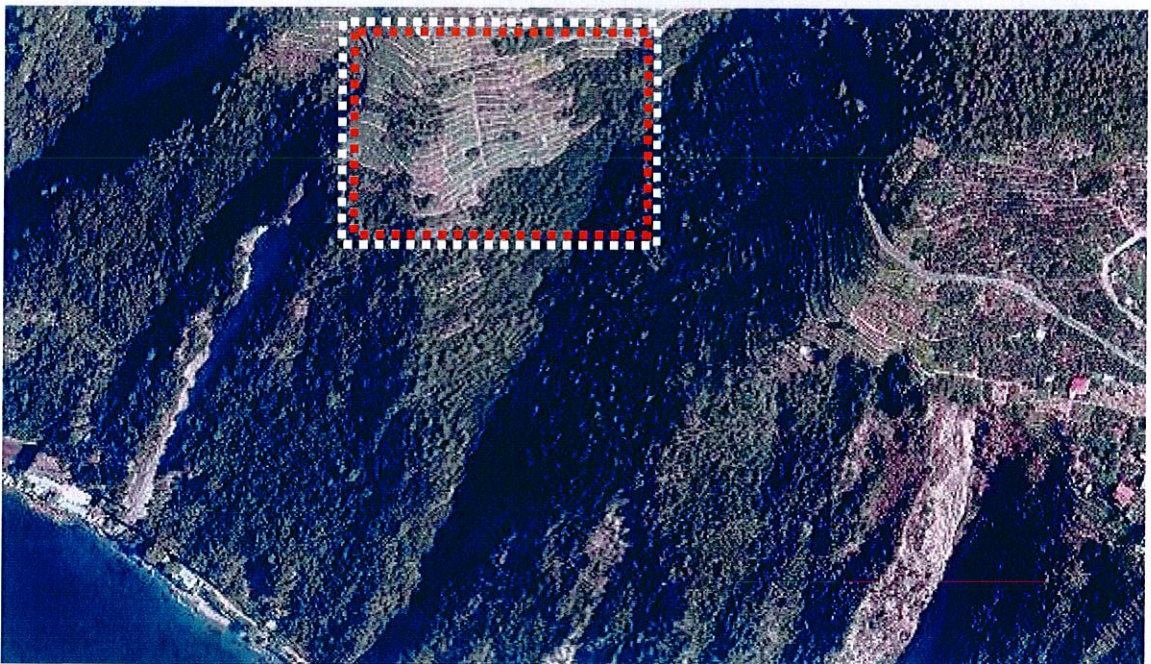
#### LOTTO DI TERRENO A NATURA CASTALE VIGNETO

SUPERFICE COMPLESSIVA: MQ 3.948,00

#### FOGLIO 4 – PARTICELLE 306-339-447

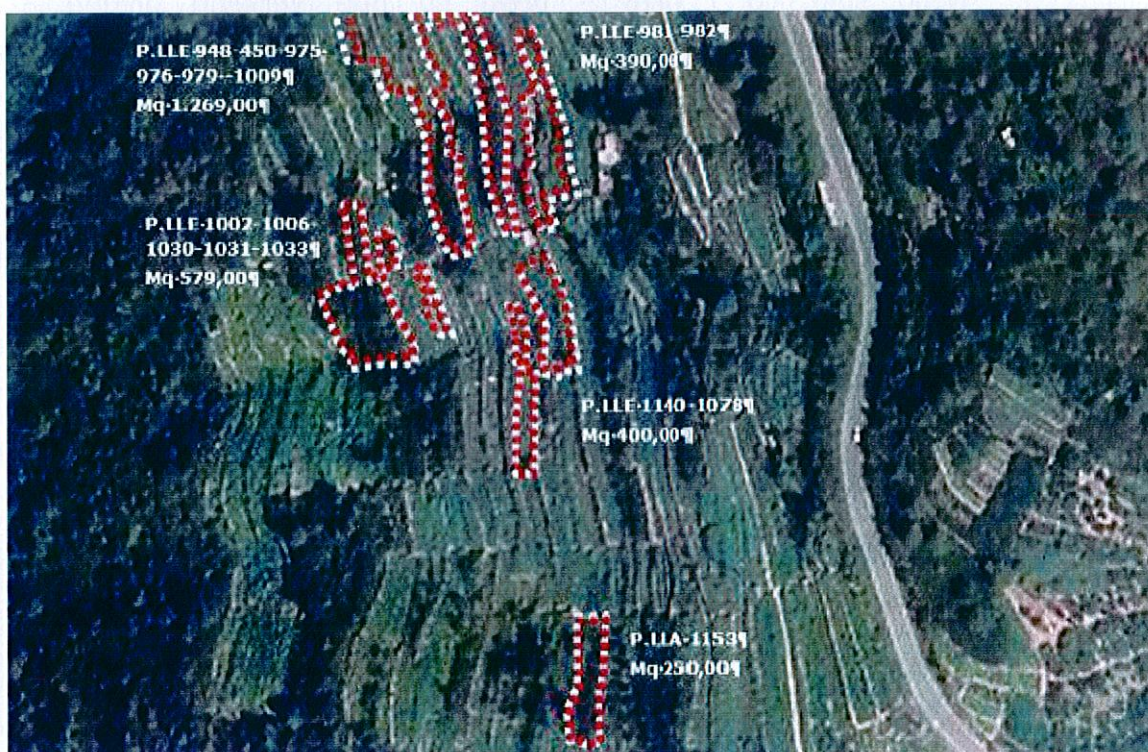


**FIG.3:** LOCALIZZAZIONE DEI BENI INDAGATI SU ORTOFOTO (FONTE INTERNA).



**FIG.4:** INQUADRAMENTO SU CARTOGRAFIA TRIDIMENSIONALE DEL VERSANTE OGGETTO DI ANALISI (FONTE BINGMAPS).

**FOGLIO 4 – P.LLE 948-450-975-976-979-981-982-1002-1006-1009  
1030-1031-1033-1040-1078-1153**



**FIG.5:** INDIVIDUAZIONE DEI FONDI TRATTATI SU ORTOFOTO (FONTE INTERNA).



**FIG.6:** INQUADRAMENTO SU CARTOGRAFIA TRIDIMENSIONALE DEL VERSANTE ANALIZZATO (FONTE BINGMAPS).

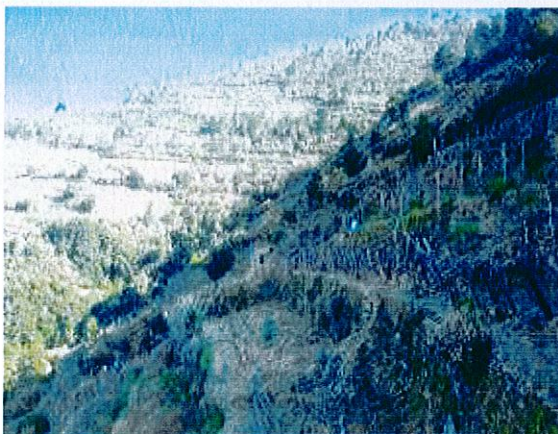
DIREZIONE REGIONALE PER LA LIGURIA – UFFICIO PROVINCIALE DELLA SPEZIA - TERRITORIO  
PIAZZALE KENNEDY, 30 – 19124 LA SPEZIA - TEL. 0262.899 - FAX 0262.130 - E-Mail: up\_aspezia@agenziaentrate.it

Lotto di terreno della superficie complessiva di **Mq 3.948,00**, contraddistinto da venti fondi a natura catastale uliveto, non contigui.

Nello specifico i beni - posti su due versanti distinti - presentano configurazione pressoché regolare e risultano ricompresi in porzione territoriale ben conservata e caratterizzata da filari di vite - disposti sui classici terrazzamenti, ottenuti mediante muretti a gravità in sasso - che contraddistinguono la zona delle Cinque Terre.

Nel dettaglio - alla data della verifica ispettiva gli appezzamenti risultavano per la maggior consistenza coltivati esclusivamente a vite e per una limitata quota incolti, invasi da fitta vegetazione spontanea di medio e basso fusto.

La Scrivente precisa che al fine di recuperare i terreni in stato di abbandono, ai fini produttivi, occorrerebbero minimi interventi di pulizia e nuovo impianto.



**FIGURE 7 ; 8 ; 9 ; 10:** RIPRESE GENERALI E DI DETTAGLIO DEI TERRENI OGGETTO DI ANALISI.



**FABBRICATI RURALI**

**FOGLIO 4 – PARTICELLE 1011**



**Fig.11:** RIPRESA DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO INDAGATO.

Manufatto di vetusta costruzione in pietra, presumibilmente in passato adibito a scopi agricoli.

Il bene – posto in adiacenza del sentiero interpoderale che degrada verso il mare - risulta ridotto allo stato di rudere.

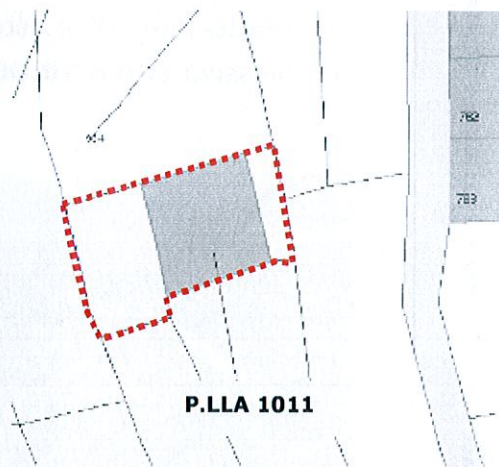
L'unità in esame, priva di copertura ed in gran parte crollata, sviluppa un'area di sedime calcolata in pianta – quantificata mediante mezzi informatici in dotazione all'Agenzia – di circa

**Mq 16,00**

Risulta graffata al fabbricato una area esterna pertinenziale, contraddistinta da superficie complessiva di **Mq 18,00**.



**Fig.12:** LOCALIZZAZIONE DEL BENE TRATTATO.



**Fig.13:** INQUADRAMENTO DELL'UNITÀ INDAGATA.

FOGLIO 4 – PARTICELLE 1010

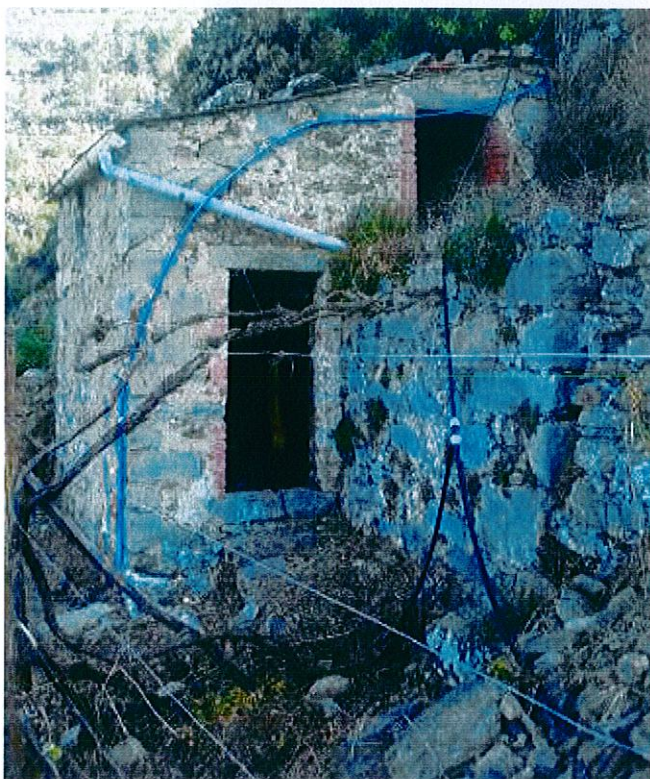


FIG.14: RIPRESA DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO TRATTATO.

Manufatto di vetusta costruzione – utilizzato per scopi agricoli e provvisto di allaccio alla rete idrica.

Il bene – edificato in muratura di pietra a vista, con copertura a falda inclinata realizzata in struttura lignea e sovrastanti tegole in laterizio accoppiate a lastre di ardesia – versa in ordinario stato di manutenzione e conservazione.

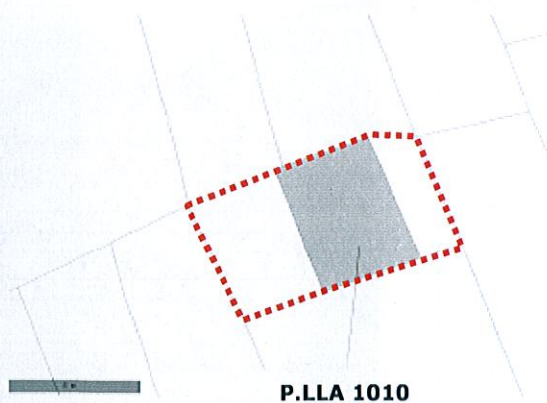
Nello specifico - la porzione rurale, accessibile a piedi o mediante utilizzo di automotrice su binario dentato, risulta disposta su un

unico livello fuori terra - dotato di piccola porzione mansardata - e sviluppa una consistenza - determinata in pianta, con l'ausilio di mezzi informatici in dotazione all'Agenzia - di circa **Mq 16,00**.

Per completezza espositiva – la Scrivente rende noto che risulta graffata al manufatto una corte esterna, contraddistinta da forma regolare, di superficie complessiva di **Mq 10,00**.

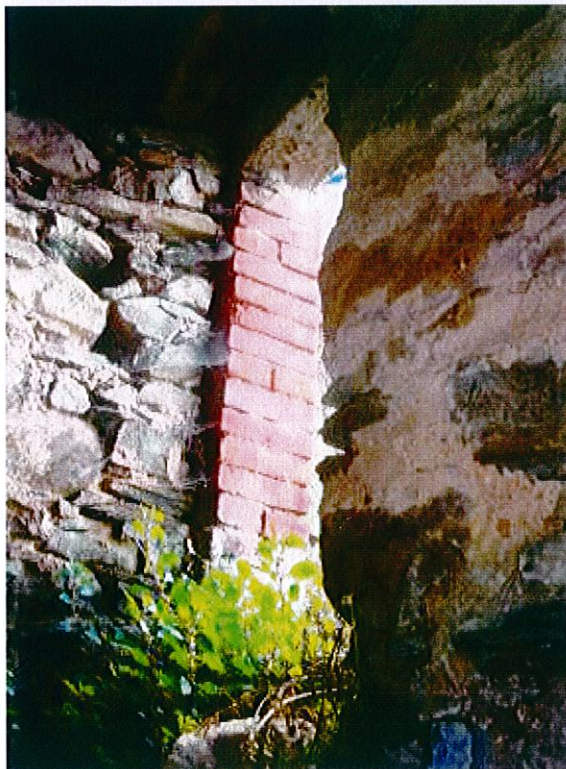


FIG.15: LOCALIZZAZIONE DEL BENE TRATTATO.



P.LLA 1010

FIG.16: INQUADRAMENTO DELL'UNITÀ INDAGATA.



DIREZIONE REGIONALE PER LA LIGURIA – UFFICIO PROVINCIALE DELLA SPEZIA – TERRITORIO  
PIAZZALE KENNEDY, 30 – 19124 LA SPEZIA - TEL. 0262.899 - FAX 0262.130 - E-Mail: up\_laspezia@agenziaentrate.it

**FIGURE DA 17 A 22:** RIPRESE GENERALI E DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO RURALE OGGETTO DI ANALISI.

**FOGLIO 4 – PARTICELLE 506**

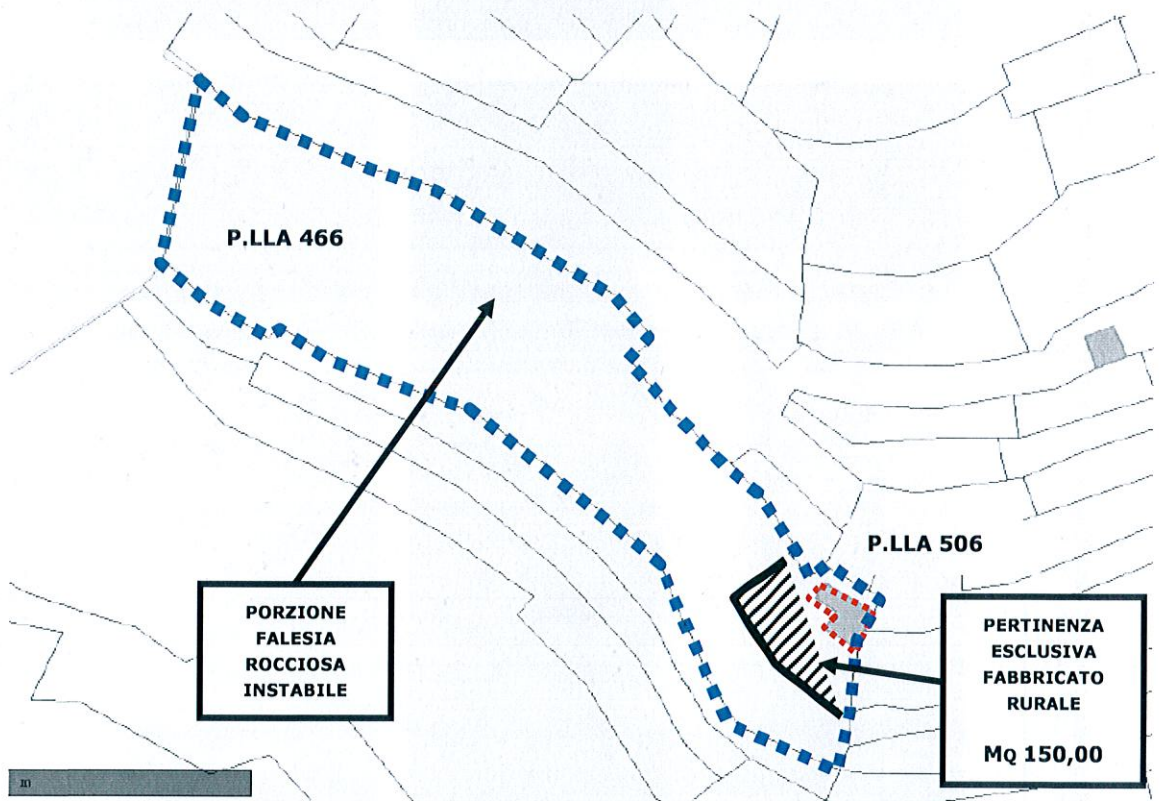


**FIG.23:** RIPRESA DI DETTAGLIO DEL FABBRICATO INDAGATO.

Manufatto di vetusta costruzione in pietra, presumibilmente in passato adibito a scopi agricoli.

Il bene – posto a strapiombo sul mare, accessibile mediante percorrenza di sentiero interpodereale e successivo tratto di viottolo da tempo in abbandono, risulta ridotto allo stato di rudere.

L'unità in esame, priva di copertura ed in gran parte crollata, sviluppa un'area di sedime calcolata in pianta – quantificata mediante mezzi informatici in dotazione all'Agenzia – di circa **Mq 19,00**



**FIG.24:** INQUADRAMENTO DELL'UNITÀ INDAGATA.



**FIG.25:** LOCALIZZAZIONE DI MASSIMA DEL FABBRICATO RURALE OGGETTO DI ANALISI.

Per completezza espositiva – si segnala che l’unità trattata insiste su un ampio fronte instabile, identificato con il MAPPALE 466, posto su falesia rocciosa invasa da fitta vegetazione spontanea di medio ed alto fusto. L’appezzamento di terreno, caratterizzato da forma irregolare e natura catastale incolto sterile, sviluppa una consistenza di **Mq 1.480,00** e non risulta recuperabile ai fini agricoli.

Il lotto – in abbandono, presumibilmente, da diverso tempo - necessità di specifici e onerosi interventi (posa in opera di reti metalliche a doppia torsione, ecc..) al fine di mitigare i rischi di possibili distacchi di materiale lapideo sui fondi sottostanti.

Analizzate le condizioni al contorno e visionato attentamente lo stato dei luoghi, la Scrivente ritiene considerare l’appezzamento di terreno privo di appetibilità commerciale e pertanto senza alcun valore, ad eccezione di una ridotta quota che - con le dovute semplificazione del caso - può essere equiparata a pertinenza esclusiva del fabbricato rurale suddetto.

In virtù delle informazioni acquisite, rilevate e messe a disposizione dalla committenza si ritiene lecito quantificare in circa **Mq 150,00**, la superficie utile ai fini valutativi, da considerare come pertinenza esclusiva dell’unità rurale.

#### **1.4 UTILIZZO ATTUALE**

Alla data della verifica ispettiva - i beni oggetto di analisi risultavano in parte utilizzati a scopi agricoli ed in parte abbandonati e privi di qualsivoglia funzionalità.

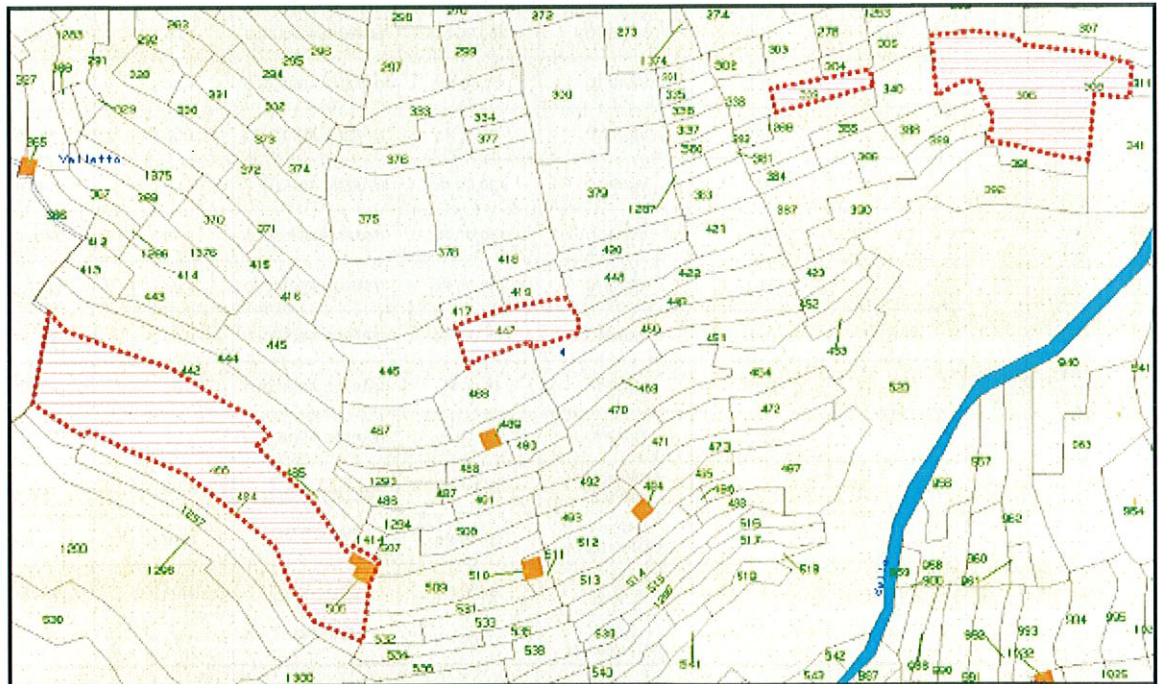
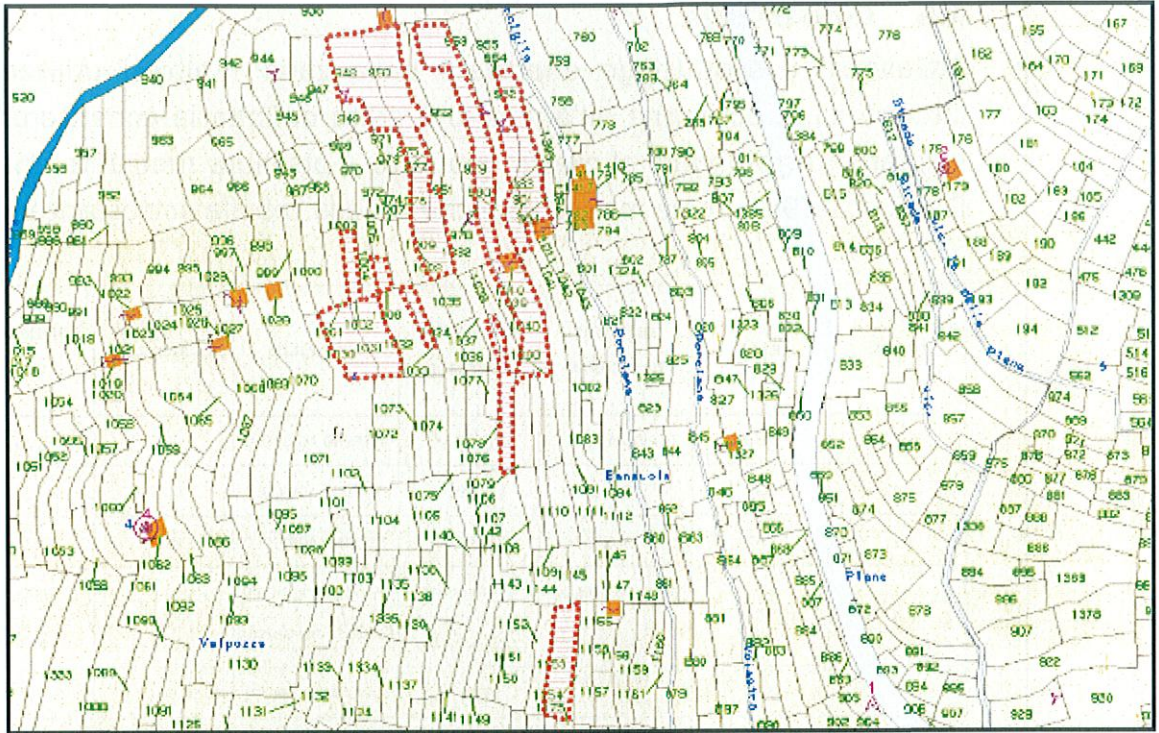
## 1.5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

Il bene oggetto di analisi risultano censito nel COMUNE DI RIOMAGGIORE (SP) - con i seguenti dati censuari:

NUOVO CATASTO TERRENI					
FOGLIO	P.LLA	SUB.	QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA
4	306	-	VIGNETO	3	730,00 mq
4	339	-	VIGNETO	2	110,00 mq
4	447	-	VIGNETO	2	220,00 mq
4	466	-	INCOLTO STERILE	-	1.480,00 mq
4	506	-	FABBRICATO RURALE	-	19,00 mq
4	948	-	VIGNETO	2	260,00 mq
4	950	-	VIGNETO	2	260,00 mq
4	975	-	VIGNETO	2	91,00 mq
4	976	-	VIGNETO	2	78,00 mq
4	979	-	VIGNETO	2	420,00 mq
4	981	-	VIGNETO	2	140,00 mq
4	982	-	VIGNETO	2	250,00 mq
4	1002	-	VIGNETO	2	85,00 mq
4	1006	-	VIGNETO	2	45,00 mq
4	1009	-	VIGNETO	2	160,00 mq
4	1010	-	FABBRICATO RURALE	-	32,00 mq
4	1011	-	FABBRICATO RURALE	-	34,00 mq
4	1030	-	VIGNETO	2	200,00 mq
4	1031	-	VIGNETO	2	190,00 mq
4	1033	-	VIGNETO	2	59,00 mq
4	1040	-	VIGNETO	2	240,00 mq
4	1078	-	VIGNETO	2	160,00 mq
4	1153	-	VIGNETO	2	250,00 mq

A CAPO DI:

ENTE PARCO NAZIONALE DELLE CINQUE TERRE con sede in RIOMAGGIORE C.F.: 01094790118 - Proprieta' per 1/1



**FIGURE 26 - 27:** ESTRATTI FOGLIO DI MAPPA CONTENENTE LE PARTICELLE INDAGATE.

**LEGENDA**



IMMOBILI OGGETTO DI TRATTAZIONE.

DIREZIONE REGIONALE PER LA LIGURIA – UFFICIO PROVINCIALE DELLA SPEZIA – TERRITORIO  
PIAZZALE KENNEDY, 30 – 19124 LA SPEZIA - TEL. 0262.899 - FAX 0262.130 - E-Mail: up\_laspezia@agenziaentrate.it

## 1.6 CONSISTENZA

Attraverso il sopralluogo effettuato nella zona - altresì utilizzando i mezzi informatici in dotazione all'Agenzia, è stata definita la consistenza utile ai fini valutativi, arrotondata al metro quadrato - ottenuta mediante applicazione del D.P.R. 138/98 - come meglio esplicitato nella tabella sottostante:

FOGLIO	P.LLA	QUALITA' - CATEGORIA	SUPERFICIE PUNTUALE	SPECIFICHE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO [D.P.R. 138/98]	CONSISTENZA UTILE	CONSISTENZA UTILE ARROTONDATA
4	306	VIGNETO	730,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [ - ]	730,00 Mq	<b>730,00 mq</b>
4	339	VIGNETO	110,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [ - ]	110,00 Mq	<b>110,00 mq</b>
4	447	VIGNETO	220,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [ - ]	220,00 Mq	<b>220,00 mq</b>
4	466	INCOLTO STERILE	1.330,00 Mq	FALESIA ROCCIOSA	0,00 [ - ]	0,00 Mq	<b>0,00 mq</b>
			1.480,00 Mq	TERRENO PERTINENZIALE A P.LLA 506	0,10 [ - ]	15,00 Mq	<b>15,00 mq</b>
4	506	FABBRICATO RURALE	19,00 Mq	MANUFATTO DIRUTO	19,00 [ - ]	361,00 Mq	<b>19,00 mq</b>
4	948	VIGNETO	260,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [ - ]	260,00 Mq	<b>260,00 mq</b>
4	950	VIGNETO	260,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [ - ]	260,00 Mq	<b>260,00 mq</b>
4	975	VIGNETO	91,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [ - ]	91,00 Mq	<b>91,00 mq</b>
4	976	VIGNETO	78,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [ - ]	78,00 Mq	<b>78,00 mq</b>
4	979	VIGNETO	420,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [ - ]	420,00 Mq	<b>420,00 mq</b>
4	981	VIGNETO	140,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [ - ]	140,00 Mq	<b>140,00 mq</b>
4	982	VIGNETO	250,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [ - ]	250,00 Mq	<b>250,00 mq</b>
4	1002	VIGNETO	85,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [ - ]	85,00 Mq	<b>85,00 mq</b>
4	1006	VIGNETO	45,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [ - ]	45,00 Mq	<b>45,00 mq</b>
4	1009	VIGNETO	160,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [ - ]	160,00 Mq	<b>160,00 mq</b>
4	1010	FABBRICATO RURALE	16,00 Mq	AREA DI SEDIME	1,00 [ - ]	16,00 Mq	<b>17,00 mq</b>
		AREA PERTINENZIALE	10,00 Mq	MANUFATTO	0,10 [ - ]	1,00 Mq	
4	1011	FABBRICATO RURALE	16,00 Mq	MANUFATTO	1,00 [ - ]	16,00 Mq	<b>18,00 mq</b>
		AREA PERTINENZIALE	18,00 Mq	RURALE	0,10 [ - ]	1,80 Mq	
4	1030	VIGNETO	200,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [ - ]	200,00 Mq	<b>200,00 mq</b>
4	1031	VIGNETO	190,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [ - ]	190,00 Mq	<b>190,00 mq</b>
4	1033	VIGNETO	59,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [ - ]	59,00 Mq	<b>59,00 mq</b>
4	1040	VIGNETO	240,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [ - ]	240,00 Mq	<b>240,00 mq</b>
4	1078	VIGNETO	160,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [ - ]	160,00 Mq	<b>160,00 mq</b>
4	1153	VIGNETO	250,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [ - ]	250,00 Mq	<b>250,00 mq</b>



## 2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

Al fine di verificare lo stato di fatto e di diritto in cui si trovano i beni, analizzando la documentazione prodotta, è emerso quanto di seguito riportato:

### 2.1 QUADRO NORMATIVO VIGENTE E NORME COGENTI

Analizzando gli atti non risulta la presenza di benefici di legge, né particolari obblighi a carico degli immobili – neppure per effetto di ordinanze autoritative.

Non si riscontrano, nella fattispecie, norme alla cui disciplina sono soggetti i beni indagati (ad esempio ordinanze del giudice per bonifica ambientale, ecc..), che impongano – in tempi ristretti – l'esecuzione di opere e/o lavori indispensabili all'utilizzo degli stessi e rilevanti ai fini della valutazione, ad eccezione delle problematiche riscontrate sulla P.LLA 466.

### 2.2 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA

#### 2.2.1 GENERALITÀ

Il vigente strumento urbanistico del COMUNE DI RIOMAGGIORE risulta essere il **PIANO REGOLATORE GENERALE**, approvato con deliberazione C.C. n.39 del 12.06.1992.

#### 2.2.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

Sulla base della documentazione urbanistica fornita dal PARCO NAZIONALE DELLE CINQUE TERRE, gli immobili oggetto di analisi ricadono in:

FOGLIO	P.LLA	QUALITA' - CATEGORIA	CONSISTENZA	DESTINAZIONE URBANISTICA		
				ZONA	ART.	DESCRIZIONE
4	306	VIGNETO	730,00 Mq	C2	23	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO DEGRADANTE
				C1	22	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO IN EQUILIBRIO
4	339	VIGNETO	110,00 Mq	C1	22	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO IN EQUILIBRIO
4	950	VIGNETO	260,00 Mq	C1	22	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO IN EQUILIBRIO
4	975	VIGNETO	91,00 Mq	C1	22	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO IN EQUILIBRIO
4	976	VIGNETO	78,00 Mq	C1	22	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO IN EQUILIBRIO
4	447	VIGNETO	220,00 Mq	C1	22	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO IN EQUILIBRIO
4	466	INCOLTO STERILE	1.480,00 Mq	C1	22	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO IN EQUILIBRIO
				B2	20	RISERVA GENERALE ORIENTATA DELLE AREE DI RINATURALIZZAZIONE

FOGLIO	P.LLA	QUALITA' CATEGORIA	CONSISTENZA	DESTINAZIONE URBANISTICA		
				ZONA	ART.	DESCRIZIONE
4	948	VIGNETO	260,00 Mq	C1	22	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO IN EQUILIBRIO
4	1006	VIGNETO	45,00 Mq	C1	22	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO IN EQUILIBRIO
4	1009	VIGNETO	160,00 Mq	C1	22	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO IN EQUILIBRIO
4	1030	VIGNETO	200,00 Mq	C1	22	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO IN EQUILIBRIO
4	979	VIGNETO	420,00 Mq	C1	22	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO IN EQUILIBRIO
4	981	VIGNETO	140,00 Mq	C1	22	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO IN EQUILIBRIO
4	982	VIGNETO	250,00 Mq	C1	22	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO IN EQUILIBRIO
4	1002	VIGNETO	85,00 Mq	C1	22	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO IN EQUILIBRIO
4	1078	VIGNETO	160,00 Mq	C1	22	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO IN EQUILIBRIO
4	1153	VIGNETO	250,00 Mq	C1	22	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO IN EQUILIBRIO
4	1031	VIGNETO	190,00 Mq	C1	22	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO IN EQUILIBRIO
4	1033	VIGNETO	59,00 Mq	C1	22	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO IN EQUILIBRIO
4	1040	VIGNETO	240,00 Mq	C1	22	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO IN EQUILIBRIO

Nel **PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO** le suddette unità immobiliari sono ricomprese in:

#### ASSETTO INSEDIATIVO

ZONA IS-CE, ART.48 - INSEDIAMENTO SPARSO A REGIME NORMATIVO DI CONSERVAZIONE (D.C.R. N.6 DEL 26.02.1990);

#### ASSETTO VEGETAZIONALE

ZONA COL-ISS-MA, ART.58-60 - COLTURE, INSEDIAMENTI SPARSI, SERRE A REGIME NORMATIVO DI MANTENIMENTO (D.C.R. N.6 DEL 26.02.1990);

#### ASSETTO GEOMORFOLOGICO

ZONA MA, ART.64 - PARTE DI TERRITORIO A REGIME NORMATIVO DI MANTENIMENTO (D.C.R. N.6 DEL 26.02.1990);

### 2.2.3 PRESCRIZIONI URBANISTICHE

L'area in questione insiste - parzialmente - in zona di rilevante interesse paesaggistico, agricolo-ambientale, storico e culturale con elevato grado di antropizzazione.

### 2.2.4 VINCOLI URBANISTICI

Gli immobili oggetto di verifica risultano sottoposti alla tutela paesistico ambientale ai sensi del D.Lgs 42/04 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio).

### 2.2.5 POTENZIALITÀ EDIFICATORIE RESIDUE

Visionando la documentazione acquisita, altresì analizzando le condizioni al contorno - non è stato possibile evincere la possibilità di ulteriore cubatura disponibile, oltre a quella già sfruttata per la realizzazione dei fabbricati rurali oggetto di disamina.

## 2.3 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ

Analizzando la documentazione fornita dal Committente è emerso che le unità edilizie oggetto di analisi sono state edificate in data anteriore al 1 settembre 1967.

## 2.4 CONTRATTI DI LOCAZIONE

La stima viene effettuata nel presupposto che le porzioni immobiliari, oggetto di verifica, siano libere da vincoli locativi e similari.

## 2.5 SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI

Visionata la documentazione fornita - è emerso che i beni oggetto di disamina risultano liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, vincoli o diritti a terzi spettanti e obblighi di qualsiasi natura e tipo.

### 3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

#### 3.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

Il principio di base per l'elaborazione di un valido giudizio di stima prevede l'identificazione dell'aspetto economico da considerare, in relazione alle finalità per cui la stima stessa è richiesta.

L'individuazione degli aspetti economici è legato alla scelta dell'approccio più idoneo alla soluzione del quesito estimale.

In via del tutto generale, per la determinazione degli aspetti economici, è lecito procedere mediante:

- **APPROCCIO DI MERCATO** (approccio di tipo commerciale), ha come obiettivo l'aspetto economico del valore di mercato;
- **APPROCCIO TECNICO**, permette di apprezzare l'aspetto economico del valore di costo;
- **APPROCCIO FINANZIARIO**, cui possono essere ricondotti sia il valore di capitalizzazione sia il valore derivante dall'attualizzazione dei flussi di cassa.

È interessante segnalare come, nell'ipotesi di mercato perfetto, tutti gli aspetti economici tenderebbero al valore di mercato, ma non nella realtà.

È evidente che, allorquando siano in gioco finalità come quella della compravendita di immobili, il **VALORE DI MERCATO** rappresenta l'aspetto economico di maggior interesse.

Le metodologie adottate per la determinazione del valore di mercato, di un bene immobile, sono essenzialmente di due tipi:

- ✓ **METODOLOGIA DIRETTA**, basata sulla **COMPARAZIONE**, applicabile nel caso in cui si concretizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
  - ESISTENZA DI BENI SIMILARI AL BENE DA STIMARE;
  - DINAMICITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE OMOGENEO AL BENE INDAGATO;
  - POSSESSO DI ELEVATA NUMEROSITÀ DI PREZZI DI COMPRVENDITA DI BENI ANALOGHI, AL BENE OGGETTO DI TRATTAZIONE, RISALENTI AD UN PERIODO PROSSIMO A QUELLO DELLA STIMA.

La comparazione diretta è esplicitabile, essenzialmente, attraverso il **METODO COMPARATIVO**, declinato a secondo delle esigenze pratiche, nei diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (monoparametrici, pluriparametrici).

- ✓ **METODOLOGIE INDIRETTE**, attuate mediante **PROCEDIMENTI ANALITICI**, utilizzate in assenza di una o più fra le citate condizioni indispensabili per l'impiego della metodologia diretta e basate sulla ricerca indiretta del valore di mercato, ricercando uno degli altri valori (costo, capitalizzazione, ecc.) valutati non come aspetti economici autonomi ma come procedimenti attraverso i quali apprezzare l'aspetto economico di mercato.

In particolare l'utilizzo delle metodologie indirette si attua mediante:

- **APPROCCIO TECNICO**, ricercando - per esempio - il **VALORE DI COSTO** attraverso l'analisi dei fattori produttivi che concorrono alla produzione del bene;
- **APPROCCIO FINANZIARIO**, necessario quando sono noti o indagabili i dati reddituali del bene, approccio che consente - ad esempio - di ricercare il **VALORE DI CAPITALIZZAZIONE**, ponendo in relazione reddito e saggio di capitalizzazione attribuibile al bene.

Esistono, tuttavia, distinti aspetti economici, considerabili derivati da quelli precedentemente esposti, che offrono ulteriori metodi per la determinazione del valore di mercato:

- **VALORE DI TRASFORMAZIONE**, aspetto economico indispensabile quando il bene indagato non presenta un mercato ma è suscettibile di trasformazione (tecnicamente realizzabile, legalmente possibile ed economicamente conveniente) in un bene che invece è apprezzato sul mercato: in tal caso il valore ricercato è definito dalla differenza tra il valore di mercato del bene trasformato ed il costo della trasformazione;
- **VALORE DI SURROGAZIONE**, aspetto economico indispensabile quando non sia possibile eseguire una trasformazione del bene, ma sia ipotizzabile la realizzazione di un bene capace di surrogare/rimpiazzare quello indagato, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore, equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo ed il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al **VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO**;

- **VALORE COMPLEMENTARE**, aspetto economico indispensabile qualora la particolarità del bene analizzato sia in relazione alla sua condizione di bene *accessorio*, perché parte integrante di un complesso omogeneo: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore di mercato come differenza tra il valore complessivo del bene e quello della porzione residua.

IN CONSIDERAZIONE DI QUANTO ESPOSTO, È LECITO ASSERIRE CHE LA DEFINIZIONE DELLA METODOLOGIA ESTIMATIVA NON È UNA LIBERA SCELTA DELL'ESTIMATORE, BENSÌ È INDOTTA DALL'ANALISI DELLE CONDIZIONI AL CONTORNO E DALLE FINALITÀ DELLA VALUTAZIONE.

### **3.2 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA**

Scopo della presente perizia di stima - come chiarito in premessa - è quello di determinare il più probabile valore venale del lotto oggetto di indagine, costituito da tre fabbricati rurali e venti appezzamenti di terreno a natura agricola.

### 3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

Per l'esame del segmento di mercato di riferimento si è fatto innanzitutto ricorso ai dati raccolti dall'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE di questa Agenzia e pubblicati a cura dell'Ufficio Studi dell'O.M.I..

In particolare l'O.M.I. analizza il mercato servendosi di alcuni indicatori generali, tra i quali il più significativo è l'NTN.

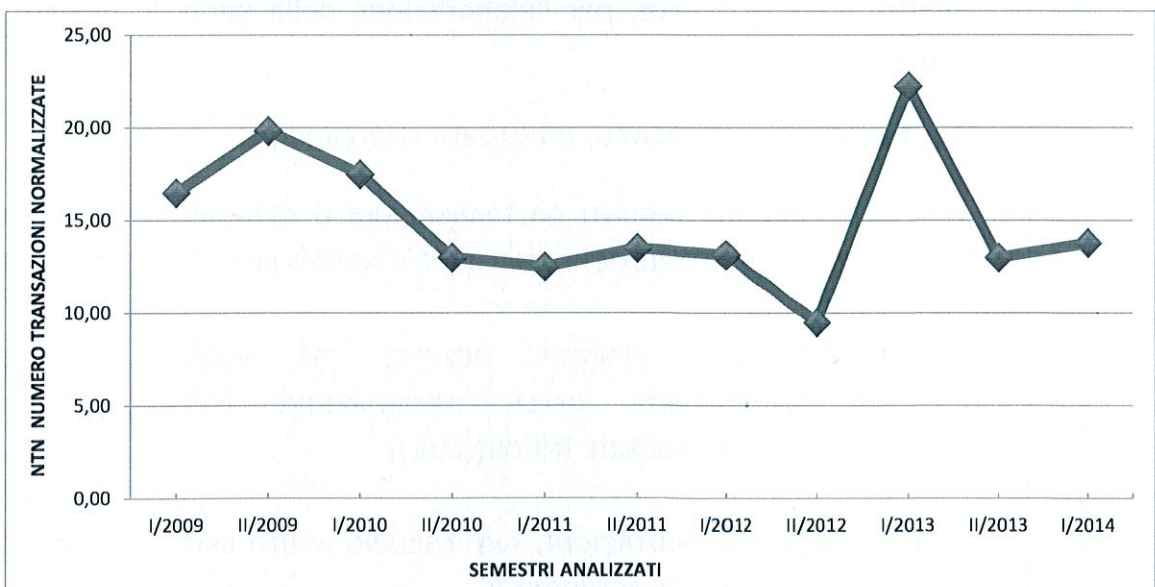
**NTN = NUMERO DI TRANSAZIONI NORMALIZZATE** CIOÈ RAPPORTATE ALLA QUOTA DI PROPRIETÀ TRASFERITA. (UN ATTO CHE TRASFERISCE UNA QUOTA DI PROPRIETÀ PARI A 1/2 EQUIVALE A 1/2 DI TRANSAZIONE)

**IMI = NTN/STOCK =** RAPPORTO FRA IL NUMERO DI TRANSAZIONI NORMALIZZATE REALIZZATE IN UN PERIODO DI TEMPO CON RIFERIMENTO A IMMOBILI DI SPECIFICA DESTINAZIONE E IL NUMERO DI UNITÀ IMMOBILIARI CON TALE DESTINAZIONE PRESENTI NELLA BANCA DATI CATASTALE IN QUEL PERIODO.

Approfondendo i dati elaborati per il segmento edilizio indagato - aggiornati semestralmente dal I SEMESTRE 2009 al I SEMESTRE 2014 - il COMUNE DI RIOMAGGIORE (SP) evidenzia:

**UNA LIMITATA MA NON TRASCURABILE DINAMICITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE RIFERITA ALLO SPECIFICO SEGMENTO TRATTATO,** esplicitabile mediante il seguente andamento:

NTN - NUMERO TRANSAZIONI NORMALIZZATE										
I/2009	II/2009	I/2010	II/2010	I/2011	II/2011	I/2012	II/2012	I/2013	II/2013	I/2014
16,50	19,83	17,50	13,00	12,50	13,50	13,13	9,50	22,23	13,00	13,78



### 3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

#### 3.4.1 ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

##### [A] DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI MANUFATTI

Analizzate le particolari condizioni al contorno e atteso lo scopo della stima, l'aspetto economico che verrà considerato nella valutazione è il VALORE DI MERCATO.

Al fine di determinare il più probabile valore unitario di mercato dei fabbricati rurali oggetto di stima - **IDENTIFICATI AI MAPPALI 1010 – 1011 - 506** - ci si avvarrà di un METODO SINTETICO COMPARATIVO tale da poter ottenere detto valore con la comparazione di unità immobiliari simili e recentemente trattate dagli operatori economici. Tale procedimento, come meglio esplicitato nel precedente paragrafo, è applicabile solo nell'eventualità in cui il mercato immobiliare sia dinamico e il caso in esame rientra in questa casistica, come si evince dai dati riportati al punto precedente (§.3.3).

Nello specifico, si adotta un PROCEDIMENTO PLURIPARAMETRICO derivato dal MARKET COMPARISON APPROACH grazie al quale è possibile confrontare il bene oggetto di valutazione, **SUBJECT (S)**, con immobili simili, **COMPARABLES (Ci)**, in funzione di "n" caratteristiche quantitative e qualitative, per le quali sia determinabile un prezzo marginale.

##### PROCEDIMENTO DIRETTO PER LA STIMA DEL BENE TRATTATO

La procedura derivata dal MARKET COMPARISON APPROACH - metodo ritenuto più adatto, dalla Scrivente, per l'elaborazione della stima in esame, consta delle seguenti fasi:

##### A - INDAGINE DI MERCATO, effettuata ricercando:

- a) DATI STORICI DESUNTI DA TRANSAZIONI O ASTE RECENTI, RIFERITE A IMMOBILI AVENTI CARATTERISTICHE ANALOGHE O ASSIMILABILI A QUELLI OGGETTO DI STIMA;
- b) OFFERTE DI VENDITA DESUNTE DA PUBBLICAZIONI SPECIALIZZATE O DIRETTAMENTE DALLE INFORMAZIONI FORNITE DAGLI OPERATORI DEL SETTORE (AGENZIE IMMOBILIARI);
- c) PRECEDENTI VALUTAZIONI, CHE ABBIANO AVUTO ESITO IN UNA COMPRAVENDITA, OPPORTUNAMENTE AGGIORNATE.



Nella indagine si terrà conto dei valori desunti da listini editi da operatori specializzati, fra i quali in primo luogo l' **OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE** di questa Spettabile Agenzia (O.M.I.);

**B - TEST DI AMMISSIBILITÀ (AGGIORNAMENTO DEL VALORE)** dei *COMPARABLES (Ci)*, attraverso l'intervallo di valori O.M.I. registrato nella zona in cui ricade il singolo *SUBJECT (S)* per immobili tipologicamente analoghi - nel semestre più prossimo al momento della stima;

**C - REDAZIONE DELLA TABELLA DEI DATI** nella quale tradurre in punteggi e quantità le caratteristiche specifiche dei *COMPARABLES* ammissibili e dei *SUBJECT*;

**D - STIMA DEI PREZZI MARGINALI** delle caratteristiche dei *COMPARABLES* ammissibili, intesi come misura della quantità di prezzo che l'acquirente ordinario è disponibile a versare per acquistare un'unità in più di ciascuna caratteristica;

**E - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**, ottenuto mediante:

- a) CALCOLO DELLO SCOSTAMENTO PERCENTUALE DEI SINGOLI VALORI CORRETTI DA TALE VALORE MEDIO;
- b) STIMA - ATTRAVERSO I PREZZI MARGINALI - DEI VALORI DI MERCATO DEI *COMPARABLES* "CORRETTI" VARIANDO LE LORO CARATTERISTICHE PER RENDERLE PERFETTAMENTE ANALOGHE A QUELLE DEI SINGOLI *SUBJECT*;
- c) CALCOLO DEL VALORE MEDIO CORRETTO;
- d) CALCOLO DELLO SCOSTAMENTO PERCENTUALE DEI SINGOLI VALORI CORRETTI DA TALE VALORE MEDIO;
- e) ELIMINAZIONE DEI *COMPARABLES* CHE PRESENTANO UNO SCOSTAMENTO  $\Delta\%$  DALLA MEDIA MAGGIORE DEL **20%**;
- f) STIMA DEL VALORE DEI *SUBJECT* PER CONCILIAZIONE DEI VALORI CORRETTI SUPERSTITI, RITENUTI ATTENDIBILI.

## INDAGINE DI MERCATO E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE

L'indagine di mercato condotta per rintracciare dei validi elementi economici di confronto - atti di compravendita e precedenti d'ufficio - inerenti FABBRICATI RURALI O ASSIMILABILI, aventi caratteristiche simili o assimilabili alle porzioni immobiliari indagate ed ubicati nel territorio comunale in argomento, ha permesso di acquisire i dati di seguito precisati:

SPECIFICHE IMMOBILI COSTITUENTI IL CAMPIONE DI CONFRONTO												
ID	REP/RIF	NOTAIO - AGENZIA	PERIODO	TIPOLOGIA	UBICAZIONE - LOCALITA'	ZONA O.M.I.	FOGLIO	P.LLA	SUB.	SUP.	VALORE	VALORE UNITARIO
C <sub>1</sub>	PROT.460/2015	STIMA FISCALE	I-2012	MAGAZZINO	VOLAstra	D1	4	1426	-	15,00 mq	€ 13.500	900 €/mq
C <sub>2</sub>	1.982/1T/2011	GOGLIA	I-2011	MAGAZZINO	VOLAstra	D1	4	40	2	16,00 mq	€ 17.600	1.100 €/mq
C <sub>3</sub>	33.585/1T/2012	LA PORTA	I-2012	MAGAZZINO	VOLAstra	D1	4	1417	-	32,00 mq	€ 95.500	2.984 €/mq
C <sub>4</sub>	1.982/1T/2011	GOGLIA	I-2011	MAGAZZINO	VOLAstra	D1	4	40	1	16,00 mq	€ 17.600	1.100 €/mq
C <sub>5</sub>	PROT.705/2014	STIMA FISCALE	II-2012	MAGAZZINO	GROppo	D1	11	518	-	13,00 mq	€ 11.700	900 €/mq

## ESAME DELLE CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Gli elementi che generalmente contribuiscono a definire le caratteristiche di un vetusto manufatto in pietra (fabbricato rurale o assimilabili) di cui sia noto il valore di mercato, e analizzando i quali sia possibile utilizzare tale valore per costruire quella scala ideale dei prezzi la cui individuazione è concettualmente alla base del METODO SINTETICO COMPARATIVO, possono essere quantitativi e qualitativi.

Gli elementi caratteristici generali possono essere così riassunti:

- NATURA DEL DATO IN RELAZIONE ALLA FONTE DI PROVENIENZA;
- EPOCA DEL DATO E LOCALIZZAZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI;
- CLASSE DI SUPERFICIE DELL'IMMOBILE.

Agli elementi caratteristici generali se ne aggiungono altri che sono più specificamente riferiti alla tipologia di immobile e al contesto di mercato considerato.

Per i manufatti edilizi adibiti a deposito le caratteristiche specifiche, considerate rilevanti dal mercato, sono:

- LA CONSISTENZA RAGGUAGLIATA DELL'IMMOBILE;
- LA LOCALIZZAZIONE DEL FABBRICATO, FUNZIONE DELLA VICINANZA AL LITORALE;
- LA QUALITÀ DELL'AFFACCIO;
- L'ACCESSIBILITÀ AL BENE INDAGATO (SENTIERO, MEZZO MECCANICO);
- LA CLASSE DI CONSISTENZA DELL'UNITÀ TRATTATA, IN FUNZIONE DELLE ATTIVITÀ PRATICATE (RIDOTTA, MEDIA, ELEVATA);
- GLI IMPIANTI E LE DOTAZIONI TECNOLOGICHE (ALLACCIO ALLA RETE IDRICA COMUNALE, SERVIZIO IGIENICO, DISPOSITIVI IN GRADO DI GENERARE ENERGIA ELETTRICA DA FONTI RINNOVABILI, ECC.);
- LO STATO DI CONSERVAZIONE COMPLESSIVO DEL FABBRICATO:

IL COSTO MEDIO UNITARIO DI RISTRUTTURAZIONE (DA SCADENTE A BUONO), CONTESTUALIZZATO AL PERIODO DELLA VALUTAZIONE, DESUNTO DA ATTENTA ANALISI PREZZI – SULLA BASE DELLE PUBBLICAZIONI DEI O DAGLI ELENCHI PREZZI REGIONALI – RISULTA QUANTIFICABILE IN CIRCA **€ 2.000,00/Mq.**

Sulla base di questa indicativa classificazione di caratteristiche, è stata costruita una tabella riepilogativa, detta SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE che raccoglie in forma sintetica tutti i dati utili inerenti il singolo SUBJECT indagato ed i COMPARABLES.

I dati sopra richiamati vengono raggruppati nelle tabelle sottostanti:

**SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE – P.LLA 1010**

CARATTERISTICHE			U.I.U. IN COMPARAZIONE					U.I.U. DA STIMARE	
			C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>	S	
<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>	INDIRIZZO	LOCALITA' - FRAZIONE	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	GROPPO	VOLASTRA	
		UBICAZIONE	-	-	VIA VOLASTRA	-	-	VIA VOLASTRA	
		COMUNE	RIOMAGGIORE	RIOMAGGIORE	RIOMAGGIORE	RIOMAGGIORE	RIOMAGGIORE	RIOMAGGIORE	
	CATASTALI	SEZIONE	-	-	-	-	-	-	
		FOGLIO	4	4	4	4	11	4	
		PARTICELLA	1426	40	1417	40	518	1010	
	SUBALTERNO	-	2	-	1	-	-		
<b>DATI ECONOMICI</b>	NATURA DATO	REP. - RIF.	PROT.460/2015	1.982/1T/2011	33.585/1T/2012	1.982/1T/2011	PROT.705/2014	-	
		NOTAIO - AGENZIA	STIMA FISCALE	GOGLIA	LA PORTA	GOGLIA	STIMA FISCALE	-	
		DATA RIFERIMENTO	30/06/2012	13/05/2011	07/05/2012	13/05/2011	05/07/2012	I - 2015	
		PREZZO - VALORE	€ 13.500	€ 17.600	€ 95.500	€ 17.600	€ 11.700	-	
	OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE	ZONA O.M.I.	D1	D1	D1	D1	D1	R1	
		SEMESTRE DI RIFERIMENTO	I 2012	I 2011	I 2012	I 2011	II 2012	II 2014	
		FASCIA	PERIFERICA	PERIFERICA	PERIFERICA	PERIFERICA	PERIFERICA	EXTRAURBANA	
		TIPOLOGIA	MAGAZZINO	MAGAZZINO	MAGAZZINO	MAGAZZINO	MAGAZZINO	MAGAZZINI	
		VALORE O.M.I. MAX	1.700 €/mq	1.700 €/mq	1.700 €/mq	1.700 €/mq	1.700 €/mq	1.600 €/mq	
		VALORE O.M.I. MIN	1.300 €/mq	1.300 €/mq	1.300 €/mq	1.300 €/mq	1.300 €/mq	1.250 €/mq	
		CONSISTENZA [AI SENSI DEL D.P.R. 138/98]	15,00 mq	16,00 mq	32,00 mq	16,00 mq	13,00 mq	17,00 mq	
	PREZZO UNITARIO [€/mq]	900 €/mq	1.100 €/mq	2.985 €/mq	1.100 €/mq	900 €/mq	-		
<b>CARATTERISTICHE FABBRICATO RURALE</b>	K <sub>1</sub>	SUPERFICIE	SUP. PRINCIPALE	15 mq	16 mq	32 mq	16 mq	12 mq	16 mq
			VANI ACCESSORI					1 mq	1 mq
			SUP. RAGGUAGLIATA	15 mq	16 mq	32 mq	16 mq	13 mq	17 mq
	K <sub>2</sub>	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	MEDIOCRE					X	
			ORDINARIA	X	X		X		●
	K <sub>3</sub>	QUALITA' AFFACCIO	DI PREGIO			X			
			SCADENTE						
			ORDINARIA					X	
	K <sub>4</sub>	ACCESSIBILITA'	BUONA	X	X		X		●
			PANORAMICA			X			
			SENTIERO INTERPODERALE	X	X		X	X	
	K <sub>5</sub>	CLASSE DI CONSISTENZA S = [ mq ]	SENTIERO - MEZZO MECCANICO			X			●
			RIDOTTA S ≤ 20,00	X	X		X	X	●
			MEDIA 21,00 < S < 29,00						
	K <sub>6</sub>	IMPIANTI E DOTAZIONI TECNOLOGICHE	ELEVATA S ≥ 30,00			X			
			ASSENTI	X	X		X	X	
			LIMITATE						
	K <sub>7</sub>	STATO DI CONSERVAZIONE	PRESENTI			X			●
			PESSIMO						
SCADENTE			X	X		X	X		
ORDINARIO								●	
DISCRETO									
	RISTRUTTURATO			X					

**SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE – P.LLA 1011**

CARATTERISTICHE			U.I.U. IN COMPARAZIONE					U.I.U. DA STIMARE	
			C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>	S	
<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>	INDIRIZZO	LOCALITA' - FRAZIONE	VOLAstra	VOLAstra	VOLAstra	VOLAstra	GROppo	VOLAstra	
		UBICAZIONE	-	-	VIA VOLAstra	-	-	VIA VOLAstra	
		COMUNE	RIOMAGGIORE	RIOMAGGIORE	RIOMAGGIORE	RIOMAGGIORE	RIOMAGGIORE	RIOMAGGIORE	
	CATASTALI	SEZIONE	-	-	-	-	-	-	
		FOGLIO	4	4	4	4	11	4	
		PARTICELLA	1426	40	1417	40	518	1011	
		SUBALTERNO	-	2	-	1	-	-	
<b>DATI ECONOMICI</b>	NATURA DATO	REP. - RIF.	PROT.460/2015	1.982/17/2011	33.585/17/2012	1.982/17/2011	PROT.705/2014	-	
		NOTAIO - AGENZIA	STIMA FISCALE	GOGLIA	LA PORTA	GOGLIA	STIMA FISCALE	-	
		DATA RIFERIMENTO	30/06/2012	13/05/2011	07/05/2012	13/05/2011	05/07/2012	I - 2015	
		PREZZO - VALORE	€ 13.500	€ 17.600	€ 95.500	€ 17.600	€ 11.700	-	
	OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE	ZONA O.M.I.	D1	D1	D1	D1	D1	R1	
		SEMESTRE DI RIFERIMENTO	I	I	I	I	II	II	
		FASCIA	PERIFERICA	PERIFERICA	PERIFERICA	PERIFERICA	PERIFERICA	EXTRAURBANA	
		TIPOLOGIA	MAGAZZINO	MAGAZZINO	MAGAZZINO	MAGAZZINO	MAGAZZINO	MAGAZZINI	
		VALORE O.M.I. MAX	1.700 €/mq	1.700 €/mq	1.700 €/mq	1.700 €/mq	1.700 €/mq	1.600 €/mq	
		VALORE O.M.I. MIN	1.300 €/mq	1.300 €/mq	1.300 €/mq	1.300 €/mq	1.300 €/mq	1.250 €/mq	
	CONSISTENZA [AI SENSI DEL D.P.R. 138/98]	15,00 mq	16,00 mq	32,00 mq	16,00 mq	13,00 mq	18,00 mq		
	PREZZO UNITARIO [€/mq]	900 €/mq	1.100 €/mq	2.985 €/mq	1.100 €/mq	900 €/mq	-		
	<b>CARATTERISTICHE FABBRICATO RURALE</b>	K <sub>1</sub>	SUPERFICIE	SUP. PRINCIPALE	15 mq	16 mq	32 mq	16 mq	12 mq
VANI ACCESSORI								1 mq	2 mq
SUP. RAGGUAGLIATA				15 mq	16 mq	32 mq	16 mq	13 mq	18 mq
K <sub>2</sub>		LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	MEDIOCRE					X	
			ORDINARIA	X	X		X		●
K <sub>3</sub>		QUALITA' AFFACCIO	DI PREGIO			X			
			SCADENTE						
			ORDINARIA					X	
			BUONA	X	X		X		●
K <sub>4</sub>		ACCESSIBILITA'	PANORAMICA			X			
			SENTIERO INTERPODERALE	X	X		X	X	
K <sub>5</sub>		SENTIERO - MEZZO MECCANICO				X			●
			CLASSE DI CONSISTENZA						
			RIDOTTA S ≤ 20,00	X	X		X	X	●
K <sub>6</sub>		IMPIANTI E DOTAZIONI TECNOLOGICHE	MEDIA 21,00 < S < 29,00						
			S = [ mq ]			X			
K <sub>7</sub>		STATO DI CONSERVAZIONE	ELEVATA S ≥ 30,00	X	X		X	X	●
	ASSENTI		X	X		X	X	●	
	LIMITATE								
	PRESENTI				X				
	RISTRUTTURATO	PESSIMO						●	
		SCADENTE	X	X		X	X		
		ORDINARIO							
		DISCRETO							

 DIREZIONE REGIONALE PER LA LIGURIA – UFFICIO PROVINCIALE DELLA SPEZIA – TERRITORIO  
 PIAZZALE KENNEDY, 30 – 19124 LA SPEZIA - TEL. 0262.899 - FAX 0262.130 - E-Mail: up\_laspezia@agenziaentrate.it

**SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE – P.LLA 506**

CARATTERISTICHE		U.I.U. IN COMPARAZIONE					U.I.U. DA STIMARE			
		C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>	S			
DATI IDENTIFICATIVI	INDIRIZZO	LOCALITA' - FRAZIONE	VOLAISTRA	VOLAISTRA	VOLAISTRA	VOLAISTRA	GROPPO	VOLAISTRA		
		UBICAZIONE	-	-	VIA VOLAISTRA	-	-	LOC. CAMPO		
		COMUNE	-	-	-	-	-	RIOMAGGIORE		
	CATASTALI	SEZIONE	-	-	-	-	-	-		
		FOGLIO	4	4	4	4	11	4		
		PARTICELLA	1426	40	1417	40	518	506		
		SUBALTERNO	-	2	-	1	-	-		
DATI ECONOMICI	NATURA DATO	REP. - RIF.	PROT.460/2015	1.982/11/2011	33.585/11/2012	1.982/11/2011	PROT.705/2014	-		
		NOTAIO - AGENZIA	STIMA FISCALE	GOGLIA	LA PORTA	GOGLIA	STIMA FISCALE	-		
		DATA RIFERIMENTO	30/06/2012	13/05/2011	07/05/2012	13/05/2011	05/07/2012	I - 2015		
		PREZZO - VALORE	€ 13.500	€ 17.600	€ 95.500	€ 17.600	€ 11.700	-		
	OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE	ZONA O.M.I.	D1	D1	D1	D1	D1	R1		
		SEMESTRE DI RIFERIMENTO	I	I	I	I	II	II		
		FASCIA	2012	2011	2012	2011	2012	2014		
		TIPOLOGIA	PERIFERICA	PERIFERICA	PERIFERICA	PERIFERICA	PERIFERICA	EXTRAURBANA		
		VALORE O.M.I. MAX	1.700 €/mq	1.700 €/mq	1.700 €/mq	1.700 €/mq	1.700 €/mq	1.600 €/mq		
		VALORE O.M.I. MIN	1.300 €/mq	1.300 €/mq	1.300 €/mq	1.300 €/mq	1.300 €/mq	1.250 €/mq		
	CONSISTENZA [AI SENSI DEL D.P.R. 138/98]		15,00 mq	16,00 mq	32,00 mq	16,00 mq	13,00 mq	19,00 mq		
	PREZZO UNITARIO [€/mq]		900 €/mq	1.100 €/mq	2.985 €/mq	1.100 €/mq	900 €/mq	-		
	CARATTERISTICHE FABBRICATO RURALE	K <sub>1</sub>	SUPERFICIE	SUP. PRINCIPALE	15 mq	16 mq	32 mq	16 mq	12 mq	19 mq
				VANI ACCESSORI					1 mq	
SUP. RAGGUAGLIATA				15 mq	16 mq	32 mq	16 mq	13 mq	19 mq	
K <sub>2</sub>		LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	MEDIOCRE					X	●	
			ORDINARIA	X	X		X			
K <sub>3</sub>		QUALITA' AFFACCIO	DI PREGIO			X				
			SCADENTE							
			ORDINARIA					X		
K <sub>4</sub>		ACCESSIBILITA'	BUONA	X	X		X		●	
			PANORAMICA			X				
			SENTIERO INTERPODERALE	X	X		X	X		
K <sub>5</sub>		CLASSE DI CONSISTENZA S = [ mq ]	SENTIERO - MEZZO MECCANICO			X			●	
			RIDOTTA S ≤ 20,00	X	X		X	X	●	
			MEDIA 21,00 < S < 29,00							
K <sub>6</sub>		IMPIANTI E DOTAZIONI TECNOLOGICHE	ELEVATA S ≥ 30,00			X				
			ASSENTI	X	X		X	X	●	
			LIMITATE							
K <sub>7</sub>		STATO DI CONSERVAZIONE	PRESENTI			X				
			PESSIMO						●	
			SCADENTE	X	X		X	X		
			ORDINARIO							
	DISCRETO									
		RISTRUTTURATO			X					

 DIREZIONE REGIONALE PER LA LIGURIA – UFFICIO PROVINCIALE DELLA SPEZIA - TERRITORIO  
 PIAZZALE KENNEDY, 30 - 19124 LA SPEZIA - TEL. 0262.899 - FAX 0262.130 - E-Mail: up\_laspezia@agenziaentrate.it

**TEST DI AMMISSIBILITÀ – TABELLA DI AGGIORNAMENTO**

Per verificare che le disomogeneità riscontrate fra le caratteristiche dei *COMPARABLES* e quelle dei *SUBJECT* non siano tali da rendere inaffidabile il confronto, si prenderanno in considerazione le caratteristiche generali precedentemente elencate, e si effettuerà il *TEST DI AMMISSIBILITÀ SEMPLIFICATO*.

Infatti i *COMPARABLES* possono risultare disomogenei tra loro e rispetto ai singoli *SUBJECT*, e devono quindi essere resi affini con opportune correzioni in aggiunta e in detrazione.

Pertanto – al fine della corretta formulazione del giudizio di stima verrà eseguito l'AGGIORNAMENTO TEMPORALE dei valori reperiti, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:

- NATURA DEL DATO IN RELAZIONE ALLA FONTE DI PROVENIENZA;
- INQUADRAMENTO TEMPORALE DELLA TRANSAZIONE/PROPOSTA DI VENDITA (EPOCA E LOCALIZZAZIONE ANALIZZATE CON RIFERIMENTO ALL'O.M.I.)

**TEST DI AMMISSIBILITÀ – TABELLA DI AGGIORNAMENTO**

DATI		IMMOBILI IN COMPARAZIONE "COMPARABLES"					IMMOBILE DA STIMARE "SUBJECT"	
		C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>		
PREZZO INIZIALE		€ 13.500	€ 17.600	€ 95.500	€ 17.600	€ 11.700	DATI SPECIFICI	
NATURA DATO	K <sub>t</sub> COEFFICIENTE DI TRATTABILITÀ %	0%	0%	0%	0%	0%	ZONA O.M.I.	R1
	PREZZO TRATTATO = K <sub>t</sub> x Prezzo iniziale	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	FASCIA	EXTRAURBANA
STATO REDDITUALE	SAGGIO r						EPOCA STIMA II 2014	
	CANONE POTENZIALE C <sub>o</sub> = P x r						VALORI O.M.I.	
	C <sub>p</sub> - C						V <sup>S</sup> <sub>O.M.I.</sub> min = 1.250 €/mq	
	Δ PREZZO LOCAZ. = (C <sub>p</sub> - C) x (e <sup>n</sup> - 1) / r x e <sup>n</sup>						V <sup>S</sup> <sub>O.M.I.</sub> MAX = 1.600 €/mq	
PREZZO INTERMEDIO		€ 13.500	€ 17.600	€ 95.500	€ 17.600	€ 11.700	VALORE CENTRALE O.M.I. (zona ed epoca subject)	1.425 €/mq
EPOCA E LOCALIZZAZIONE O.M.I.	VALORE O.M.I. medio subject = V <sub>s</sub>	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	COSTO DI RISTRUTTURAZIONE [C]	
	VALORE O.M.I. medio comparable = V <sub>c</sub>	1.500 €/mq	1.500 €/mq	1.500 €/mq	1.500 €/mq	1.500 €/mq	C' COSTO UNITARIO da PESSIMO a ORDINARIO	1.000 €/mq
	K <sub>EL</sub> = V <sub>s</sub> /V <sub>c</sub>	0,95 [-]	0,95 [-]	0,95 [-]	0,95 [-]	0,95 [-]	C'' COSTO UNITARIO da ORDINARIO a RISTRUTTURATO	1.000 €/mq
	Δ PREZZO = P. INTERMEDIO x (K <sub>EL</sub> - 1)	-€ 675	-€ 880	-€ 4.775	-€ 880	-€ 585	C - C' + C''	2.000 €/mq
P <sub>cl</sub> = PREZZO CORRETTO		€ 12.825	€ 16.720	€ 90.725	€ 16.720	€ 11.115	P min PREZZO MINIMO	
PREZZO UNITARIO CORRETTO		855 €/mq	1.045 €/mq	2.835 €/mq	1.045 €/mq	855 €/mq	855 €/mq	

**TABELLA DI COMPARAZIONE O TABELLA DEI DATI**

Per le caratteristiche dei COMPARABLES ammissibili, per le quali occorre ancora operare delle correzioni, nella scheda degli elementi di comparazione è stata definita una opportuna scala di valori.

A tale graduazione saranno in questa fase associati appropriati punteggi, discriminati in funzione dei singoli SUBJECT, sotto esplicitati:

**TABELLA DEI DATI – P.LLA 1010**

CARATTERISTICHE				COMPARABLES					SUBJECT
COEFF.	DENOMINAZIONE	DETTAGLIO NOMENCLATURA	U.d.M. PUNTEGGIO	C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>	S
				Q.tà numero	Q.tà numero	Q.tà numero	Q.tà numero	Q.tà numero	Q.tà numero
<b>K<sub>1</sub></b>	CONSISTENZA RAGGUAGLIATA	CONSISTENZA [D.P.R. 138/98]	mq	15	16	32	16	13	17
<b>K<sub>2</sub></b>	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	DEGRADATA	0					0	
		ORDINARIA	1	1	1	1		1	
		RICERCATA	2			2			
<b>K<sub>3</sub></b>	QUALITA' AFFACCIO	SCADENTE	0						
		ORDINARIA	1					1	
		BUONA	2	2	2	2		2	
		PANORAMICA	3			3			
<b>K<sub>4</sub></b>	ACCESSIBILITA'	SENTIERO INTERPODERALE	0	0	0		0	0	
		SENTIERO - MEZZO MECCANICO	1			1			1
<b>K<sub>5</sub></b>	CLASSE DI CONSISTENZA S = [ mq ]	RIDOTTA S ≤ 20,00	0	0	0		0	0	0
		MEDIA 21,00 < S < 29,00	1						
		ELEVATA S ≥ 30,00	2			2			
<b>K<sub>6</sub></b>	IMPIANTI E DOTAZIONE TECNOLOGICA	ASSENTI	0	0	0		0	0	
		LIMITATE	1						
		PRESENTI	2			2			2
<b>K<sub>7</sub></b>	STATO DI CONSERVAZIONE	PESSIMO	0						
		SCADENTE	1	1	1		1	1	
		ORDINARIO	2						2
		DISCRETO	3						
		RISTRUTTURATO	4			4			



**TABELLA DEI DATI – P.LLA 1011**

CARATTERISTICHE				COMPARABLES					SUBJECT
COEFF.	DENOMINAZIONE	DETTAGLIO NOMENCLATURA	U.d.M. PUNTEGGIO	C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>	S
				Q.tà - numero	Q.tà - numero	Q.tà - numero	Q.tà - numero	Q.tà - numero	Q.tà - numero
<b>K<sub>1</sub></b>	CONSISTENZA RAGGUAGLIATA	CONSISTENZA [D.P.R. 138/98]	<b>mq</b>	<b>15</b>	16	<b>32</b>	16	<b>13</b>	<b>18</b>
<b>K<sub>2</sub></b>	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	DEGRADATA	<b>0</b>					<b>0</b>	
		ORDINARIA	<b>1</b>	<b>1</b>	1		1		<b>1</b>
		RICERCATA	<b>2</b>			<b>2</b>			
<b>K<sub>3</sub></b>	QUALITA' AFFACCIO	SCADENTE	<b>0</b>						
		ORDINARIA	<b>1</b>					<b>1</b>	
		BUONA	<b>2</b>	<b>2</b>	2		2		<b>2</b>
		PANORAMICA	<b>3</b>			<b>3</b>			
<b>K<sub>4</sub></b>	ACCESSIBILITA'	SENTIERO INTERPODERALE	<b>0</b>	<b>0</b>	0		0	<b>0</b>	
		SENTIERO - MEZZO MECCANICO	<b>1</b>			<b>1</b>			<b>1</b>
<b>K<sub>5</sub></b>	CLASSE DI CONSISTENZA S = [ mq ]	RIDOTTA S ≤ 20,00	<b>0</b>	<b>0</b>	0		0	<b>0</b>	<b>0</b>
		MEDIA 21,00 < S < 29,00	<b>1</b>						
		ELEVATA S ≥ 30,00	<b>2</b>			<b>2</b>			
<b>K<sub>6</sub></b>	IMPIANTI E DOTAZIONE TECNOLOGICA	ASSENTI	<b>0</b>	<b>0</b>	0		0	<b>0</b>	<b>0</b>
		LIMITATE	<b>1</b>						
		PRESENTI	<b>2</b>			<b>2</b>			
<b>K<sub>7</sub></b>	STATO DI CONSERVAZIONE	PESSIMO	<b>0</b>						<b>0</b>
		SCADENTE	<b>1</b>	<b>1</b>	1		1	<b>1</b>	
		ORDINARIO	<b>2</b>						
		DISCRETO	<b>3</b>						
		RISTRUTTURATO	<b>4</b>			<b>4</b>			

**TABELLA DEI DATI – P.LLA 506**

CARATTERISTICHE				COMPARABLES					SUBJECT
COEFF.	DENOMINAZIONE	DETTAGLIO NOMENCLATURA	U.d.M. PUNTEGGIO	C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>	S
				Q.tà - numero	Q.tà - numero	Q.tà - numero	Q.tà - numero	Q.tà - numero	Q.tà - numero
<b>K<sub>1</sub></b>	CONSISTENZA RAGGUAGLIATA	CONSISTENZA [D.P.R. 138/98]	<b>mq</b>	<b>15</b>	16	<b>32</b>	16	<b>13</b>	<b>19</b>
<b>K<sub>2</sub></b>	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	DEGRADATA	<b>0</b>					<b>0</b>	<b>0</b>
		ORDINARIA	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>		1		
		RICERCATA	<b>2</b>			<b>2</b>			
<b>K<sub>3</sub></b>	QUALITA' AFFACCIO	SCADENTE	<b>0</b>						
		ORDINARIA	<b>1</b>					<b>1</b>	
		BUONA	<b>2</b>	<b>2</b>	<b>2</b>		2		<b>2</b>
		PANORAMICA	<b>3</b>			<b>3</b>			
<b>K<sub>4</sub></b>	ACCESSIBILITA'	SENTIERO INTERPODERALE	<b>0</b>	<b>0</b>	0		0	<b>0</b>	
		SENTIERO - MEZZO MECCANICO	<b>1</b>			<b>1</b>			<b>1</b>
<b>K<sub>5</sub></b>	CLASSE DI CONSISTENZA S = [ mq ]	RIDOTTA S ≤ 20,00	<b>0</b>	<b>0</b>	0		0	<b>0</b>	<b>0</b>
		MEDIA 21,00 < S < 29,00	<b>1</b>						
		ELEVATA S ≥ 30,00	<b>2</b>			<b>2</b>			
<b>K<sub>6</sub></b>	IMPIANTI E DOTAZIONE TECNOLOGICA	ASSENTI	<b>0</b>	<b>0</b>	0		0	<b>0</b>	<b>0</b>
		LIMITATE	<b>1</b>						
		PRESENTI	<b>2</b>			<b>2</b>			
<b>K<sub>7</sub></b>	STATO DI CONSERVAZIONE	PESSIMO	<b>0</b>						<b>0</b>
		SCADENTE	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>1</b>		1	<b>1</b>	
		ORDINARIO	<b>2</b>						
		DISCRETO	<b>3</b>						
		RISTRUTTURATO	<b>4</b>			<b>4</b>			

## PREZZI MARGINALI

Elaborate le *TABELLA DEI DATI*, occorre procedere al calcolo - per ciascuna caratteristica - del prezzo marginale, inteso come la quantità di prezzo che l'acquirente ordinario è disponibile a versare per acquistare un'unità in più di una caratteristica, posseduta dall'immobile e ritenuta appetibile dal mercato.

I prezzi marginali delle caratteristiche potranno, quindi, essere calcolati moltiplicando le incidenze elementari " *k* " per le seguenti grandezze:

$p'_{\text{MIN}}$  = PREZZO UNITARIO MINIMO DEI *COMPARABLES* CORRETTO MEDIANTE IL TEST DI AMMISSIBILITÀ (PER LE *SUPERFICI*);

$s$  = *SUPERFICI COPERTE DEL SUBJECT*;

$P'$  = PREZZO DEI *COMPARABLE* CORRETTO ATTRAVERSO IL TEST DI AMMISSIBILITÀ (PER TUTTE LE ALTRE CARATTERISTICHE).

Riassumendo, relativamente alla scelta delle *INCIDENZE "k"*, con riguardo ai *FABBRICATI RURALI*, per le caratteristiche si utilizzeranno le incidenze già individuate, tenendo conto del peso che ciascuna assume, in ambito locale, nella determinazione del valore di mercato.

Gli esiti della elaborazione inerente i casi in esame vengono esplicitati, in forma riassuntiva, nelle tabelle sottostanti:

**TABELLA DEI PREZZI MARGINALI – P.LLA 1010**

CARATTERISTICHE			COEFF. K <sub>i</sub>	PREZZI MARGINALI					
ID	DENOMINAZIONE	SIMBOLOGIA		Σ P <sub>min</sub> C	C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>
<b>K1</b>	CONSISTENZA RAGGUAGLIATA	P <sub>min</sub> COMPARABLES <b>855 €/mq</b>	€/mq	<b>1,00 [-]</b>	<b>855 €/mq</b>	855 €/mq	<b>855 €/mq</b>	855 €/mq	<b>855 €/mq</b>
<b>K2</b>	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	K <sub>2</sub> CI x Pci	€	<b>0,10 [-]</b>	1.283 €	1.672 €	<b>9.073 €</b>	1.672 €	<b>1.112 €</b>
<b>K3</b>	QUALITA' AFFACCIO	K <sub>3</sub> CI x Pci	€	<b>0,07 [-]</b>	<b>898 €</b>	1.170 €	<b>6.351 €</b>	1.170 €	<b>778 €</b>
<b>K4</b>	ACCESSIBILITA'	K <sub>4</sub> CI x Pci	€	<b>0,05 [-]</b>	<b>641 €</b>	836 €	<b>4.536 €</b>	836 €	<b>556 €</b>
<b>K5</b>	CLASSE DI CONSISTENZA	K <sub>5</sub> CI x Pci	€	<b>0,01 [-]</b>	<b>128 €</b>	167 €	<b>907 €</b>	167 €	<b>111 €</b>
<b>K6</b>	IMPIANTI E DOTAZIONE TECNOLOGICA	K <sub>6</sub> CI x Pci	€	<b>0,02 [-]</b>	<b>257 €</b>	334 €	<b>1.815 €</b>	334 €	<b>222 €</b>
<b>K7</b>	STATO DI CONSERVAZIONE	K <sub>7</sub> CI x STS	€	<b>500 €/Mq</b>	<b>8.500 €</b>	8.500 €	<b>8.500 €</b>	8.500 €	<b>8.500 €</b>

**TABELLA DEI PREZZI MARGINALI - P.LLA 1011**

CARATTERISTICHE			COEFF. K <sub>i</sub>	PREZZI MARGINALI					
ID	DENOMINAZIONE	SIMBOLOGIA		€ /mq	C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>
<b>K1</b>	CONSISTENZA RAGGUAGLIATA	P <sub>min</sub> COMPARABLES 855 €/mq	€/mq	1,00 [ - ]	855 €/mq	855 €/mq	855 €/mq	855 €/mq	855 €/mq
<b>K2</b>	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	K <sub>2</sub> CI x Pci	€	0,10 [ - ]	1.283 €	1.672 €	9.073 €	1.672 €	1.112 €
<b>K3</b>	QUALITA' AFFACCIO	K <sub>3</sub> CI x Pci	€	0,07 [ - ]	898 €	1.170 €	6.351 €	1.170 €	778 €
<b>K4</b>	ACCESSIBILITA'	K <sub>4</sub> CI x Pci	€	0,05 [ - ]	641 €	836 €	4.536 €	836 €	556 €
<b>K5</b>	CLASSE DI CONSISTENZA	K <sub>5</sub> CI x Pci	€	0,01 [ - ]	128 €	167 €	907 €	167 €	111 €
<b>K6</b>	IMPIANTI E DOTAZIONE TECNOLOGICA	K <sub>6</sub> CI x Pci	€	0,02 [ - ]	257 €	334 €	1.815 €	334 €	222 €
<b>K7</b>	STATO DI CONSERVAZIONE	K <sub>7</sub> CI x STS	€	500 €/Mq	9.000 €	9.000 €	9.000 €	9.000 €	9.000 €

**TABELLA DEI PREZZI MARGINALI – P.LLA 506**

CARATTERISTICHE			COEFF. K <sub>i</sub>	PREZZI MARGINALI					
ID	DENOMINAZIONE	SIMBOLOGIA		Σ P <sub>i</sub> €/mq	C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>
<b>K1</b>	CONSISTENZA RAGGUAGLIATA	P <sub>min</sub> COMPARABLES 855 €/mq	€/mq	1,00 [ - ]	855 €/mq	855 €/mq	855 €/mq	855 €/mq	855 €/mq
<b>K2</b>	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	K <sub>2</sub> Cl x Pci	€	0,10 [ - ]	1.283 €	1.672 €	9.073 €	1.672 €	1.112 €
<b>K3</b>	QUALITA' AFFACCIO	K <sub>3</sub> Cl x Pci	€	0,07 [ - ]	898 €	1.170 €	6.351 €	1.170 €	778 €
<b>K4</b>	ACCESSIBILITA'	K <sub>4</sub> Cl x Pci	€	0,05 [ - ]	641 €	836 €	4.536 €	836 €	556 €
<b>K5</b>	CLASSE DI CONSISTENZA	K <sub>5</sub> Cl x Pci	€	0,01 [ - ]	128 €	167 €	907 €	167 €	111 €
<b>K6</b>	IMPIANTI E DOTAZIONE TECNOLOGICA	K <sub>6</sub> Cl x Pci	€	0,02 [ - ]	257 €	334 €	1.815 €	334 €	222 €
<b>K7</b>	STATO DI CONSERVAZIONE	K <sub>7</sub> Cl x STS	€	500 €/Mq	9.500 €	9.500 €	9.500 €	9.500 €	9.500 €

## SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI

Le operazioni di valutazione a questo punto consistono nella determinazione delle differenze di quantità o punteggio fra le caratteristiche dei SUBJECT e quelle di ciascun COMPARABLE ammissibile, come risultano nelle TABELLE DEI DATI, e nel moltiplicare algebricamente tale differenza per i corrispondenti prezzi marginali individuati.

In definitiva, la relazione di base della comparazione con il MARKET COMPARISON APPROACH risulta esplicitabile:

$$\begin{array}{ccccc} \text{VARIAZIONE DI PREZZO} & & \text{PREZZO MARGINALE} & & \text{DIFFERENZA DI QUANTITÀ} \\ \text{DEL} & & \text{DELLA} & & \text{O} \\ \text{COMPARABLE} & \times & \text{CARATTERISTICA} & = & \text{PUNTEGGIO} \end{array}$$

Si tratta in pratica di variare il prezzo del COMPARABLE supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità (o lo stesso punteggio) che possiede il singolo SUBJECT.

Alla fine del processo si otterrà per ciascun COMPARABLE (Ci) il prezzo a cui esso sarebbe stato venduto se avesse avuto le stesse caratteristiche del SUBJECT (S).

Sommando algebricamente per ciascun COMPARABLE al prezzo corretto in fase di verifica di ammissibilità (P'), le variazioni di prezzo  $\Delta P$  originate dall'aver reso tutte le sue caratteristiche uguali, in quantità o punteggio, a quelle del SUBJECT, si ottiene il cosiddetto prezzo finale corretto, che rappresenta un possibile prezzo del SUBJECT:

$$P_{\text{CORRETTO FINALE}} = P' + \Sigma \Delta P$$

Resta ora da ragionare sui valori trovati per il SUBJECT al fine di pervenire correttamente all'unico valore finale. E' chiaro che se tutti i valori fossero coincidenti o praticamente uguali avremmo subito il valore del SUBJECT.

In realtà, sia per le naturali imperfezioni del mercato, sia per le imperfezioni insite nell'intero processo di comparazione, sia infine per la natura dei COMPARABLES scelti e la non perfetta conoscenza di essi, permangono sempre delle differenze nei prezzi finali corretti.

Per ridurre l'effetto distorto restituito dalla dispersione dei prezzi corretti, si procede alla sintesi valutativa mediante:

- CALCOLO DEL **VALORE MEDIO CORRETTO** E DELLO SCOSTAMENTO PERCENTUALE  $\Delta\%$  DEI SINGOLI VALORI CORRETTI DA TALE VALORE MEDIO;
- ELIMINAZIONE DEI *COMPARABLES* CHE PRESENTANO UNO SCOSTAMENTO  $\Delta\%$  DALLA MEDIA MAGGIORE DEL **20%**;
- CALCOLO DEL VALORE DEL *SUBJECT* COME MEDIA DEI VALORI DEI *COMPARABLES* SUPERSTITI.

I risultati dell'elaborazione vengono esplicitati, sinteticamente, nelle tabelle di seguito richiamate:



**TABELLA DI VALUTAZIONE - P.LLA 1010**

DENOMINAZIONE	IMMOBILI IN COMPARAZIONE "COMPARABLES"												PREZZO MEDIO UNITARIO
	C1		C2		C3		C4		C5		C5		
	Q.1a Punteggi S-C1	CORREZIONE PREZZO APj	Q.1a Punteggi S-C2	CORREZIONE PREZZO APj	Q.1a Punteggi S-C3	CORREZIONE PREZZO APj	Q.1a Punteggi S-C4	CORREZIONE PREZZO APj	Q.1a Punteggi S-C5	CORREZIONE PREZZO APj	Q.1a Punteggi S-C5	CORREZIONE PREZZO APj	PREZZO MEDIO UNITARIO
<b>K1</b>	2 mq	C 1.710	1 mq	C 855	-15 mq	-C 12.825	1 mq	C 855	4 mq	C 3.420			
<b>K2</b>	0	C -	0	C -	-1	-C 9.073	0	C -	1	C 1.112			
<b>K3</b>	0	C -	0	C -	-1	-C 6.351	0	C -	1	C 778			
<b>K4</b>	1	C 641	1	C 836	0	C -	1	C 836	1	C 556			
<b>K5</b>	0	C -	0	C -	-2	-C 1.815	0	C -	0	C -			
<b>K6</b>	2	C 513	2	C 669	0	C -	2	C 669	2	C 445			
<b>K7</b>	1	C 8.500	1	C 8.500	-2	-C 17.000	1	C 8.500	1	C 8.500			
<b>SINTESI VALUTATIVA</b>	C	11.364	C	10.860	-C	47.063	C	10.860	C	14.810			
ZAPI SOMMATORIA CORREZIONI PREZZO													
PREZZO DI TRANSAZIONE	C	12.825	C	16.720	C	90.725	C	16.720	C	11.115			
P'CI=PCI+ZAPI PREZZO CORRETTO	C	24.189	C	27.580	C	43.662	C	27.580	C	25.925			
P'CI=PCI/Ss UNITARIO CORRETTO		1.423 €/mq		1.622 €/mq		2.568 €/mq		1.622 €/mq		1.525 €/mq			1.800 €/mq
SCOSTAMENTO %		-20,95%		-9,87%		42,69%		-9,87%		-15,28%			
P'CI=PCI/Ss PREZZO MEDIO CORRETTO FINALE		FUORI ALEA		1.622 €/mq		FUORI ALEA		1.622 €/mq		1.525 €/mq			
SCOSTAMENTO %		[ - ]		2,03%		[ - ]		2,03%		-4,09%			
<b>VALORE UNITARIO CORRETTO FINALE DEL MANUFATTO INDAGATO</b>												1.590 €/mq	
<b>VALORE UNITARIO CORRETTO FINALE DEL MANUFATTO INDAGATO - ARROTONDATO</b>												1.600 €/mq	

**TABELLA DI VALUTAZIONE - P.LLA 1011**
**DIREZIONE REGIONALE PER LA LIGURIA - UFFICIO PROVINCIALE DELLA SPEZIA - TERRITORIO**  
 PIAZZALE KENNEDY, 30 - 19124 LA SPEZIA - TEL. 0262.899 - FAX 0262.130 - E-Mail: up\_laspezia@agenziaentrate.it

DENOMINAZIONE	C1		C2		C3		C4		C5		IMMOBILE DA STIMARE "SUBJECT" FOGLIO 4 - P.LLA 1011
	Q.1a Punteggi S-C1	CORREZIONE PREZZO ΔPJ	Q.1a Punteggi S-C2	CORREZIONE PREZZO ΔPJ	Q.1a Punteggi S-C3	CORREZIONE PREZZO ΔPJ	Q.1a Punteggi S-C4	CORREZIONE PREZZO ΔPJ	Q.1a Punteggi S-C5	CORREZIONE PREZZO ΔPJ	
<b>K1</b>	3 mq	€ 2.565	2 mq	€ 1.710	-14 mq	-€ 11.970	2 mq	€ 1.710	5 mq	€ 4.275	
K2	0	€ -	0	€ -	-1	-€ 9.073	0	€ -	1	€ 1.112	
<b>K3</b>	0	€ -	0	€ -	-1	-€ 6.351	0	€ -	1	€ 778	
<b>K4</b>	1	€ 641	1	€ 836	0	€ -	1	€ 836	1	€ 556	
<b>K5</b>	0	€ -	0	€ -	-2	-€ 1.815	0	€ -	0	€ -	
K6	0	€ -	0	€ -	-2	-€ 3.629	0	€ -	0	€ -	
<b>K7</b>	-1	-€ 9.000	-1	-€ 9.000	-4	-€ 36.000	-1	-€ 9.000	-1	-€ 9.000	
ZAP1 SOMMATORIA CORREZIONI PREZZO	-€	5.794	-€	6.454	-€	68.837	-€	6.454	-€	2.280	
PEI PREZZO DI TRANSAZIONE	€	12.825	€	16.720	€	90.725	€	16.720	€	11.115	
P <sub>CI</sub> PC1+KAP1 PREZZO CORRETTO	€	7.031	€	10.266	€	21.888	€	10.266	€	8.835	PREZZO MEDIO UNITARIO 600 €/mq
P <sub>CI</sub> PC1/S <sub>u</sub> UNITARIO CORRETTO	391 €/mq		570 €/mq		1.216 €/mq		570 €/mq		491 €/mq		
Δ% SCOSTAMENTO %	-34,90%		-4,94%		102,67%		-4,94%		-18,19%		
S <sub>CI</sub> PC1/S <sub>u</sub> PREZZO UNITARIO CORRETTO FINALE	<b>FUORI ALEA</b>		570 €/mq		<b>FUORI ALEA</b>		570 €/mq		491 €/mq		
Δ% SCOSTAMENTO %	<b>[-]</b>		4,84%		<b>[-]</b>		4,84%		-9,77%		
<b>VALORE UNITARIO CORRETTO FINALE DEL MANUFATTO INDAGATO 544 €/mq</b>											
<b>VALORE UNITARIO CORRETTO FINALE DEL MANUFATTO INDAGATO - ARROTONDATO 550 €/mq</b>											

**TABELLA DI VALUTAZIONE – P.LLA 506**
**DIREZIONE REGIONALE PER LA LIGURIA – UFFICIO PROVINCIALE DELLA SPEZIA - TERRITORIO**  
 PIAZZALE KENNEDY, 30 – 19124 LA SPEZIA - TEL. 0262.899 - FAX 0262.130 - E-Mail: up\_laspezia@agenziaentrate.it

DENOMINAZIONE	IMMOBILI IN COMPARAZIONE "COMPARABLES"										PREZZO MEDIO UNITARIO
	C1	C2	C3	C4	C5	C1	C2	C3	C4	C5	
	Q.1a Punteggi S-C1	Q.1a Punteggi S-C2	Q.1a Punteggi S-C3	Q.1a Punteggi S-C4	Q.1a Punteggi S-C5	Q.1a Punteggi S-C1	Q.1a Punteggi S-C2	Q.1a Punteggi S-C3	Q.1a Punteggi S-C4	Q.1a Punteggi S-C5	PREZZO UNITARIO
<b>K1</b>	4 mq	3 mq	-13 mq	3 mq	6 mq	€ 3.420	€ 2.565	-€ 11.115	€ 2.565	€ 5.130	500 €/mq
K2	-1	-1	-2	-1	0	-€ 1.283	1.672	-€ 18.145	-€ 1.672	-	
K3	0	0	-1	0	1	€ -	€ -	-€ 6.351	€ -	€ 778	
K4	1	1	0	1	1	€ 641	€ 836	€ -	€ 836	€ 556	
K5	0	0	-2	0	0	€ -	€ -	-€ 1.815	€ -	€ -	
K6	0	0	-2	0	0	€ -	€ -	-€ 3.629	€ -	€ -	
K7	-1	-1	-4	-1	-1	-€ 9.500	-€ 9.500	-€ 38.000	-€ 9.500	-€ 9.500	
ZAPI SOMMATORIA CORREZIONI PREZZO	-€	-€	-€	-€	-€	6.721	7.771	79.054	7.771	3.036	
Pd PREZZO DI TRANSAZIONE	€	€	€	€	€	12.825	16.720	90.725	16.720	11.115	
P'CI=P'CI+ZAPI PREZZO CORRETTO	€	€	€	€	€	6.104	8.949	11.671	8.949	8.079	
P'CI=P'CI/Ss PREZZO UNITARIO CORRETTO	321 €/mq	471 €/mq	614 €/mq	471 €/mq	425 €/mq				471 €/mq	425 €/mq	
Δ% SCOSTAMENTO %	-35,75%	-5,80%	22,85%	-5,80%	-14,96%				-5,80%	-14,96%	
P'CI=P'CI/Ss PREZZO UNITARIO CORRETTO FINALE	FUORI ALEA	471 €/mq	FUORI ALEA	471 €/mq	425 €/mq				471 €/mq	425 €/mq	
Δ% SCOSTAMENTO %	[-]	3,29%	[-]	3,29%	-6,75%				3,29%	-6,75%	
<b>SINTESI VALUTATIVA</b>											
VALORE UNITARIO CORRETTO FINALE DEL FABBRICATO INDAGATO											456 €/mq
VALORE UNITARIO CORRETTO FINALE DEL MANUFATTO INDAGATO - ARROTONDATO											450 €/mq

### **VALORE DI MERCATO DEI MANUFATTI INDAGATI**

A seguito delle elaborazioni eseguite è stato possibile accertare il più probabile valore di mercato dei fabbricati rurali indagati - come:

#### **FOGLIO 4 - P.LLA 1010**

VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL MANUFATTO: **€ 1.600,00/mq.**

VALORE COMPLESSIVO DEL FABBRICATO RURALE

Mq 17,00 x € 1.600,00/Mq = **€ 27.000,00 IN CIFRA TONDA.**

#### **FOGLIO 4 - P.LLA 1011**

VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL MANUFATTO: **€ 550,00/mq.**

VALORE COMPLESSIVO DEL FABBRICATO RURALE

Mq 18,00 x € 550,00/Mq = **€ 10.000,00 IN CIFRA TONDA.**

#### **FOGLIO 4 - P.LLA 506**

VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL MANUFATTO: **€ 450,00/mq.**

VALORE COMPLESSIVO DEL FABBRICATO RURALE

Mq 18,00 x € 450,00/Mq = **€ 8.500,00 IN CIFRA TONDA.**

## **[B] DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI FONDI AGRICOLI**

Analizzate le particolari condizioni al contorno e atteso lo scopo della stima, l'aspetto economico che verrà considerato nella valutazione è il **VALORE DI MERCATO**.

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del lotto agricolo a natura catastale vigneto, costituito da diciannove fondi non contigui - ci si avvarrà di un METODO DIRETTO BASATO SULLA COMPARAZIONE tale da poter ottenere detti valori mediante il confronto di beni immobili simili e recentemente trattati dagli operatori economici.

Nello specifico, si adotta un PROCEDIMENTO PLURIPARAMETRICO derivato dal MARKET COMPARISON APPROACH grazie al quale è possibile confrontare il bene oggetto di valutazione, **SUBJECT (S)**, con immobili simili, **COMPARABLES (Ci)**, in funzione di "n" caratteristiche quantitative e qualitative, per le quali sia determinabile un prezzo marginale.

### **PROCEDIMENTO DIRETTO PER LA STIMA DEI BENI IN ESAME**

La procedura derivata dal MARKET COMPARISON APPROACH - metodo ritenuto più adatto, dalla Scrivente, per l'elaborazione della stima in esame, consta delle seguenti fasi:

#### **A - INDAGINE DI MERCATO**, effettuata ricercando:

- a) DATI STORICI DESUNTI DA TRANSAZIONI O ASTE RECENTI, RIFERITE A IMMOBILI AVENTI CARATTERISTICHE ANALOGHE O ASSIMILABILI A QUELLI OGGETTO DI STIMA;
- b) OFFERTE DI VENDITA DESUNTE DA PUBBLICAZIONI SPECIALIZZATE O DIRETTAMENTE DALLE INFORMAZIONI FORNITE DAGLI OPERATORI DEL SETTORE (AGENZIE IMMOBILIARI);
- c) PRECEDENTI VALUTAZIONI, CHE ABBIANO AVUTO ESITO IN UNA COMPRAVENDITA, OPPORTUNAMENTE AGGIORNATE.

Nella indagine si terrà conto dei valori desunti da listini editi da operatori specializzati, fra i quali in primo luogo l'**OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE** di questa Spettabile Agenzia (O.M.I.);

**B - AGGIORNAMENTO DEL VALORE** dei COMPARABLES (*Ci*);

**C - REDAZIONE DELLA TABELLA DEI DATI** nella quale tradurre in punteggi e quantità le caratteristiche specifiche dei COMPARABLES ammissibili e del SUBJECT;

**D - STIMA DEI PREZZI MARGINALI** delle caratteristiche dei COMPARABLES ammissibili, intesi come misura della quantità di prezzo che l'acquirente ordinario è disponibile a versare per acquistare un'unità in più di ciascuna caratteristica;

**E - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO**, ottenuto mediante:

- a) CALCOLO DELLO SCOSTAMENTO PERCENTUALE DEI SINGOLI VALORI CORRETTI DA TALE VALORE MEDIO;
- b) STIMA - ATTRAVERSO I PREZZI MARGINALI - DEI VALORI DI MERCATO DEI COMPARABLES "CORRETTI" VARIANDO LE LORO CARATTERISTICHE PER RENDERLE PERFETTAMENTE ANALOGHE A QUELLE DEL SUBJECT;
- c) CALCOLO DEL VALORE MEDIO CORRETTO;
- d) CALCOLO DELLO SCOSTAMENTO PERCENTUALE DEI SINGOLI VALORI CORRETTI DA TALE VALORE MEDIO;
- e) ELIMINAZIONE DEI COMPARABLES CHE PRESENTANO UNO SCOSTAMENTO DALLA MEDIA MAGGIORE DEL **15%**;
- f) STIMA DEL VALORE DEL SUBJECT PER CONCILIAZIONE DEI VALORI CORRETTI SUPERSTITI, RITENUTI ATTENDIBILI.

## INDAGINE DI MERCATO E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE DEI DATI

L'indagine di mercato condotta per rintracciare dei validi elementi economici di confronto inerenti APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLI A NATURA CATASTALE VIGNETO, aventi caratteristiche simili o assimilabili al lotto indagato ed ubicati nel territorio comunale in argomento, ha permesso di acquisire i dati di seguito precisati:

SPECIFICHE IMMOBILI COSTITUENTI IL CAMPIONE DI CONFRONTO											
ID	REP/RIF	NOTAIO - AGENZIA	PERIODO	TIPOLOGIA	UBICAZIONE - LOCALITA'	ZONA - O.M.I.	FOGLIO	P.LLE	SUP.	VALORE COMPLESSIVO	VALORE UNITARIO
C <sub>1</sub>	15.593/1T/2014	CERONI	27/06/2014	TERRENO AGRICOLO	LOC. BANZUOLA	R1	8	298- 314	134 mq	€ 3.000	22 €/mq
C <sub>2</sub>	1.982/1T/2011	GOGLIA	13/05/2011	TERRENO AGRICOLO	LOC. VOLASTRA	D1	4	39-48	1.230 mq	€ 24.800	20 €/mq
C <sub>3</sub>	4.394/1T/2014	GOGLIA	12/06/2014	TERRENO AGRICOLO	LOC. VOLASTRA	R1	4	38-58	168 mq	€ 3.600	21 €/mq
C <sub>4</sub>	1.982/1T/2011	GOGLIA	13/05/2011	TERRENO AGRICOLO	LOC. VOLASTRA	D1	4	1266-1267	705 mq	€ 14.100	20 €/mq
C <sub>5</sub>	15.777/1T/2011	CERONI	09/09/2011	TERRENO AGRICOLO	LOC. VALLECIA	D1	6	429	150 mq	€ 8.000	53 €/mq

## ESAME DELLE CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

Gli elementi che generalmente contribuiscono a definire le caratteristiche di un **FONDO AGRICOLO** di cui sia noto il valore di mercato, e analizzando i quali sia possibile utilizzare tale valore per costruire quella scala ideale dei prezzi la cui individuazione è concettualmente alla base del METODO SINTETICO COMPARATIVO, possono essere quantitativi e qualitativi.

Gli elementi caratteristici generali possono essere così riassunti:

- NATURA DEL DATO IN RELAZIONE ALLA FONTE DI PROVENIENZA;
- EPOCA DEL DATO E LOCALIZZAZIONE GENERALE DEGLI IMMOBILI;
- CLASSE DI SUPERFICIE DELL'IMMOBILE.

Agli elementi caratteristici generali se ne aggiungono altri che sono più specificamente riferiti alla tipologia di immobile e al contesto di mercato considerato.

Per i terreni agricoli le caratteristiche specifiche considerate, rilevanti dal mercato sono:

- LA FERTILITÀ;
- LA FORMA;
- LA GIACITURA;
- L'UBICAZIONE;
- L'ACCESSO;
- L'AMPIEZZA;
- L'ESPOSIZIONE;
- L'ETÀ DELL'IMPIANTO.

Sulla base di questa indicativa classificazione di caratteristiche, è stata costruita una tabella riassuntiva, dette "SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE" che raccoglie in forma sintetica tutti i dati utili inerenti il SUBJECT indagato ed i COMPARABLES.

I dati sopra richiamati vengono esplicitati nella tabella seguente:



**SCHEDE DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE**

CARATTERISTICHE		U.I.U. IN COMPARAZIONE (C <sub>i</sub> )					SUBJECT
		C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>	S
DATI IDENTIFICATIVI	UBICAZIONE - TOPONIMO	LOC. BANZUOLA	LOC. VOLASTRA	LOC. VOLASTRA	LOC. VOLASTRA	LOC. VALLECICIA	LOC. VOLASTRA
	FOGLIO	8	4	4	4	6	4
	PARTICELLA/E	298- 314	39-48	38- 58	1266-1267	429	447-948-495-975- 976-981-982- 1002-1006-1033- 1040-1078
	NATURA CATASTALE	VIGNETO	VIGNETO	VIGNETO	VIGNETO	VIGNETO	VIGNETO
DATI ECONOMICI	NOTAIO - AGENZIA	CERONI	GOGLIA	GOGLIA	GOGLIA	CERONI	-
	PERIODO DI RIFERIMENTO	27/06/2014	13/05/2011	12/06/2014	13/05/2011	09/09/2011	-
	ESTREMI ATTO C/V - PROT.	15.593/1T/2014	1.982/IT/2011	4.394/IT/2014	1.982/IT/2011	15.777/1T/2011	-
	<b>PREZZO - VALORE</b>	<b>€ 3.000</b>	<b>€ 24.800</b>	<b>€ 3.600</b>	<b>€ 14.100</b>	<b>€ 8.000</b>	-
	ZONA O.M.I.	R1	D1	R1	D1	D1	R1
	SEMESTRE DI RIFERIMENTO	I	I	I	I	II	II
	FASCIA	EXTRAURBANA	PERIFERICA	EXTRAURBANA	PERIFERICA	EXTRAURBANA	EXTRAURBANA
	TIPOLOGIA IMMOBILE	TERRENO AGRICOLO	TERRENO AGRICOLO	TERRENO AGRICOLO	TERRENO AGRICOLO	TERRENO AGRICOLO	TERRENO AGRICOLO
	<b>SUPERFICIE - ESTENSIONE</b>	<b>134 Mq</b>	<b>1.230 Mq</b>	<b>168 Mq</b>	<b>705 Mq</b>	<b>150 Mq</b>	<b>3.948 Mq</b>
	<b>PREZZO UNITARIO</b>	<b>22,00 €/Mq</b>	<b>20,00 €/Mq</b>	<b>21,00 €/Mq</b>	<b>20,00 €/Mq</b>	<b>53,00 €/Mq</b>	-
CARATTERISTICHE TERRENI	FERTILITA'	OTTIMA					
		BUONA	X	X	X	X	✓
		DISCRETA					
	FORMA	REGOLARE		X	X		
		ORDINARIA	X				✓
		PENALIZZANTE				X	X
	GIACITURA	PIANEGGIANTE		X	X	X	
		ACCLIVE	X				X
		PENALIZZANTE					
	UBICAZIONE	ECCELLENTI	X				
		ORDINARIA		X	X	X	✓
		PENALIZZANTE					X
	ACCESSO	BUONO	X	X	X	X	
		SUFFICIENTE					X
		PENALIZZANTE					
	AMPIEZZA	MEDIO APPEZZAMENTO		X			
		PICCOLO APPEZZAMENTO	X		X	X	X
	GRANDE APPEZZAMENTO					✓	
ESPOSIZIONE	BUONA	X	X	X	X	✓	
	NORMALE					X	
	CARENTE						
ETA'	1/3 DA IMPIANTO	X					
	TRA 1/3 E 2/3 DA IMPIANTO		X	X	X	X	
	OLTRE I 2/3 DA IMPIANTO					✓	

**TABELLA DI AGGIORNAMENTO DEI VALORI**

Per verificare che le disomogeneità riscontrate fra le caratteristiche dei *COMPARABLES* e quelle del *SUBJECT* non siano tali da rendere inaffidabile il confronto, si prenderanno in considerazione le caratteristiche generali precedentemente elencate, e si effettuerà il cosiddetto *AGGIORNAMENTO DEI VALORI*.

Infatti - i *COMPARABLES* possono risultare disomogenei tra loro e rispetto al *SUBJECT*, e devono quindi essere resi affini con opportune correzioni in aggiunta e in detrazione, in particolare con riferimento ai seguenti aspetti:

- NATURA DEL DATO IN RELAZIONE ALLA FONTE DI PROVENIENZA;
- EPOCA E LOCALIZZAZIONE ANALIZZATE CON RIFERIMENTO ALL'O.M.I., INDAGATO RISPETTO A DEPOSITI/MAGAZZINI - OSSIA FABBRICATI CON CUI I TERRENI AGRICOLI POSSO AVERE UNA CORRELAZIONE DIRETTA.

DATI		IMMOBILI IN COMPARAZIONE "COMPARABLES"					IMMOBILE DA STIMARE "SUBJECT"	
		C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>		
PREZZO INIZIALE		€ 3.000	€ 24.800	€ 3.600	€ 14.100	€ 8.000	DATI SPECIFICI	
NATURA DATO	Ki COEFFICIENTE DI TRATTABILITA' %	0%	0%	0%	0%	0%	ZONA O.M.I.	R1
	PREZZO TRATTATO = Ki x Prezzo iniziale	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	FASCIA	EXTRAURBANA
STATO REDDITUALE	SAGGIO r						EPOCA STIMA II 2014	
	CANONE POTENZIALE Co = P x r						VALORI O.M.I. DEPOSITI/RUSTICI	
	Cp - C						V <sup>S</sup> O.M.I. min = 1.250 €/mq	
	Δ PREZZO LOCAZ. = (Cp - C) x (q <sup>n</sup> - 1) / r x q <sup>n</sup>						V <sup>S</sup> O.M.I. MAX = 1.600 €/mq	
PREZZO INTERMEDIO		€ 3.000	€ 24.800	€ 3.600	€ 14.100	€ 8.000	VALORE CENTRALE O.M.I. [zona ed epoca subject]	1.425 €/mq
EPOCA E LOCALIZZAZIONE O.M.I.	VALORE O.M.I. medio subject = Vs	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq		
	VALORE O.M.I. medio comparable = Vc	1.425 €/mq	1.500 €/mq	1.425 €/mq	1.500 €/mq	1.425 €/mq		
	K <sub>EL</sub> = Vs/Vc	1,00 [-]	0,95 [-]	1,00 [-]	0,95 [-]	1,00 [-]		
	Δ PREZZO = P. INTERMEDIO x (K <sub>EL</sub> - 1)	€ -	-€ 1.240	€ -	-€ 705	€ -		
Pci = PREZZO CORRETTO		€ 3.000	€ 23.560	€ 3.600	€ 13.395	€ 8.000	P min PREZZO MINIMO CORRETTO	
PREZZO UNITARIO CORRETTO		22,00 €/mq	19,00 €/mq	21,00 €/mq	19,00 €/mq	53,00 €/mq	19,00 €/mq	

**TABELLA DI COMPARAZIONE**

Per le caratteristiche dei COMPARABLES ammissibili, per le quali occorre ancora operare delle correzioni, nella scheda degli elementi di comparazione è stata definita una opportuna scala di valori.

A tale graduazione saranno in questa fase associati appropriati punteggi, discriminati in funzione del SUBJECT, espressi nella seguente tabella:

**TABELLA DEI DATI**

	CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE (C <sub>i</sub> )					S	
	DENOMINAZIONE	DETTAGLIO NOMENCLATURA	u. d. M. o punteggio	C <sub>1</sub> Quantità o Numero	C <sub>2</sub> Quantità o Numero	C <sub>3</sub> Quantità o Numero	C <sub>4</sub> Quantità o Numero	C <sub>5</sub> Quantità o Numero	Quantità o Numero	
CARATTERISTICHE TERRENI AGRICOLI	<b>FERTILITA'</b>	OTTIMA	2							
		BUONA	1	1	1	1	1	1	1	
		DISCRETA	0							
	<b>FORMA</b>	REGOLARE	2			2	2			
		ORDINARIA	1	1						1
		PENALIZZANTE	0				0	0		
	<b>GIACITURA</b>	PIANEGGIANTE	2			2	2	2		
		ACCLIVE	1	1					1	1
		PENALIZZANTE	0							
	<b>SUPERFICIE</b>	ESTENSIONE LOTTO	<b>Mq</b>	134 Mq	1.230 Mq	168 Mq	705 Mq	150 Mq	3.948 Mq	
	<b>UBICAZIONE</b>	ECCELLENTE	2	2						
		ORDINARIA	1		1	1	1			1
		PENALIZZANTE	0					0		
	<b>ACCESSO</b>	BUONO	2	2	2	2	2			
		SUFFICIENTE	1						1	1
		PENALIZZANTE	0							
	<b>AMPIEZZA</b>	MEDIO APPEZZAMENTO	2			2				
		PICCOLO APPEZZAMENTO	1	1			1	1	1	
		GRANDE APPEZZAMENTO	0							0
	<b>ESPOSIZIONE</b>	BUONA	2	2	2	2	2			2
		NORMALE	1						1	
CARENTE		0								
<b>ETA'</b>	1/3 DA IMPIANTO	2	2							
	TRA 1/3 E 2/3 DA IMPIANTO	1			1	1	1	1	1	
	OLTRE I 2/3 DA IMPIANTO	0								

## PREZZI MARGINALI

Elaborata la TABELLA DEI DATI, occorre procedere al calcolo – per ciascuna caratteristica - del prezzo marginale, inteso come la quantità di prezzo che l'acquirente ordinario è disponibile a versare per acquistare un'unità in più di una caratteristica, posseduta dall'immobile e ritenuta appetibile dal mercato.

I prezzi marginali delle caratteristiche potranno, quindi, essere calcolati moltiplicando le incidenze elementari " **k** " per le seguenti grandezze:

**P'**<sub>MIN</sub> = PREZZO UNITARIO MINIMO DI TRANSAZIONE DEI *COMPARABLES*;  
(PER LA SUPERFICIE)

**P**<sub>ci</sub> = PREZZO COMPLESSIVO DI TRANSAZIONE DEI SINGOLI *COMPARABLE* (PER TUTTE LE ALTRE CARATTERISTICHE).

Per le altre caratteristiche, si utilizzeranno le incidenze già individuate, tenendo conto del peso che ciascuna caratteristica assume, in ambito locale, nella determinazione del valore di mercato.

Gli esiti dell'elaborazione - inerenti il caso in esame - sono stati riassunti nella tabella seguente:

### TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

AMBITO	CARATTERISTICHE		SIMBOLOGIA	U.d.M.	COEFFICIENTE K <sub>Ci</sub>	PREZZI MARGINALI				
	ID.	DENOMINAZIONE				C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>
TERRENO AGRICOLO	K <sub>1</sub>	FERTILITA'	KC <sub>1</sub> x PC <sub>i</sub>	€	0,05 [ - ]	€ 150	€ 1.178	€ 180	€ 670	€ 400
	K <sub>2</sub>	FORMA	KC <sub>2</sub> x PC <sub>i</sub>	€	0,02 [ - ]	€ 60	€ 471	€ 72	€ 268	€ 160
	K <sub>3</sub>	GIACITURA	KC <sub>3</sub> x PC <sub>i</sub>	€	0,05 [ - ]	€ 150	€ 1.178	€ 180	€ 670	€ 400
	K <sub>4</sub>	SUPERFICIE	PREZZO MINIMO CORRETTO 19 €/Mq	€/mq	1,00 [ - ]	19 €/Mq	19 €/Mq	19 €/Mq	19 €/Mq	19 €/Mq
	K <sub>5</sub>	UBICAZIONE	KC <sub>5</sub> x PC <sub>i</sub>	€	0,02 [ - ]	€ 60	€ 471	€ 72	€ 268	€ 160
	K <sub>6</sub>	ACCESSO	KC <sub>6</sub> x PC <sub>i</sub>	€	0,05 [ - ]	€ 150	€ 1.178	€ 180	€ 670	€ 400
	K <sub>7</sub>	AMPIEZZA	KC <sub>7</sub> x PC <sub>i</sub>	€	0,03 [ - ]	€ 90	€ 707	€ 108	€ 402	€ 240
	K <sub>8</sub>	ESPOSIZIONE	KC <sub>8</sub> x PC <sub>i</sub>	€	0,03 [ - ]	€ 90	€ 707	€ 108	€ 402	€ 240
	K <sub>9</sub>	ETA'	KC <sub>9</sub> x PC <sub>i</sub>	€	0,10 [ - ]	€ 300	€ 2.356	€ 360	€ 1.340	€ 800

## SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI

Le operazioni di valutazione a questo punto consistono nella determinazione delle differenze di quantità o punteggio fra le caratteristiche del SUBJECT e quelle di ciascun COMPARABLE ammissibile come mostrato nelle TABELLE DEI DATI, e nel moltiplicare algebricamente tale differenza per i corrispondenti prezzi marginali individuati.

Nello specifico, la relazione di base della comparazione nel MARKET COMPARISON APPROACH è formulabile come:

$$\boxed{\begin{array}{c} \text{VARIAZIONE DI PREZZO} \\ \text{DEL} \\ \text{COMPARABLE} \end{array}} \times \boxed{\begin{array}{c} \text{PREZZO MARGINALE} \\ \text{DELLA} \\ \text{CARATTERISTICA} \end{array}} = \boxed{\begin{array}{c} \text{DIFFERENZA DI QUANTITÀ} \\ \text{O} \\ \text{PUNTEGGIO} \end{array}}$$

Si tratta in pratica di variare il prezzo del COMPARABLE supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità (o lo stesso punteggio) che possiede il *SUBJECT rappresentativo*.

Alla fine del processo si otterrà per ciascun COMPARABLE (Ci) il prezzo a cui esso sarebbe stato venduto se avesse avuto le stesse caratteristiche del SUBJECT (S).

Sommando algebricamente per ciascun COMPARABLE al prezzo corretto in fase di verifica di ammissibilità (P'), le variazioni di prezzo  $\Delta P$  originate dall'aver reso tutte le sue caratteristiche uguali, in quantità o punteggio, a quelle del SUBJECT, si ottiene, quindi, il cosiddetto prezzo finale corretto, che rappresenta un possibile prezzo del SUBJECT:

$$P_{\text{CORRETTO FINALE}} = P' + \Sigma \Delta P$$

Resta ora da ragionare sui valori trovati per i SUBJECT al fine di pervenire correttamente all'unico valore finale. E' chiaro che se tutti i valori fossero coincidenti o praticamente uguali avremmo subito il valore del SUBJECT.

In realtà, sia per le naturali imperfezioni del mercato, sia per le imperfezioni insite nell'intero processo di comparazione, sia infine per la natura dei COMPARABLES scelti e la non perfetta conoscenza di essi, permangono sempre delle differenze nei prezzi finali corretti.

Per ridurre l'effetto distorto restituito dalla dispersione dei prezzi corretti, si procede alla sintesi valutativa mediante:

- IL CALCOLO DEL **VALORE MEDIO CORRETTO** E DELLO SCOSTAMENTO PERCENTUALE  $\Delta\%$  DEI SINGOLI VALORI CORRETTI DA TALE VALORE MEDIO;
- L'ELIMINAZIONE DEI *COMPARABLES* CHE PRESENTANO UNO SCOSTAMENTO  $\Delta\%$  DALLA MEDIA MAGGIORE DEL **15%**;
- IL CALCOLO DEL VALORE DEL *SUBJECT* COME MEDIA DEI VALORI DEI *COMPARABLES* SUPERSTITI.

I risultati dell'analisi - vengono chiariti nella tabella seguente:

**TABELLA DI VALUTAZIONE**

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE (C <sub>i</sub> )												PREZZO MEDIO 19,00 €/Mq  PREZZO MEDIO CORRETTO 19,00 €/Mq		
		C <sub>1</sub>		C <sub>2</sub>		C <sub>3</sub>		C <sub>4</sub>		C <sub>5</sub>		FONDO AGRICOLO DA STIMARE "S"				
ID.	CARATTERISTICA	Q. th PUNTEGGIO S - C <sub>1</sub>	CORREZIONE PREZZO ΔPj	Q. th PUNTEGGIO S - C <sub>2</sub>	CORREZIONE PREZZO ΔPj	Q. th PUNTEGGIO S - C <sub>3</sub>	CORREZIONE PREZZO ΔPj	Q. th PUNTEGGIO S - C <sub>4</sub>	CORREZIONE PREZZO ΔPj	Q. th PUNTEGGIO S - C <sub>5</sub>	CORREZIONE PREZZO ΔPj	Q. th PUNTEGGIO S - C <sub>5</sub>	CORREZIONE PREZZO ΔPj	PREZZO MEDIO	PREZZO MEDIO CORRETTO	
TERRENO AGRICOLO	K <sub>1</sub>	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -			
	K <sub>2</sub>	0	€ -	-1	-€ 471	-1	-€ 72	1	€ 268	1	€ 160	1	€ 160			
	K <sub>3</sub>	0	€ -	-1	-€ 1.178	-1	-€ 180	-1	-€ 670	0	€ -	0	€ -			
	K <sub>4</sub>	3.814 Mq	€ 72.466	2.718 Mq	€ 51.642	3.780 Mq	€ 71.820	3.243 Mq	€ 61.617	3.798 Mq	€ 72.162	3.798 Mq	€ 72.162			
	K <sub>5</sub>	-1	-€ 60	0	€ -	0	€ -	0	€ -	1	€ 160	1	€ 160			
	K <sub>6</sub>	-1	-€ 150	-1	-€ 1.178	-1	-€ 180	-1	-€ 670	0	€ -	0	€ -			
	K <sub>7</sub>	-1	-€ 90	-2	-€ 1.414	-1	-€ 108	-1	-€ 402	1	€ 240	1	€ 240			
	K <sub>8</sub>	ESPOSIZIONE	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	-1	-€ 240	-1	-€ 240		
	K <sub>9</sub>	ETA'	-1	-€ 300	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -		
SINTESI VALUTATIVA	SOMMATORIA CORREZIONI DI PREZZO ΣΔPj	€	71.866	€	47.401	€	71.280	€	60.144	€	72.482	€	72.482			
	PCI (PREZZO CORRETTO (test di ammissibilità))	€	3.000	€	23.560	€	3.600	€	13.395	€	8.000	€	8.000			
	PREZZO CORRETTO P'CI=P'CI+ΣΔPj	€	74.866	€	70.961	€	74.880	€	73.539	€	80.482	€	80.482			
	PREZZO UNITARIO CORRETTO P'CI=P'CI/Ss	19 €/Mq		18 €/Mq		19 €/Mq		19 €/Mq		19 €/Mq		20 €/Mq		20 €/Mq		
	SCOSTAMENTO PERCENTUALE Δ%	-0,19%		-5,40%		-0,18%		-1,96%		7,29%		7,29%		7,29%		
PREZZO UNITARIO CORRETTO FINALE P'CI=P'CI/Ss	19 €/Mq		18 €/Mq		19 €/Mq		19 €/Mq		19 €/Mq		20 €/Mq		20 €/Mq			
SCOSTAMENTO PERCENTUALE Δ%	-0,19%		-5,40%		-0,18%		-1,96%		-1,96%		7,29%		7,29%			
<b>VALORE DI MERCATO COMPLESSIVO DEL LOTTO INDAGATO € 75.000,00</b>																

 DIREZIONE REGIONALE PER LA LIGURIA - UFFICIO PROVINCIALE DELLA SPEZIA - TERRITORIO  
 PIAZZALE KENNEDY, 30 - 19124 LA SPEZIA - TEL. 0262.899 - FAX 0262.130 - E-Mail: up\_laspezia@agenziaentrate.it

### VALORE DI MERCATO DEL LOTTO INDAGATO

A seguito delle elaborazioni eseguite si è accertato un valore di mercato per il lotto di terreno indagato, costituito da diciannove fondi non contigui a natura catastale uliveto - pari ad **€ 75.000,00**, che ripartito sull'effettiva superficie oggetto di analisi, quantificata in **Mq 3.948,00**, risulta equivalente ad **€ 19,00/Mq**.

### [C] DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DELLA P.LLA 466

Analizzate le particolari condizioni al contorno e visionato attentamente lo stato dei luoghi, altresì tenuto conto che l'appezzamento di terreno in argomento insiste su un ampio fronte instabile - posto su falesia rocciosa, invasa da impenetrabile vegetazione spontanea - la Scrivente ritiene lo stesso non recuperabile a fini agricoli.

Nel dettaglio - come meglio definito al §1 - il lotto necessita di specifici e onerosi interventi al fine di mitigare i rischi di possibili distacchi di materiale lapideo sui fondi sottostanti.

Pertanto - in virtù delle informazioni acquisite, rilevate e messe a disposizione dalla Committenza - l'Ufficio ritiene considerare l'appezzamento di terreno privo di appetibilità commerciale e pertanto senza alcun valore, ad eccezione di una ridotta quota, quantificata in circa **Mq 150,00**, che - con le dovute semplificazioni del caso - può essere equiparata a pertinenza esclusiva del fabbricato rurale censito al mappale 506.

In definitiva - il più probabile valore di mercato del bene può essere definito come:

CONSISTENZA UTILE DEL FONDO TRATTATO: **Mq 15,00**;

VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL MANUFATTO STRETTAMENTE CORRELATO ALL'APPEZZAMENTO OGGETTO DI ANALISI: **€ 450,00/Mq**.

#### VALORE DELLA PARTICELLA 466

$Mq 15,00 \times € 450,00/Mq = € 6.750,00$  CHE RIPARTITI SULL'EFFETTIVA SUPERFICIE OGGETTO DI ANALISI - QUANTIFICATA IN MQ 1.480,00 - RISULTANO EQUIVALENTI AD **€ 4,50/Mq IN C.T.**



### 3.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE

Sostenuti dall'analisi precedentemente condotta si individua il più probabile valore di mercato - per i beni oggetto di trattazione - discriminato come:

#### FABBRICATI RURALI

##### FOGLIO 4 - PARTICELLA 1010

Mq 17,00 x € 1.600,00/Mq = **€ 27.000,00 IN CIFRA TONDA;**

##### FOGLIO 4 - PARTICELLA 1011

Mq 18,00 x € 550,00/Mq = **€ 10.000,00 IN CIFRA TONDA;**

##### FOGLIO 4 - PARTICELLA 506

Mq 19,00 x € 450,00/Mq = **€ 8.500,00 IN CIFRA TONDA.**

#### LOTTO DI TERRENO AGRICOLO A NATURA CATATASTALE VIGNETO

Mq 3.948,00 x € 19,00/Mq = **€ 75.000,00 IN CIFRA TONDA.**

#### APPEZZAMENTO DI TERRENO INCOLTO STERILE

##### FOGLIO 4 - PARTICELLA 466

**€ 6.750,00**

#### VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO OGGETTO DI ANALISI

VALORE COMPLESSIVO DEI FABBRICATI RURALI

€ 27.000,00 + € 10.000,00 + € 8.500,00 = **€ 45.500,00;**

VALORE COMPLESSIVO APPEZZAMENTI DI TERRENO

€ 75.000,00 + € 6.750,00 = **€ 81.750,00;**

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO IMMOBILIARE OGGETTO DI ANALISI

€ 46.500,00 + € 81.750,00 = **€ 127.000,00 IN CIFRA TONDA;**

#### 4 CONCLUSIONI

In virtù delle indagini e dei conteggi effettuati, si ritiene di determinare in complessivi **€ 127.000,00 (DICONSI EURO CENTOVENTISETTEMILA/00)** il più probabile valore del lotto immobiliare oggetto di analisi.

Sulla base delle evidenze esposte, in considerazione degli elementi rilevati, elaborati e messi a disposizione, si ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico conferito.

La presente perizia di stima viene fornita ai soli fini fiscali con l'esplicito diniego al suo utilizzo per altri scopi.

La Spezia, 11.05.2015

**IL RESPONSABILE TECNICO**

*Maurizio Podestà*  
MAURIZIO PODESTÀ

**IL DIRETTORE**

*Giovanni Giuseppe Galletto*  
GIOVANNI GIUSEPPE GALLETTO