

**OGGETTO**

PROTOCOLLO N.4.142  
DEL 17.11.2015

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

**III LOTTO**

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



## INDICE

<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE .....</b>	<b>3</b>
1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE .....	3
1.2 CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE .....	5
1.3 CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE .....	6
1.4 UTILIZZO ATTUALE .....	14
1.5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	14
1.6 CONSISTENZA .....	16
<b>2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE .....</b>	<b>17</b>
2.1 QUADRO NORMATIVO VIGENTE E NORME COGENTI .....	17
2.2 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA .....	17
2.2.1 GENERALITÀ .....	17
2.2.2 DESTINAZIONE URBANISTICA .....	17
2.2.3 PRESCRIZIONI URBANISTICHE .....	18
2.2.4 VINCOLI URBANISTICI .....	18
2.2.5 POTENZIALITÀ EDIFICATORIE RESIDUE .....	18
2.3 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ .....	19
2.4 CONTRATTI DI LOCAZIONE .....	19
2.5 SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI .....	19
<b>3 PROCESSO DI VALUTAZIONE .....</b>	<b>20</b>
3.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE .....	20
3.2 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA .....	22
3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE .....	23
3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA .....	24
3.4.1 ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO .....	24
<b>3.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE .....</b>	<b>60</b>
<b>4 CONCLUSIONI .....</b>	<b>61</b>

## PREMESSA

Con nota del **07.10.2015 - PROT.9.749/2015** l'ENTE PARCO NAZIONALE DELLE CINQUE TERRE, in base all'ACCORDO DI COLLABORAZIONE stipulato con questa Agenzia, chiedeva di redigere una perizia di stima per la PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI DIFFERENTI BENI IMMOBILI, UBICATI IN LOCALITÀ CASTAGNOLI E TANAVOLPE - 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 01 DICEMBRE 2015 - e raccogliendo presso l'Ufficio Urbanistica del Comune gli opportuni dati relativi alle condizioni urbanistiche degli stessi.

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

## 1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE

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

### 1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Sono oggetto di valutazione della presente perizia di stima tre fabbricati a destinazione d'uso agricola e differenti appezzamenti di terreno, non contigui, a prevalente natura catastale vigneto - il tutto ubicato all'interno del Parco Nazionale delle Cinque Terre, in Località Castagnoli e Tanavolpe, nel Comune di Riomaggiore (SP).

I beni - localizzati a valle della strada panoramica delle Cinque Terre, meglio conosciuta come "Litoranea" - risultano ricompresi nella porzione del versante collinare sovrastante il nucleo abitato di Riomaggiore.

Nello specifico - gli immobili, circoscritti in un raggio massimo di circa mL 150 dalla viabilità pubblica, sono raggiungibili pedonalmente mediante percorrenza di sentiero interpodereale/scalinata, in taluni tratti scosceso e difficilmente praticabile.



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

Nel dettaglio - i cespiti indagati, localizzati in un'area caratterizzata dalla classica vegetazione arbustiva mediterranea, 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 Levanto (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

**DEPOSITO AGRICOLO:** FOGLIO 25 – MAPPALE 978

**APPEZZAMENTI DI TERRENO:** FOGLIO 25 – PARTICELLE 906 ; 915 ; 977 ; 1748



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



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

**DEPOSITI AGRICOLO**

FOGLIO 25 – MAPPALE 978



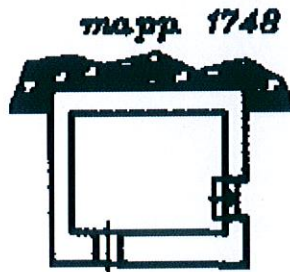
**FIG.5:** INQUADRAMENTO DELL'UNITÀ TRATTATA.

Trattasi di vetusta costruzione in pietra tipica dei luoghi, adibita in passato a scopi agricoli, presumibilmente utilizzata come deposito.

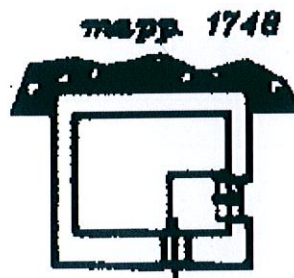
Nello specifico – il fabbricato rurale sviluppa un'area di sedime misurata in pianta - determinata mediante mezzi informatici in dotazione all'Agenzia – di circa **Mq 30,00.**

Il cespite – in passato raggiungibile a piedi, tramite percorrenza di sentiero interpodereale – alla data della verifica ispettiva risultava occultato dalla fitta vegetazione spontanea e non avvicinabile per una corretta identificazione.

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



**piano seminterrato**  
**deposito**  
**h 1.80**



**piano rialzato**  
**soppalco**  
**h met 1.80**

**FIG.6:** STRALCIO ELABORATO PLANIMETRICO DEL FABBRICATO INDAGATO.

**APPEZZAMENTI DI TERRENO: NATURA CATASTALE MISTA**

SUPERFICIE COMPLESSIVA LOTTO: MQ 780,00

FOGLIO 25 – PARTICELLE 906 ; 915 ; 977 ; 1748



**FIG.7:** INQUADRAMENTO DEGLI APPEZZAMENTI DI TERRENO OGGETTO DI ANALISI.

Lotto di terreno della superficie complessiva di **Mq 780,00**, contraddistinto da quattro fondi non contigui, censiti con diversa natura catastale e disposti su differenti terrazzamenti.



**FIG.8:** RIPRESA DI MASSIMA DEI TERRENI OGGETTO DI ANALISI.

Nello specifico i beni risultano 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.



**FABBRICATO RURALE (AREA AGRICOLA):** FOGLIO 25 - MAPPALE 1086

**APPEZZAMENTI DI TERRENO:** FOGLIO 25 - PARTICELLE 1081 ; 1085



**FIG.9:** RIPRESA DEL VERSANTE SUI CUI INSISTONO GLI IMMOBILI OGGETTO DI ANALISI.



**FIG.10:** LOCALIZZAZIONE SU ORTOFOTO DEI BENI INDAGATI (FONTE INTERNA)

## FABBRICATO RURALE (AREA AGRICOLA)

FOGLIO 25 – MAPPALE 1086

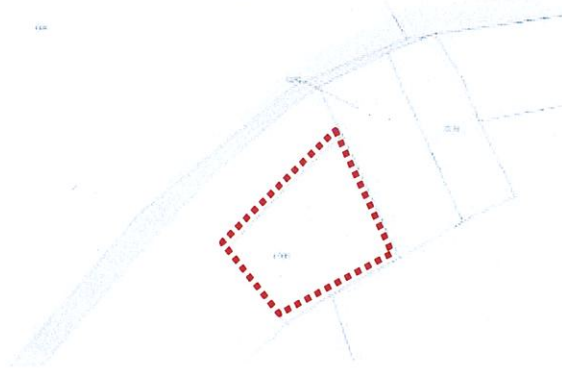


Fig.11: INQUADRAMENTO DELL'UNITÀ TRATTATA.

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

Nello specifico – il fabbricato rurale, invaso da fitta vegetazione spontanea di sottobosco, sviluppa un'area di sedime misurata in pianta - determinata mediante mezzi informatici in dotazione

all'Agenzia – di circa **Mq 28,00**.

Il bene – in passato raggiungibile a piedi, tramite percorrenza di sentiero interpodereale – alla data della verifica ispettiva risultava occultato dalla fitta vegetazione spontanea e non avvicinabile per una corretta identificazione.



Fig.12: LOCALIZZAZIONE DI MASSIMA DEL BENE OGGETTO DI VERIFICA.

**APPEZZAMENTI DI TERRENO: NATURA CATASTALE VIGNETO**

SUPERFICIE COMPLESSIVA LOTTO: MQ 134,00

FOGLIO 25 – PARTICELLE 1081 ; 1085



**Fig.13:** INQUADRAMENTO DEGLI APPEZZAMENTI DI TERRENO OGGETTO DI ANALISI.

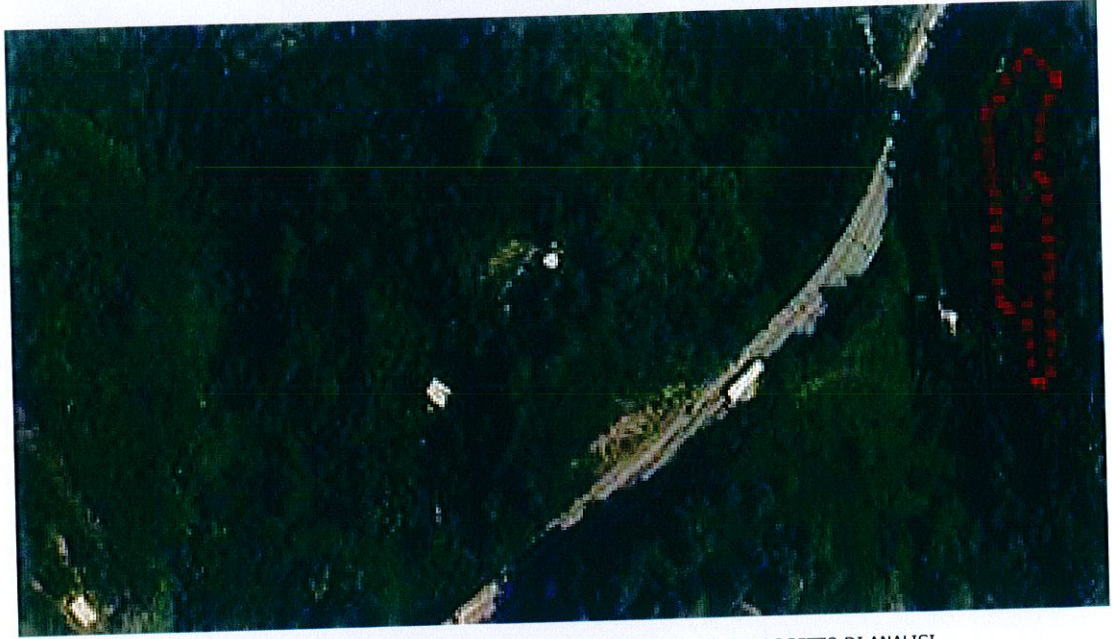
Appezzamento di terreno della superficie complessiva di **Mq 134,00**, contraddistinto da due fondi non contigui a natura catastale vigneto e disposti su differenti terrazzamenti.

Nello specifico i beni risultano per la maggior consistenza incolti ed invasi da fitta vegetazione spontanea di medio e basso fusto, con sporadica presenza di piante da frutto.

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.

**FABBRICATO RURALE:** FOGLIO 26 – MAPPALE 268

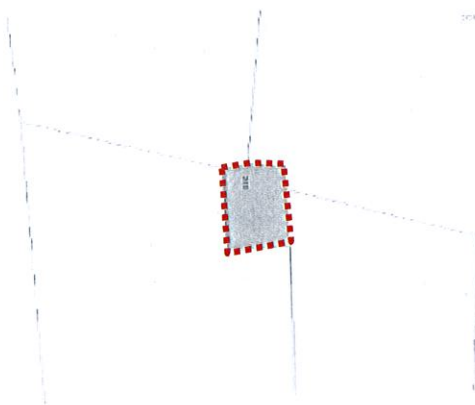
**APPEZZAMENTI DI TERRENO:** FOGLIO 26 – PARTICELLE 309 ; 1192



**FIG.14:** RIPRESA DEL VERSANTE SUI CUI INSISTONO GLI IMMOBILI OGGETTO DI ANALISI.

**FABBRICATO RURALE**

FOGLIO 26 – MAPPALE 268



**FIG.15:** INQUADRAMENTO DELL'UNITÀ TRATTATA.

Trattasi di vetusta costruzione tipica dei luoghi, adibita in passato a scopi agricoli, presumibilmente utilizzata come deposito.

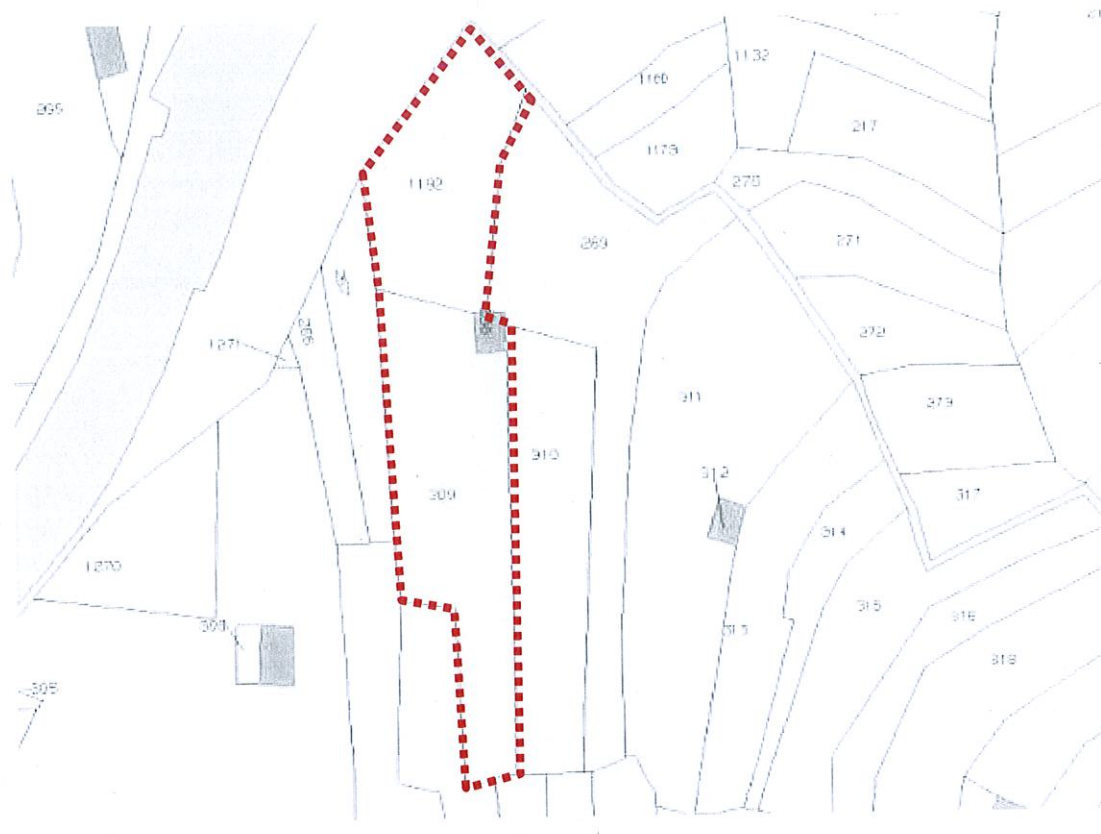
Nello specifico – il fabbricato rurale sviluppa un'area di sedime misurata in pianta - determinata mediante mezzi informatici in dotazione all'Agenzia – di circa **Mq 16,00.**

Il cespite – in passato raggiungibile a piedi, tramite percorrenza di sentiero interpodereale – alla data della verifica ispettiva risultava occultato dalla fitta vegetazione spontanea e non avvicinabile per una corretta identificazione.

**APPEZZAMENTI DI TERRENO: NATURA CATASTALE VIGNETO**

SUPERFICIE COMPLESSIVA LOTTO: MQ 1.085,00

FOGLIO 26 – PARTICELLE 309 ; 1192



**FIG.16:** INQUADRAMENTO DEGLI APPEZZAMENTI DI TERRENO OGGETTO DI ANALISI.

Lotto di terreno della superficie complessiva di **Mq 1.085,00**, contraddistinto da due fondi contigui a natura catastale vigneto.

Nello specifico i beni risultano per la maggior consistenza incolti ed invasi da fitta vegetazione spontanea di medio e basso fusto.

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

#### 1.4 UTILIZZO ATTUALE

Alla data della verifica ispettiva - i beni oggetto di analisi risultavano abbandonati e privi di qualsivoglia funzionalità.

#### 1.5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

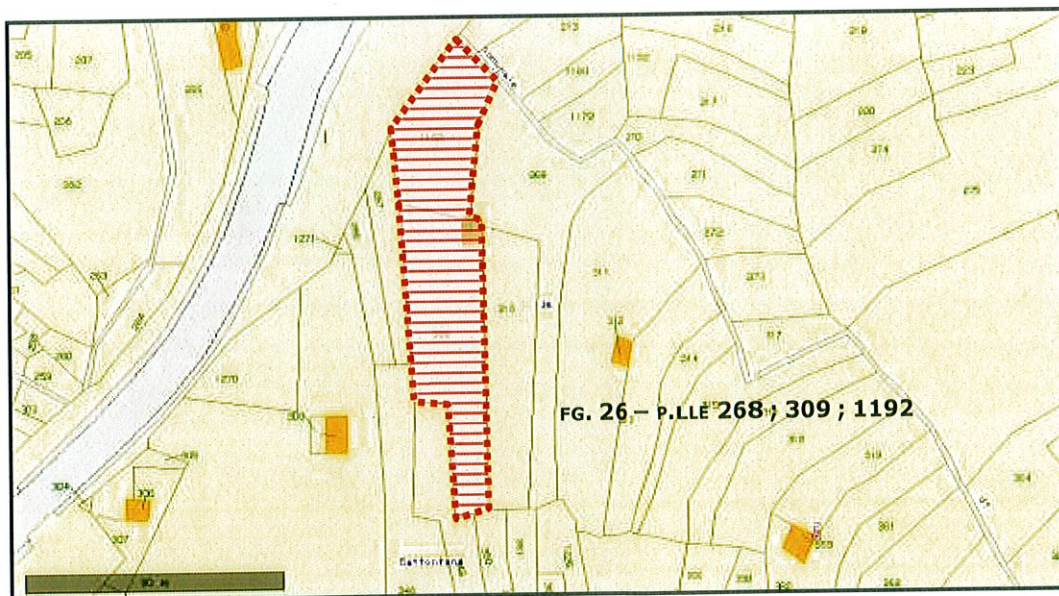
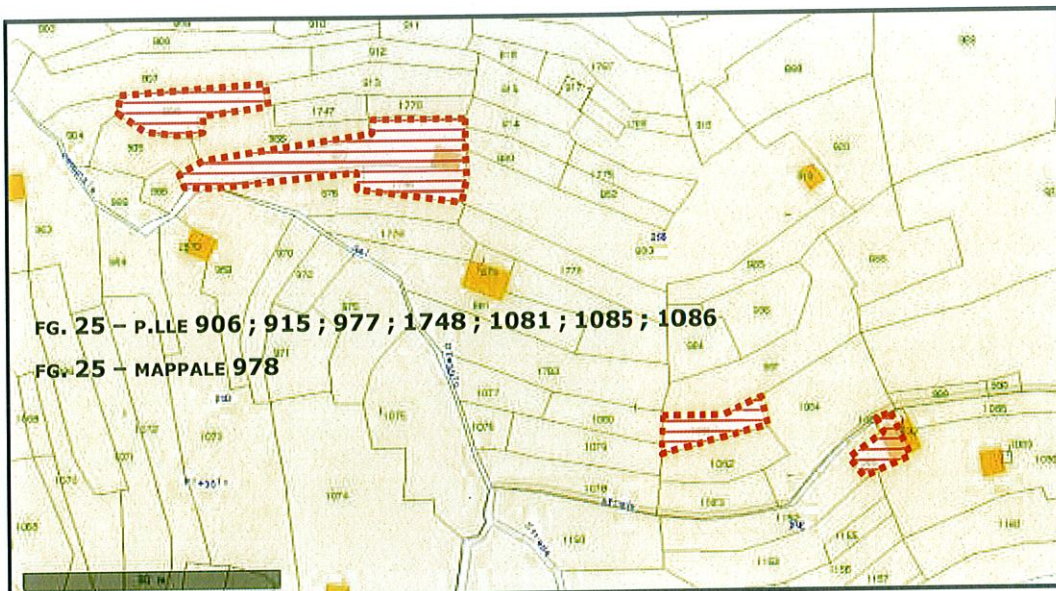
I beni oggetto di analisi risultano censiti nel COMUNE DI RIOMAGGIORE (SP) - con i seguenti dati censuari:

NUOVO CATASTO TERRENI						
FOGLIO	P.LLA	QUALITA' CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
25	906	SEMINATIVO ARBORATO	U	180,00 mq	€ 0,88	€ 1,07
25	915	PASCOLO	U	150,00 mq	€ 0,08	€ 0,02
25	977	ULIVETO	2	340,00 mq	€ 0,79	€ 0,79
25	1081	VIGNETO	2	100,00 mq	€ 0,28	€ 0,49
25	1085	VIGNETO	3	34,00 mq	€ 0,06	€ 0,14
25	1086	FABBRICATO RURALE	-	28,00 mq	-	-
25	1748	VIGNETO	3	110,00 mq	€ 0,02	€ 0,45
26	268	FABBRICATO RURALE	-	16,00 mq	-	-
26	309	VIGNETO	3	650,00 mq	€ 1,17	€ 2,69
26	1192	VIGNETO	3	435,00 mq	€ 0,79	€ 1,80

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO						
FOGLIO	P.LLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE
25	978	-	C/2	5	18,00 mq	€ 69,72

A CAPO DI:

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



**FIG. 17 - 18:** ESTRATTI FOGLIO DI MAPPA CONTENENTI LE PARTICELLE INDAGATE.

**LEGENDA**



IMMOBILI OGGETTO DI TRATTAZIONE.

## 1.6 CONSISTENZA

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

FOGLIO	P.LLA	QUALITA' - CATEGORIA	SUPERFICIE PUNTUALE	SPECIFICHE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO [D.P.R. 138/98]	CONSISTENZA UTILE	CONSISTENZA UTILE ARROTONDATA
25	906	SEMINATIVO ARBORATO	180,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [ - ]	180,00 Mq	<b>180,00 mq</b>
25	915	PASCOLO	150,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [ - ]	150,00 Mq	<b>150,00 mq</b>
25	977	ULIVETO	340,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [ - ]	340,00 Mq	<b>340,00 mq</b>
25	978	DEPOSITO AGRICOLO	30,00 Mq	MANUFATTO AGRICOLO	1,00 [ - ]	30,00 Mq	<b>30,00 mq</b>
25	1081	VIGNETO	100,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [ - ]	100,00 Mq	<b>100,00 mq</b>
25	1085	VIGNETO	34,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [ - ]	34,00 Mq	<b>34,00 mq</b>
25	1086	FABBRICATO RURALE	28,00 Mq	AREA DI SEDIME MANUFATTO	1,00 [ - ]	28,00 Mq	<b>28,00 mq</b>
25	1748	VIGNETO	110,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [ - ]	110,00 Mq	<b>110,00 mq</b>
26	268	FABBRICATO RURALE	16,00 Mq	AREA DI SEDIME MANUFATTO	1,00 [ - ]	16,00 Mq	<b>16,00 mq</b>
26	309	VIGNETO	650,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [ - ]	650,00 Mq	<b>650,00 mq</b>
26	1192	VIGNETO	435,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [ - ]	435,00 Mq	<b>435,00 mq</b>



## 2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE

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

### 2.1 QUADRO NORMATIVO VIGENTE E NORME COGENTI

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

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

### 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	DESTINAZIONE URBANISTICA		
				ZONA	ART.	DESCRIZIONE
25	915	PASCOLO	150,00 Mq	C1	22	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO IN EQUILIBRIO
25	977	ULIVETO	340,00 Mq	C1	22	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO IN EQUILIBRIO
25	1081	VIGNETO	100,00 Mq	C1	22	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO IN EQUILIBRIO
25	1085	VIGNETO	34,00 Mq	C1	22	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO IN EQUILIBRIO
25	1748	VIGNETO	110,00 Mq	C1	22	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO IN EQUILIBRIO
25	978	C/2	30,00 Mq	C1	22	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO IN EQUILIBRIO
25	1086	FABBRICATO RURALE	28,00 Mq	C1	22	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO IN EQUILIBRIO
26	309	VIGNETO	650,00 Mq	C2	23	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO DEGRADANTE
26	1192	VIGNETO	435,00 Mq	C2	23	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO DEGRADANTE

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.

### 2.3 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.

### 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.

### 2.5 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.

### 3 PROCESSO DI VALUTAZIONE

#### 3.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE

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

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

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

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

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

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

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

- ✓ **METODOLOGIA DIRETTA**, basata sulla **COMPARAZIONE**, applicabile nel caso in cui si concretizzino una pluralità di condizioni al contorno, quali:
  - ESISTENZA DI BENI SIMILARI AL BENE DA STIMARE;
  - DINAMICITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE OMOGENEO AL BENE INDAGATO;
  - POSSESSO DI ELEVATA NUMEROSITÀ DI PREZZI DI 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/rimpiazzare quello indagato, ovvero sia in grado di fornire le stesse utilità: in tal caso si ricercherà indirettamente il valore, equiparandolo alle spese sostenibili per surrogarlo ed il procedimento da utilizzare sarà quello riconducibile al **VALORE DI RIPRODUZIONE DEPREZZATO**;

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

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

### 3.2 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

Scopo della presente perizia di stima - come chiarito in premessa - è quello di determinare il più probabile valore venale del blocco di immobili oggetto di indagine (II LOTTO), costituito da quattro fabbricati rurali e cinque appezzamenti di terreno a natura agricola.

### 3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

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

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

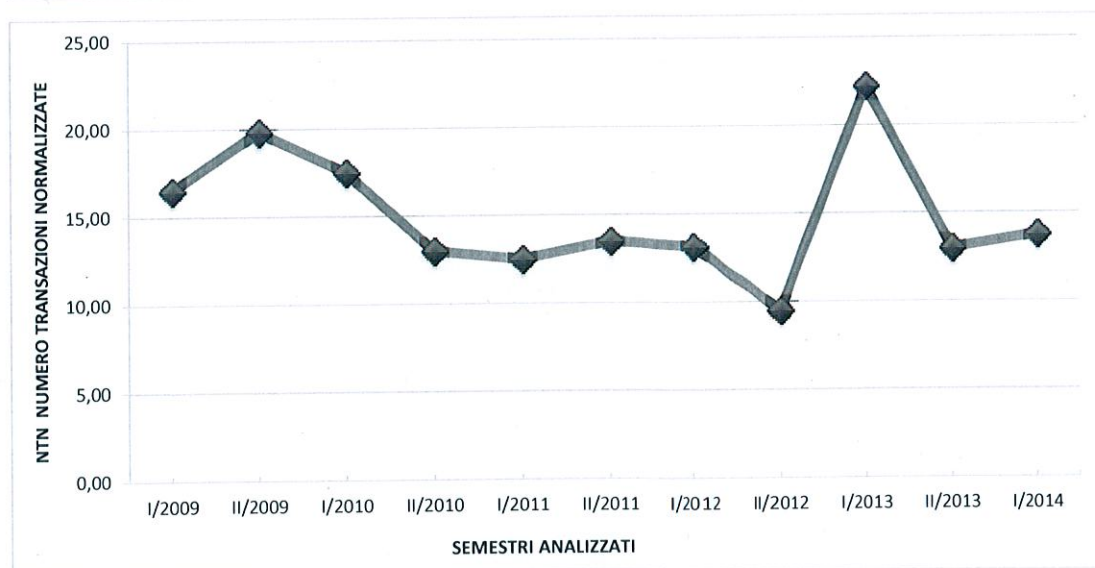
**NTN = NUMERO DI TRANSAZIONI NORMALIZZATE** CIOÈ RAPPORTE ALLA QUOTA DI PROPRIETÀ TRASFERITA. (UN ATTO CHE TRASFERISCE UNA QUOTA DI PROPRIETÀ PARI A 1/2 EQUIVALE A 1/2 DI TRANSAZIONE)

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

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

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

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



### 3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

#### 3.4.1 ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

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

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

Al fine di determinare il più probabile valore unitario di mercato dei fabbricati oggetto di stima - **IDENTIFICATI AI MAPPALI 978 - 1086 DEL FOGLIO 25 E AL MAPPALE 268 DEL FOGLIO 26** - ci si avvarrà di un METODO SINTETICO COMPARATIVO tale da poter ottenere detto valore con la comparazione di unità immobiliari simili e recentemente trattate dagli operatori economici. Tale procedimento, come meglio esplicitato nel precedente paragrafo, è applicabile solo nell'eventualità in cui il mercato immobiliare sia dinamico e il caso in esame rientra in questa casistica, come si evince dai dati riportati al punto precedente (§.3.3).

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

## INDAGINE DI MERCATO E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE

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

SPECIFICHE IMMOBILI COSTITUENTI IL CAMPIONE DI CONFRONTO												
ID	REP/REF	NOTAIO - AGENZIA	PERIODO	TIPOLOGIA	UBICAZIONE - LOCALITA'	ZONA - O.M.I.	FOGLIO	P.LLA	SUB.	SUP.	VALORE	VALORE UNITARIO
C <sub>1</sub>	PROT.460/2015	STIMA FISCALE	I-2012	MAGAZZINO	VOLAstra	D1	4	1426	-	15,00 mq	€ 13.500	900 €/mq
C <sub>2</sub>	1.982/17/2011	GOGLIA	I-2011	MAGAZZINO	VOLAstra	D1	4	40	2	16,00 mq	€ 17.600	1.100 €/mq
C <sub>3</sub>	33.585/17/2012	LA PORTA	I-2012	MAGAZZINO	VOLAstra	D1	4	1417	-	32,00 mq	€ 95.500	2.984 €/mq
C <sub>4</sub>	1.982/17/2011	GOGLIA	I-2011	MAGAZZINO	VOLAstra	D1	4	40	1	16,00 mq	€ 17.600	1.100 €/mq
C <sub>5</sub>	PROT.705/2014	STIMA FISCALE	II-2012	MAGAZZINO	GROppo	D1	11	518	-	13,00 mq	€ 11.700	900 €/mq

## ESAME DELLE CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

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

Gli elementi caratteristici generali possono essere così riassunti:

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

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

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

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

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

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

I dati sopra richiamati vengono raggruppati nelle tabelle sottostanti:

**SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE - FG. 25 ; MAPP. 978**

CARATTERISTICHE			U.I.U. IN COMPARAZIONE					U.I.U. DA STIMARE
			C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>	S
DATI IDENTIFICATIVI	INDIRIZZO	LOCALITA' - FRAZIONE	VOLAstra	VOLAstra	VOLAstra	VOLAstra	GROppo	CAStagNOLI
		UBICAZIONE	-	-	VIA VOLASTRA	-	-	-
		COMUNE	-	-	-	-	-	RIOMAGGIORE
	CATASTALI	SEZIONE	-	-	-	-	-	-
		FOGLIO	4	4	4	4	11	25
		PARTICELLA	1426	40	1417	40	518	978
		SUBALTERNO	-	2	-	1	-	-
DATI ECONOMICI	NATURA DATO	REP. - RIF.	PROT.460/2015	1.982/1T/2011	33.585/1T/2012	1.982/1T/2011	PROT.705/2014	-
		NOTAIO - AGENZIA	STIMA FISCALE	GOGLIA	LA PORTA	GOGLIA	STIMA FISCALE	-
		DATA RIFERIMENTO	30/06/2012	13/05/2011	07/05/2012	13/05/2011	05/07/2012	II - 2015
		<b>PREZZO - VALORE</b>	<b>C 13.500</b>	<b>C 17.600</b>	<b>C 95.500</b>	<b>C 17.600</b>	<b>C 11.700</b>	-
	OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE	ZONA O.M.I.	D1	D1	D1	D1	D1	R1
		SEMESTRE DI RIFERIMENTO	I	I	I	I	II	I
		FASCIA	PERIFERICA	PERIFERICA	PERIFERICA	PERIFERICA	PERIFERICA	EXTRAURBANA
		TIPOLOGIA	MAGAZZINO	MAGAZZINO	MAGAZZINO	MAGAZZINO	MAGAZZINO	MAGAZZINI
		VALORE O.M.I. MAX	1.700 €/mq	1.700 €/mq	1.700 €/mq	1.700 €/mq	1.700 €/mq	1.600 €/mq
		VALORE O.M.I. MIN	1.300 €/mq	1.300 €/mq	1.300 €/mq	1.300 €/mq	1.300 €/mq	1.250 €/mq
		<b>CONSISTENZA [AI SENSI DEL D.P.R. 138/98]</b>	<b>15,00 mq</b>	<b>16,00 mq</b>	<b>32,00 mq</b>	<b>16,00 mq</b>	<b>13,00 mq</b>	<b>30,00 mq</b>
	<b>PREZZO UNITARIO [€/mq]</b>	<b>900 €/mq</b>	<b>1.100 €/mq</b>	<b>2.985 €/mq</b>	<b>1.100 €/mq</b>	<b>900 €/mq</b>	-	
	CARATTERISTICHE FABBRICATO RURALE	K <sub>1</sub> SUPERFICIE	SUP. PRINCIPALE	15 mq	16 mq	32 mq	16 mq	12 mq
VANI ACCESSORI							1 mq	
SUP. RAGGUAGLIATA			15 mq	16 mq	32 mq	16 mq	13 mq	30 mq
K <sub>2</sub> LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO		MEDIOCRE					X	
		ORDINARIA	X	X		X		X
K <sub>3</sub> QUALITA' AFFACCIO		DI PREGIO			X			
		SCADENTE						
		ORDINARIA					X	
K <sub>4</sub> ACCESSIBILITA'		BUONA	X	X		X		X
		PANORAMICA			X			
		SENTIERO INTERPODERALE	X	X		X	X	X
K <sub>5</sub> CLASSE DI CONSISTENZA S = [ mq ]		SENTIERO - MEZZO MECCANICO			X			
		RIDOTTA S ≤ 20,00	X	X		X	X	
		MEDIA 21,00 < S < 29,00						
K <sub>6</sub> IMPIANTI E DOTAZIONI TECNOLOGICHE		ELEVATA S ≥ 30,00			X			X
		ASSENTI	X	X		X	X	X
		LIMITATE						
K <sub>7</sub> STATO DI CONSERVAZIONE		PRESENTI			X			
		PESSIMO						
		SCADENTE	X	X		X	X	X
		ORDINARIO						
	DISCRETO							
	RISTRUTTURATO			X				

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

**SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE – FG. 25 ; MAPP. 1086**

CARATTERISTICHE		U.I.U. IN COMPARAZIONE					U.I.U. DA STIMARE	
		C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>	S	
DATI IDENTIFICATIVI	INDIRIZZO	LOCALITA' - FRAZIONE	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	GROPPO	CASTAGNOLI
		UBICAZIONE	-	-	VIA VOLASTRA	-	-	-
		COMUNE	-	-	-	-	-	RIOMAGGIORE
	CATASTALI	SEZIONE	-	-	-	-	-	-
		FOGLIO	4	4	4	4	11	25
		PARTICELLA	1426	40	1417	40	518	1086
SUBALTERNO		-	2	-	1	-	-	
DATI ECONOMICI	NATURA DATO	REP. - RIF.	PROT.460/2015	1.982/1T/2011	33.585/1T/2012	1.982/1T/2011	PROT.705/2014	-
		NOTAIO - AGENZIA	STIMA FISCALE	GOGLIA	LA PORTA	GOGLIA	STIMA FISCALE	-
		DATA RIFERIMENTO	30/06/2012	13/05/2011	07/05/2012	13/05/2011	05/07/2012	II - 2015
		PREZZO - VALORE	€ 13.500	€ 17.600	€ 95.500	€ 17.600	€ 11.700	-
	OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE	ZONA O.M.I.	D1	D1	D1	D1	D1	R1
		SEMESTRE DI RIFERIMENTO	I	I	I	I	II	I
			2012	2011	2012	2011	2012	2015
		FASCIA	PERIFERICA	PERIFERICA	PERIFERICA	PERIFERICA	PERIFERICA	EXTRAURBANA
		TIPOLOGIA	MAGAZZINO	MAGAZZINO	MAGAZZINO	MAGAZZINO	MAGAZZINO	MAGAZZINI
		VALORE O.M.I. MAX	1.700 €/mq	1.700 €/mq	1.700 €/mq	1.700 €/mq	1.700 €/mq	1.600 €/mq
	VALORE O.M.I. MIN	1.300 €/mq	1.300 €/mq	1.300 €/mq	1.300 €/mq	1.300 €/mq	1.250 €/mq	
	CONSISTENZA [AI SENSI DEL D.P.R. 138/98]		15,00 mq	16,00 mq	32,00 mq	16,00 mq	13,00 mq	28,00 mq
	PREZZO UNITARIO [€/mq]		900 €/mq	1.100 €/mq	2.985 €/mq	1.100 €/mq	900 €/mq	-
CARATTERISTICHE FABBRICATO RURALE	K <sub>1</sub> SUPERFICIE	SUP. PRINCIPALE	15 mq	16 mq	32 mq	16 mq	12 mq	28 mq
		VANI ACCESSORI					1 mq	
		SUP. RAGGUAGLIATA	15 mq	16 mq	32 mq	16 mq	13 mq	28 mq
	K <sub>2</sub> LOCALIZZAZIONE	MEDIOCRE					X	
		DI	X	X		X		X
	K <sub>3</sub> AFFACCIO	DI DETTAGLIO			X			
		SCADENTE						
	K <sub>4</sub> ACCESSIBILITA'	ORDINARIA	X	X		X	X	X
		BUONA	X	X		X		X
		PANORAMICA			X			
	K <sub>5</sub> CLASSE DI CONSISTENZA	SENTIERO INTERPODERALE	X	X		X	X	X
		SENTIERO - MEZZO MECCANICO			X			
		RIDOTTA S ≤ 20,00	X	X		X	X	X
	K <sub>6</sub> IMPIANTI E DOTAZIONI TECNOLOGICHE	MEDIA 21,00 < S < 29,00			X			
S = [ mq ]								
ELEVATA S ≥ 30,00		X	X		X	X	X	
K <sub>7</sub> STATO DI CONSERVAZIONE	ASSENTI	X	X		X	X	X	
	LIMITATE			X				
	PRESENTI							
	PESSIMO						X	
K <sub>7</sub> STATO DI CONSERVAZIONE	SCADENTE	X	X		X	X		
	ORDINARIO							
	DISCRETO							
	RISTRUTTURATO			X				

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

**SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE - FG. 26 ; MAPP. 268**

CARATTERISTICHE			U.I.U. IN COMPARAZIONE					U.I.U. DA STIMARE	
			C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>	S	
<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>	INDIRIZZO	LOCALITA' - FRAZIONE	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	GROPPO	TANAVOLPE	
		UBICAZIONE	-	-	VIA VOLASTRA	-	-	-	
		COMUNE	-	-	-	-	-	RIOMAGGIORE	
	CATASTALI	SEZIONE	-	-	-	-	-	-	
		FOGLIO	4	4	4	4	11	26	
		PARTICELLA	1426	40	1417	40	518	268	
		SUBALTERNO	-	2	-	1	-	-	
<b>DATI ECONOMICI</b>	NATURA DATO	REP. - RIF.	PROT.460/2015	1.982/1T/2011	33.585/1T/2012	1.982/1T/2011	PROT.705/2014	-	
		NOTAIO - AGENZIA	STIMA FISCALE	GOGLIA	LA PORTA	GOGLIA	STIMA FISCALE	-	
		DATA RIFERIMENTO	30/06/2012	13/05/2011	07/05/2012	13/05/2011	05/07/2012	II - 2015	
		<b>PREZZO - VALORE</b>	<b>€ 13.500</b>	<b>€ 17.600</b>	<b>€ 95.500</b>	<b>€ 17.600</b>	<b>€ 11.700</b>	-	
	OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE	ZONA O.M.I.	D1	D1	D1	D1	D1	R1	
		SEMESTRE DI RIFERIMENTO	I	I	I	I	II	I	
			2012	2011	2012	2011	2012	2015	
		FASCIA	PERIFERICA	PERIFERICA	PERIFERICA	PERIFERICA	PERIFERICA	EXTRAURBANA	
		TIPOLOGIA	MAGAZZINO	MAGAZZINO	MAGAZZINO	MAGAZZINO	MAGAZZINO	MAGAZZINI	
		<b>VALORE O.M.I. MAX</b>	<b>1.700 €/mq</b>	<b>1.700 €/mq</b>	<b>1.700 €/mq</b>	<b>1.700 €/mq</b>	<b>1.700 €/mq</b>	<b>1.600 €/mq</b>	
		<b>VALORE O.M.I. MIN</b>	<b>1.300 €/mq</b>	<b>1.300 €/mq</b>	<b>1.300 €/mq</b>	<b>1.300 €/mq</b>	<b>1.300 €/mq</b>	<b>1.250 €/mq</b>	
	<b>CONSISTENZA [A1 SENSI DEL D.P.R. 138/98]</b>		<b>15,00 mq</b>	<b>16,00 mq</b>	<b>32,00 mq</b>	<b>16,00 mq</b>	<b>13,00 mq</b>	<b>16,00 mq</b>	
	<b>PREZZO UNITARIO [€/mq]</b>		<b>900 €/mq</b>	<b>1.100 €/mq</b>	<b>2.985 €/mq</b>	<b>1.100 €/mq</b>	<b>900 €/mq</b>	-	
<b>CARATTERISTICHE FABBRICATO RURALE</b>	<b>K<sub>1</sub></b>	SUPERFICIE	SUP. PRINCIPALE	15 mq	16 mq	32 mq	16 mq	12 mq	16 mq
			VANI ACCESSORI					1 mq	
			SUP. RAGGUAGLIATA	15 mq	16 mq	32 mq	16 mq	13 mq	16 mq
	<b>K<sub>2</sub></b>	LOCALIZZAZIONE	MEDIOCRE					X	
		DI	ORDINARIA	X	X		X		X
	<b>K<sub>3</sub></b>	DETTAGLIO	DI PREGIO			X			
		QUALITA' AFFACCIO	SCADENTE						X
			ORDINARIA						X
	BUONA		X	X		X			
	<b>K<sub>4</sub></b>	ACCESSIBILITA'	PANORAMICA			X			
			SENTIERO INTERPODERALE	X	X		X	X	X
			SENTIERO - MEZZO MECCANICO			X			
	<b>K<sub>5</sub></b>	CLASSE DI CONSISTENZA	RIDOTTA S ≤ 20,00	X	X		X	X	X
			MEDIA 21,00 < S < 29,00						
			S = [ mq ]			X			
	<b>K<sub>6</sub></b>	IMPIANTI E DOTAZIONI TECNOLOGICHE	ELEVATA S ≥ 30,00						
			ASSENTI	X	X		X	X	X
			LIMITATE						
	<b>K<sub>7</sub></b>	STATO DI CONSERVAZIONE	PRESENTI			X			
			PESSIMO						X
			SCADENTE	X	X		X	X	
ORDINARIO									
DISCRETO									
	RISTRUTTURATO			X					

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

**TEST DI AMMISSIBILITÀ – TABELLA DI AGGIORNAMENTO**

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

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

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

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

**TEST DI AMMISSIBILITÀ – TABELLA DI AGGIORNAMENTO**

DATI		IMMOBILI IN COMPARAZIONE "COMPARABLES"					IMMOBILE DA STIMARE "SUBJECT"	
		C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>		
<b>PREZZO INIZIALE</b>		<b>€ 13.500</b>	<b>€ 17.600</b>	<b>€ 95.500</b>	<b>€ 17.600</b>	<b>€ 11.700</b>	<b>DATI SPECIFICI</b>	
NATURA DATO	K <sub>t</sub> COEFFICIENTE DI TRATTABILITÀ %	0%	0%	0%	0%	0%	ZONA O.M.I.	R1
	PREZZO TRATTATO = K <sub>t</sub> x Prezzo iniziale	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	FASCIA	EXTRAURBANA
STATO REDDITUALE	SAGGIO r						EPOCA STIMA I 2015	
	CANONE POTENZIALE Co = P x r						VALORIO.M.I.	
	Cp · C						V <sup>5</sup> O.M.I. min = 1.250 €/mq	
	Δ PREZZO LOCAZ. = (Cp-C) x (q <sup>n</sup> -1) / r x q <sup>n</sup>						V <sup>5</sup> O.M.I. MAX = 1.600 €/mq	
<b>PREZZO INTERMEDIO</b>		<b>€ 13.500</b>	<b>€ 17.600</b>	<b>€ 95.500</b>	<b>€ 17.600</b>	<b>€ 11.700</b>	VALORE CENTRALE O.M.I. [zona ed epoca subject]	1.425 €/mq
EPOCA E LOCALIZZAZIONE O.M.I.	VALORE O.M.I. medio subject = Vs	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	COSTO DI RISTRUTTURAZIONE [C]	
	VALORE O.M.I. medio comparabile = Vc	1.500 €/mq	1.500 €/mq	1.500 €/mq	1.500 €/mq	1.500 €/mq	C' COSTO UNITARIO da SCADENTE a NORMALE	1.000 €/mq
	K <sub>eL</sub> = Vs/Vc	0,95 [ - ]	0,95 [ - ]	0,95 [ - ]	0,95 [ - ]	0,95 [ - ]	C'' COSTO UNITARIO da ORDINARIO a RISTRUTTURATO	1.000 €/mq
	Δ PREZZO = P. INTERMEDIO x (K <sub>eL</sub> - 1)	-€ 675	-€ 880	-€ 4.775	-€ 880	-€ 585	C = C' + C''	2.000 €/mq
<b>P<sub>cd</sub> = PREZZO CORRETTO</b>		<b>€ 12.825</b>	<b>€ 16.720</b>	<b>€ 90.725</b>	<b>€ 16.720</b>	<b>€ 11.115</b>	<b>P min PREZZO MINIMO</b>	
<b>PREZZO UNITARIO CORRETTO</b>		<b>855 €/mq</b>	<b>1.045 €/mq</b>	<b>2.835 €/mq</b>	<b>1.045 €/mq</b>	<b>855 €/mq</b>	<b>855 €/mq</b>	

**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. 25 ; MAPP. 978**

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



**TABELLA DEI DATI – FG. 25; MAPP. 1086**

COEFF.	CARATTERISTICHE			COMPARABLES					SUBJECT
	DENOMINAZIONE	DETTAGLIO NOMENCLATURA	U.d.M. PUNTEGGIO	C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>	S
				Q.tà - numero	Q.tà - numero	Q.tà - numero	Q.tà - numero	Q.tà - numero	Q.tà - numero
<b>K<sub>1</sub></b>	CONSISTENZA RAGGUAGLIATA	CONSISTENZA [D.P.R. 138/98]	mq	<b>15</b>	16	<b>32</b>	16	<b>13</b>	<b>28</b>
<b>K<sub>2</sub></b>	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	DEGRADATA	<b>0</b>					<b>0</b>	
		ORDINARIA	<b>1</b>	<b>1</b>	1		1		<b>1</b>
		RICERCATA	<b>2</b>			<b>2</b>			
<b>K<sub>3</sub></b>	QUALITA' AFFACCIO	SCADENTE	<b>0</b>						
		ORDINARIA	<b>1</b>					<b>1</b>	
		BUONA	<b>2</b>	<b>2</b>	2		2		<b>2</b>
		PANORAMICA	<b>3</b>			<b>3</b>			
<b>K<sub>4</sub></b>	ACCESSIBILITA'	SENTIERO INTERPODERALE	<b>0</b>	<b>0</b>	0		0	<b>0</b>	<b>0</b>
		SENTIERO - MEZZO MECCANICO	<b>1</b>			<b>1</b>			
<b>K<sub>5</sub></b>	CLASSE DI CONSISTENZA S = [ mq ]	RIDOTTA S ≤ 20,00	<b>0</b>	<b>0</b>	0		0	<b>0</b>	
		MEDIA 21,00 < S < 29,00	<b>1</b>						<b>1</b>
		ELEVATA S ≥ 30,00	<b>2</b>			<b>2</b>			
<b>K<sub>6</sub></b>	IMPIANTI E DOTAZIONE TECNOLOGICA	ASSENTI	<b>0</b>	<b>0</b>	0		0	<b>0</b>	<b>0</b>
		LIMITATE	<b>1</b>						
		PRESENTI	<b>2</b>			<b>2</b>			
<b>K<sub>7</sub></b>	STATO DI CONSERVAZIONE	PESSIMO	<b>0</b>						<b>0</b>
		SCADENTE	<b>1</b>	<b>1</b>	1		1	<b>1</b>	
		ORDINARIO	<b>2</b>						
		DISCRETO	<b>3</b>						
		RISTRUTTURATO	<b>4</b>			<b>4</b>			

**TABELLA DEI DATI – FG. 26; MAPP. 268**

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

## PREZZI MARGINALI

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

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

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

$S$  = SUPERFICI COPERTE DEL *SUBJECT*;

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

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

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

**TABELLA DEI PREZZI MARGINALI - FG. 25 ; MAPP. 978**

CARATTERISTICHE			COEFF. K <sub>i</sub>	PREZZI MARGINALI				
ID	DENOMINAZIONE	SIMBOLOGIA <small>P<sub>min</sub> COMPARABLES</small>		€/mq	C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>
<b>K<sub>1</sub></b>	CONSISTENZA RAGGUAGLIATA	855 €/mq	€/mq	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	€	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	€	898 €	1.170 €	6.351 €	1.170 €	778 €
<b>K<sub>4</sub></b>	ACCESSIBILITA'	K <sub>4</sub> Ci x Pci	€	641 €	836 €	4.536 €	836 €	556 €
<b>K<sub>5</sub></b>	CLASSE DI CONSISTENZA	K <sub>5</sub> Ci x Pci	€	128 €	167 €	907 €	167 €	111 €
<b>K<sub>6</sub></b>	IMPIANTI E DOTAZIONE TECNOLOGICA	K <sub>6</sub> Ci x Pci	€	257 €	334 €	1.815 €	334 €	222 €
<b>K<sub>7</sub></b>	STATO DI CONSERVAZIONE	K <sub>7</sub> Ci x STS	€	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €	15.000 €

**TABELLA DEI PREZZI MARGINALI - FG. 25 ; MAPP. 1086**

CARATTERISTICHE			COEFF. K <sub>i</sub>	PREZZI MARGINALI					
ID	DENOMINAZIONE	SIMBOLOGIA		$\frac{K_i}{P_{min}}$	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	<small>P<sub>min</sub> COMPARABLES</small> <b>855 €/mq</b>	€/mq	<b>1,00 [-]</b>	<b>855 €/mq</b>	855 €/mq	<b>855 €/mq</b>	855 €/mq	<b>855 €/mq</b>
<b>K2</b>	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	K <sub>2</sub> CI x Pci	€	<b>0,10 [-]</b>	€ <b>1.283</b>	€ 1.672	€ <b>9.073</b>	€ 1.672	€ <b>1.112</b>
<b>K3</b>	QUALITA' AFFACCIO	K <sub>3</sub> CI x Pci	€	<b>0,07 [-]</b>	€ <b>898</b>	€ 1.170	€ <b>6.351</b>	€ 1.170	€ <b>778</b>
<b>K4</b>	ACCESSIBILITA'	K <sub>4</sub> CI x Pci	€	<b>0,05 [-]</b>	€ <b>641</b>	€ 836	€ <b>4.536</b>	€ 836	€ <b>556</b>
<b>K5</b>	CLASSE DI CONSISTENZA	K <sub>5</sub> CI x Pci	€	<b>0,01 [-]</b>	€ <b>128</b>	€ 167	€ <b>907</b>	€ 167	€ <b>111</b>
<b>K6</b>	IMPIANTI E DOTAZIONE TECNOLOGICA	K <sub>6</sub> CI x Pci	€	<b>0,02 [-]</b>	€ <b>257</b>	€ 334	€ <b>1.815</b>	€ 334	€ <b>222</b>
<b>K7</b>	STATO DI CONSERVAZIONE	K <sub>7</sub> CI x STS	€	<b>500 €/Mq</b>	€ <b>14.000</b>	€ 14.000	€ <b>14.000</b>	€ 14.000	€ <b>14.000</b>

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

**TABELLA DEI PREZZI MARGINALI - FG. 26 ; MAPP. 268**

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI						
ID	DENOMINAZIONE	SIMBOLOGIA	€ /mq	COEFF. $K_i$	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 RAGGUGLIATA	$P_{min}$ COMPARABLES 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	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000	€ 8.000

## SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



**TABELLA DI VALUTAZIONE - FG. 25 ; MAPP. 978**

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

DENOMINAZIONE	IMMOBILI IN COMPARAZIONE "COMPARABLES"							PREZZO MEDIO UNITARIO
	C1	C2	C3	C4	C5			
	Q.1a Punteggi S-C1	Q.1a Punteggi S-C2	Q.1a Punteggi S-C3	Q.1a Punteggi S-C4	Q.1a Punteggi S-C5			
<b>K1</b>	15 mq CORREZIONE PREZZO API C 12.825	14 mq CORREZIONE PREZZO API C 11.970	-2 mq CORREZIONE PREZZO API C 1.710	14 mq CORREZIONE PREZZO API C 11.970	17 mq CORREZIONE PREZZO API C 14.535			
K2	0 LOCALIZZAZIONE DETROLOGIO	0	-1	0	1			1.112
<b>K3</b>	0 QUALITA' AFFACCIO	0	-1	0	1			778
<b>K4</b>	0 ACCESSIBILITA'	0	-1	0	0			-
<b>K5</b>	2 CLASSE DI CONSISTENZA	2	0	2	2			222
K6	0 IMPIANTI E DOT. TECNOLOGICA	0	-2	0	0			-
<b>K7</b>	0 STATO DI CONSERVAZIONE	0	-3	0	0			-
	€ 13.082	€ 12.304	-€ 70.299	€ 12.304	€ 16.647			
ZAP SOMMA CORREZIONI PREZZO								16.647
PM PREZZO DI TRANSAZIONE	€ 12.825	€ 16.720	€ 90.725	€ 16.720	€ 11.115			
<b>SINTESI VALUTATIVA</b>	<b>€ 25.907</b>	<b>€ 29.024</b>	<b>€ 20.427</b>	<b>€ 29.024</b>	<b>€ 27.762</b>			
P1=P1/S1 PREZZO UNITARIO CORRETTO	864 €/mq	967 €/mq	681 €/mq	967 €/mq	925 €/mq			
A% SCOSTAMENTO %	-4,05%	7,50%	-24,35%	7,50%	2,82%			
P2=P2/S2 PREZZO UNITARIO CORRETTO FINALE	<b>864 €/mq</b>	<b>967 €/mq</b>	<b>FUORI ALEA</b>	<b>967 €/mq</b>	<b>925 €/mq</b>			
A% SCOSTAMENTO %	<b>-7,24%</b>	<b>3,92%</b>	<b>[-]</b>	<b>3,92%</b>	<b>-0,60%</b>			
<b>VALORE UNITARIO CORRETTO FINALE DEL FABBRICATO INDAGATO</b>								<b>931 €/mq</b>
<b>VALORE UNITARIO CORRETTO FINALE DEL MANUFATTO INDAGATO - ARROTONDATO</b>								<b>950 €/mq</b>

**TABELLA DI VALUTAZIONE - FG. 25 ; MAPP. 1086**

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

DENOMINAZIONE	IMMOBILI IN COMPARAZIONE "COMPARABLES"							IMMOBILE DA STIMARE "SUBJECT"
	C1	C2	C3	C4	C5	FOGLIO 25 - P.LLA 1086		
	Q.1a Punteggi S-C1	Q.1a Punteggi S-C2	Q.1a Punteggi S-C3	Q.1a Punteggi S-C4	Q.1a Punteggi S-C5	Q.1a Punteggi S-C5	PREZZO MEDIO UNITARIO	
<b>K1</b>	13 mq C 11.115	12 mq C 10.260	-4 mq -C 3.420	12 mq C 10.260	15 mq C 12.825	15 mq C 12.825	400 €/mq	
<b>K2</b>	0 C -	0 C -	-1 -C 9.073	0 C -	1 C 1.112	1 C 1.112		
<b>K3</b>	0 C -	0 C -	-1 -C 6.351	0 C -	1 C 778	1 C 778		
<b>K4</b>	0 C -	0 C -	-1 -C 4.536	0 C -	0 C -	0 C -		
<b>K5</b>	1 C 128	1 C 167	-1 -C 907	1 C 167	1 C 111	1 C 111		
<b>K6</b>	0 C -	0 C -	-2 -C 3.629	0 C -	0 C -	0 C -		
<b>K7</b>	-1 -C 14.000	-1 -C 14.000	-4 -C 56.000	-1 -C 14.000	-1 -C 14.000	-1 -C 14.000		
<b>SINTESI VALUTATIVA</b>								
ZAP CORREZIONI PREZZO	-C 2.757	-C 3.573	-C 83.916	-C 3.573	C 826	C 826		
PREZZO DI TRANSAZIONE	C 12.825	C 16.720	C 90.725	C 16.720	C 11.115	C 11.115		
P <sup>Q</sup> =P <sup>C</sup> /S <sup>S</sup> PREZZO UNITARIO CORRETTO	C 10.068	C 13.147	C 6.809	C 13.147	C 11.941	C 11.941		
A <sup>%</sup> SCOSTAMENTO %	-10,10%	17,39%	-39,20%	17,39%	6,61%	6,61%		
P <sup>C</sup> =P <sup>C</sup> /S <sup>S</sup> PREZZO UNITARIO CORRETTO FINALE	360 €/mq	470 €/mq	FUORI ALEA	470 €/mq	426 €/mq	426 €/mq		
A <sup>%</sup> SCOSTAMENTO %	-16,57%	8,94%	[-]	8,94%	-1,05%	-1,05%		
<b>VALORE UNITARIO CORRETTO FINALE DEL FABBRICATO INDAGATO</b>							<b>431 €/mq</b>	
<b>VALORE UNITARIO CORRETTO FINALE DEL MANUFATTO INDAGATO - ARROTONDATO</b>							<b>450 €/mq</b>	

TABELLA DI VALUTAZIONE - FG. 26 ; MAPP. 268

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

DENOMINAZIONE	IMMOBILI IN COMPARAZIONE "COMPARABLES"							PREZZO MEDIO UNITARIO
	C1	C2	C3	C4	C5			
	Q.1a Punteggi S-C1	Q.1a Punteggi S-C2	Q.1a Punteggi S-C3	Q.1a Punteggi S-C4	Q.1a Punteggi S-C5			
K1	1 mq	0 mq	-16 mq	0 mq	3 mq			
K2	0	0	-1	0	1			
K3	-2	-2	-3	-2	-1			
K4	0	0	-1	0	0			
K5	0	0	-2	0	0			
K6	0	0	-2	0	0			
K7	-1	-1	-4	-1	-1			
	-C	-C	-C	-C	-C			
ZAP1	8.941	10.341	83.785	10.341	10.341			
SOMMATORIA	12.825	16.720	90.725	16.720	16.720			
PREZZO DI TRANSAZIONE	€	€	€	€	€			
P <sub>C1</sub> =P <sub>C1</sub> /S <sub>1</sub>	3.885	6.379	6.941	6.379	6.379			
PREZZO UNITARIO CORRETTO	€	€	€	€	€			
P <sub>C1</sub> =P <sub>C1</sub> /S <sub>1</sub>	243 €/mq	399 €/mq	434 €/mq	399 €/mq	376 €/mq			
PREZZO UNITARIO CORRETTO	€	€	€	€	€			
Δ%	-39,30%	-0,32%	8,45%	-0,32%	-6,04%			
SCOSTAMENTO %								
P <sub>C1</sub> =P <sub>C1</sub> /S <sub>1</sub>	FUORI ALEA	399 €/mq	434 €/mq	399 €/mq	376 €/mq			
PREZZO UNITARIO CORRETTO FINALE								
Δ%	[-]	-0,82%	7,91%	-0,82%	-6,51%			
SCOSTAMENTO %								
SINTESI VALUTATIVA								400 €/mq
VALORE UNITARIO CORRETTO FINALE DEL FABBRICATO INDAGATO								402 €/mq
VALORE UNITARIO CORRETTO FINALE DEL MANUFATTO INDAGATO - ARROTONDATO								400 €/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 25 - MAPPALE 978**

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

CONSISTENZA: Mq 30,00;

VALORE COMPLESSIVO DEL DEPOSITO AGRICOLO

Mq 30,00 x € 950,00/Mq = **€ 28.500,00.**

**FOGLIO 25 - MAPPALE 1086**

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

CONSISTENZA: Mq 28,00;

VALORE COMPLESSIVO DEL FABBRICATO RURALE

Mq 28,00 x € 450,00/Mq = **€ 12.600,00.**

**FOGLIO 26 - MAPPALE 268**

VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL MANUFATTO: **€ 400,00/Mq.**

CONSISTENZA: Mq 16,00;

VALORE COMPLESSIVO DEL FABBRICATO RURALE

Mq 16,00 x € 400,00/Mq = **€ 6.400,00.**

## **[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 (Ci)**, in funzione di "n" caratteristiche quantitative e qualitative, per le quali sia determinabile un prezzo marginale.

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

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

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

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

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

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

**C - REDAZIONE DELLA TABELLA DEI DATI** nella quale tradurre in punteggi e quantità le caratteristiche specifiche dei COMPARABLES ammissibili e 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 RENDERLE 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 O EQUIPARABILI, 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 - LOCALITA'	ZONA - O.M.I.	FOGLIO	P.LLE	SUP.	VALORE COMPLESSIVO	VALORE UNITARIO
C <sub>1</sub>	15.593/1T/2014	CERONI	27/06/2014	TERRENO AGRICOLO	LOC. BANZUOLA	R1	8	298-314	134 mq	€ 3.000	22 €/mq
C <sub>2</sub>	1.982/IT/2011	GOGLIA	13/05/2011	TERRENO AGRICOLO	LOC. VOLASTRA	D1	4	39-48	1.230 mq	€ 24.800	20 €/mq
C <sub>3</sub>	4.394/IT/2014	GOGLIA	12/06/2014	TERRENO AGRICOLO	LOC. VOLASTRA	R1	4	38-58	168 mq	€ 3.600	21 €/mq
C <sub>4</sub>	1.982/IT/2011	GOGLIA	13/05/2011	TERRENO AGRICOLO	LOC. VOLASTRA	D1	4	1266-1267	705 mq	€ 14.100	20 €/mq
C <sub>5</sub>	15.777/1T/2011	CERONI	09/09/2011	TERRENO AGRICOLO	LOC. VALLECCIA	D1	6	429	150 mq	€ 8.000	53 €/mq

## ESAME DELLE CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

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

Gli elementi caratteristici generali possono essere così riassunti:

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

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

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

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

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

I dati sopra richiamati vengono esplicitati nelle tabelle seguenti:



**SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE**  
**FG. 25 - P.LLE 906 ; 915 ; 977 ; 1748 ; 1081 ; 1085**

CARATTERISTICHE		U.I.U. IN COMPARAZIONE (C <sub>i</sub> )					SUBJECT	
		C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>	S	
<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>	UBICAZIONE - TOPONIMO	LOC. BANZUOLA	LOC. VOLASTRA	LOC. VOLASTRA	LOC. VOLASTRA	LOC. VALLECIA	LOC. CASTAGNOLI	
	FOGLIO	8	4	4	4	6	25	
	PARTICELLA/E	298- 314	39-48	38-58	1266-1267	429	906 - 915 977 - 1748 1081 - 1085	
	NATURA CATASTALE	VIGNETO	VIGNETO	VIGNETO	VIGNETO	VIGNETO	VIGNETO	
<b>DATI ECONOMICI</b>	NATURA	NOTAIO - AGENZIA	CERONI	GOGLIA	GOGLIA	GOGLIA	CERONI	
	DATO	PERIODO DI RIFERIMENTO	27/06/2014	13/05/2011	12/06/2014	13/05/2011	09/09/201	-
		ESTREMI ATTO C/V - PROT.	15.593/1T/2014	1.982/IT/2011	4.394/IT/2014	1.982/IT/2011	15.777/1T/2011	-
		<b>PREZZO - VALORE</b>	<b>€ 3.000</b>	<b>€ 24.800</b>	<b>€ 3.600</b>	<b>€ 14.100</b>	<b>€ 8.000</b>	-
	OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE	ZONA O.M.I.	R1	D1	R1	D1	D1	R1
		SEMESTRE DI RIFERIMENTO	I	I	I	I	II	I
		FASCIA	2014	2011	2014	2011	2014	2015
		TIPOLOGIA IMMOBILE	EXTRAURBANA TERRENO AGRICOLO	PERIFERICA TERRENO AGRICOLO	EXTRAURBANA TERRENO AGRICOLO	PERIFERICA TERRENO AGRICOLO	EXTRAURBANA TERRENO AGRICOLO	EXTRAURBANA TERRENO AGRICOLO
		<b>SUPERFICIE - ESTENSIONE</b>	<b>134 Mq</b>	<b>1.230 Mq</b>	<b>168 Mq</b>	<b>705 Mq</b>	<b>150 Mq</b>	<b>914 Mq</b>
	<b>PREZZO UNITARIO</b>	<b>22,00 €/Mq</b>	<b>20,00 €/Mq</b>	<b>21,00 €/Mq</b>	<b>20,00 €/Mq</b>	<b>53,00 €/Mq</b>	-	
<b>CARATTERISTICHE TERRENI</b>	<b>FERTILITA'</b>	OTTIMA						
		BUONA	X	X	X	X	X	
		DISCRETA						
	<b>FORMA</b>	REGOLARE		X	X			
		ORDINARIA	X					
		PENALIZZANTE				X	X	
	<b>GIACITURA</b>	PIANEGGIANTE		X	X	X		
		ACCLIVE	X				X	
		PENALIZZANTE						
	<b>UBICAZIONE</b>	ECCELLENTE	X					
		ORDINARIA		X	X	X		
		PENALIZZANTE					X	
	<b>ACCESSO</b>	BUONO	X	X	X	X		
		SUFFICIENTE					X	
		PENALIZZANTE						
	<b>AMPIEZZA</b>	MEDIO APPEZZAMENTO		X				
		PICCOLO APPEZZAMENTO	X		X	X	X	
		GRANDE APPEZZAMENTO						
<b>ESPOSIZIONE</b>	BUONA	X	X	X	X			
	NORMALE					X		
	CARENTE							
<b>ETA'</b>	1/3 DA IMPIANTO	X						
	TRA 1/3 E 2/3 DA IMPIANTO		X	X	X	X		
	OLTRE 1/3 DA IMPIANTO					X		

**SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE**
**FG. 26 - P.LLE 309 ; 1192**

CARATTERISTICHE		U.I.U. IN COMPARAZIONE (C <sub>i</sub> )					SUBJECT	
		C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>	S	
<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>	LOCALIZZAZIONE	UBICAZIONE - TOPONIMO	LOC. BANZUOLA	LOC. VOLASTRA	LOC. VOLASTRA	LOC. VOLASTRA	LOC. VALLECIA	LOC. TANAVOLPE
		FOGLIO	8	4	4	4	6	26
		PARTICELLA/E	298- 314	39-48	38-58	1266-1267	429	309 - 1192
		NATURA CATASTALE	VIGNETO	VIGNETO	VIGNETO	VIGNETO	VIGNETO	VIGNETO
<b>DATI ECONOMICI</b>	NATURA	NOTAIO - AGENZIA	CERONI	GOGLIA	GOGLIA	GOGLIA	CERONI	-
		PERIODO DI RIFERIMENTO	27/06/2014	13/05/2011	12/06/2014	13/05/2011	09/09/2011	-
		ESTREMI ATTO C/V - PROT.	15.593/1T/2014	1.982/IT/2011	4.394/IT/2014	1.982/IT/2011	15.777/1T/2011	-
	OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE	<b>PREZZO - VALORE</b>	<b>€ 3.000</b>	<b>€ 24.800</b>	<b>€ 3.600</b>	<b>€ 14.100</b>	<b>€ 8.000</b>	-
		ZONA O.M.I.	R1	D1	R1	D1	D1	R1
		SEMESTRE DI RIFERIMENTO	I	I	I	I	II	I
		FASCIA	2014	2011	2014	2011	2014	2015
		TIPOLOGIA IMMOBILE	EXTRAURBANA	PERIFERICA	EXTRAURBANA	PERIFERICA	EXTRAURBANA	EXTRAURBANA
			TERRENO AGRICOLO	TERRENO AGRICOLO	TERRENO AGRICOLO	TERRENO AGRICOLO	TERRENO AGRICOLO	TERRENO AGRICOLO
			TERRENO AGRICOLO	TERRENO AGRICOLO	TERRENO AGRICOLO	TERRENO AGRICOLO	TERRENO AGRICOLO	TERRENO AGRICOLO
	<b>SUPERFICIE - ESTENSIONE</b>	<b>134 Mq</b>	<b>1.230 Mq</b>	<b>168 Mq</b>	<b>705 Mq</b>	<b>150 Mq</b>	<b>1.085 Mq</b>	
	<b>PREZZO UNITARIO</b>	<b>22,00 €/Mq</b>	<b>20,00 €/Mq</b>	<b>21,00 €/Mq</b>	<b>20,00 €/Mq</b>	<b>53,00 €/Mq</b>	-	
<b>CARATTERISTICHE TERRENI</b>	<b>FERTILITA'</b>	OTTIMA						
		BUONA	X	X	X	X	X	
		DISCRETA						X
	<b>FORMA</b>	REGOLARE		X	X			
		ORDINARIA	X					X
		PENALIZZANTE				X	X	
	<b>GIACITURA</b>	PIANEGGIANTE		X	X	X		
		ACCLIVE	X				X	X
		PENALIZZANTE						
	<b>UBICAZIONE</b>	ECCELLENTE	X					
		ORDINARIA		X	X	X		
		PENALIZZANTE					X	X
	<b>ACCESSO</b>	BUONO	X	X	X	X		
		SUFFICIENTE					X	
		PENALIZZANTE						X
	<b>AMPIEZZA</b>	MEDIO APPEZZAMENTO		X				X
		PICCOLO APPEZZAMENTO	X		X	X	X	
		GRANDE APPEZZAMENTO						
	<b>ESPOSIZIONE</b>	BUONA	X	X	X	X		
		NORMALE					X	
CARENTE							X	
<b>ETA'</b>	1/3 DA IMPIANTO	X						
	TRA 1/3 E 2/3 DA IMPIANTO		X	X	X	X		
	OLTRE 1/3 DA IMPIANTO						X	

**TABELLA DI AGGIORNAMENTO DEI VALORI**

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

DATI		IMMOBILI IN COMPARAZIONE "COMPARABLES"					IMMOBILE DA STIMARE "SUBJECT"	
		C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>		
<b>PREZZO INIZIALE</b>		€ 3.000	€ 24.800	€ 3.600	€ 14.100	€ 8.000	<b>DATI SPECIFICI</b>	
NATURA DATO	K <sub>t</sub> COEFFICIENTE DI TRATTABILITÀ %	0%	0%	0%	0%	0%	ZONA O.M.I.	R1
	PREZZO TRATTATO = K <sub>t</sub> x Prezzo iniziale	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	FASCIA	EXTRAURBANA
STATO REDDITUALE	SAGGIO r						EPOCA STIMA I 2015	
	CANONE POTENZIALE Co = P x r						VALORE O.M.I. DEPOSITI/RUSTICI	
	Cp - C						V <sup>S</sup> O.M.I. min = 1.250 €/mq	
	Δ PREZZO LOCAZ. = (Cp - C) x (q <sup>n</sup> - 1) / r x q <sup>n</sup>						V <sup>S</sup> O.M.I. MAX = 1.600 €/mq	
<b>PREZZO INTERMEDIO</b>		€ 3.000	€ 24.800	€ 3.600	€ 14.100	€ 8.000	VALORE CENTRALE O.M.I. [zona ed epoca subject]	1.425 €/mq
EPOCA E LOCALIZZAZIONE O.M.I.	VALORE O.M.I. medio subject = Vs	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq		
	VALORE O.M.I. medio comparable = Vc	1.425 €/mq	1.500 €/mq	1.425 €/mq	1.500 €/mq	1.425 €/mq		
	K <sub>EL</sub> = Vs/Vc	1,00 [ - ]	0,95 [ - ]	1,00 [ - ]	0,95 [ - ]	1,00 [ - ]		
	Δ PREZZO = P. INTERMEDIO x (K <sub>EL</sub> - 1)	€ -	-€ 1.240	€ -	-€ 705	€ -		
<b>Pci = PREZZO CORRETTO</b>		€ 3.000	€ 23.560	€ 3.600	€ 13.395	€ 8.000	<b>P min</b>	
<b>PREZZO UNITARIO CORRETTO</b>		22,00 €/mq	19,00 €/mq	21,00 €/mq	19,00 €/mq	53,00 €/mq	<b>PREZZO MINIMO CORRETTO</b>	
							19,00 €/mq	

**TABELLA DI COMPARAZIONE**

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

A tale graduazione saranno in questa fase associati appropriati punteggi, discriminati in funzione del singolo SUBJECT, espressi nelle seguenti tabelle:

**TABELLA DEI DATI: FG. 25 - P.LLE 906 ; 915 ; 977 ; 1748 ; 1081 ; 1085**

	CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE (C <sub>i</sub> )					S Quantità o Numero	
	DENOMINAZIONE	DETTAGLIO - NOMENCLATURA	U. d. M. o punteggio	C <sub>1</sub> Quantità o Numero	C <sub>2</sub> Quantità o Numero	C <sub>3</sub> Quantità o Numero	C <sub>4</sub> Quantità o Numero	C <sub>5</sub> Quantità o Numero		
<b>CARATTERISTICHE TERRENTI AGRICOLI</b>	<b>FERTILITA'</b>	OTTIMA	<b>2</b>							
		BUONA	<b>1</b>	1	1	1	1	1	<b>1</b>	
		DISCRETA	<b>0</b>							
	<b>FORMA</b>	REGOLARE	<b>2</b>			2	2			
		ORDINARIA	<b>1</b>	1						<b>1</b>
		PENALIZZANTE	<b>0</b>					0	0	
	<b>GIACITURA</b>	PIANEGGIANTE	<b>2</b>			2	2	2		
		ACCLIVE	<b>1</b>	1					1	<b>1</b>
		PENALIZZANTE	<b>0</b>							
	<b>SUPERFICIE</b>	ESTENSIONE LOTTO	<b>Mq</b>	134 Mq	1.230 Mq	168 Mq	705 Mq	150 Mq	<b>914 Mq</b>	
	<b>UBICAZIONE</b>	ECCELLENTE	<b>2</b>	2						
		ORDINARIA	<b>1</b>		1	1	1			<b>1</b>
		PENALIZZANTE	<b>0</b>						0	
	<b>ACCESSO</b>	BUONO	<b>2</b>	2	2	2	2			
		SUFFICIENTE	<b>1</b>						1	
		PENALIZZANTE	<b>0</b>							<b>0</b>
	<b>AMPIEZZA</b>	MEDIO APPEZZAMENTO	<b>2</b>			2				
		PICCOLO APPEZZAMENTO	<b>1</b>	1			1	1	1	<b>1</b>
		GRANDE APPEZZAMENTO	<b>0</b>							
	<b>ESPOSIZIONE</b>	BUONA	<b>2</b>	2	2	2	2			<b>2</b>
		NORMALE	<b>1</b>						1	
		CARENTE	<b>0</b>							
	<b>ETA'</b>	1/3 DA IMPIANTO	<b>2</b>	2						
		TRA 1/3 E 2/3 DA IMPIANTO	<b>1</b>			1	1	1	1	
OLTRE 1/3 DA IMPIANTO		<b>0</b>							<b>0</b>	

**TABELLA DEI DATI: FG. 26 - P.LLE 309 ; 1192**

CARATTERISTICHE				IMMOBILI IN COMPARAZIONE (C <sub>i</sub> )					S
DENOMINAZIONE	DETTAGLIO NOMENCLATURA	U. d. M. o punteggio	C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>	S	
			Quantità o Numero	Quantità o Numero	Quantità o Numero	Quantità o Numero	Quantità o Numero	Quantità o Numero	
<b>FERTILITA'</b>	OTTIMA	2							
	BUONA	1	1	1	1	1	1		
	DISCRETA	0						0	
<b>FORMA</b>	REGOLARE	2		2	2				
	ORDINARIA	1	1					1	
	PENALIZZANTE	0			0	0			
<b>GIACITURA</b>	PIANEGGIANTE	2		2	2	2			
	ACCLIVE	1	1				1	1	
	PENALIZZANTE	0							
<b>SUPERFICIE</b>	ESTENSIONE LOTTO	<b>Mq</b>	134 Mq	1.230 Mq	168 Mq	705 Mq	150 Mq	1.085 Mq	
<b>UBICAZIONE</b>	ECCELLENTI	2	2						
	ORDINARIA	1		1	1	1			
	PENALIZZANTE	0					0	0	
<b>ACCESSO</b>	BUONO	2	2	2	2	2			
	SUFFICIENTE	1					1		
	PENALIZZANTE	0						0	
<b>AMPIEZZA</b>	MEDIO APPEZZAMENTO	2		2				2	
	PICCOLO APPEZZAMENTO	1	1		1	1	1		
	GRANDE APPEZZAMENTO	0							
<b>ESPOSIZIONE</b>	BUONA	2	2	2	2	2			
	NORMALE	1					1		
	CARENTE	0						0	
<b>ETA'</b>	1/3 DA IMPIANTO	2	2						
	TRA 1/3 E 2/3 DA IMPIANTO	1		1	1	1	1		
	OLTRE 1/3 DA IMPIANTO	0						0	

 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\_spezia@agenziaentrate.it

### PREZZI MARGINALI

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

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

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

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

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

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

**TABELLA DEI PREZZI MARGINALI**

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

## SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI

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

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

VARIAZIONE DI PREZZO DEL COMPARABLE	x	PREZZO MARGINALE DELLA CARATTERISTICA	=	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  $\Delta P$  originate dall'aver reso tutte le sue caratteristiche uguali, in quantità o punteggio, a quelle del SUBJECT, si ottiene, quindi, il cosiddetto prezzo finale corretto, che rappresenta un possibile prezzo del SUBJECT:

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

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

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

Per ridurre l'effetto distortore 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 tabelle seguente:



TABELLA DI VALUTAZIONE: FG. 25 - P.LLE 906; 915; 977; 1748; 1081; 1085

 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

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE (C <sub>i</sub> )										PREZZO MEDIO
		C <sub>1</sub>		C <sub>2</sub>		C <sub>3</sub>		C <sub>4</sub>		C <sub>5</sub>		
ID.	CATEGORIA	Q.ia PUNTEGGIO S - C <sub>1</sub>	CORREZIONE PREZZO APJ	Q.ia PUNTEGGIO S - C <sub>2</sub>	CORREZIONE PREZZO APJ	Q.ia PUNTEGGIO S - C <sub>3</sub>	CORREZIONE PREZZO APJ	Q.ia PUNTEGGIO S - C <sub>4</sub>	CORREZIONE PREZZO APJ	Q.ia PUNTEGGIO S - C <sub>5</sub>	CORREZIONE PREZZO APJ	PREZZO MEDIO
				0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	
K <sub>1</sub>	FERTILITA'	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	
K <sub>2</sub>	FORMA	0	€ -	-1	-€ 471	-1	-€ 72	1	€ 268	1	€ 160	
K <sub>3</sub>	GIACITURA	0	€ -	-1	-€ 1.178	-1	-€ 180	-1	-€ 670	0	€ -	
K <sub>4</sub>	SUPERFICIE	780 Mq	€ 14.820	-316 Mq	-€ 6.004	746 Mq	€ 14.174	209 Mq	€ 3.971	764 Mq	€ 14.516	
K <sub>5</sub>	UBICAZIONE	-1	-€ 60	0	€ -	0	€ -	0	€ -	1	€ 160	
K <sub>6</sub>	ACCESSO	-2	-€ 300	-2	-€ 2.356	-2	-€ 360	-2	-€ 1.340	-1	-€ 400	
K <sub>7</sub>	AMPIEZZA	0	€ -	-1	-€ 707	0	€ -	0	€ -	1	€ 240	
K <sub>8</sub>	ESPOSIZIONE	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	
K <sub>9</sub>	ETA'	-2	-€ 600	-1	-€ 2.356	-1	-€ 360	-1	-€ 1.340	-1	-€ 800	
	SOMMATORIA CORREZIONI DI PREZZO ZAPJ	€	13.860	-€	13.072	€	13.202	€	890	€	13.876	
	PCI PREZZO CORRETTO (test di ammissibilità)	€	3.000	€	23.560	€	3.600	€	13.395	€	8.000	
	PREZZO CORRETTO P'CI=P'CI+ZAPJ	€	16.860	€	10.488	€	16.802	€	14.285	€	21.876	
	PREZZO UNITARIO CORRETTO P'CI=P'CI/Ss	18 €/Mq	18 €/Mq	11 €/Mq	11 €/Mq	18 €/Mq	18 €/Mq	16 €/Mq	16 €/Mq	24 €/Mq	24 €/Mq	
	SCOSTAMENTO PERCENTUALE Δ%	2,48%		-36,25%		2,13%		-13,17%		32,97%		
	PREZZO UNITARIO CORRETTO FINALE P'CI=P'CI/Ss	18 €/Mq		FUORI ALEA		18 €/Mq		16 €/Mq		FUORI ALEA		
	SCOSTAMENTO PERCENTUALE Δ%	8,51%		[-]		8,13%		-8,06%		[-]		
<b>VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL LOTTO AGRICOLO INDAGATO 17,00 €/Mq</b>												

TABELLA DI VALUTAZIONE: FG. 26 - P.LLE 309 ; 1192

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE (Ci)										PREZZO MEDIO
		C1		C2		C3		C4		C5		
ID.	CARATTERISTICA	Q.i.a PUNTEGGIO	Q.i.a CORREZIONE PREZZO	Q.i.a PUNTEGGIO	Q.i.a CORREZIONE PREZZO	Q.i.a PUNTEGGIO	Q.i.a CORREZIONE PREZZO	Q.i.a PUNTEGGIO	Q.i.a CORREZIONE PREZZO	Q.i.a PUNTEGGIO	Q.i.a CORREZIONE PREZZO	PREZZO MEDIO
		S - C <sub>1</sub>	ΔP <sub>j</sub>	S - C <sub>2</sub>	ΔP <sub>j</sub>	S - C <sub>3</sub>	ΔP <sub>j</sub>	S - C <sub>4</sub>	ΔP <sub>j</sub>	S - C <sub>5</sub>	ΔP <sub>j</sub>	
TERRENO AGRICOLO	K <sub>1</sub>	-1	-C 150	-1	-C 1.178	-1	-C 180	-1	-C 670	-1	-C 400	FONDO AGRICOLO DA STIMARE "S"
	K <sub>2</sub>	0	€ -	-1	-C 471	-1	-C 72	1	€ 268	1	€ 160	
	K <sub>3</sub>	0	€ -	-1	-C 1.178	-1	-C 180	-1	-C 670	0	€ -	
	K <sub>4</sub>	951 Mq	€ 18.069	-145 Mq	-C 2.755	917 Mq	€ 17.423	380 Mq	€ 7.220	935 Mq	€ 17.765	
	K <sub>5</sub>	-2	-C 120	-1	-C 471	-1	-C 72	-1	-C 268	0	€ -	
	K <sub>6</sub>	-2	-C 300	-2	-C 2.356	-2	-C 360	-2	-C 1.340	-1	-C 400	
	K <sub>7</sub>	1	€ 90	0	€ -	1	€ 108	1	€ 402	-1	-C 240	
	K <sub>8</sub>	-2	-C 180	-2	-C 1.414	-2	-C 216	-2	-C 804	1	€ 240	
	K <sub>9</sub>	-2	-C 600	-1	-C 2.356	-1	-C 360	-1	-C 1.340	-1	-C 800	
SINTESI VALUTATIVA	SOMMATORIA * CORREZIONI DI PREZZO ΣΔP <sub>j</sub>	€	16.809 -€	€	12.179 €	€	16.091 €	€	2.800 €	€	16.325 €	PREZZO MEDIO 17,00 €/Mq
	PREZZO CORRETTO (list di ammissibilità)	€	3.000 €	€	23.560 €	€	3.600 €	€	13.395 €	€	8.000 €	
VERIFICA DEI RISULTATI	PREZZO CORRETTO P'CI=P'Ci+ΣΔP <sub>j</sub>	€	19.809 €	€	11.381 €	€	19.691 €	€	16.195 €	€	24.325 €	PREZZO MEDIO 17,00 €/Mq
	PREZZO UNITARIO CORRETTO	18 €/Mq	10 €/Mq	18 €/Mq	18 €/Mq	15 €/Mq	18 €/Mq	15 €/Mq	15 €/Mq	22 €/Mq		
	SCOSTAMENTO PERCENTUALE Δ%	7,39%	-38,30%	6,76%	6,76%	-12,20%	31,88%	-12,20%	-12,20%	31,88%		
	PREZZO UNITARIO CORRETTO FINALE P'CP'Ci/Ss	18 €/Mq	FUORI ALEA	18 €/Mq	18 €/Mq	15 €/Mq	FUORI ALEA	18 €/Mq	15 €/Mq	FUORI ALEA		
SCOSTAMENTO PERCENTUALE Δ%	7,39%	[-]	6,76%	6,76%	-12,20%	[-]	6,76%	-12,20%	[-]	[-]		
<b>VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL LOTTO AGRICOLO INDAGATO 17,00 €/Mq</b>												

**VALORE DI MERCATO DEGLI APPEZZAMENTI DI TERRENO TRATTATI**

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

**FOGLIO 25 - P.LLE 906 ; 915 ; 977 ; 1748 ; 1081 ; 1085**

VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL LOTTO AGRICOLO: **€ 17,00/Mq.**

SUPERFICIE CATASTALE: Mq 914,00;

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO AGRICOLO

Mq 914,00 x € 17,00/Mq = **€ 15.538,00.**

**FOGLIO 26 - P.LLE 309 ; 1192**

VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL FONDO AGRICOLO: **€ 17,00/Mq.**

CONSISTENZA: Mq 1.085,00;

VALORE COMPLESSIVO DEL FONDO AGRICOLO

Mq 1.085,00 x € 17,00/Mq = **€ 18.445,00 IN CIFRA TONDA.**

### 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

FOGLIO 25 - MAPPALE 978

**€ 28.500,00;**

FOGLIO 25 - MAPPALE 1086

**€ 12.600,00;**

FOGLIO 26 - MAPPALE 268

**€ 6.400,00 IN CIFRA TONDA;**

#### FONDI AGRICOLI

FOGLIO 25 - P.LLE 906 ; 915 ; 977 ; 1748 ; 1081 ; 1085

**€ 15.500,00 IN CIFRA TONDA;**

FOGLIO 26 - P.LLE 309 ; 1192

**€ 18.500,00 IN CIFRA TONDA;**

#### VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ANALISI

##### III LOTTO

VALORE COMPLESSIVO FABBRICATI

$€ 28.500,00 + € 12.600,00 + € 6.400,00 = € 47.500,00;$

VALORE COMPLESSIVO APPEZZAMENTI DI TERRENO

$€ 15.500,00 + € 18.500,00 = € 34.000,00;$

VALORE COMPLESSIVO DEL III LOTTO

$€ 47.500,00 + € 34.000,00 = € 82.000,00$  IN CIFRA TONDA;

#### 4 CONCLUSIONI

In virtù delle indagini e dei conteggi effettuati, si ritiene di determinare in complessivi **€ 82.000,00 (DICONSI EURO OTTANTADUEMILA/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, 16.12.2015

**IL RESPONSABILE TECNICO**

*F.TO MAURIZIO PODESTÀ*

**IL DIRETTORE**

*F.TO GIOVANNI GIUSEPPE GALLETTO*

**FIRME AUTOGRAFE SOSTITUITE DA INDICAZIONE A MEZZO STAMPA,  
AI SENSI DELL'ART.3, COMMA 2, DEL D.LGS. N. 39/93.**