

**OGGETTO**

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

**II LOTTO**



**INDICE**

**PREMESSA.....3**

**1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE.....3**

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 .....16

1.5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE.....16

1.6 CONSISTENZA.....18

**2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE.....19**

2.1 QUADRO NORMATIVO VIGENTE E NORME COGENTI .....19

2.2 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA.....19

2.2.1 GENERALITÀ .....19

2.2.2 DESTINAZIONE URBANISTICA .....19

2.2.3 PRESCRIZIONI URBANISTICHE .....20

2.2.4 VINCOLI URBANISTICI .....20

2.2.5 POTENZIALITÀ EDIFICATORIE RESIDUE .....20

2.3 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ .....21

2.4 CONTRATTI DI LOCAZIONE .....21

2.5 SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI .....21

**3 PROCESSO DI VALUTAZIONE.....22**

3.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE.....22

3.2 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA .....24

3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE .....25

3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA.....26

3.4.1 ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO .....26

**3.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE .....75**

**4 CONCLUSIONI .....77**

## PREMESSA

Con nota del **09.07.2015 - Prot.2.487/2015** 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 DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI DIFFERENTI BENI IMMOBILI, UBICATI IN LOCALITÀ CORNIOLO E GINESTRA - 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 29 LUGLIO 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 quattro fabbricati a destinazione d'uso agricola e differenti apprezzamenti di terreno, non contigui, a natura catastale vigneto, il tutto ubicato all'interno del Parco Nazionale delle Cinque Terre, in Località Corniole e Ginestra - nel Comune di Riomaggiore (SP).

I beni - localizzati a monte della strada panoramica delle Cinque Terre, meglio conosciuta come "Litoranea" - risultano ricompresi nella porzione di versante collinare soprastante il viadotto di collegamento tra i nuclei abitati di Riomaggiore e Manarola.

Nello specifico - gli immobili, circoscritti in un raggio massimo di circa mL 300 dalla viabilità pubblica, sono raggiungibili pedonalmente mediante percorrenza di sentiero interpodereale, in taluni tratti scosceso e difficilmente praticabile, o attraverso l'utilizzo di autotrice su binario dentato (treno 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

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 Levante (Punta Mesco) e della Spezia (Campiglia-Tramonti).



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

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

FABBRICATI RURALI: FOGLIO 17 – MAPPALI 476 ; 475

APPEZZAMENTI DI TERRENO: FOGLIO 17 – PARTICELLE 506 ; 507



FIG.3: RIPRESA DEL VERSANTE SUI CUI INSISTONO GLI IMMOBILI OGGETTO DI ANALISI.



FIG.4: LOCALIZZAZIONE SU ORTOFOTO DEI BENI INDAGATI (PONTE INTERNA)

### FABBRICATO RURALE

FOGLIO 17 – MAPPALE 476

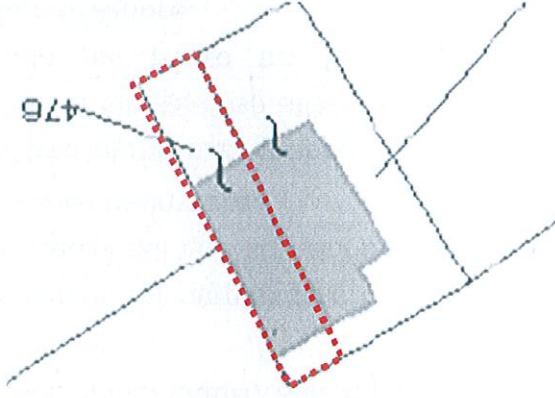


FIG.5: INQUADRAMENTO DELL'UNITÀ TRATTATA.

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 lastre di ardesia –

versa in ordinario stato di manutenzione e conservazione.

Nello specifico - la porzione rurale, accessibile a piedi ed avvicinabile 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 informativi in dotazione all'Agenzia - di circa **Mq 14,00**.

Per completezza espositiva - la Scrivente rende noto che risulta graffiata al manufatto una corte esterna, contraddistinta da forma pressoché rettangolare, di superficie complessiva di **Mq 08,00**.



Fig.6: RIPRESA ESTERNA DEL FABBRICATO INDAGATO.



Fig.7: DETTAGLIO INTERNO DEL BENE TRATTATO.

### FABBRICATO RURALE

FOGLIO 17 - MAPPALE 475

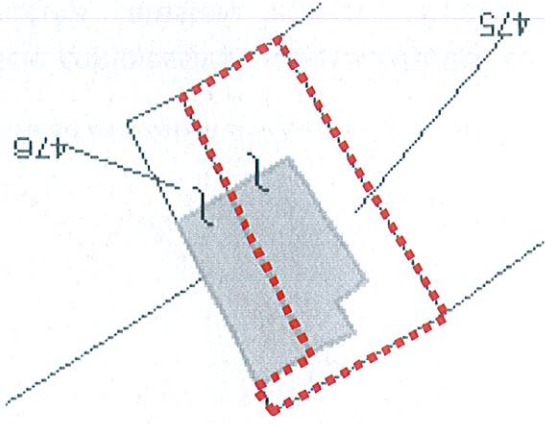


Fig.8: INQUADRAMENTO DELL'U.I.U. ANALIZZATA.

Manufatto di vetusta costruzione in pietra, presumibilmente in passato adibito a scopi agricoli. Il bene - posto in aderenza al fabbricato suddetto - risulta ridotto allo stato di rudere e privo di copertura, finiture, serramenti ed impianti.

L'unità in esame, ridotta alle sole mura perimetrali, sviluppa un'area di sedime calcolata in pianta – quantificata mediante mezzi informatici in dotazione all'Agazia – di circa **Mq 17,00**.  
Risulta graffata al fabbricato una area esterna pertinenziale, contraddistinta da superficie complessiva di **Mq 37,00**.

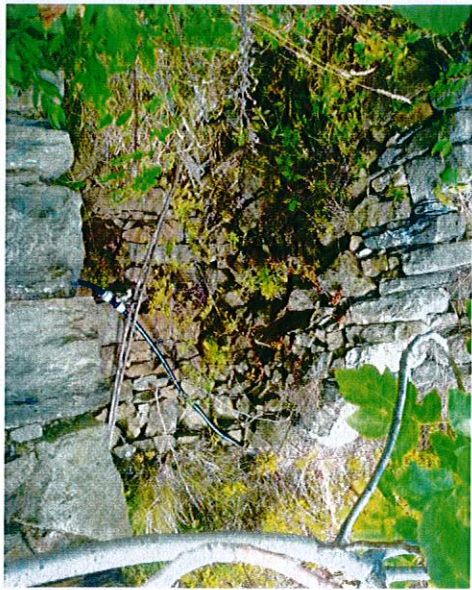


Fig.9: PARTICOLARE DEL FABBRICATO.

### APPEZZAMENTI DI TERRENO: NATURA CATASTALE VIGNETO

SUPERFICIE COMPLESSIVA LOTTO: Mq 1.300,00

FOGLIO 17 – PARTICELLE 506 , 507



Fig.10: INQUADRAMENTO DEGLI APPEZZAMENTI DI TERRENO OGGETTO DI ANALISI.

Lotto di terreno della superficie complessiva di **Mq 1.300,00**, contraddistinto da due fondi contigui a natura catastale vigneto, disposti su differenti terrazzamenti.





**FIG.11 - 12:** RIPRESE GENERALI E DI DETTAGLIO DEI TERRENI OGGETTO DI ANALISI.

Nello specifico i beni presentano configurazione pressoché regolare e risultano ricompresi in porzione territoriale ordinariamente 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 incolti ed invasi da fitta vegetazione spontanea di medio e basso fusto, e per una limitata quota coltivati a vite.

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.

**APPEZZAMENTO DI TERRENO: NATURA CATASTALE VIGNETO**

SUPERFICIE: Mq 120,00

FOGLIO 18 - PARTICELLA 1575

Appezamento di terreno della superficie di **Mq 120,00** e natura catastale vigneto. Il fondo - caratterizzato da forma pressoché rettangolare e giacitura piana - gode di una significativa esposizione solare. Nello specifico - il bene, accessibile direttamente da sentiero interpodereale,



**FIG.13:** LOCALIZZAZIONE DEL FONDO ANALIZZATO.

presenta filari di vite attualmente produttivi.



**FIG.14:** INQUADRAMENTO DEL FONDO OGGETTO DI DISAMINA.



**FIG.15 - 16:** RIPRESE GENERALI E DI DETTAGLIO DEL FONDO OGGETTO DI ANALISI.

FIG.19: INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI DISAMINA.



FIG.18: LOCALIZZAZIONE SU ORTOFOTO DEI BENI INDAGATI ( FONTE INTERNA ).



FIG.17: RIPRESA DEL VERSANTE SUI CUI INSISTONO GLI IMMOBILI OGGETTO DI ANALISI.



DEPOSITO - FABBRICATO AGRICOLO: FOGLIO 18 - MAPPALE 1713  
APPEZZAMENTO DI TERRENO: FOGLIO 18 - PARTICELLA 789

**DEPOSITO - FABBRICATO AGRICOLO**

FOGLIO 18 – MAPPALE 1713

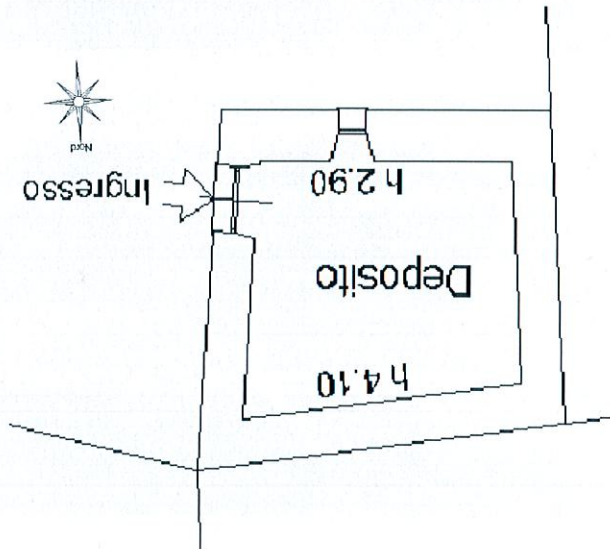


FIG.20: STRALCIO PLANIMETRICO DEL BENE INDAGATO.

Manufatto di vetusta costruzione – presumibilmente in passato utilizzato per scopi agricoli. Il bene – edificato in muratura di pietra a vista, con copertura a falda inclinata realizzata in struttura lignea e sovrastanti tegole in laterizio – risulta invaso da vegetazione spontanea e versa in evidente stato di abbandono.

Nello specifico - la porzione rurale, in scadente stato di manutenzione e conservazione, è accessibile a piedi percorrendo un sentiero interpodereale ed avvicicabile mediante utilizzo di automotrice su binario dentato.

L'unità edilizia - distinta da un unico livello fuori terra, dotato di piccola porzione mansardata - sviluppa una consistenza - determinata in pianta, con l'ausilio di mezzi informatici in dotazione all'Agenzia - di circa **Mq 23,00**.



FIG.21 - 22: RIPRESE GENERALI E DI DETTAGLIO DEL LOCALE DEPOSITO/FABBRICATO AGRICOLO.

**APPEZZAMENTO DI TERRENO: NATURA CATASTALE VIGNETO**

SUPERFICIE: Mq 490,00

FOGLIO 18 - PARTICELLA 789

Apprezzamento di terreno della superficie di **Mq 490,00** e natura catastale vigneto. Il fondo - coltivato per la quasi totalità a vite - presenta configurazione pressoché regolare e sviluppa la sua consistenza su differenti terrazzamenti ottenuti mediante muretti a gravità in sasso, tipici dei luoghi.

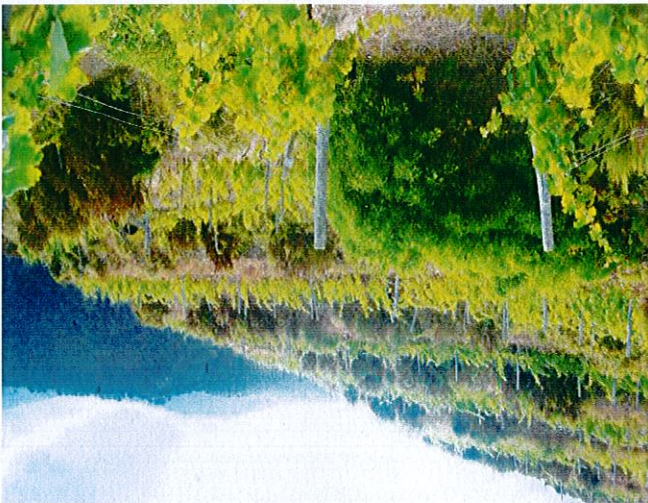


FIG.23: RIPRESA GENERALE DEL FONDO INDAGATO.

Nello specifico - il bene, ricompreso in porzione territoriale ben conservata ed accessibile direttamente da sentiero interpodereale, risulta non confinato e dispone di sistema di irrigazione.



FIG.24 - 25: RIPRESE GENERALI E DELLA PORZIONE OGGETTO DI ANALISI.

FABBRICATO AGRICOLO: FOGLIO 18 – MAPPALE 708

APPEZZAMENTO DI TERRENO: FOGLIO 18 – PARTICELLA 707



FIG.26: RIPRESA DEL VERSANTE SUI CUI INSISTONO GLI IMMOBILI OGGETTO DI ANALISI.



FIG.27: LOCALIZZAZIONE SU ORTOFOTO DEI BENI INDAGATI ( FONTE INTERNA ).

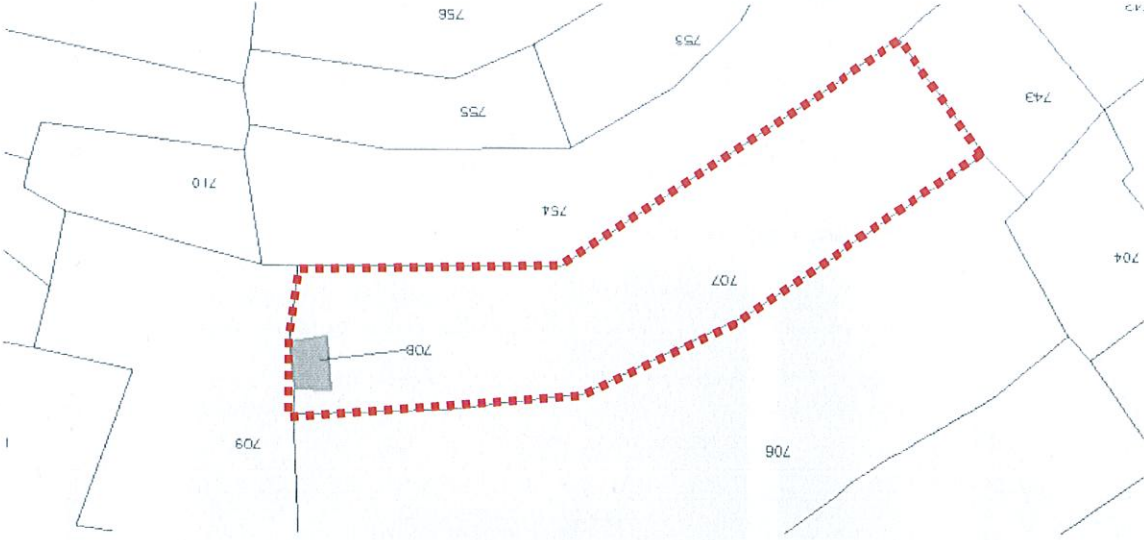


FIG.28: INQUADRAMENTO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI DISAMINA.

**FABBRICATO RURALE**

FOGLIO 18 – MAPPALE 708

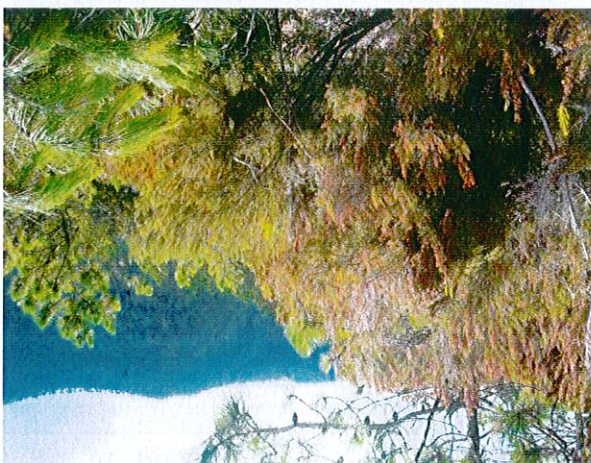


Fig. 29: RIPRESA DI MASSIMA DEL VERSANTE INDAGATO.

Trattasi di vetusta costruzione tipica dei luoghi, adibita in passato a scopi agricoli, presumibilmente utilizzata come deposito. Nello specifico – il fabbricato rurale sviluppa un'area di sedime misurata in pianta - determinata mediante mezzi informatici in dotazione all'Agenzia – di circa **Mq 08,00**. Il cespite – in passato raggiungibile a piedi, tramite percorrenza di sentiero interpodereale ed avvicinabile mediante utilizzo di automotrice su binario dentato – alla data della verifica ispettiva risulta occultato dalla fitta ed impenetrabile vegetazione spontanea di sottobosco – pertanto non materialmente individuabile.

**APPEZZAMENTO DI TERRENO: NATURA CATASTALE VIGNETO**

SUPERFICIE: Mq 420,00

FOGLIO 18 – PARTICELLA 707

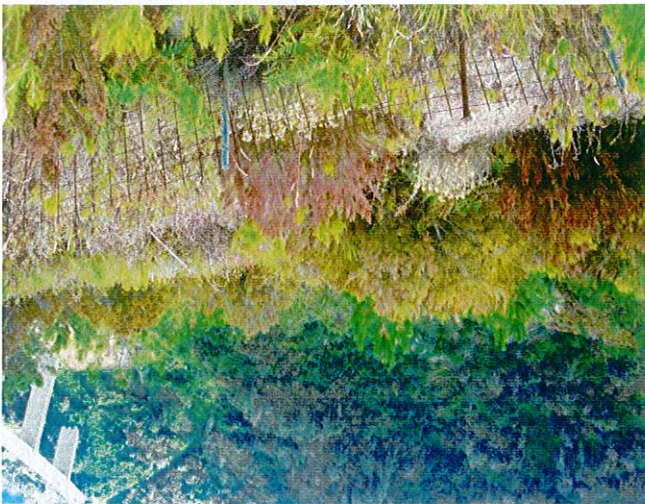


Fig. 30: RIPRESA GENERALE DEL FONDO INDAGATO.

Apprezzamento di terreno della superficie di **Mq 420,00** e natura catastale vigneto. Il fondo – caratterizzato da forma pressoché regolare e significativa esposizione – alla data del sopralluogo risultava inaccessibile a causa della fitta vegetazione spontanea di sottobosco. Il lotto – in abbandono, presumibilmente, da diverso tempo – necessita

di specifici interventi di pulizia e rimpianto.

#### 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	QUALITA'	CLASSE	CONSISTENZA	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
17	475	FABBRICATO RURALE	-	53,00 mq	-	-
17	476	FABBRICATO RURALE	-	21,00 mq	-	-
17	506	VIGNETO	3	620,00 mq	€ 1,12	€ 2,56
17	507	VIGNETO	3	680,00 mq	€ 1,23	€ 2,81
18	707	VIGNETO	3	420,00 mq	€ 0,76	€ 1,74
18	708	AREA URBANA	-	7,00 mq	-	-
18	789	VIGNETO	3	490,00 mq	€ 0,89	€ 2,02
18	1575	VIGNETO	3	120,00 mq	€ 0,22	€ 0,50

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO						
FOGLIO	P.LLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE
18	1713	-	C/2	1	12,00 mq	€ 24,79

A CAPO DI:

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

COMMITTENTE : PARCO NAZIONALE DELLE CINQUE TERRE

VIA DISCOLOLO - 19017 - RIOMAGGIORE (SP); P.IVA. 01094790118

PAGINA 16 DI 77  
 28/08/2015

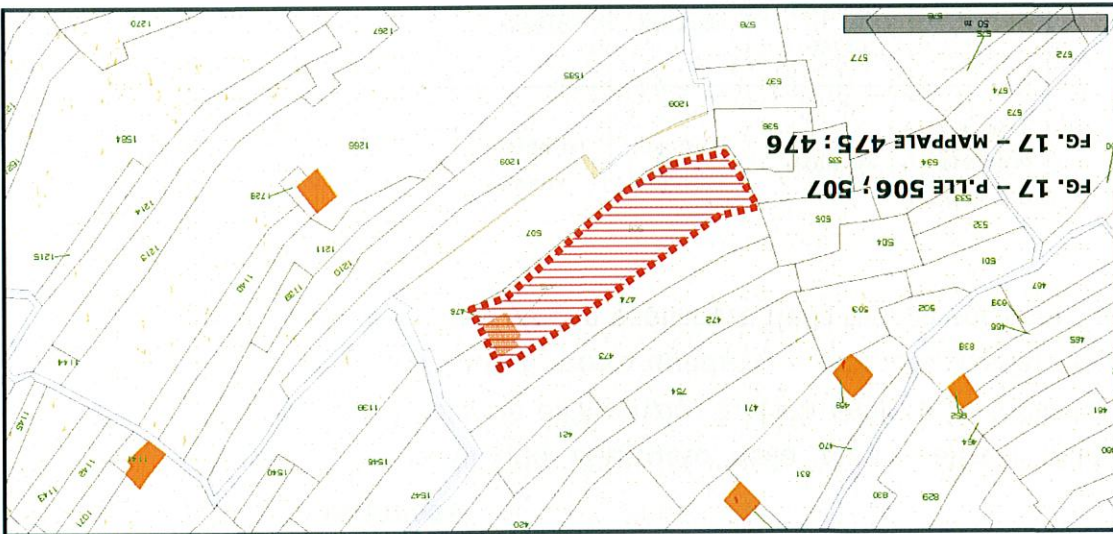
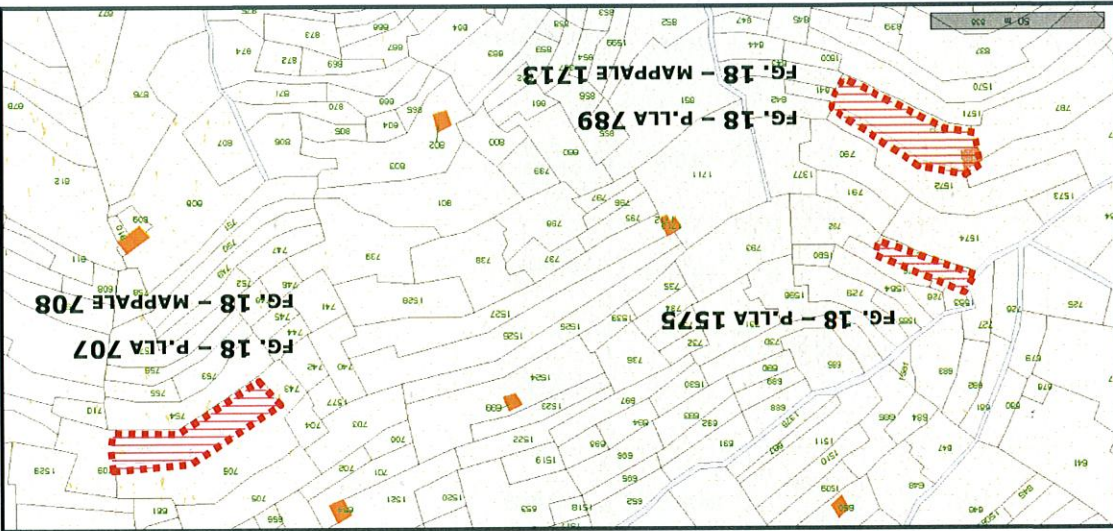




LEGENDA

IMMOBILI OGGETTO DI TRATTAZIONE.

FIGURA 31 - 32: ESTRATTI FOGLIO DI MAPPA CONTENENTI LE PARTICELLE INDAGATE.



**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	PLLA	QUALITA' - CATEGORIA	SUPERFICIE PUNTUALE	SPECIFICHE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO [D.P.R. 138/98]	CONSISTENZA UTILE	ARROTONDATA CONSISTENZA UTILE
17	507	VIGNETO	680,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [- ]	680,00 Mq	680,00 mq
17	475	FABBRICATO RURALE	17,00 Mq	AREA DI SEDIME MANUFATTO	1,00 [- ]	17,00 Mq	21,00 mq
		AREA PERTINENZIALE	37,00 Mq		0,10 [- ]	3,70 Mq	
17	476	FABBRICATO RURALE	14,00 Mq	MANUFATTO RURALE	1,00 [- ]	14,00 Mq	15,00 mq
		AREA PERTINENZIALE	8,00 Mq		0,10 [- ]	0,80 Mq	
18	708	FABBRICATO RURALE	8,00 Mq	AREA DI SEDIME MANUFATTO	1,00 [- ]	8,00 Mq	8,00 mq
18	707	VIGNETO	420,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [- ]	420,00 Mq	420,00 mq
18	789	VIGNETO	490,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [- ]	490,00 Mq	490,00 mq
18	1575	VIGNETO	120,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [- ]	120,00 Mq	120,00 mq
18	1713	FABBRICATO AGRICOLO	23,00 Mq	DEPOSITO	1,00 [- ]	23,00 Mq	23,00 mq

## 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, che impongano - in tempi ristretti - l'esecuzione di opere e/o lavori indispensabili all'utilizzo degli stessi e rilevanti ai fini della valutazione.

## 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	QUALITÀ CATEGORIA	CONSISTENZA	ZONA	ART.	DESCRIZIONE DESTINAZIONE URBANISTICA
17	475	FABBRICATO RURALE	21,00 Mq	C1	22	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO DEGRADANTE
17	476	FABBRICATO RURALE	15,00 Mq	C1	22	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO IN EQUILIBRIO
17	506	VIGNETO	620,00 Mq	C1	22	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO IN EQUILIBRIO
17	507	VIGNETO	680,00 Mq	C1	22	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO IN EQUILIBRIO
18	707	VIGNETO	420,00 Mq	C1	22	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO IN EQUILIBRIO
18	708	FABBRICATO RURALE	8,00 Mq	C1	22	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO IN EQUILIBRIO
18	789	VIGNETO	490,00 Mq	C1	22	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO IN EQUILIBRIO
18	1575	VIGNETO	120,00 Mq	C1	22	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO IN EQUILIBRIO
18	1713	DEPOSITO FABBRICATO RURALE	23,00 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-MA, ART. 49 – INSEDIAMENTO SPARSO A REGIME NORMATIVO DI MANTENIMENTO (D.C.R. N.6 DEL 26.02.1990);

ASSETTO VEGETAZIONALE

ZONA COL-ISS-MA, ARTT. 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 (ZONA 3 – ALLEGATO A, D.P.R. DEL 06.10.1999).

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.

**2.5 SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI**  
Visionata la documentazione fornita – è emerso che i beni oggetto di analisi risultano liberi da iscrizioni ipotecarie, trascrizioni pregiudizievoli, privilegi anche fiscali, vincoli o diritti a terzi spettanti e obblighi di qualsiasi natura e tipo.

**2.4 CONTRATTI DI LOCAZIONE**  
La stima viene effettuata nel presupposto che le porzioni immobiliari, oggetto di disamina, siano libere da vincoli locativi e similari.

**2.3 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ**  
A seguito delle analisi condotte, altresì visionando la documentazione fornita dal Committente è emerso che le unità edilizie oggetto di valutazione sono state edificate in data anteriore al 1 settembre 1967.

### 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, allorché 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 COMPRAVENDITA 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/ripiazzare 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;

### 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 blocco di immobili oggetto di indagine (II LOTTO), costituito da quattro fabbricati rurali e cinque appezzamenti di terreno a natura agricola.

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.

- **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.



### 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** CIÒ RAPPORTATE ALLA QUOTA DI PROPRIETÀ TRASFERITA. (UN ATTO CHE TRASFERISCE UNA QUOTA DI PROPRIETÀ PARI A 1/2 DI TRANSAZIONE)

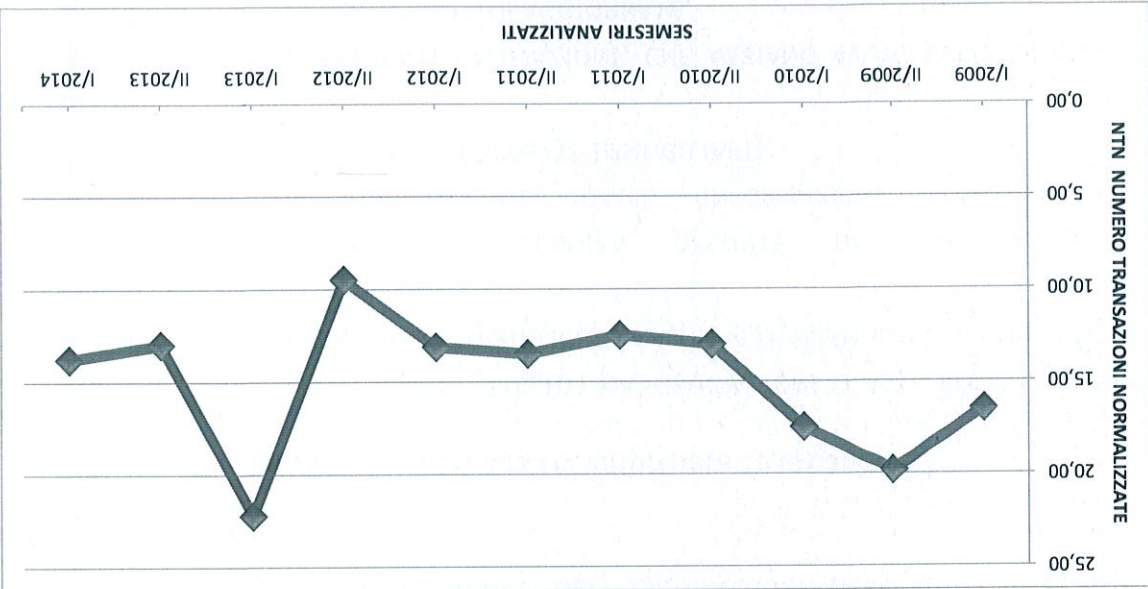
**IMI = NTN/STOCK = RAPPORTO FRA IL NUMERO DI TRANSAZIONI NORMALIZZATE REALIZZATE IN UN PERIODO DI TEMPO**

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	16,50
II/2009	19,83
I/2010	17,50
II/2010	13,00
I/2011	12,50
II/2011	13,50
I/2012	13,13
II/2012	9,50
I/2013	22,23
II/2013	13,00
I/2014	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 475 - 476 - 708 - 1713** - 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 (C)**, 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 (C)**, 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 RENDERE 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 **Δ%** 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/IMP	NOTIZIA	PERIODO	TIPOLOGIA	UBICAZIONE LOCALITA'	ZONA O.M.I.	FOLGIO	PLA	SUB.	SUP.	VALORE	VALORE UNITARIO	SUBJECT RIFERIMENTO ID. CATASTALI
C <sub>1</sub>	PROT.460/2015	STMA FISCALE	1-2012	MAGAZZINO	VOIASTRA	D1	4	146	-	15,00 mq	€ 13.500	900 €/mq	FG. 17 - MAPP. 0476 FG. 18 - MAPP. 1713
C <sub>1</sub>	PROT.2.585/2015	STMA FISCALE	11-2013	MAGAZZINI	CAMPIONE	D1	22	148	-	11,00 mq	€ 9.000	818 €/mq	FG. 18 - MAPP. 0708
C <sub>2</sub>	1.982/11/2011	GOGUA	1-2011	MAGAZZINO	VOIASTRA	D1	4	40	2	16,00 mq	€ 17.600	1.100 €/mq	FG. 17 - MAPP. 0475 FG. 18 - MAPP. 0708 FG. 18 - MAPP. 1713
C <sub>3</sub>	33.585/11/2012	LA PORTA	1-2012	MAGAZZINO	VOIASTRA	D1	4	1417	-	32,00 mq	€ 95.500	2.984 €/mq	FG. 17 - MAPP. 0475 FG. 18 - MAPP. 1713
C <sub>3</sub>	PROT.5.179/2013	STMA FISCALE	1-2011	MAGAZZINO	LEHMEN	D1	31	73	-	23,00 mq	€ 27.000	1.174 €/mq	FG. 18 - MAPP. 0708
C <sub>4</sub>	1.982/11/2011	GOGUA	1-2011	MAGAZZINO	VOIASTRA	D1	4	40	1	16,00 mq	€ 17.600	1.100 €/mq	FG. 17 - MAPP. 0476 FG. 18 - MAPP. 0708 FG. 18 - MAPP. 1713
C <sub>5</sub>	PROT.705/2014	STMA FISCALE	11-2012	MAGAZZINO	GROPO	D1	11	518	-	13,00 mq	€ 11.700	900 €/mq	FG. 17 - MAPP. 0475 FG. 18 - MAPP. 0708 FG. 18 - MAPP. 1713

**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 quantitati 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 RAGGUGLIATA 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 ripillogativa, 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 - FG. 17 ; MAPP. 476**

CARATTERISTICHE	DATI IDENTIFICATIVI		DATI ECONOMICI										CARATTERISTICHE FABBRICATO RURALE																				
	INDIRIZZO	CATASTALI	NATURA DATO	PREZZO - VALORE	ZONA O.M.I.	SEMESTRE DI RIFERIMENTO	FASCIA	TIPOLOGIA	VALORE O.M.T. MAX	VALORE O.M.T. MIN	CONSISTENZA [AI SENSI DEL D.P.R. 138/98]	PREZZO UNITARIO [€/mq]	K <sub>1</sub>	LOCALIZZAZIONE	K <sub>2</sub>	QUANTITÀ	AFFACCIO	K <sub>3</sub>	ACCESSIBILITÀ	K <sub>4</sub>	CLASSE DI CONSISTENZA	K <sub>5</sub>	IMPIANTI E DOTAZIONI TECNOLOGICHE	K <sub>6</sub>	STATO	K <sub>7</sub>							
U.I.U. DA STIMARE S	CORNIOLO	Riomaggiore	LOCALITÀ - FRAZIONE	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra					
				Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra			
				Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra		
				Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	
				Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra
U.I.U. IN COMPARAZIONE C <sub>1</sub> C <sub>2</sub> C <sub>3</sub> C <sub>4</sub> C <sub>5</sub>	Riomaggiore	Riomaggiore	LOCALITÀ - FRAZIONE	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra				
				Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra		
				Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra
				Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra
				Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra	Volastra

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\_lasperia@agenziaentrate.it

COMMITENTE : PARCO NAZIONALE DELLE CINQUE TERRE

VIA DISCOLOLO - 19017 - RIOMAGGIORE (SP); P.IVA. 01094790118

**SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE - FG. 18 ; MAP. 708**

CARATTERISTICHE	DATI IDENTIFICATIVI						DATI ECONOMICI						CARATTERISTICHE FABBRICATO RURALE																																																																																																																																			
	LOCALITA' - FRAZIONE	CAMPIONE	VOLAstra	LEMEN	VOLAstra	GINESTRA	INDIRIZZO	UBICAZIONE	COMUNE	SEZIONE	FOGLIO	CATASTALI	SUBALTERNO	REP. - RIF.	NOTAIO - AGENZIA	DATA RIFERIMENTO	NATURA DATO	PREZZO - VALORE	ZONA O.M.I.	SEMESTRE	RIFERIMENTO	FASCIA	TIPOLOGIA	VALORE o.m.t. MAX	VALORE o.m.t. MIN	CONSISTENZA [AI SENSI DEL D.P.R. 138/98]	PREZZO UNITARIO [€/mq]																																																																																																																					
U.I.U. DA STIMARE	S	C1	Riomaggiore	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																																																																																																																				
																													U.I.U. IN COMPARAZIONE	C2	Riomaggiore	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																																																																																						
																																																											C3	Riomaggiore	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																																																									
																																																																																								C4	Riomaggiore	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-																												
																																																																																																																					C5	Riomaggiore	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

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

COMMITTENTE : PARCO NAZIONALE DELLE CINQUE TERRE

VIA DISCOVOLA - 19017 - RIOMAGGIORE (SP); P.IVA. 01094790118



**SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE - FG. 18 ; MAPP. 1713**

CARATTERISTICHE	DATI IDENTIFICATIVI							DATI ECONOMICI							CARATTERISTICHE FABBRICATO RURALE																
	LOCALITA' - FRAZIONE	UBICAZIONE	COMUNE	SEZIONE	FOGLIO	PARTICELLA	SUBALTERNO	REP. - RIF.	NOTAIO - AGENZIA	DATA RIFERIMENTO	PREZZO - VALORE	ZONA O.M.I.	SEMESTRE DI RIFERIMENTO	FASCIA	TIPOLOGIA	VALORE o.m.t. MAX	VALORE o.m.t. MIN	CONSISTENZA [AI SENSI DEL D.P.R. 138/98]	PREZZO UNITARIO [€/mq]	K <sub>1</sub>	K <sub>2</sub>	K <sub>3</sub>	K <sub>4</sub>	K <sub>5</sub>	K <sub>6</sub>	K <sub>7</sub>					
U.I.U. DA STIMARE	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	€ 13.500	I	PERIFERICA	MAGAZZINO	1.700 €/mq	1.300 €/mq	15,00 mq	900 €/mq	15 mq	SUP. PRINCIPALE	15 mq	16 mq	16 mq	32 mq	16 mq	16 mq	16 mq	16 mq	16 mq		
																														C <sub>1</sub>	
																														C <sub>2</sub>	
																														C <sub>3</sub>	
																														C <sub>4</sub>	
C <sub>5</sub>																															
U.I.U. IN COMPARAZIONE	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	€ 17.600	I	PERIFERICA	MAGAZZINO	1.700 €/mq	1.300 €/mq	16,00 mq	1.100 €/mq	16 mq	SUP. ACCESSORI	16 mq	16 mq	32 mq	16 mq	16 mq	16 mq	16 mq	16 mq	16 mq		
																														C <sub>3</sub>	
																														C <sub>4</sub>	
																														C <sub>5</sub>	
																														C <sub>6</sub>	
Riomaggiore	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	€ 95.500	I	PERIFERICA	MAGAZZINO	1.700 €/mq	1.300 €/mq	32,00 mq	2.985 €/mq	32 mq	VANI ACCESSORI	32 mq	32 mq	32 mq	32 mq	32 mq	32 mq	32 mq	32 mq	32 mq		
																														C <sub>3</sub>	
																														C <sub>4</sub>	
																														C <sub>5</sub>	
																														C <sub>6</sub>	
Riomaggiore	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	€ 17.600	II	PERIFERICA	MAGAZZINO	1.700 €/mq	1.300 €/mq	13,00 mq	900 €/mq	13 mq	SUP. PRINCIPALE	13 mq	13 mq	23 mq	13 mq	13 mq	13 mq	13 mq	13 mq	13 mq	13 mq	
																															C <sub>5</sub>
																															C <sub>6</sub>
																															C <sub>7</sub>
																															C <sub>8</sub>
Riomaggiore	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	€ 11.700	II	PERIFERICA	MAGAZZINO	1.600 €/mq	1.250 €/mq	23,00 mq	-	23 mq	SUP. PRINCIPALE	23 mq	23 mq	23 mq	23 mq	23 mq	23 mq	23 mq	23 mq	23 mq	23 mq	
																															C <sub>5</sub>
																															C <sub>6</sub>
																															C <sub>7</sub>
																															C <sub>8</sub>





**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 – FG. 17 ; MAPP. 475**

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

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

TABELLA DEI DATI - FG. 17 ; MAPP. 476

TABELLA DEI DATI - FG. 18 ; MAPP. 708

COEFF.	DENOMINAZIONE	DETAGLIO NOMENCLATURA	U.d.M. PUNTEGGIO	COMPARABLES					SUBJECT
				C <sub>1</sub> numero q.tà	C <sub>2</sub> numero q.tà	C <sub>3</sub> numero q.tà	C <sub>4</sub> numero q.tà	C <sub>5</sub> numero q.tà	
K <sub>1</sub>	CONSISTENZA RAGGUAGLIATA	CONSISTENZA [D.P.R. 138/98]	mq	11	16	23	16	13	8
				0				0	
				1	1			1	1
K <sub>2</sub>	LOCALIZZAZIONE DI DETAGLIO	DEGRADATA ORDINARIA RICERCATA	1	1	1	2			1
				0				0	
				1	1			1	1
K <sub>3</sub>	QUALITÀ AFFACCIO	SCADENTE ORDINARIA BUONA PANORAMICA	3		2	3			
				0					
				1				1	1
				2			2		
K <sub>4</sub>	ACCESSIBILITÀ	SENTIERO - MEZZO MECCANICO SENTIERO INTERPREDEALE	0	0	0	1		0	0
				0				0	
				1				0	
K <sub>5</sub>	CLASSE DI CONSISTENZA S = [ mq ]	RIDOTTA S ≤ 20,00 MEDIA 21,00 < S < 29,00 ELEVATA S ≥ 30,00	2	0	0	1		0	0
				0				0	
				1				0	
K <sub>6</sub>	IMPIANTI E DOTAZIONE TECNOLOGICA	ASSENTI LIMITATE PRESENTI	0	0	0	0		0	0
				0				0	
				1				0	
K <sub>7</sub>	STATO DI CONSERVAZIONE	PESSIMO SCADENTE ORDINARIO DISCRETO RISTRUTTURATO	0	0	1	1	1	1	0
				0				0	
				1				0	
				2				0	

COEFF.	DENOMINAZIONE	DETTAGLIO NOMENCLATURA	U.d.M. PUNTEGGIO	COMPARABLES					SUBJECT
				C <sub>1</sub> - q.tà numero	C <sub>2</sub> - q.tà numero	C <sub>3</sub> - q.tà numero	C <sub>4</sub> - q.tà numero	C <sub>5</sub> - q.tà numero	
K <sub>1</sub>	CONSISTENZA RAGGUAGLIATA	CONSISTENZA	mq	15	16	32	16	13	23
		DEGRADATA	0				0		
		ORDINARIA	1	1		1		1	
K <sub>2</sub>	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	RICERCATA	2			2			
		SCADENTE	0						
		ORDINARIA	1	1		1		1	
K <sub>3</sub>	QUALITÀ AFFACCIO	PANORAMICA	3			3			
		BUONA	2	2		2		1	
		SCADENTE	0						
K <sub>4</sub>	ACCESSIBILITÀ	SENTIERO - MEZZO MECCANICO	1			1			1
		SENTIERO INTERODERALE	0	0		0	0		
		RIDOTTA S ≤ 20,00	0	0		0	0		
K <sub>5</sub>	CLASSE DI CONSISTENZA S [ mq ]	ELEVATA S ≥ 30,00	2			2			
		MEDIA 21,00 < S < 29,00	1					1	
		ASSENTI	0	0		0	0		
K <sub>6</sub>	DOTAZIONE TECNOLOGICA E IMPIANTI	PRESENTI	2			2			
		LIMITATE	1					1	
		ASSENTI	0	0		0	0		
K <sub>7</sub>	STATO DI CONSERVAZIONE	RISTRUTTURATO	4						
		DISCRETO	3						
		ORDINARIO	2						
		SCADENTE	1	1		1		1	

TABELLA DEI DATI – FG. 18 ; MAPP. 1713

## 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:

$p'_{min}$  = 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 - FG. 17 ; MAPP. 475

ID	DENOMINAZIONE	SIMBOLOGIA	M <sup>2</sup> P <sup>2</sup> P <sup>3</sup>	COEFF. K <sub>i</sub>	PREZZI MARGINALI				
					C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>
<b>K<sub>1</sub></b>	CONSISTENZA RAGGIAGLIATA	P <sub>min</sub> COMPARABILES 855 €/mq	€/mq	1,00 [ - ]	855 €/mq	855 €/mq	855 €/mq	855 €/mq	855 €/mq
<b>K<sub>2</sub></b>	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	K <sub>2</sub> CI X Pci	€	0,10 [ - ]	1.283 €	1.672 €	9.073 €	1.672 €	1.112 €
<b>K<sub>3</sub></b>	QUALITA' AFFACCIO	K <sub>3</sub> CI X Pci	€	0,07 [ - ]	898 €	1.170 €	6.351 €	1.170 €	778 €
<b>K<sub>4</sub></b>	ACCESSIBILITA'	K <sub>4</sub> CI X Pci	€	0,05 [ - ]	641 €	836 €	4.536 €	836 €	556 €
<b>K<sub>5</sub></b>	CLASSE DI CONSISTENZA	K <sub>5</sub> CI X Pci	€	0,01 [ - ]	128 €	167 €	907 €	167 €	111 €
<b>K<sub>6</sub></b>	IMPIANTI E DOTAZIONE TECNOLOGICA	K <sub>6</sub> CI X Pci	€	0,02 [ - ]	257 €	334 €	1.815 €	334 €	222 €
<b>K<sub>7</sub></b>	STATO DI CONSERVAZIONE	K <sub>7</sub> CI X STS	€	500 €/Mq	10.500 €	10.500 €	10.500 €	10.500 €	10.500 €

COMMITTENTE : PARCO NAZIONALE DELLE CINQUE TERRE

VIA DISCOVOLA - 19017 - RIOMAGGIORE (SP); P.IVA. 01094790118

CARATTERISTICHE				PREZZI MARGINALI					
ID	DENOMINAZIONE	SIMBOLOGIA	UNITA'	COEFF. K <sub>i</sub>	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	7.500	7.500	7.500	7.500	7.500

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI - FG. 17 ; MAPP. 476



TABELLA DEI PREZZI MARGINALI - FG. 18 ; MAPP. 708

ID	DENOMINAZIONE	SIMBOLOGIA	E P S	COEFF. K <sub>i</sub>	PREZZI MARGINALI				
					C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>
<b>K<sub>1</sub></b>	CONSISTENZA RAGGUAGLIATA	P <sup>min</sup> COMPARABLES <b>818 €/mq</b>	€/mq	1,00 [ - ]	<b>818 €/mq</b>	818 €/mq	<b>818 €/mq</b>	818 €/mq	<b>818 €/mq</b>
<b>K<sub>2</sub></b>	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	K <sub>2</sub> CI x Pci	€	0,10 [ - ]	€ <b>900</b>	€ 1.672	€ <b>2.565</b>	€ 1.672	€ <b>1.112</b>
<b>K<sub>3</sub></b>	QUALITA' AFFACCIO	K <sub>3</sub> CI x Pci	€	0,07 [ - ]	€ <b>630</b>	€ 1.170	€ <b>1.796</b>	€ 1.170	€ <b>778</b>
<b>K<sub>4</sub></b>	ACCESSIBILITA'	K <sub>4</sub> CI x Pci	€	0,05 [ - ]	€ <b>450</b>	€ 836	€ <b>1.283</b>	€ 836	€ <b>556</b>
<b>K<sub>5</sub></b>	CLASSE DI CONSISTENZA	K <sub>5</sub> CI x Pci	€	0,01 [ - ]	€ <b>90</b>	€ 167	€ <b>257</b>	€ 167	€ <b>111</b>
<b>K<sub>6</sub></b>	IMPIANTI E DOTAZIONE TECNOLOGICA	K <sub>6</sub> CI x Pci	€	0,02 [ - ]	€ <b>180</b>	€ 334	€ <b>513</b>	€ 334	€ <b>222</b>
<b>K<sub>7</sub></b>	STATO DI CONSERVAZIONE	K <sub>7</sub> CI x STS	€	500 €/Mq	€ <b>4.000</b>	€ 4.000	€ <b>4.000</b>	€ 4.000	€ <b>4.000</b>

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI - FG. 18 ; MAPP. 1713

CARATTERISTICHE			COEFF. K <sub>i</sub>	PREZZI MARGINALI				
ID	DENOMINAZIONE	SIMBOLOGIA		C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>
K <sub>1</sub>	CONSISTENZA RAGGUAGLIATA	P <sub>mini</sub> COMPARABLES 855 €/mq	€/mq 1,00 [ - ]	855 €/mq	855 €/mq	855 €/mq	855 €/mq	855 €/mq
K <sub>2</sub>	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	K <sub>2</sub> CI x Pci	€/mq 0,10 [ - ]	1.283 €	1.672 €	9.073 €	1.672 €	1.112 €
K <sub>3</sub>	QUALITA' AFFACCIO	K <sub>3</sub> CI x Pci	€/mq 0,07 [ - ]	898 €	1.170 €	6.351 €	1.170 €	778 €
K <sub>4</sub>	ACCESSIBILITA'	K <sub>4</sub> CI x Pci	€/mq 0,05 [ - ]	641 €	836 €	4.536 €	836 €	556 €
K <sub>5</sub>	CLASSE DI CONSISTENZA	K <sub>5</sub> CI x Pci	€/mq 0,01 [ - ]	128 €	167 €	907 €	167 €	111 €
K <sub>6</sub>	IMPIANTI E DOTAZIONE TECNOLOGICA	K <sub>6</sub> CI x Pci	€/mq 0,02 [ - ]	257 €	334 €	1.815 €	334 €	222 €
K <sub>7</sub>	STATO DI CONSERVAZIONE	K <sub>7</sub> CI x STS	€/mq 500 €/Mq	11.500 €	11.500 €	11.500 €	11.500 €	11.500 €

**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 del 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:

$$\text{VARIAZIONE DI PREZZO DEL COMPARABLE} \times \text{PREZZO MARGINALE DELLA CARATTERISTICA} = \text{DIFFERENZA DI QUANTITÀ O PUNTEGGIO}$$

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 ΔP 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:

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

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 distortore 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 - FG. 17 ; MAPP. 475

DENOMINAZIONE	C <sub>1</sub>		C <sub>2</sub>		C <sub>3</sub>		C <sub>4</sub>		C <sub>5</sub>		IMMOBILE DA STIMARE "SUBJECT" FOGLIO 17 - P.LLA 475
	Q.1a Punteggi S-C3	CORREZIONE PREZZO API	Q.1a Punteggi S-C2	CORREZIONE PREZZO API	Q.1a Punteggi S-C3	CORREZIONE PREZZO API	Q.1a Punteggi S-C4	CORREZIONE PREZZO API	Q.1a Punteggi S-C5	CORREZIONE PREZZO API	
<b>K1</b> COSTISTENZA RACQUAGLIATA	6 mq	€ 5.130	5 mq	€ 4.275	-11 mq	€ 9.405	5 mq	€ 4.275	8 mq	€ 6.840	PREZZO MEDIO UNITARIO 500 € / mq
<b>K2</b> LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	0	€ -	0	€ -	-1	€ 9.073	0	€ -	1	€ 1.112	
<b>K3</b> QUALITA' AFFACCIO	-1	€ 898	-1	€ 1.170	-2	€ 12.702	-1	€ 1.170	0	€ -	
<b>K4</b> ACCESSIBILITA'	1	€ 641	1	€ 836	0	€ -	1	€ 836	1	€ 556	
<b>K5</b> CLASSE DI COSTISTENZA	1	€ 128	1	€ 167	-1	€ 907	1	€ 167	1	€ 111	
<b>K6</b> IMPIANTI E DOT. TECNOLOGICA	0	€ -	0	€ -	-2	€ 3.629	0	€ -	0	€ -	
<b>K7</b> STATO CONSERVAZIONE	-1	€ 10.500	-1	€ 10.500	-4	€ 42.000	-1	€ 10.500	-1	€ 10.500	
ZAPI SOMMATORIA CORREZIONI PREZZO	-€	5.498	-€	6.392	-€	77.715	-€	6.392	-€	1.882	
PREZZO DI TRANSAZIONE Pd	€	12.825	€	16.720	€	90.725	€	16.720	€	11.115	
P.C=P.C/Sa PREZZO UNITARIO CORRETTO	€	7.327	€	10.328	€	13.010	€	10.328	€	9.233	PREZZO MEDIO UNITARIO 500 € / mq
SCOSTAMENTO % A4%		-30,22%		-1,64%		23,90%		-1,64%		-12,06%	
P.C=P.C/Sa PREZZO UNITARIO CORRETTO FINALE	<b>FUORI ALEA</b>	492 € / mq	<b>FUORI ALEA</b>	492 € / mq	<b>FUORI ALEA</b>	492 € / mq	<b>FUORI ALEA</b>	492 € / mq	<b>FUORI ALEA</b>	440 € / mq	
SCOSTAMENTO % A5%		[-]		3,76%		[-]		3,76%		-7,24%	
VALORE UNITARIO CORRETTO FINALE DEL FABBRICATO INDAGATO											474 € / mq
VALORE UNITARIO CORRETTO FINALE DEL MANUFATTO INDAGATO - ARROTONDATO											500 € / mq

IMMOBILI IN COMPARAZIONE "COMPARABLES"

TABELLA DI VALUTAZIONE - FG. 17 ; MAPP. 476

DENOMINAZIONE	C1		C2		C3		C4		C5		IMMOBILE DA STIMARE "SUBJECT" FOGLIO 17 - P.LLA 476
	Q.1A Punteggi S-C3	CORREZIONE PREZZO API	Q.1A Punteggi S-C3	CORREZIONE PREZZO API	Q.1A Punteggi S-C3	CORREZIONE PREZZO API	Q.1A Punteggi S-C3	CORREZIONE PREZZO API	Q.1A Punteggi S-C3	CORREZIONE PREZZO API	
<b>K1</b> CONSISTENZA RAGGIUNGIAMATA	0 mq	C -	-1 mq	-C 855	-17 mq	-C 14.535	-1 mq	-C 855	2 mq	C 1.710	
<b>K2</b> LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	0	C -	0	C -	-1	-C 9.073	0	C -	1	C 1.112	
<b>K3</b> QUALITA' AFFACCIO	-1	-C 898	-1	-C 1.170	-2	-C 12.702	-1	-C 1.170	0	C -	
<b>K4</b> ACCESSIBILITA'	1	C 641	1	C 836	0	C -	1	C 836	1	C 556	
<b>K5</b> CLASSE DI CONSISTENZA	0	C -	0	C -	-2	-C 1.815	0	C -	0	C -	
<b>K6</b> IMPIANTI E DOT. TECNOLOGICA	2	C 513	2	C 669	0	C -	2	C 669	2	C 445	
<b>K7</b> STATO CONSERVAZIONE	1	C 7.500	1	C 7.500	-2	-C 15.000	1	C 7.500	1	C 7.500	
ZAPI SOMMATORIA CORREZIONI PREZZO	C	7.757	C	6.979	-C	53.124	C	6.979	C	11.322	
PREZZO DI TRASLAZIONE	C	12.825	C	16.720	C	90.725	C	16.720	C	11.115	
Pi=Ci=PCi/Sa PREZZO CORRETTO	C	20.582	C	23.699	C	37.602	C	23.699	C	22.437	PREZZO MEDIO UNITARIO
Pi=Ci=PCi/Sa UNITARIO CORRETTO		1.372 €/mq		1.580 €/mq		2.507 €/mq		1.580 €/mq		1.496 €/mq	1.700 €/mq
A% SCOSTAMENTO %		-19,29%		-7,06%		47,46%		-7,06%		-12,01%	
Pi=Ci=PCi/Sa PREZZO CORRETTO FINALE		1.372 €/mq		1.580 €/mq		<b>FUORI ALEA</b>		1.580 €/mq		1.496 €/mq	
A% SCOSTAMENTO %		-8,95%		4,84%		[ - ]		4,84%		-0,74%	
VALORE UNITARIO CORRETTO FINALE DEL MANUFATTO INDAGATO											1.507 €/mq
VALORE UNITARIO CORRETTO FINALE DEL MANUFATTO INDAGATO - ARROTONDATO											1.500 €/mq

VALORE UNITARIO CORRETTO FINALE DEL MANUFATTO INDAGATO 1.507 €/mq

VALORE UNITARIO CORRETTO FINALE DEL MANUFATTO INDAGATO - ARROTONDATO 1.500 €/mq



TABELLA DI VALUTAZIONE - FG. 18 ; MAPP. 708

DENOMINAZIONE	IMMOBILI IN COMPARAZIONE "COMPARABLES"					IMMOBILE DA STIMARE "SUBJECT"  FOGLIO 18 - P.LLA 708
	C1	C2	C3	C4	C5	
	Q.14 Punteggi S-C1	Q.14 Punteggi S-C2	Q.14 Punteggi S-C3	Q.14 Punteggi S-C4	Q.14 Punteggi S-C5	
<b>K1</b> CONSISTENZA MAGGIORATA	-3 mq	-8 mq	-15 mq	-8 mq	-5 mq	4.091
K2 LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	0	0	-1	0	1	1.112
K3 QUALITA' AFFACCIO	0	-1	-2	-1	0	-
K4 ACCESSIBILITA'	0	0	-1	0	0	-
K5 CLASSE CONSISTENZA	0	0	-1	0	0	-
K6 IMPIANTI DOT. TECNOLOGICA	0	0	0	0	0	-
K7 STATO DI CONSERVAZIONE	0	-1	-1	-1	-1	4.000
ZAP1 SOMMARIAMENTE CORREZIONI PREZZO	-€	-€	-€	-€	-€	6.979
ZAP2 PREZZO DI TRANSAZIONE	€	€	€	€	€	11.115
P.CI=PC+ZAP1 PREZZO CORRETTO	€	€	€	€	€	4.136
P.CI=PC1/5a UNITARIO CORRETTO	818 €/mq	626 €/mq	210 €/mq	626 €/mq	517 €/mq	600 €/mq
SCOSTAMENTO %	36,36%	4,25%	-64,95%	4,25%	-13,84%	
P.CI=PC1/5a PREZZO CORRETTO FINALE	<b>FUORI ALEA</b>	626 €/mq	<b>FUORI ALEA</b>	626 €/mq	517 €/mq	
SCOSTAMENTO %	<b>[-]</b>	6,20%	<b>[-]</b>	6,20%	-12,23%	
VALORE UNITARIO CORRETTO FINALE DEL MANUFATTO INDAGATO						589 €/mq
VALORE UNITARIO CORRETTO FINALE DEL MANUFATTO INDAGATO - ARROTONDATO						600 €/mq

TABELLA DI VALUTAZIONE - FG. 18 ; MAPP. 1713

DENOMINAZIONE	C1		C2		C3		C4		C5		IMMOBILE DA STIMARE "SUBJECT" FOGLIO 18 - P.LLA 1713
	Q.1A Punteggi S-C1	CORREZIONE PREZZO API	Q.1A Punteggi S-C2	CORREZIONE PREZZO API	Q.1A Punteggi S-C3	CORREZIONE PREZZO API	Q.1A Punteggi S-C4	CORREZIONE PREZZO API	Q.1A Punteggi S-C5	CORREZIONE PREZZO API	
<b>K1</b> CONSISTENZA RAGGIUNGIAMTA	8 mq	C 6.840	7 mq	C 5.985	-9 mq	C 7.695	7 mq	C 5.985	10 mq	C 8.550	PREZZO MEDIO UNITARIO 1.000 C/mq
<b>K2</b> LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	0	C -	0	C -	-1	C 9.073	0	C -	1	C 1.112	
<b>K3</b> QUALITA' AFFACCIO	-1	C 898	-1	C 1.170	-2	C 12.702	-1	C 1.170	0	C -	
<b>K4</b> ACCESSIBILITA'	1	C 641	1	C 836	0	C -	1	C 836	1	C 556	
<b>K5</b> CLASSE DI CONSISTENZA	1	C 128	1	C 167	-1	C 907	1	C 167	1	C 111	
<b>K6</b> IMPIANTI E DOT. TECNOLOGICA	1	C 257	1	C 334	-1	C 1.815	1	C 334	1	C 222	
<b>K7</b> STATO DI CONSERVAZIONE	0	C -	0	C -	-3	C 34.500	0	C -	0	C -	
ZAPI SOMMATORIA CORREZIONI PREZZO		C 6.968		C 6.152	-C	C 66.691		C 6.152		C 10.551	
PREZZO DI TRASMAZIONE PI		C 12.825		C 16.720		C 90.725		C 16.720		C 11.115	
P.CI=PI+ZAPI PREZZO CORRETTO	<b>C</b>	<b>19.793</b>	<b>C</b>	<b>22.872</b>	<b>C</b>	<b>24.034</b>	<b>C</b>	<b>22.872</b>	<b>C</b>	<b>21.666</b>	
P.CI=PI/S PREZZO UNITARIO CORRETTO		861 C/mq		994 C/mq		1.045 C/mq		994 C/mq		942 C/mq	
SCOSTAMENTO %		-13,94%		-0,56%		4,50%		-0,56%		-5,80%	
P.CI=PI/S PREZZO CORRETTO FINALE		861 C/mq		994 C/mq		1.045 C/mq		994 C/mq		942 C/mq	
SCOSTAMENTO %		-11,01%		2,84%		8,06%		2,84%		-2,59%	
VALORE UNITARIO CORRETTO FINALE DEL MANUFATTO INDAGATO											
VALORE UNITARIO CORRETTO FINALE DEL MANUFATTO INDAGATO - ARROTONDATO											
967 C/mq											
950 C/mq											

**VALORE DI MERCATO DEI MANUFATTI INDAGATI**  
A seguito delle elaborazioni eseguite è stato possibile accertare il più probabile valore di mercato dei fabbricati indagati – come:

**FOGLIO 17 – MAPPALE 475**

VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL MANUFATTO: € 500,00/mq.

CONSISTENZA: Mq 21,00;

Mq 21,00 x € 500,00/mq = € 10.500,00.

VALORE COMPLESSIVO DEL FABBRICATO RURALE

**FOGLIO 17 – MAPPALE 476**

VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL MANUFATTO: € 1.500,00/mq.

CONSISTENZA: Mq 15,00;

Mq 15,00 x € 1.500,00/mq = € 22.500,00.

VALORE COMPLESSIVO DEL FABBRICATO RURALE

**FOGLIO 18 – MAPPALE 708**

VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL MANUFATTO: € 600,00/mq.

CONSISTENZA: Mq 8,00;

Mq 8,00 x € 600,00/mq = € 4.800,00.

VALORE COMPLESSIVO DEL FABBRICATO RURALE

**FOGLIO 18 – MAPPALE 1713**

VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL MANUFATTO: € 950,00/mq.

CONSISTENZA: Mq 23,00;

Mq 23,00 x € 950,00/mq = € 21.850,00.

VALORE COMPLESSIVO DEL LOCALE DI DEPOSITO/FABBRICATO AGRICOLO

## [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 degli appezzamenti di terreno a natura catastale vigneto - 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 (C)**, 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 (C):**

**C - REDAZIONE DELLA TABELLA DEI DATI** nella quale tradurre in punteggi e quantità le caratteristiche specifiche dei COMPARABLES ammissibili e dei singoli 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 RENDERE PERFETTAMENTE ANALOGHE A QUELLE DEL SINGOLO 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 DELLO SPECIFICO 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 ai differenti appezzamenti di terreno indagati 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	ZONA - O.M.I.	FOGLIO	P.LE	SUP.	VALORE COMPLESSIVO	VALORE UNITARIO	ID. CATASTALI
C1	15.593/11/2014	CERNI		27/06/2014	TERRENO AGRICOLA	LOC. BANZUOLA	R1	8	298-314	134 mq	€ 3.000	22,00 €/mq	FG. 17 - P.LIA 0507 FG. 18 - P.LIA 0789 FG. 17 - P.LIA 0506
C2	1.982/11/2011	GOGLIA		13/05/2011	TERRENO AGRICOLA	LOC. VOLASTRA	D1	4	39-48	1.230 mq	€ 24.800	20,00 €/mq	FG. 17 - P.LIA 0506 FG. 17 - P.LIA 0507 FG. 18 - P.LIA 0789
C2	4.602/11/2013	CERNI		03.12.2013	TERRENO AGRICOLA	LOC. COSTA DI SERRA	D1	30	514	770 mq	€ 11.550	15,00 €/mq	FG. 18 - P.LIA 0789
C3	4.394/11/2014	GOGLIA		12/06/2014	TERRENO AGRICOLA	LOC. VOLASTRA	R1	4	38-58	168 mq	€ 3.600	21,00 €/mq	FG. 17 - P.LIA 0506 FG. 17 - P.LIA 0507 FG. 18 - P.LIA 0789 FG. 18 - P.LIA 0789 FG. 18 - P.LIA 1875
C4	1.982/11/2011	GOGLIA		13/05/2011	TERRENO AGRICOLA	LOC. VOLASTRA	D1	4	1266-1267	705 mq	€ 14.100	20,00 €/mq	FG. 17 - P.LIA 0506 FG. 17 - P.LIA 0507 FG. 18 - P.LIA 0789
C4	1.813/11/2012	CALABRESSE DE FEO		13/04/2012	TERRENO AGRICOLA	DONEGA	D1	31	417	410 mq	€ 4.100	10,00 €/mq	FG. 18 - P.LIA 1875
C5	15.777/11/2011	CERNI		09/09/2011	TERRENO AGRICOLA	LOC. VALLECIA	D1	6	429	150 mq	€ 8.000	53,00 €/mq	FG. 17 - P.LIA 0507 FG. 18 - P.LIA 0789 FG. 18 - P.LIA 0789
C5	1.100/11/2012	CALABRESSE DE FEO		02/03/2012	TERRENO AGRICOLA	TERZO	D1	26	176 234 235	990 mq	€ 9.900	10,00 €/mq	FG. 18 - P.LIA 1875

**ESAME DELLE CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI**

Gli elementi che generalmente contribuiscono a definire le caratteristiche di un **FONDO AGRICOLA** 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 riassuntive, dette "SCHEDE 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 esplicitati nelle tabelle seguenti:





CARATTERISTICHE	DATI IDENTIFICATIVI					DATI ECONOMICI					CARATTERISTICHE TERRENI													
	UBICAZIONE - TOPONIMO	FOLGIO	PARTICELLA/E	NATURA CATASTALE	NOTAIO - AGENZIA	PERIODO DI RIFERIMENTO	ESTREMI ATTO C/V - PROT.	PREZZO - VALORE	ZONA O.M.I.	SEMESTRE DI RIFERIMENTO	FASCIA	TIPOLOGIA IMMOBILE	SUPERFICIE - ESTENSIONE	PREZZO UNITARIO	FERTILITA'	FORMA	GIACITURA	UBICAZIONE	ACCESSO	AMPIEZZA	ESPOSIZIONE	ETA'		
C <sub>1</sub>	LOC. BANZUOLA	8	298-314	VIGNETO	CERONI	27/06/2014	15.593/11/2014	€ 3.000	R1	2014	EXTRAURBANA	134 Mq	22,00 €/Mq	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	LOC. VOLASTRA	4	39-48	VIGNETO	GOGLIA	13/05/2011	1.982/11/2011	€ 24.800	D1	2011	PERIFERICA	1.230 Mq	20,00 €/Mq	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	LOC. VOLASTRA	4	38-58	VIGNETO	GOGLIA	12/06/2014	4.394/11/2014	€ 3.600	R1	2014	EXTRAURBANA	168 Mq	21,00 €/Mq	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	LOC. VOLASTRA	4	1266-1267	VIGNETO	GOGLIA	13/05/2011	1.982/11/2011	€ 14.100	D1	2011	PERIFERICA	705 Mq	20,00 €/Mq	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
	LOC. VALLECIA	6	429	VIGNETO	CERONI	09/09/2011	15.777/11/2011	€ 8.000	D1	2014	EXTRAURBANA	150 Mq	53,00 €/Mq	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
C <sub>2</sub>	LOC. VOLASTRA	4	38-58	VIGNETO	GOGLIA	12/06/2014	4.394/11/2014	€ 3.600	R1	2014	EXTRAURBANA	168 Mq	21,00 €/Mq	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	LOC. VOLASTRA	4	39-48	VIGNETO	GOGLIA	13/05/2011	1.982/11/2011	€ 24.800	D1	2011	PERIFERICA	1.230 Mq	20,00 €/Mq	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	LOC. VOLASTRA	4	38-58	VIGNETO	GOGLIA	12/06/2014	4.394/11/2014	€ 3.600	R1	2014	EXTRAURBANA	168 Mq	21,00 €/Mq	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	LOC. VOLASTRA	4	1266-1267	VIGNETO	GOGLIA	13/05/2011	1.982/11/2011	€ 14.100	D1	2011	PERIFERICA	705 Mq	20,00 €/Mq	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	LOC. VALLECIA	6	429	VIGNETO	CERONI	09/09/2011	15.777/11/2011	€ 8.000	D1	2014	EXTRAURBANA	150 Mq	53,00 €/Mq	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
C <sub>3</sub>	LOC. VOLASTRA	4	38-58	VIGNETO	GOGLIA	12/06/2014	4.394/11/2014	€ 3.600	R1	2014	EXTRAURBANA	168 Mq	21,00 €/Mq	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	LOC. VOLASTRA	4	39-48	VIGNETO	GOGLIA	13/05/2011	1.982/11/2011	€ 24.800	D1	2011	PERIFERICA	1.230 Mq	20,00 €/Mq	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	LOC. VOLASTRA	4	38-58	VIGNETO	GOGLIA	12/06/2014	4.394/11/2014	€ 3.600	R1	2014	EXTRAURBANA	168 Mq	21,00 €/Mq	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	LOC. VOLASTRA	4	1266-1267	VIGNETO	GOGLIA	13/05/2011	1.982/11/2011	€ 14.100	D1	2011	PERIFERICA	705 Mq	20,00 €/Mq	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	LOC. VALLECIA	6	429	VIGNETO	CERONI	09/09/2011	15.777/11/2011	€ 8.000	D1	2014	EXTRAURBANA	150 Mq	53,00 €/Mq	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
C <sub>4</sub>	LOC. VOLASTRA	4	38-58	VIGNETO	GOGLIA	12/06/2014	4.394/11/2014	€ 3.600	R1	2014	EXTRAURBANA	168 Mq	21,00 €/Mq	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	LOC. VOLASTRA	4	39-48	VIGNETO	GOGLIA	13/05/2011	1.982/11/2011	€ 24.800	D1	2011	PERIFERICA	1.230 Mq	20,00 €/Mq	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	LOC. VOLASTRA	4	38-58	VIGNETO	GOGLIA	12/06/2014	4.394/11/2014	€ 3.600	R1	2014	EXTRAURBANA	168 Mq	21,00 €/Mq	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	LOC. VOLASTRA	4	1266-1267	VIGNETO	GOGLIA	13/05/2011	1.982/11/2011	€ 14.100	D1	2011	PERIFERICA	705 Mq	20,00 €/Mq	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	LOC. VALLECIA	6	429	VIGNETO	CERONI	09/09/2011	15.777/11/2011	€ 8.000	D1	2014	EXTRAURBANA	150 Mq	53,00 €/Mq	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
C <sub>5</sub>	LOC. VOLASTRA	4	38-58	VIGNETO	GOGLIA	12/06/2014	4.394/11/2014	€ 3.600	R1	2014	EXTRAURBANA	168 Mq	21,00 €/Mq	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	LOC. VOLASTRA	4	39-48	VIGNETO	GOGLIA	13/05/2011	1.982/11/2011	€ 24.800	D1	2011	PERIFERICA	1.230 Mq	20,00 €/Mq	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	LOC. VOLASTRA	4	38-58	VIGNETO	GOGLIA	12/06/2014	4.394/11/2014	€ 3.600	R1	2014	EXTRAURBANA	168 Mq	21,00 €/Mq	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	LOC. VOLASTRA	4	1266-1267	VIGNETO	GOGLIA	13/05/2011	1.982/11/2011	€ 14.100	D1	2011	PERIFERICA	705 Mq	20,00 €/Mq	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	LOC. VALLECIA	6	429	VIGNETO	CERONI	09/09/2011	15.777/11/2011	€ 8.000	D1	2014	EXTRAURBANA	150 Mq	53,00 €/Mq	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
S	LOC. GINESTRA	18	789	VIGNETO	CERONI	09/09/2011	15.777/11/2011	-	R1	2014	EXTRAURBANA	490 Mq	-	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	LOC. GINESTRA	18	789	VIGNETO	CERONI	09/09/2011	15.777/11/2011	-	R1	2014	EXTRAURBANA	490 Mq	-	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	LOC. GINESTRA	18	789	VIGNETO	CERONI	09/09/2011	15.777/11/2011	-	R1	2014	EXTRAURBANA	490 Mq	-	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	LOC. GINESTRA	18	789	VIGNETO	CERONI	09/09/2011	15.777/11/2011	-	R1	2014	EXTRAURBANA	490 Mq	-	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	
	LOC. GINESTRA	18	789	VIGNETO	CERONI	09/09/2011	15.777/11/2011	-	R1	2014	EXTRAURBANA	490 Mq	-	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	

SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE – FG. 18 ; P.LLA 789

**SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE - FG. 18 ; P.LLA 707**

CARATTERISTICHE	DATI IDENTIFICATIVI						DATI ECONOMICI						CARATTERISTICHE TERRENI												
	UBICAZIONE - TOPONIMO	FOGLIO	PARTICELLA/E	NATURA CATASTALE	NOTAIO - AGENZIA	PERIODO DI RIFERIMENTO	ESTREMI ATTO C/V - PROT.	PREZZO - VALORE	ZONA O.M.I.	SEMESTRE DI RIFERIMENTO	FASCIA	TIPOLOGIA IMMOBILE	OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE	SUPERFICIE - ESTENSIONE	PREZZO UNITARIO	FERTILITA'	FORMA	GIACITURA	UBICAZIONE	ACCESSO	AMPIEZZA	ESPOSIZIONE	EIA		
U.I.U. IN COMPARAZIONE (C <sub>1</sub> )	LOC. BANZUOLA	8	298 - 314	VIGNETO	CERONI	27/06/2014	15.593/17/2014	€ 3.000	R1	I	EXTRAURBANA	TERRENO AGRICOLO	134 Mq	22,00 €/Mq	X	REGOLARE	ORDINARIA	ACCIVE	ECCELLENTI	BUONO	PICCOLO APPEZZAMENTO	BUONA	1/3 DA IMPIANTO	TRA 1/3 E 2/3 DA IMPIANTO	OLTRE 1/3 DA IMPIANTO
	LOC. COSTA DI SERRA	30	514	VIGNETO	CERONI	03.12.2013	4.607/17/2013	€ 11.550	D1	II	PERIFERICA	TERRENO AGRICOLO	770 Mq	15,00 €/Mq	X	REGOLARE	ORDINARIA	ACCIVE	ECCELLENTI	BUONO	PICCOLO APPEZZAMENTO	BUONA	1/3 DA IMPIANTO	OLTRE 1/3 DA IMPIANTO	OLTRE 1/3 DA IMPIANTO
	LOC. VOLASTRA	4	38-58	VIGNETO	GOLIA	12/06/2014	4.394/17/2014	€ 3.600	R1	I	EXTRAURBANA	TERRENO AGRICOLO	168 Mq	21,00 €/Mq	X	REGOLARE	ORDINARIA	ACCIVE	ECCELLENTI	BUONO	PICCOLO APPEZZAMENTO	BUONA	1/3 DA IMPIANTO	OLTRE 1/3 DA IMPIANTO	OLTRE 1/3 DA IMPIANTO
	LOC. VOLASTRA	4	1266-1267	VIGNETO	GOLIA	13/05/2011	1.982/17/2011	€ 14.100	D1	I	PERIFERICA	TERRENO AGRICOLO	705 Mq	20,00 €/Mq	X	REGOLARE	ORDINARIA	ACCIVE	ECCELLENTI	BUONO	PICCOLO APPEZZAMENTO	BUONA	1/3 DA IMPIANTO	OLTRE 1/3 DA IMPIANTO	OLTRE 1/3 DA IMPIANTO
	LOC. VALLECIA	6	429	VIGNETO	CERONI	09/09/2011	15.777/17/2011	€ 8.000	D1	II	EXTRAURBANA	TERRENO AGRICOLO	150 Mq	53,00 €/Mq	X	REGOLARE	ORDINARIA	ACCIVE	ECCELLENTI	BUONO	PICCOLO APPEZZAMENTO	BUONA	1/3 DA IMPIANTO	OLTRE 1/3 DA IMPIANTO	OLTRE 1/3 DA IMPIANTO
	LOC. GINESTRA	18	707	VIGNETO	CERONI	-	-	-	R1	II	EXTRAURBANA	TERRENO AGRICOLO	420 Mq	-	X	REGOLARE	ORDINARIA	ACCIVE	ECCELLENTI	BUONO	PICCOLO APPEZZAMENTO	BUONA	1/3 DA IMPIANTO	OLTRE 1/3 DA IMPIANTO	OLTRE 1/3 DA IMPIANTO
SUBJECT								S							X							X	X	X	

**SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE - FG. 18 ; P.LLA 1575**

SUBJECT	CARATTERISTICHE	DATI IDENTIFICATIVI				DATI ECONOMICI				CARATTERISTICHE TERRENI							
		UBICAZIONE - TOPONIMO	FOGLIO	PARTICELLA/E	NATURA CATASTALE	NOTAIO - AGENZIA	PERIODO DI RIFERIMENTO	ESTREMI ATTO C/V - PROT.	PREZZO - VALORE	ZONA O.M.I.	SEMESTRE	DI RIFERIMENTO	FASCIA	TERRENO	TIPOLOGIA IMMOBILE	SUPERFICIE - ESTENSIONE	PREZZO UNITARIO
S	U.I.U. IN COMPARAZIONE (C)	LOC. BANZUOLA	8	298 - 314	VIGNETO	CERONI	27/06/2014	15.593/11/2014	€ 3.000	R1	2014	EXTRAURBANA	TERRENO	AGRICOLA	134 Mq	22,00 €/Mq	
		LOC. COSTA DI SERRA	30	514	VIGNETO	CERONI	03.12.2013	4.607/11/2013	€ 11.550	D1	2013	PERIFERICA	TERRENO	AGRICOLA	770 Mq	15,00 €/Mq	
		LOC. VOLASTRA	4	38-58	VIGNETO	GOGUA	12/06/2014	4.394/11/2014	€ 3.600	R1	2014	EXTRAURBANA	TERRENO	AGRICOLA	168 Mq	21,00 €/Mq	
		DONEGA	31	417	VIGNETO	CALABRESE DE FEO	13/04/2012	1.813/11/2012	€ 4.100	D1	2012	PERIFERICA	TERRENO	AGRICOLA	410 Mq	10,00 €/Mq	
C5	C5	TERZO	26	176-234-235	VIGNETO PASCOLO	CALABRESE DE FEO	02/03/2012	1.100/11/2012	€ 9.900	D1	2012	PERIFERICA	TERRENO	AGRICOLA	990 Mq	10,00 €/Mq	
		LOC. GINESTRA	18	1575	VIGNETO	CALABRESE DE FEO	12/06/2014	1.100/11/2012	-	R1	2014	EXTRAURBANA	TERRENO	AGRICOLA	120 Mq	-	
X	X	BUONA							X								
		DISCRETA															
		REGOLARE															
		ORDINARIA															
		PENALIZZANTE															
		ACCLIVE															
		PENALIZZANTE															
		PIANEGGIANTE															
		ORDINARIA															
		ECCELLENTE															
		ORDINARIA															
		PENALIZZANTE															
BUONO																	
SUFFICIENTE																	
PENALIZZANTE																	
MEDIO APPEZZAMENTO																	
PICCOLO APPEZZAMENTO																	
GRANDE APPEZZAMENTO																	
BUONA																	
NORMALE																	
CARENTE																	
1/3 DA IMPIANTO																	
1/3 E 2/3 DA IMPIANTO																	
TRA 1/3 E 2/3 DA IMPIANTO																	
OLTRE I 2/3 DA IMPIANTO																	

 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

COMMITTENTE : PARCO NAZIONALE DELLE CINQUE TERRE

VIA DISCOLO - 19017 - RIOMAGGIORE (SP) - P.IVA. 01094790118

**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 singolo *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.

**TEST DI AMMISSIBILITÀ – TABELLA DI AGGIORNAMENTO**

SUBJECT RIFERIMENTO: [FG.17 – P.LLA. 506 E 507 ; FG. 18 - MAPP. 789]

IMMOBILE DA STIMARE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE "COMPARABLES"					"SUBJECT"	
DATI SPECIFICI		C <sub>5</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>1</sub>	PREZZO INIZIALE	
K1 COEFFICIENTE DI TRATTABILITÀ %		0%	0%	0%	0%	0%	PREZZO UNITARIO CORRETTO	
PREZZO TRATTATO = K1 x Prezzo Iniziale		€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	Pd = PREZZO CORRETTO	
SAGGIO r							Δ PREZZO = P <sub>i</sub> INTERMEDIO x (K <sub>EL</sub> - 1)	
CANONE POTENZIALE Ca = P x r							K <sub>EL</sub> = VS/Vc	
Δ PREZZO LOCALI = (Cp - C) x [(1 - r) / (1 - r <sub>qn</sub> )							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
Cp - C							VALORE O.M.I. medio comparabile = Vc	
EPOCA STIMA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
VALORI O.M.I. DEPOSITI/RUSTICI							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
V <sup>s</sup> O.M.I. min = 1.250 €/mq							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
V <sup>s</sup> O.M.I. MAX = 1.600 €/mq							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
VALORI O.M.I. CENTRALE O.M.I. [zona ed epoca subject]		€ 8.000	€ 14.100	€ 3.600	€ 24.800	€ 3.000	PREZZO INTERMEDIO	
EPOCA STIMA II 2014							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
FASCIA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
EXTRAURBANA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
ZONA O.M.I.		0%	0%	0%	0%	0%	VALORE O.M.I. medio subject = VS	
R1							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
DATI SPECIFICI							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
R1							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
FASCIA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
EXTRAURBANA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
ZONA O.M.I.		0%	0%	0%	0%	0%	VALORE O.M.I. medio subject = VS	
R1							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
FASCIA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
EXTRAURBANA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
ZONA O.M.I.		0%	0%	0%	0%	0%	VALORE O.M.I. medio subject = VS	
R1							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
FASCIA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
EXTRAURBANA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
ZONA O.M.I.		0%	0%	0%	0%	0%	VALORE O.M.I. medio subject = VS	
R1							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
FASCIA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
EXTRAURBANA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
ZONA O.M.I.		0%	0%	0%	0%	0%	VALORE O.M.I. medio subject = VS	
R1							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
FASCIA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
EXTRAURBANA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
ZONA O.M.I.		0%	0%	0%	0%	0%	VALORE O.M.I. medio subject = VS	
R1							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
FASCIA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
EXTRAURBANA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
ZONA O.M.I.		0%	0%	0%	0%	0%	VALORE O.M.I. medio subject = VS	
R1							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
FASCIA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
EXTRAURBANA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
ZONA O.M.I.		0%	0%	0%	0%	0%	VALORE O.M.I. medio subject = VS	
R1							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
FASCIA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
EXTRAURBANA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
ZONA O.M.I.		0%	0%	0%	0%	0%	VALORE O.M.I. medio subject = VS	
R1							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
FASCIA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
EXTRAURBANA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
ZONA O.M.I.		0%	0%	0%	0%	0%	VALORE O.M.I. medio subject = VS	
R1							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
FASCIA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
EXTRAURBANA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
ZONA O.M.I.		0%	0%	0%	0%	0%	VALORE O.M.I. medio subject = VS	
R1							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
FASCIA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
EXTRAURBANA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
ZONA O.M.I.		0%	0%	0%	0%	0%	VALORE O.M.I. medio subject = VS	
R1							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
FASCIA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
EXTRAURBANA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
ZONA O.M.I.		0%	0%	0%	0%	0%	VALORE O.M.I. medio subject = VS	
R1							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
FASCIA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
EXTRAURBANA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
ZONA O.M.I.		0%	0%	0%	0%	0%	VALORE O.M.I. medio subject = VS	
R1							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
FASCIA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
EXTRAURBANA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
ZONA O.M.I.		0%	0%	0%	0%	0%	VALORE O.M.I. medio subject = VS	
R1							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
FASCIA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
EXTRAURBANA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
ZONA O.M.I.		0%	0%	0%	0%	0%	VALORE O.M.I. medio subject = VS	
R1							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
FASCIA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
EXTRAURBANA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
ZONA O.M.I.		0%	0%	0%	0%	0%	VALORE O.M.I. medio subject = VS	
R1							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
FASCIA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
EXTRAURBANA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
ZONA O.M.I.		0%	0%	0%	0%	0%	VALORE O.M.I. medio subject = VS	
R1							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
FASCIA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
EXTRAURBANA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
ZONA O.M.I.		0%	0%	0%	0%	0%	VALORE O.M.I. medio subject = VS	
R1							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
FASCIA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
EXTRAURBANA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
ZONA O.M.I.		0%	0%	0%	0%	0%	VALORE O.M.I. medio subject = VS	
R1							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
FASCIA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
EXTRAURBANA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
ZONA O.M.I.		0%	0%	0%	0%	0%	VALORE O.M.I. medio subject = VS	
R1							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
FASCIA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
EXTRAURBANA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
ZONA O.M.I.		0%	0%	0%	0%	0%	VALORE O.M.I. medio subject = VS	
R1							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
FASCIA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
EXTRAURBANA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
ZONA O.M.I.		0%	0%	0%	0%	0%	VALORE O.M.I. medio subject = VS	
R1							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
FASCIA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
EXTRAURBANA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
ZONA O.M.I.		0%	0%	0%	0%	0%	VALORE O.M.I. medio subject = VS	
R1							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
FASCIA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
EXTRAURBANA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
ZONA O.M.I.		0%	0%	0%	0%	0%	VALORE O.M.I. medio subject = VS	
R1							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
FASCIA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
EXTRAURBANA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
ZONA O.M.I.		0%	0%	0%	0%	0%	VALORE O.M.I. medio subject = VS	
R1							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
FASCIA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
EXTRAURBANA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
ZONA O.M.I.		0%	0%	0%	0%	0%	VALORE O.M.I. medio subject = VS	
R1							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
FASCIA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
EXTRAURBANA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
ZONA O.M.I.		0%	0%	0%	0%	0%	VALORE O.M.I. medio subject = VS	
R1							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
FASCIA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
EXTRAURBANA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
ZONA O.M.I.		0%	0%	0%	0%	0%	VALORE O.M.I. medio subject = VS	
R1							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
FASCIA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
EXTRAURBANA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
ZONA O.M.I.		0%	0%	0%	0%	0%	VALORE O.M.I. medio subject = VS	
R1							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
FASCIA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
EXTRAURBANA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
ZONA O.M.I.		0%	0%	0%	0%	0%	VALORE O.M.I. medio subject = VS	
R1							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
FASCIA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
EXTRAURBANA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
ZONA O.M.I.		0%	0%	0%	0%	0%	VALORE O.M.I. medio subject = VS	
R1							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
FASCIA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
EXTRAURBANA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
ZONA O.M.I.		0%	0%	0%	0%	0%	VALORE O.M.I. medio subject = VS	
R1							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
FASCIA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
EXTRAURBANA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
ZONA O.M.I.		0%	0%	0%	0%	0%	VALORE O.M.I. medio subject = VS	
R1							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
FASCIA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
EXTRAURBANA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
ZONA O.M.I.		0%	0%	0%	0%	0%	VALORE O.M.I. medio subject = VS	
R1							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
FASCIA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
EXTRAURBANA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
ZONA O.M.I.		0%	0%	0%	0%	0%	VALORE O.M.I. medio subject = VS	
R1							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
FASCIA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
EXTRAURBANA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
ZONA O.M.I.		0%	0%	0%	0%	0%	VALORE O.M.I. medio subject = VS	
R1							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
FASCIA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
EXTRAURBANA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
ZONA O.M.I.		0%	0%	0%	0%	0%	VALORE O.M.I. medio subject = VS	
R1							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
FASCIA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
EXTRAURBANA							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
ZONA O.M.I.		0%	0%	0%	0%	0%	VALORE O.M.I. medio subject = VS	
R1							VALORE O.M.I. medio subject = VS	
FASCIA							VALORE O.M.I. medio subject =	

**TEST DI AMMISSIBILITÀ - TABELLA DI AGGIORNAMENTO**

SUBJECT RIFERIMENTO: [FG. 18 - MAPP. 707]

IMMOBILE DA STIMARE "SUBJECT"	IMMOBILI IN COMPARAZIONE "COMPARABLES"					DATI	PREZZO INIZIALE	NATURA	DATO	STATO REDDITUALE	EPOCA E LOCALIZZAZIONE O.M.I.			PREZZO UNITARIO CORRETTO			
	C <sub>5</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>1</sub>						Pd = PREZZO CORRETTO	PREZZO MINIMO CORRETTO	VALORE O.M.I. medio subject = Vs	VALORE O.M.I. medio comparable = Vc	K <sub>EL</sub> = Vs/Vc	A PREZZO = P. INTERMEDIO x (K <sub>EL</sub> - 1)	
DATI SPECIFICI	8.000 €	14.100 €	3.600 €	11.550 €	3.000 €	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	14,00 €/mq	PREZZO MINIMO CORRETTO
VALORI O.M.I. DEPOSITI/RUSTICI																	
EPOCA STIMA II 2014																	
FASCIA																	
EXTRAURBANA																	
ZONA O.M.I.	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	
VALORI O.M.I. DEPOSITI/RUSTICI																	
V <sup>S</sup> O.M.I. min = 1.250 €/mq																	
V <sup>S</sup> O.M.I. MAX = 1.600 €/mq																	
VALORE CENTRALE O.M.I. [zona ed epoca subject]	8.000 €	14.100 €	3.600 €	11.550 €	3.000 €	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.500 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	14,00 €/mq
PREZZO INTERMEDIO	8.000 €	14.100 €	3.600 €	11.550 €	3.000 €	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.500 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	
STATO REDDITUALE																	
A PREZZO LOCALZ. = (Cp - C) x (q - 1) / r x qn																	
CANONE POTENZIALE Ca = P x r																	
SAGGIO r																	
PREZZO TRATTATO = K <sub>i</sub> x Prezzo iniziale																	
K <sub>i</sub> COEFFICIENTE DI TRATTABILITÀ %																	
VALORE O.M.I. medio subject = Vs	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.500 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	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	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.500 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	
K <sub>EL</sub> = Vs/Vc	1,00 [- ]	0,95 [- ]	1,00 [- ]	0,95 [- ]	1,00 [- ]	1,00 [- ]	1,00 [- ]	1,00 [- ]	0,95 [- ]	1,00 [- ]	1,00 [- ]	1,00 [- ]	1,00 [- ]	1,00 [- ]	1,00 [- ]	1,00 [- ]	
A PREZZO = P. INTERMEDIO x (K <sub>EL</sub> - 1)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Pd = PREZZO CORRETTO	€ 3.000	€ 10.973	€ 3.600	€ 11.550	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	
PREZZO UNITARIO CORRETTO	22,00 €/mq	14,00 €/mq	21,00 €/mq	22,00 €/mq	14,00 €/mq	22,00 €/mq	22,00 €/mq	22,00 €/mq	22,00 €/mq	22,00 €/mq	22,00 €/mq	22,00 €/mq	22,00 €/mq	22,00 €/mq	22,00 €/mq	22,00 €/mq	
PREZZO MINIMO CORRETTO	10,00 €/mq	14,00 €/mq	19,00 €/mq	14,00 €/mq	10,00 €/mq	14,00 €/mq	14,00 €/mq	14,00 €/mq	14,00 €/mq	14,00 €/mq	14,00 €/mq	14,00 €/mq	14,00 €/mq	14,00 €/mq	14,00 €/mq	14,00 €/mq	
P min	€ 9.900	€ 8.000	€ 13.395	€ 8.000	€ 9.900	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	

**TEST DI AMMISSIBILITÀ - TABELLA DI AGGIORNAMENTO**

SUBJECT RIFERIMENTO: [FG. 18 - MAPP. 1575]

IMMOBILE DA STIMARE "SUBJECT"	IMMOBILI IN COMPARAZIONE "COMPARABLES"					DATI	PREZZO INIZIALE	NATURA	DATO	STATO REDDITUALE	EPOCA E LOCALIZZAZIONE O.M.I.			PREZZO UNITARIO CORRETTO			
	C <sub>5</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>1</sub>						Pd = PREZZO CORRETTO	PREZZO MINIMO CORRETTO	VALORE O.M.I. medio subject = Vs	VALORE O.M.I. medio comparable = Vc	K <sub>EL</sub> = Vs/Vc	A PREZZO = P. INTERMEDIO x (K <sub>EL</sub> - 1)	
DATI SPECIFICI	9.900 €	4.100 €	3.600 €	11.550 €	3.000 €	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	10,00 €/mq	
VALORI O.M.I. DEPOSITI/RUSTICI																	
EPOCA STIMA II 2014																	
FASCIA																	
EXTRAURBANA																	
ZONA O.M.I.	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%		
VALORI O.M.I. DEPOSITI/RUSTICI																	
V <sup>S</sup> O.M.I. min = 1.250 €/mq																	
V <sup>S</sup> O.M.I. MAX = 1.600 €/mq																	
VALORE CENTRALE O.M.I. [zona ed epoca subject]	9.900 €	4.100 €	3.600 €	11.550 €	3.000 €	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.500 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	10,00 €/mq
PREZZO INTERMEDIO	9.900 €	4.100 €	3.600 €	11.550 €	3.000 €	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.500 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	
STATO REDDITUALE																	
A PREZZO LOCALZ. = (Cp - C) x (q - 1) / r x qn																	
CANONE POTENZIALE Ca = P x r																	
SAGGIO r																	
PREZZO TRATTATO = K <sub>i</sub> x Prezzo iniziale																	
K <sub>i</sub> COEFFICIENTE DI TRATTABILITÀ %																	
VALORE O.M.I. medio subject = Vs	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.500 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	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	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.500 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	
K <sub>EL</sub> = Vs/Vc	1,00 [- ]	0,95 [- ]	1,00 [- ]	0,95 [- ]	1,00 [- ]	1,00 [- ]	1,00 [- ]	1,00 [- ]	0,95 [- ]	1,00 [- ]	1,00 [- ]	1,00 [- ]	1,00 [- ]	1,00 [- ]	1,00 [- ]	1,00 [- ]	
A PREZZO = P. INTERMEDIO x (K <sub>EL</sub> - 1)	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	
Pd = PREZZO CORRETTO	€ 3.000	€ 10.973	€ 3.600	€ 11.550	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	€ 3.000	
PREZZO UNITARIO CORRETTO	22,00 €/mq	14,00 €/mq	21,00 €/mq	22,00 €/mq	14,00 €/mq	22,00 €/mq	22,00 €/mq	22,00 €/mq	22,00 €/mq	22,00 €/mq	22,00 €/mq	22,00 €/mq	22,00 €/mq	22,00 €/mq	22,00 €/mq	22,00 €/mq	
PREZZO MINIMO CORRETTO	10,00 €/mq	14,00 €/mq	19,00 €/mq	14,00 €/mq	10,00 €/mq	14,00 €/mq	14,00 €/mq	14,00 €/mq	14,00 €/mq	14,00 €/mq	14,00 €/mq	14,00 €/mq	14,00 €/mq	14,00 €/mq	14,00 €/mq	14,00 €/mq	
P min	€ 9.900	€ 8.000	€ 13.395	€ 8.000	€ 9.900	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	

**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 singolo SUBJECT, espressi nella seguente tabella:

**TABELLA DEI DATI – FG. 17 / P.LLE 506 / 507**

S	IMMOBILI IN COMPARAZIONE (C <sub>1</sub> - C <sub>5</sub> )					CARATTERISTICHE		DENOMINAZIONE	FERTILITA'	FORMA	GIACITURA	SUPERFICIE	UBICAZIONE	ACCESSO	AMPIEZZA	ESPOSIZIONE	EIA
	Quantità o Numero	Quantità o Numero	Quantità o Numero	Quantità o Numero	Quantità o Numero	U. d. M. punteggio	DETtaglio - NOMENCLATURA										
0						2	OTTIMA										
1	1	1	1	1	1	1	BUONA										
2						0	DISCRETA										
1						1	REGOLARE										
1						1	ORDINARIA										
0						0	PENALIZZANTE										
2						2	PIANEGGIANTE										
1						1	ACCLIVE										
0						0	PENALIZZANTE										
1						1	ESTENSIONE LOTTO										
2						2	ECCELENTE										
1						1	ORDINARIA										
0						0	PENALIZZANTE										
1						1	BUONO										
2						2	SUFFICIENTE										
0						0	PENALIZZANTE										
2						2	MEDIO APPREZZAMENTO										
1						1	PICCOLO APPREZZAMENTO										
0						0	GRANDE APPREZZAMENTO										
2						2	BUONA										
1						1	NORMALE										
0						0	CARENTE										
2						2	1/3 DA IMPIANTO										
1						1	TRA 1/3 E 2/3 DA IMPIANTO										
0						0	OLTRE I 2/3 DA IMPIANTO										

CARATTERISTICHE TERRENI AGRICOLI

DENOMINAZIONE	DETTAGLIO NOMECLATURA		U. d. M. punteggio	C1 Quantità Numero	C2 Quantità Numero	C3 Quantità Numero	C4 Quantità Numero	C5 Quantità Numero	S Quantità Numero
	ESTENSIONE LOTTO	Mq							
FERTILITÀ	OTTIMA		2						
	BUONA		1	1	1	1	1	1	1
FORMA	DISCRETA		0						
	REGOLARE		2	1	2	2			
FORMA	ORDINARIA		1	1					1
	PENALIZZANTE		0			0	0		
GIACITURA	PLANEGGIANTE		2		2	2			2
	ACCLIVE		1	1				1	
	PENALIZZANTE		0						
SUPERFICIE	ESTENSIONE LOTTO	Mq		134 Mq	1.230 Mq	168 Mq	705 Mq	150 Mq	490 Mq
	ECCELLENTI		2		1				
UBICAZIONE	ORDINARIA		1	1	1	1	1		1
	PENALIZZANTE		0					0	
ACCESSO	BUONO		2	2	2	2	2		2
	SUFFICIENTE		1					1	
	PENALIZZANTE		0						
AMPIEZZA	MEDIO APPEZZAMENTO		2		2				
	PICCOLO APPEZZAMENTO		1	1	1	1	1		1
ESPOSIZIONE	GRANDE APPEZZAMENTO		0						
	BUONA		2	2	2	2	2		2
	NORMALE		1					1	
EIA	CARENTE		0						
	1/3 DA IMPIANTO		2						
	TRA 1/3 E 2/3 DA IMPIANTO		1	1	1	1	1		1
EIA	OLTRE 2/3 DA IMPIANTO		0						

TABELLA DEI DATI - FG. 18 ; P.LLA 789

TABELLA DEI DATI - FG. 18 ; P.LLA 707

DENOMINAZIONE		FERTILITA'		FORMA		GIACITURA		SUPERFICIE		UBICAZIONE		ACCESSO		AMPIEZZA			ESPOSIZIONE			ETA'								
DETTAGLIO NOMENCLATURA	U. d. M. punteggio	1	2	0	1	2	1	2	Mq	1	2	1	2	0	1	2	0	1	2	0	1	2						
IMMOBILI IN COMPARAZIONE (C)	C5	1							150 Mq																			
	C4	1							705 Mq																			
	C3	1							168 Mq																			
	C2	2							770 Mq																			
	C1	1							134 Mq																			
	S		1							420 Mq																		

CARATTERISTICHE TERRENI AGRICOLI





### 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:

$P_{MIN} =$  PREZZO UNITARIO MINIMO DI TRANSAZIONE DEI COMPARABLES;

(PER LA SUPERFICIE)

$P_{CI} =$  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

SUBJECT RIFERIMENTO: [FG.17 - P.LLA. 506 E 507 ; FG. 18 - MAPP. 789]

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

**TABELLA DEI PREZZI MARGINALI**

SUBJECT RIFERIMENTO: [fg. 18 - MAPP. 707]

AMBITO	ID.	DENOMINAZIONE	SIMBOLOGIA	U.D.M.	COEFFICIENTE	PREZZI MARGINALI				
						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>1</sub>	€	0,05 [-]	€ 150	€ 549	€ 180	€ 670	€ 400
	K <sub>2</sub>	FORMA	KC <sub>2</sub> x PC <sub>1</sub>	€	0,02 [-]	€ 60	€ 219	€ 72	€ 268	€ 160
	K <sub>3</sub>	GIACITURA	KC <sub>3</sub> x PC <sub>1</sub>	€	0,05 [-]	€ 150	€ 549	€ 180	€ 670	€ 400
	K <sub>4</sub>	SUPERFICIE	PREZZO MINIMO CORRETTO € /mq	14,00 c/Mq	1,00 [-]	14 c/Mq	14 c/Mq	14 c/Mq	14 c/Mq	14 c/Mq
	K <sub>5</sub>	UBICAZIONE	KC <sub>5</sub> x PC <sub>1</sub>	€	0,02 [-]	€ 60	€ 219	€ 72	€ 268	€ 160
	K <sub>6</sub>	ACCESSO	KC <sub>6</sub> x PC <sub>1</sub>	€	0,05 [-]	€ 150	€ 549	€ 180	€ 670	€ 400
	K <sub>7</sub>	AMPIEZZA	KC <sub>7</sub> x PC <sub>1</sub>	€	0,03 [-]	€ 90	€ 329	€ 108	€ 402	€ 240
	K <sub>8</sub>	ESPOSIZIONE	KC <sub>8</sub> x PC <sub>1</sub>	€	0,03 [-]	€ 90	€ 329	€ 108	€ 402	€ 240
	K <sub>9</sub>	ETA'	KC <sub>9</sub> x PC <sub>1</sub>	€	0,10 [-]	€ 300	€ 1.097	€ 360	€ 1.340	€ 800

**TABELLA DEI PREZZI MARGINALI**

SUBJECT RIFERIMENTO: [fg. 18 - MAPP. 1575]

AMBITO	ID.	DENOMINAZIONE	SIMBOLOGIA	U.D.M.	COEFFICIENTE	PREZZI MARGINALI				
						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>1</sub>	€	0,05 [-]	€ 150	€ 549	€ 180	€ 195	€ 495
	K <sub>2</sub>	FORMA	KC <sub>2</sub> x PC <sub>1</sub>	€	0,02 [-]	€ 60	€ 219	€ 72	€ 78	€ 198
	K <sub>3</sub>	GIACITURA	KC <sub>3</sub> x PC <sub>1</sub>	€	0,05 [-]	€ 150	€ 549	€ 180	€ 195	€ 495
	K <sub>4</sub>	SUPERFICIE	PREZZO MINIMO CORRETTO € /mq	10,00 c/Mq	1,00 [-]	10 c/Mq	10 c/Mq	10 c/Mq	10 c/Mq	10 c/Mq
	K <sub>5</sub>	UBICAZIONE	KC <sub>5</sub> x PC <sub>1</sub>	€	0,02 [-]	€ 60	€ 219	€ 72	€ 78	€ 198
	K <sub>6</sub>	ACCESSO	KC <sub>6</sub> x PC <sub>1</sub>	€	0,05 [-]	€ 150	€ 549	€ 180	€ 195	€ 495
	K <sub>7</sub>	AMPIEZZA	KC <sub>7</sub> x PC <sub>1</sub>	€	0,03 [-]	€ 90	€ 329	€ 108	€ 117	€ 297
	K <sub>8</sub>	ESPOSIZIONE	KC <sub>8</sub> x PC <sub>1</sub>	€	0,03 [-]	€ 90	€ 329	€ 108	€ 117	€ 297
	K <sub>9</sub>	ETA'	KC <sub>9</sub> x PC <sub>1</sub>	€	0,10 [-]	€ 300	€ 1.097	€ 360	€ 390	€ 990

**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:

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

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 ΔP 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:

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

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 – FG. 17 ; P.LLE 506 ; 507

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE (C1)										FONDO AGRICOLO DA STIMARE "S"
ID.	CARATTERISTICA	C1		C2		C3		C4		C5		
		Q.tà PUNTEGGIO S - C1	CORREZIONE PREZZO API	Q.tà PUNTEGGIO S - C2	CORREZIONE PREZZO API	Q.tà PUNTEGGIO S - C3	CORREZIONE PREZZO API	Q.tà PUNTEGGIO S - C4	CORREZIONE PREZZO API	Q.tà PUNTEGGIO S - C5	CORREZIONE PREZZO API	
K1	FERTILITA'	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	
K2	FORMA	0	€ -	-1	€ -471	-1	€ -72	1	€ 268	1	€ 160	
K3	GIACITURA	1	€ 150	0	€ -	0	€ -	0	€ -	1	€ 400	
K4	SUPERFICIE	1.166 Mq	€ 22.154	70 Mq	€ 1.330	1.132 Mq	€ 21.508	595 Mq	€ 11.305	1.150 Mq	€ 21.850	
K5	UBICAZIONE	-1	€ -60	0	€ -	0	€ -	0	€ -	1	€ 160	
K6	ACCESSO	-2	€ -300	-2	€ -2.356	-2	€ -360	-2	€ -1.340	-1	€ -400	
K7	AMPIEZZA	1	€ 90	0	€ -	1	€ 108	1	€ 402	1	€ 240	
K8	ESPOSIZIONE	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	1	€ 240	
K9	ETA'	-2	€ -600	-1	€ -2.356	-1	€ -360	-1	€ -1.340	-1	€ -800	
SOMMATORIA CORREZIONI DI PREZZO ZAP		€	21.434	€ -	3.853	€	20.824	€	9.296	€	21.850	
PREZZO CORRETTO (test di ammissibilità)		€	3.000	€	23.560	€	3.600	€	13.395	€	8.000	
PREZZO CORRETTO P(CI=PCI+ZAP)		€	24.434	€	19.707	€	24.424	€	22.691	€	29.850	
PREZZO UNITARIO CORRETTO P(CI=PCI/SS)		19 €/Mq		15 €/Mq		19 €/Mq		17 €/Mq		23 €/Mq		PREZZO MEDIO
SCOSTAMENTO PERCENTUALE 4%		-1,08%		-20,22%		-1,12%		-8,13%		20,85%		19,00 €/Mq
PREZZO UNITARIO CORRETTO FINALE P(C=PCI/SE)		19 €/Mq		<b>FUORI ALEA</b>		19 €/Mq		17 €/Mq		<b>FUORI ALEA</b>		
SCOSTAMENTO PERCENTUALE 4%		4,42%		<b>[-]</b>		4,38%		-3,03%		<b>[-]</b>		
SINTESI VALUTATIVA												VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL LOTTO AGRICOLO INDAGATO
E												18,00 €/Mq
VERIFICA DEI RISULTATI												

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE (C)										FONDO AGRICOLO DA STIMARE "S"
ID.	CARATTERISTICA	C1		C2		C3		C4		C5		
		Q.1a PUNTEGGIO S-C1	CORREZIONE PREZZO AP1	Q.1a PUNTEGGIO S-C2	CORREZIONE PREZZO AP1	Q.1a PUNTEGGIO S-C3	CORREZIONE PREZZO AP1	Q.1a PUNTEGGIO S-C4	CORREZIONE PREZZO AP1	Q.1a PUNTEGGIO S-C5	CORREZIONE PREZZO AP1	
K1	FERTILITA'	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	
K2	FORMA	0	€ -	-1	€ -471	-1	€ -72	1	€ 268	1	€ 160	
K3	GIACITURA	1	€ 150	0	€ -	0	€ -	0	€ -	1	€ 400	
K4	SUPERFICIE	356 Mq	€ 6.764	-740 Mq	€ -14.060	322 Mq	€ 6.118	-215 Mq	€ -4.085	340 Mq	€ 6.460	
K5	UBICAZIONE	-1	€ -60	0	€ -	0	€ -	0	€ -	1	€ 160	
K6	ACCESSO	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	1	€ 400	
K7	AMPIEZZA	0	€ -	-1	€ -707	0	€ -	0	€ -	1	€ 240	
K8	ESPOSIZIONE	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	
K9	ETA'	-1	€ -300	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	
SOMMATORIA CORREZIONI DI PREZZO (ZAP)		€	6.554	€ -	15.238	€	6.046	€ -	3.817	€	7.820	
PCI PREZZO CORRETTO (test di ammissibilità)		€	3.000	€	23.560	€	3.600	€	13.395	€	8.000	
PREZZO CORRETTO P=PCI+ZAP		€	9.554	€	8.322	€	9.646	€	9.578	€	15.820	
PREZZO UNITARIO CORRETTO		19 €/Mq		17 €/Mq		20 €/Mq		20 €/Mq		32 €/Mq		
SCOSTAMENTO PERCENTUALE A9%		-11,37%		-22,80%		-10,52%		-11,15%		46,75%		
PREZZO UNITARIO CORRETTO FINALE P=C+P/Sc		19 €/Mq		<b>FUORI ALEA</b>		20 €/Mq		20 €/Mq		<b>FUORI ALEA</b>		
SCOSTAMENTO PERCENTUALE A9%		-2,51%		<b>[-]</b>		-1,57%		-2,27%		<b>[-]</b>		
SINTESI VALUTATIVA												PREZZO MEDIO
E												22,00 €/Mq
VERIFICA DEI RISULTATI												
												VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL FONDO AGRICOLO INDAGATO
												20,00 €/Mq

TABELLA DI VALUTAZIONE - FG. 18 ; P.LLA 789





TABELLA DI VALUTAZIONE - FG. 18 ; P.LLA 1575

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE (C)										FONDO AGRICOLO DA STIMARE "S"
ID.	CARATTERISTICA	C1		C2		C3		C4		C5		
		Q1B PUNTEGGIO S - C1	CORREZIONE PREZZO AP1	Q1B PUNTEGGIO S - C2	CORREZIONE PREZZO AP1	Q1B PUNTEGGIO S - C3	CORREZIONE PREZZO AP1	Q1B PUNTEGGIO S - C4	CORREZIONE PREZZO AP1	Q1B PUNTEGGIO S - C5	CORREZIONE PREZZO AP1	
K1	FERTILITA'	0	€ -	-1	-€ 549	0	€ -	0	€ -	0	€ -	
K2	FORMA	1	€ 60	0	€ -	0	€ -	0	€ -	2	€ 396	
K3	GIACCIATURA	1	€ 150	0	€ -	0	€ -	1	€ 195	1	€ 495	
K4	SUPERFICIE	-14 Mq	-€ 140	-650 Mq	-€ 6.500	-48 Mq	-€ 480	-290 Mq	-€ 2.900	-870 Mq	-€ 8.700	
K5	UBICAZIONE	0	€ -	1	€ 219	1	€ 72	1	€ 78	1	€ 198	
K6	ACCESSO	-1	-€ 150	-1	-€ 549	-1	-€ 180	-1	-€ 195	1	€ 495	
K7	AMPIEZZA	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	1	€ 297	
K8	ESPOSIZIONE	0	€ -	1	€ 329	0	€ -	0	€ -	1	€ 297	
K9	ETA'	-1	-€ 300	-1	-€ 1.097	0	€ -	1	€ 390	-1	-€ 990	
SOMMATORIA CORREZIONI DI PREZZO ZAP1		-€	380	-€	8.146	-€	588	-€	2.433	-€	7.512	
PCI PREZZO CORRETTO (test di ammissibilità)		€	3.000	€	10.973	€	3.600	€	3.895	€	9.900	
PREZZO CORRETTO P=PCI+ZAP1		€	<b>2.620</b>	€	<b>2.827</b>	€	<b>3.012</b>	€	<b>1.462</b>	€	<b>2.388</b>	
PREZZO UNITARIO CORRETTO			22 €/Mq		24 €/Mq		25 €/Mq		12 €/Mq		20 €/Mq	
P=CI/SS			3,97%		12,17%		19,52%		-41,97%		-5,24%	
SCOSTAMENTO PERCENTUALE A%												
PREZZO UNITARIO CORRETTO FINALE P=C=PCI/SS			<b>22 €/Mq</b>		<b>24 €/Mq</b>		<b>FUORI ALEA</b>		<b>FUORI ALEA</b>		<b>20 €/Mq</b>	
SCOSTAMENTO PERCENTUALE A%			<b>-0,76%</b>		<b>7,07%</b>		<b>[-]</b>		<b>[-]</b>		<b>-9,55%</b>	
SINTESI VALUTATIVA												
VERIFICA DEI RISULTATI												PREZZO MEDIO
												21,00 €/Mq
												<b>22,00 €/Mq</b>

**VALORE DI MERCATO DEGLI APPZZAMENTI DI TERRENO TRATTATI**

A seguito delle elaborazioni eseguite è stato possibile accertare il più probabile valore di mercato dei fondi indagati – come:

**FOGLIO 17 – P.LLE 506 ; 507**

VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL LOTTO AGRICOLO: € 18,00/Mq.

SUPERFICIE CATASTALE: Mq 1.300,00;

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO AGRICOLO

Mq 1.300,00 x € 18,00/Mq = € 23.400,00.

**FOGLIO 18 – P.LLA 789**

VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL FONDO AGRICOLO: € 20,00/Mq.

CONSISTENZA: Mq 490,00;

VALORE COMPLESSIVO DEL FONDO AGRICOLO

Mq 490,00 x € 20,00/Mq = € 9.800,00.

**FOGLIO 18 – P.LLA 707**

VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL FONDO AGRICOLO: € 15,00/Mq.

CONSISTENZA: Mq 420,00;

VALORE COMPLESSIVO DEL FONDO AGRICOLO

Mq 420,00 x € 15,00/Mq = € 6.300,00.

**FOGLIO 18 – P.LLA 1575**

VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL FONDO AGRICOLO: € 22,00/Mq.

CONSISTENZA: Mq 120,00;

VALORE COMPLESSIVO DEL FONDO AGRICOLO

Mq 120,00 x € 22,00/Mq = € 2.640,00.

### 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 17 – MAPPALE 475

€ 10.500,00;

FOGLIO 17 – MAPPALE 476

€ 22.500,00;

FOGLIO 18 – MAPPALE 708

€ 5.000,00 IN CIFRA TONDA;

FOGLIO 18 – MAPPALE 1713

€ 22.000,00 IN CIFRA TONDA;

#### FONDI AGRICOLI A NATURA CATASTALE VIGNETO

FOGLIO 17 – P.LLE 506 ; 507

€ 23.000,00 IN CIFRA TONDA;

FOGLIO 18 – P.LLA 789

€ 10.000,00 IN CIFRA TONDA;

FOGLIO 18 – P.LLA 707

€ 6.500,00 IN CIFRA TONDA;

FOGLIO 18 – P.LLA 1575

€ 2.500,00 IN CIFRA TONDA;

**II LOTTO**

**VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ANALISI**

VALORE COMPLESSIVO FABBRICATI RURALI

€ 10.500,00 + € 22.500,00 + € 5.000,00 + € 22.000,00 = € 60.000,00;

VALORE COMPLESSIVO APPEZZAMENTI DI TERRENO

€ 23.000,00 + € 10.000,00 + € 6.500,00 + € 2.500,00 = € 42.000,00;

VALORE COMPLESSIVO DEL II LOTTO

€ 60.000,00 + € 42.000,00 = € 102.000,00 IN CIFRA TONDA;

#### 4 CONCLUSIONI

In virtù delle indagini e dei conteggi effettuati, si ritiene di determinare in complessivi € 102.000,00 (DICONSI EURO CENTODUEMILA/00) il più probabile valore del lotto immobiliare oggetto di analisi.

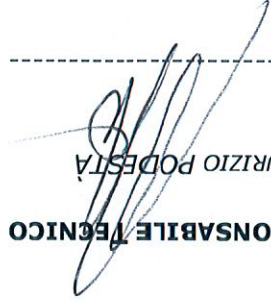
Sulla base delle evidenze esposte, in considerazione degli elementi rilevati, elaborati e messi a disposizione, si ritiene di aver compiutamente assolto all'incarico conferito.

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

La Spezia, 28.08.2015

IL RESPONSABILE TECNICO

MAURIZIO PODESTA



IL DIRETTORE

GIOVANNI GIUSEPPE GALLETTO

