

PROTOCOLLO. N.0.496
DEL 15.02.2016

OGGETTO

PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI DIFFERENTI BENI IMMOBILI, IL TUTTO UBICATO RISPETTIVAMENTE ALLE LOCALITÀ CHIAPPELLA, POSSAITARA, DONEGA, VAL DI SERRA E LEMMEN - NEL COMUNE DI RIOMAGGIORE (SP).

IV LOTTO



DIREZIONE PROVINCIALE DELLA SPEZIA – UFFICIO PROVINCIALE – TERRITORIO
PIAZZALE KENNEDY, 30 – 19124 LA SPEZIA - TEL. 0262.899 - FAX 0262.130 - E-Mail: up_iaspezia@agenziaentrate.it

INDICE

PREMESSA	3
1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE	3
1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE	3
1.2 CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE	4
1.3 CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	6
1.4 UTILIZZO ATTUALE	16
1.5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	16
1.6 CONSISTENZA	19
2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE.....	20
2.1 QUADRO NORMATIVO VIGENTE E NORME COGENTI	20
2.2 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA	20
2.2.1 GENERALITÀ.....	20
2.2.2 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	20
2.2.3 PRESCRIZIONI URBANISTICHE	21
2.2.4 VINCOLI URBANISTICI	21
2.2.5 POTENZIALITÀ EDIFICATORIE RESIDUE.....	21
2.3 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ	22
2.4 CONTRATTI DI LOCAZIONE	22
2.5 SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI	22
3 PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	23
3.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	23
3.2 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA.....	25
3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	26
3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	27
3.4.1 ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO.....	27
3.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE	67
4 CONCLUSIONI.....	68

PREMESSA

RICHIEDENTE: ENTE PARCO NAZIONALE DELLE CINQUE TERRE

PROT. 12.557/2015 del 30.12.2015.

OGGETTO: PERIZIA DI STIMA PARTICOLAREGGIATA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI DIFFERENTI BENI IMMOBILI, IL TUTTO UBICATO RISPETTIVAMENTE ALLE LOCALITÀ CHIAPPELLA, POSSAITARA, DONEGA, VAL DI SERRA E LEMMEN - NEL COMUNE DI RIOMAGGIORE.

L'Ufficio, al fine di formulare quanto richiesto, dava inizio alle operazioni peritali, esaminando la documentazione ricevuta, eseguendo il sopralluogo dei beni in oggetto - in data **19 APRILE 2015**.

LA SCRIVENTE, MEDIANTE LA STESURA DEL PRESENTE ELABORATO, PERSEGUE L'OGGETTIVO 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 a prevalente natura catastale vigneto - il tutto ubicato all'interno del Parco Nazionale delle Cinque Terre, nel Comune di Riomaggiore - rispettivamente alle Località Chiappella, Possaitara, Donega, Val di Serra e Lemmen.

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).



Fig.1: INQUADRAMENTO SU CARTOGRAFIA DELLE AREE OGGETTO DI ANALISI (FONTE: BINGMAPS).

1.2 CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE



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

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

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

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

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

Il primo è il sentiero di crinale numero 1, conosciuto come Alta Via delle Cinque Terre.

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

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

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

1.3 CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE

Sono oggetto di analisi differenti beni immobili, caratterizzati in prevalenza da fonti agricoli distinti da natura catastale uliveto e tre unità edilizie a destinazione d'uso agricola.

Nel dettaglio - i cespiti possono essere discriminate come:

I] BENI UBICATI IN LOCALITÀ CHIAPPELLA

DEPOSITO AGRICOLO: FOGLIO 29 – MAPPALE 638

APPEZZAMENTO DI TERRENO: FOGLIO 29 – PARTICELLA 637



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



Fig.4 - 5: RIPRESE DEI BENI OGGETTO DI ANALISI (FONTE INTERNA).

DEPOSITI AGRICOLO

FOGLIO 29 – MAPPALE 638

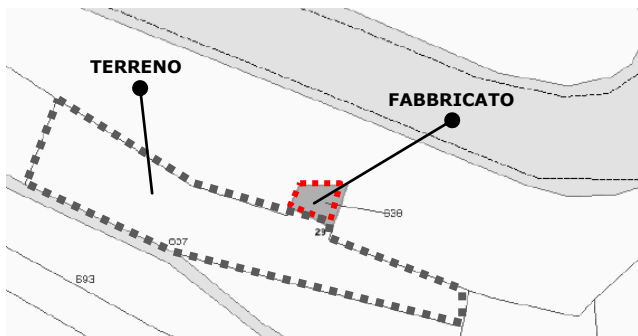


FIG.6: INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO DEI CESPITI INDAGATI.

Trattasi di vetusta costruzione in pietra tipica dei luoghi, disposta su due livelli fuori terra ed adibita in passato a scopi agricoli, presumibilmente utilizzata come deposito.

Nello specifico – il fabbricato rurale, in scadente stato di conservazione, sviluppa una

consistenza, determinata per omogeneizzazione - ai sensi del D.P.R. 138/98, di circa **Mq 23,00** ed è caratterizzato da altezza interna di circa **mL 2,10**.

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

PIANO SEMINTERRATO



PIANO TERRA

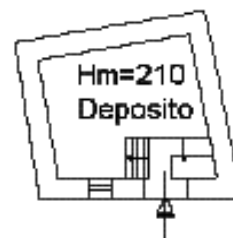


FIG.7: STRALCIO PLANIMETRICO DEL FABBRICATO INDAGATO – IN ATTI DAL 18.07.2002 – PROT.88.237/2002.

APPEZZAMENTO DI TERRENO: NATURA CATASTALE VIGNETO

FOGLIO 29 – PARTICELLA 637

Fondo agricolo a natura catastale vigneto, contraddistinto da forma irregolare e giacitura piana. Il bene – caratterizzato da superficie di **Mq 180,00** - per la maggior consistenza abbandonato ed invaso da fitta vegetazione spontanea di medio e basso fusto, presenta una limitata quota marginalmente coltivata a vite. La Scrivente precisa che al fine di recuperare il terreno ai fini produttivi, occorrerebbero minimi interventi di pulizia e nuovo impianto.

II] BENI UBICATI IN LOCALITÀ POSSAITARA

FABBRICATO RURALE (AREA AGRICOLA): FOGLIO 29 – MAPPALE 784

APPEZZAMENTI DI TERRENO: FOGLIO 29 – P.LLE 710;714;751;783;822;910;914



Fig.8: LOCALIZZAZIONE SU ORTOFOTO DEI BENI INDAGATI (FONTE INTERNA).

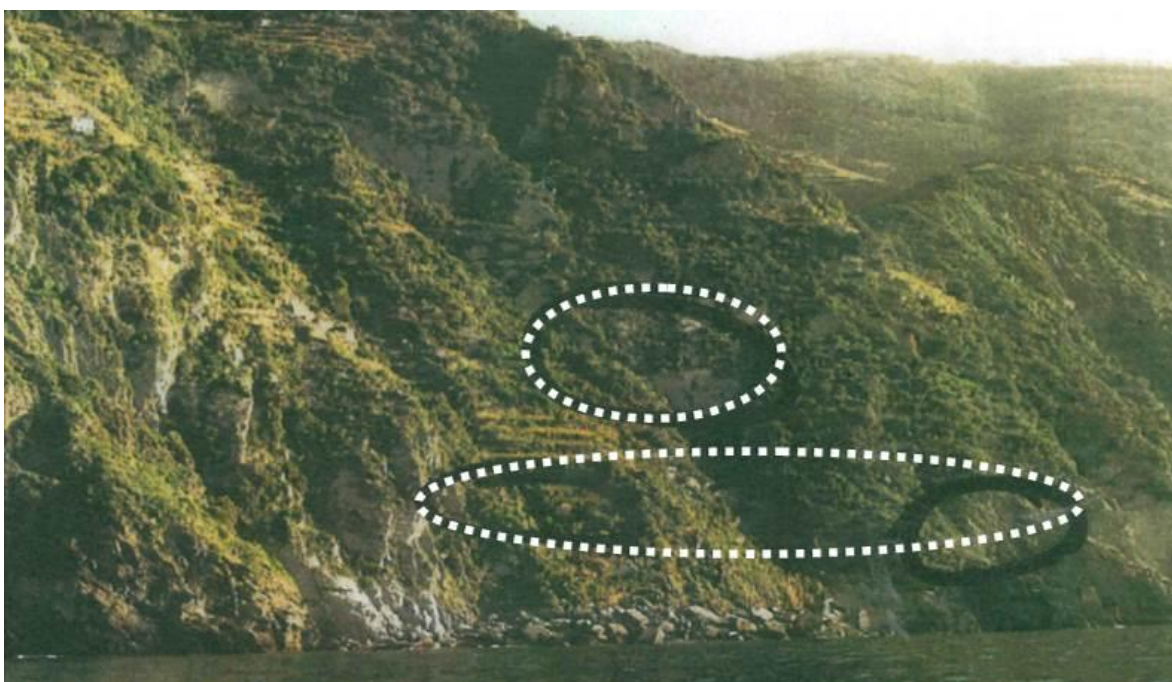


Fig.9 - 10: RIPRESE DI MASSIMA – DA MARE – DEI BENI OGGETTO DI ANALISI (FONTE PARCO NAZIONALE DELLE CINQUE TERRE).

FABBRICATO RURALE (AREA AGRICOLA)

FOGLIO 29 – MAPPALE 784

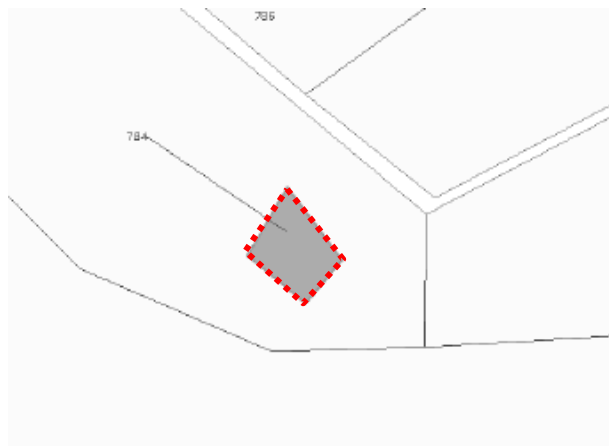


Fig.11: INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO DEL BENI TRATTATO.

Trattasi di vetusta costruzione tipica dei luoghi, ridotta allo stato di rudere, adibita in passato a scopi agricoli e 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 10,00**.

Il cespite – avvicinabile a piedi, tramite percorrenza di sentiero interpodereale o 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.



Fig.12: LOCALIZZAZIONE DI MASSIMA DEL FABBRICATO RURALE OGGETTO DI DISAMINA (FONTE INTERNA).

APPEZZAMENTI DI TERRENO: NATURA CATASTALE MISTA

SUPERFICIE LOTTO: MQ 1.730,00

FOGLIO 29 – PARTICELLE 710;714;751;783;822;910;914

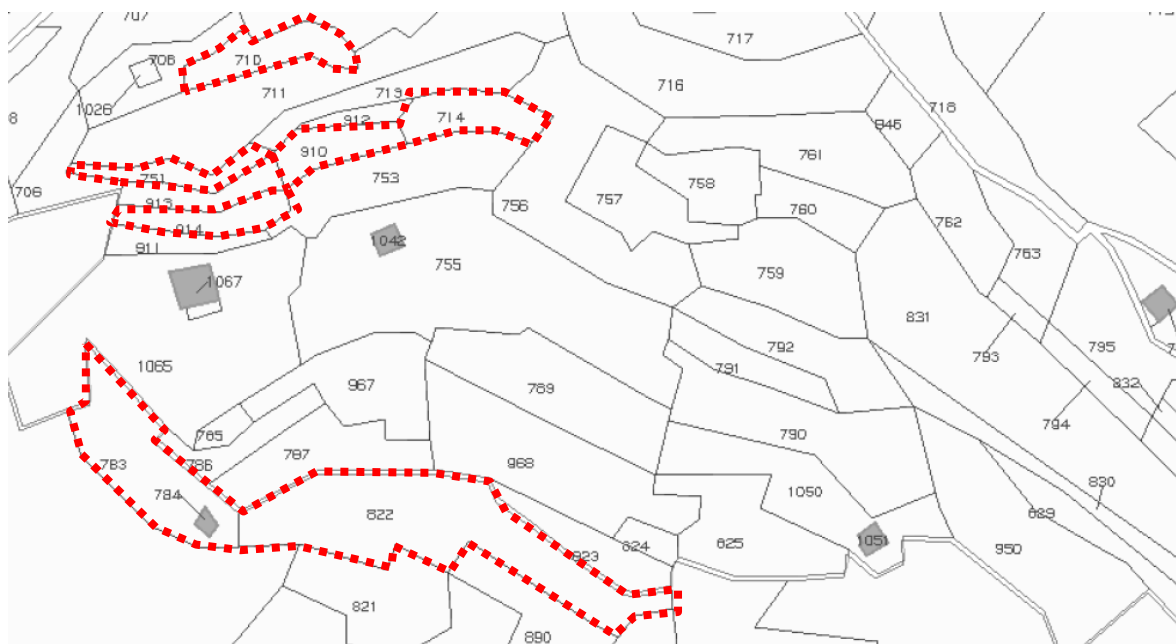


Fig.13: INQUADRAMENTO DEGLI APPEZZAMENTI DI TERRENO OGGETTO DI ANALISI.

Lotto di terreno della superficie complessiva di **Mq 1.730,00**, contraddistinto da sette fondi - in parte contigui, censiti con diversa natura catastale e disposti a differenti quote della falesia degradante verso il mare.



Fig.14: RIPRESA DEL VERSANTE IN CUI INSISTONO I FONDI AGRICOLI OGGETTO DI ANALISI (FONTE INTERNA).

Nello specifico - i beni risultano per la maggior consistenza incolti ed invasi da fitta vegetazione spontanea di medio e basso fusto, e per una isolata quota coltivati a vite.

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

III] BENI UBICATI IN LOCALITÀ DONEGA

APPEZZAMENTI DI TERRENO: NATURA CATASTALE VIGNETO

SUPERFICIE LOTTO: MQ 619,00

FOGLIO 31 – PARTICELLE 419 ; 420



Fig.15: LOCALIZZAZIONE SU ORTOFOTO DEI BENI INDAGATI (FONTE INTERNA).

Appezamento di terreno della superficie complessiva di **Mq 619,00**, contraddistinto da due fondi contigui a natura catastale vigneto e disposti su differenti terrazzamenti.

Nello dettaglio - i beni, localizzati immediatamente a valle della strada panoramica delle Cinque Terre, meglio conosciuta come "Litoranea", risultano incolti ed invasi da fitta vegetazione spontanea di macchia mediterranea. La Scrivente precisa che al fine di recuperare i terreni in stato di abbandono, ai fini produttivi, occorrerebbero interventi di pulizia e nuovo impianto.



Fig.16 - 17: RIPRESE DI MASSIMA DEI FONDI AGRICOLI OGGETTO DI DISAMINA (FONTE INTERNA).

VI] BENE UBICATO IN LOCALITÀ VAL DI SERRA

APPEZZAMENTO DI TERRENO: NATURA CATASTALE VIGNETO

SUPERFICIE: Mq 290,00

FOGLIO 30 – PARTICELLA 383



Fig.18: LOCALIZZAZIONE SU ORTOFOTO DEL FONDO INDAGATO (FONTE INTERNA).

Appezzamento di terreno della superficie di **Mq 290,00**, distinto da natura catastale vigneto e caratterizzato da forma irregolare e giacitura in pendio. Nello specifico, il bene – localizzato nella porzione di versante collinare degradante sul mare – risulta localizzato in fregio al sentiero interpoderale e per la maggior consistenza abbandonato ed invaso da fitta vegetazione spontanea di medio e basso fusto.

La Scrivente precisa che al fine di recuperare il fondo agricolo ai fini produttivi occorrerebbero minimi interventi di pulizia e nuovo impianto.



Fig.19 - 20: INQUADRAMENTO DI MASSIMA DEL BENE OGGETTO DI ANALISI (FONTE INTERNA).

V] BENI UBICATI IN LOCALITÀ LEMMEN

FABBRICATO RURALE: FOGLIO 31 – MAPPALE 85

APPEZZAMENTI DI TERRENO: FOGLIO 31 – P.LLE 79 ; 84 ; 119 ; 148



FIG.21: LOCALIZZAZIONE SU ORTOFOTO DEI CESPITI INDAGATI (FONTE INTERNA).

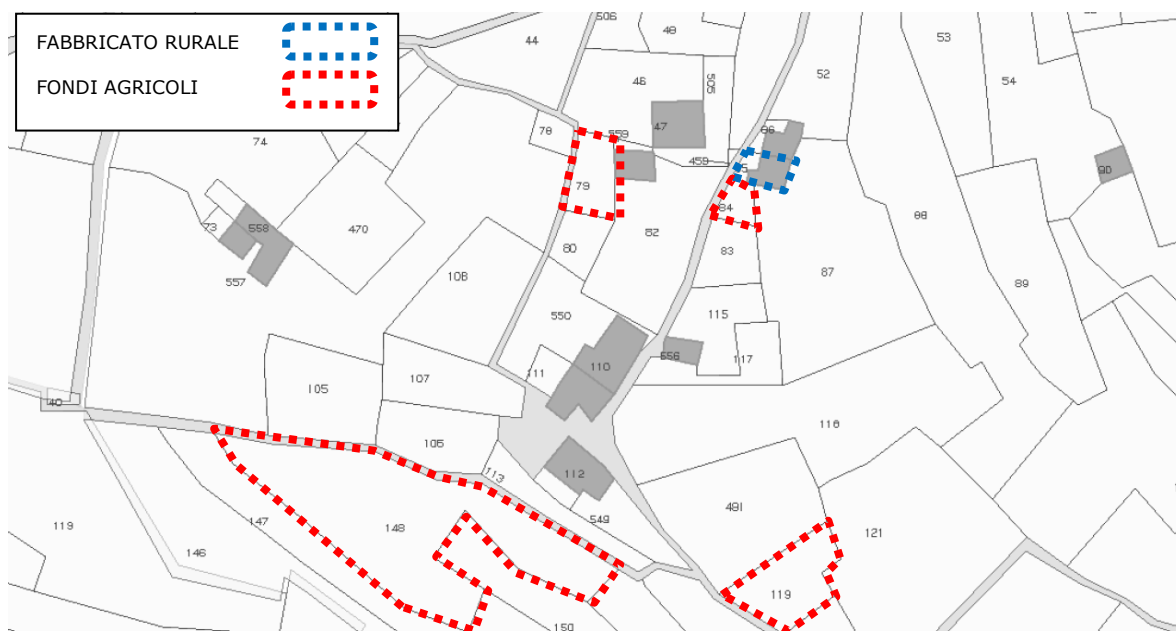


FIG.22: INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE.

FABBRICATO RURALE

FOGLIO 31 – MAPPALE 85



Fig.23: DETTAGLIO DEL BENE (FONTE INTERNA).

Trattasi di vetusta costruzione in pietra tipica dei luoghi, disposta su due livelli fuori terra ed adibita in passato presumibilmente ad abitazione rurale.

Nello specifico – il fabbricato, in evidente stato di abbandono, sviluppa una consistenza, determinata per omogeneizzazione - ai sensi del D.P.R. 138/98, di circa **Mq 60,00**.

L'unità edilizia – avvicinabile a piedi, tramite percorrenza di sentiero interpodereale o mediante utilizzo di automotrice su binario dentato – alla data della verifica ispettiva risultava invasa dalla fitta vegetazione spontanea e compromessa significativamente dal punto di vista statico: solai di copertura e di interpiano crollati, muratura esterna bisognevole di significativi interventi di risanamento conservativo.



Fig.24 - 25: RIPRESE DI MASSIMA DEL CESPITE INDAGATO (FONTE INTERNA).

Per completezza espositiva – la Scrivente rende noto che risulta graffiata al fabbricato una corte esterna di circa **Mq 13,00**, non confinata e sistemata a prato spontaneo.

APPEZZAMENTI DI TERRENO: NATURA CATASTALE MISTA

SUPERFICIE LOTTO: MQ 1.179,00

FOGLIO 31 – PARTICELLE 79 ; 84 ; 119 ; 148

Lotto di terreno della superficie complessiva di **Mq 1.179,00**, contraddistinto da quattro fondi - non contigui, censiti con differente natura catastale.



FIG. DA 26 – A 29: RIPRESE DI MASSIMA DEI FONDI AGRICOLI TRATTATI (FONTE INTERNA).

Nel dettaglio – fondi agricoli risultano per la maggior consistenza incolti ed invasi da fitta vegetazione spontanea di medio e basso fusto, e per una isolata quota, marginalmente, 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.

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

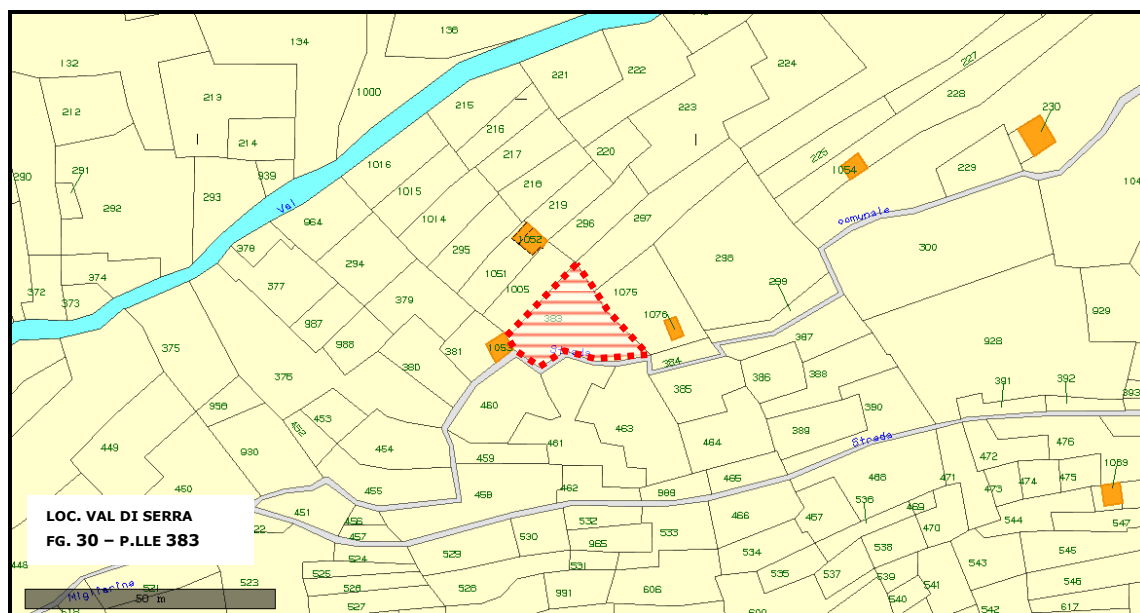
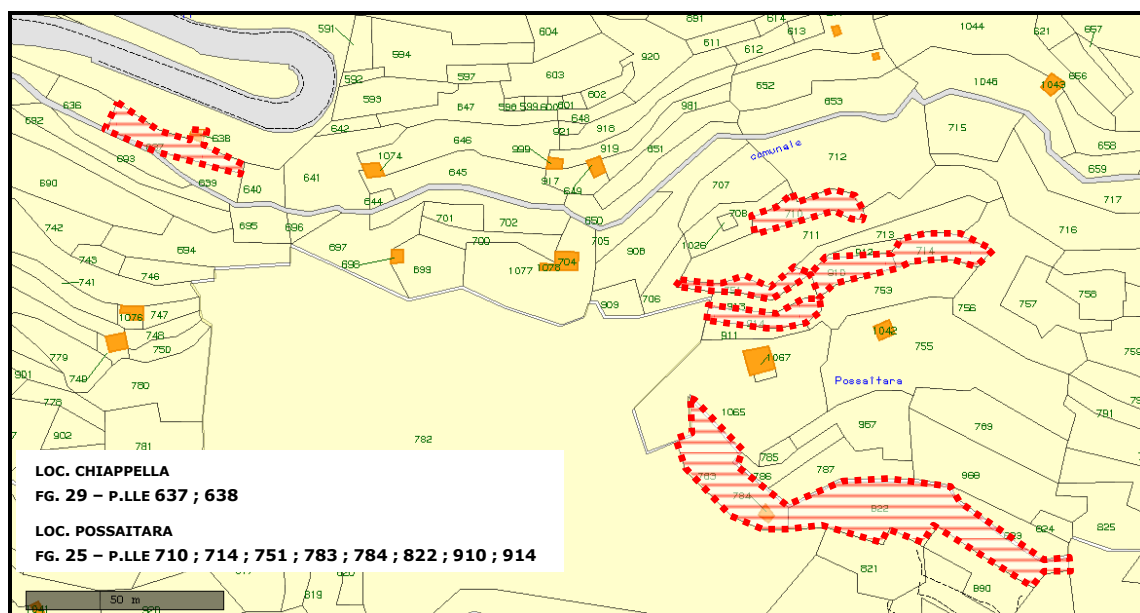
I beni oggetto di analisi risultano censiti nel COMUNE DI RIOMAGGIORE (SP) - con i seguenti dati censuari:

NUOVO CATASTO TERRENI						
FOGLIO	P.LLA	QUALITA' CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
29	637	VIGNETO	3	180,00 mq	€ 0,33	€ 0,74
29	710	PASCOLO	U	160,00 mq	€ 0,08	€ 0,02
29	714	VIGNETO	4	150,00 mq	€ 0,13	€ 0,54
29	751	PASCOLO	U	100,00 mq	€ 0,05	€ 0,02
29	783	VIGNETO	4	360,00 mq	€ 0,32	€ 1,30
29	784	FABBRICATO RURALE	-	9,00 mq	-	-
29	822	VIGNETO	4	710,00 mq	€ 0,62	€ 2,57
29	910	PASCOLO	U	125,00 mq	€ 0,06	€ 0,02
29	914	VIGNETO	4	125,00 mq	€ 0,11	€ 0,45
30	383	VIGNETO	4	290,00 mq	€ 0,25	€ 1,05
31	79	VIGNETO	3	100,00 mq	€ 0,18	€ 0,41
31	84	SEMINATIVO	2	39,00 mq	€ 0,05	€ 0,12
31	85	FABBRICATO RURALE	-	43,00 mq	-	-
31	119	VIGNETO	3	180,00 mq	€ 0,33	€ 0,74
31	148	VIGNETO	3	860,00 mq	€ 1,55	€ 3,75
31	419	VIGNETO	4	339,00 mq	€ 0,30	€ 1,23
31	420	VIGNETO	4	280,00 mq	€ 0,25	€ 1,01

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO						
FOGLIO	P.LLA	SUBALTERNO	CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	RENDITA CATASTALE
29	638	-	C/2	1	14,00 mq	€ 28,92

A CAPO DI:

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



DIREZIONE PROVINCIALE DELLA SPEZIA - UFFICIO PROVINCIALE DELLA SPEZIA - TERRITORIO
 PIAZZALE KENNEDY, 30 - 19124 LA SPEZIA - TEL. 0262.899 - FAX 0262.130 - E-Mail: up_laspezia@agenziaentrate.it

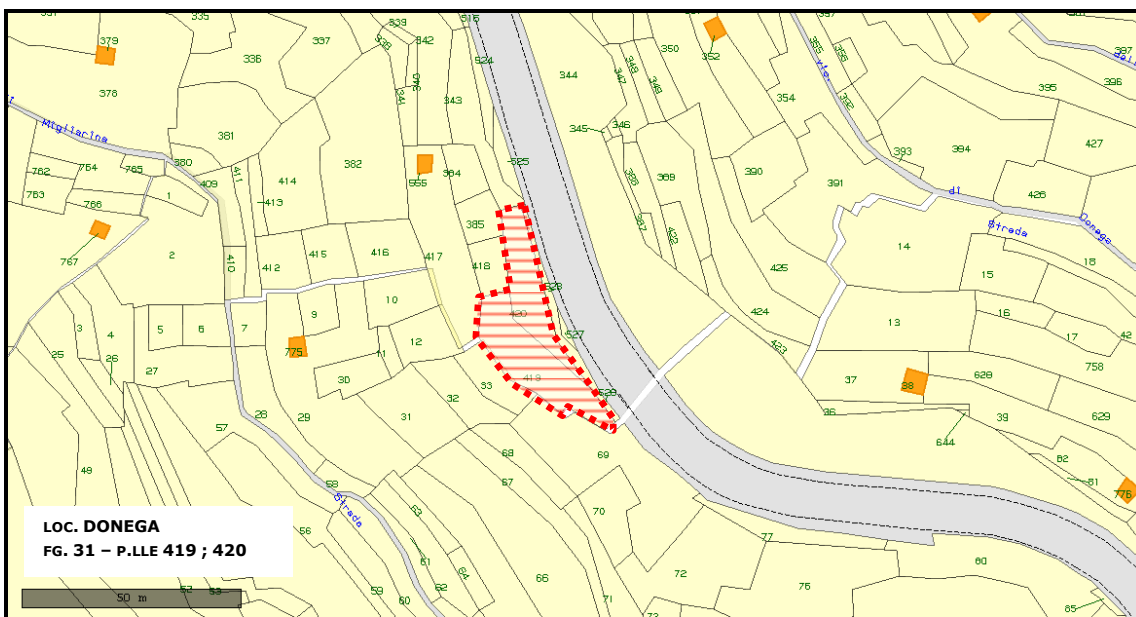
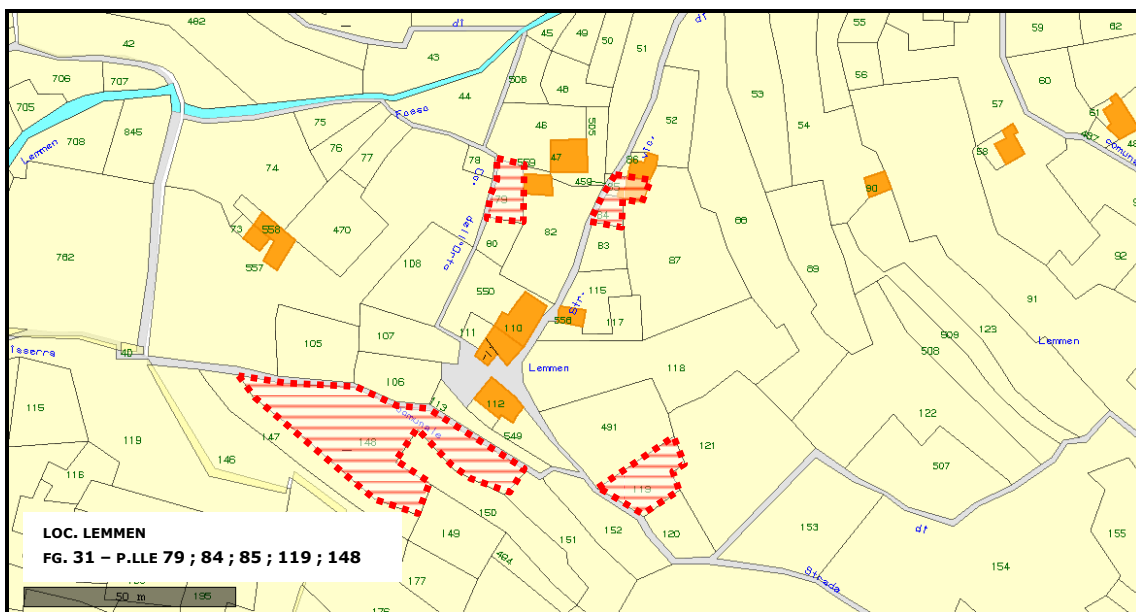


FIG. DA 30 - A 33: ESTRATTI FOLGIO DI MAPPA CONTENENTI LE PARTICELLE INDAGATE.

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
29	637	VIGNETO	180,00 mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [-]	180,00 Mq	180,00 mq
29	638	FABBRICATO RURALE	23,00 mq	MANUFATTO AGRICOLO	1,00 [-]	23,00 Mq	23,00 mq
29	710	PASCOLO	160,00 mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [-]	160,00 Mq	160,00 mq
29	714	VIGNETO	150,00 mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [-]	150,00 Mq	150,00 mq
29	751	PASCOLO	100,00 mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [-]	100,00 Mq	100,00 mq
29	783	VIGNETO	360,00 mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [-]	360,00 Mq	360,00 mq
29	784	FABBRICATO RURALE	10,00 mq	AREA DI SEDIME MANUFATTO	1,00 [-]	10,00 Mq	10,00 mq
29	822	VIGNETO	710,00 mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [-]	710,00 Mq	710,00 mq
29	910	PASCOLO	125,00 mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [-]	125,00 Mq	125,00 mq
29	914	VIGNETO	125,00 mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [-]	125,00 Mq	125,00 mq
30	383	VIGNETO	290,00 mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [-]	290,00 Mq	290,00 mq
31	79	VIGNETO	100,00 mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [-]	100,00 Mq	100,00 mq
31	84	SEMINATIVO	39,00 mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [-]	39,00 Mq	39,00 mq
31	85	FABBRICATO RURALE	60,00 mq	MANUFATTO AGRICOLO	1,00 [-]	60,00 Mq	61,00 mq
		AREA PERTINENZIALE	13,00 mq		0,10 [-]	1,30 Mq	
31	119	VIGNETO	180,00 mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [-]	180,00 Mq	180,00 mq
31	148	VIGNETO	860,00 mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [-]	860,00 Mq	860,00 mq
31	419	VIGNETO	339,00 mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [-]	339,00 Mq	339,00 mq
31	420	VIGNETO	280,00 mq	TERRENO AGRICOLO	1,00 [-]	280,00 Mq	280,00 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, 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	QUALITA' CATEGORIA	SUPERFICIE PUNTUALE	DESTINAZIONE URBANISTICA		
				ZONA	ART.	DESCRIZIONE
29	637	VIGNETO	180,00 mq	C1	22	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO DEGRADANTE
29	638	FABBRICATO RURALE	23,00 mq	C1	22	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO DEGRADANTE
29	710	PASCOLO	160,00 mq	C1	22	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO DEGRADANTE
29	714	VIGNETO	150,00 mq	C1	22	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO DEGRADANTE
29	751	PASCOLO	100,00 mq	C2	23	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO DEGRADANTE
29	783	VIGNETO	360,00 mq	C2	23	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO DEGRADANTE
29	784	FABBRICATO RURALE	10,00 mq	C2	23	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO DEGRADANTE
29	822	VIGNETO	710,00 mq	C2	23	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO DEGRADANTE
29	910	PASCOLO	125,00 mq	C2	23	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO DEGRADANTE
29	914	VIGNETO	125,00 mq	C2	23	AREA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO DEGRADANTE
30	383	VIGNETO	290,00 mq	C1	22	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 ASSERIRE CHE LA DEFINIZIONE DELLA METODOLOGIA ESTIMATIVA NON È UNA LIBERA SCELTA DELL'ESTIMATORE, BENSÌ È INDOTTA DALL'ANALISI DELLE CONDIZIONI AL CONTORNO E DALLE FINALITÀ DELLA VALUTAZIONE.

3.2 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA

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

3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

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

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

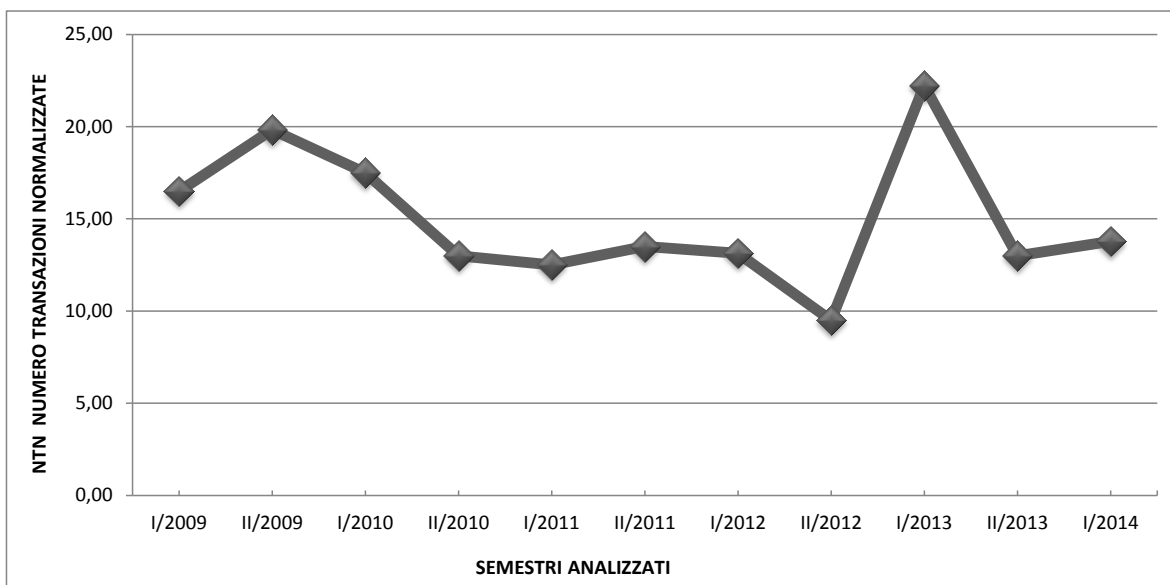
NTN = NUMERO DI TRANSAZIONI NORMALIZZATE CIOÈ RAPPORTATE ALLA QUOTA DI PROPRIETÀ TRASFERITA. (UN ATTO CHE TRASFERISCE UNA QUOTA DI PROPRIETÀ PARI A ½ EQUIVALE A ½ DI TRANSAZIONE)

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

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

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

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



3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

3.4.1 ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

[A] DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI MANUFATTI

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

Al fine di determinare il più probabile valore unitario di mercato dei fabbricati rurali oggetto di stima - **INDENTIFICATI AI MAPPALI 638 E 784 DEL FOGLIO 29 E AL MAPPAL 85 DEL FOGLIO 31** - 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 **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./RIF	NOTAIO AGENZIA	PERIODO	TIPOLOGIA	UBICAZIONE LOCALITA'	ZONA O.M.I.	FOGLIO	P.LLA	SUB.	SUP.	VALORE	VALORE UNITARIO	SUBJECT RIFERIMENTO ID. CATASTALI
C ₁	PROT.460/2015	STIMA FISCALE	I-2012	MAGAZZINO	VOLAstra	D1	4	1426	-	15,00 mq	€ 13.500	900 €/mq	FG. 29 - MAPP. 0638 FG. 31 - MAPP. 0085
C ₁	PROT.2.585/2015	STIMA FISCALE	II-2013	MAGAZZINI	CAMPIONE	D1	22	1483	-	11,00 mq	€ 9.000	818 €/mq	FG. 29 - MAPP. 0784
C ₂	1.982/1T/2011	GOGLIA	I-2011	MAGAZZINO	VOLAstra	D1	4	40	2	16,00 mq	€ 17.600	1.100 €/mq	FG. 29 - MAPP. 0638 FG. 29 - MAPP. 0784 FG. 31 - MAPP. 0085
C ₃	33.585/1T/2012	LA PORTA	I-2012	MAGAZZINO	VOLAstra	D1	4	1417	-	32,00 mq	€ 95.500	2.984 €/mq	FG. 29 - MAPP. 0638 FG. 31 - MAPP. 0085
C ₃	PROT.5.179/2013	STIMA FISCALE	I-2011	MAGAZZINO	LEMMEN	D1	31	73	-	23,00 mq	€ 27.000	1.174 €/mq	FG. 29 - MAPP. 0784
C ₄	1.982/1T/2011	GOGLIA	I-2011	MAGAZZINO	VOLAstra	D1	4	40	1	16,00 mq	€ 17.600	1.100 €/mq	FG. 29 - MAPP. 0638 FG. 29 - MAPP. 0784 FG. 31 - MAPP. 0085
C ₅	PROT.705/2014	STIMA FISCALE	II-2012	MAGAZZINO	GROPP0	D1	11	518	-	13,00 mq	€ 11.700	900 €/mq	FG. 29 - MAPP. 0638 FG. 29 - MAPP. 0784 FG. 31 - MAPP. 0085

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 PESSIMO* A RISTRUTTURATO), 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.**

* AREA DI SEDIME DI FABBRICATO RURALE, PRIVA DI MURATURE PERIMETRALI.

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. 29 ; MAPP. 638

CARATTERISTICHE			U.I.U. IN COMPARAZIONE					U.I.U. DA STIMARE	
			C ₁	C ₂	C ₃	C ₄	C ₅	S	
DATI IDENTIFICATIVI	INDIRIZZO	LOCALITA' - FRAZIONE	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	GROPPA	CHIAPPELLA	
		UBICAZIONE	-	-	VIA VOLASTRA	-	-	-	
		COMUNE	RIOMAGGIORE	RIOMAGGIORE	RIOMAGGIORE	RIOMAGGIORE	RIOMAGGIORE	RIOMAGGIORE	
	CATASTALI	SEZIONE	-	-	-	-	-	-	
		FOGLIO	4	4	4	4	11	29	
		PARTICELLA	1426	40	1417	40	518	638	
	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	I - 2016	
		PREZZO - VALORE	€ 13.500	€ 17.600	€ 95.500	€ 17.600	€ 11.700	-	
	OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE	ZONA O.M.I.	D1	D1	D1	D1	D1	R1	
		SEMESTRE DI RIFERIMENTO	I	I	I	I	II	II	
		FASCIA	2012	2011	2012	2011	2012	2015	
		TIPOLOGIA	PERIFERICA	PERIFERICA	PERIFERICA	PERIFERICA	PERIFERICA	EXTRAURBANA	
		VALORE o.m.i. MAX	1.700 €/mq	1.700 €/mq	1.700 €/mq	1.700 €/mq	1.700 €/mq	1.600 €/mq	
		VALORE o.m.i. MIN	1.300 €/mq	1.300 €/mq	1.300 €/mq	1.300 €/mq	1.300 €/mq	1.250 €/mq	
	CONSISTENZA [AI SENSI DEL D.P.R. 138/98]	15,00 mq	16,00 mq	32,00 mq	16,00 mq	13,00 mq	23,00 mq		
PREZZO UNITARIO [€/mq]	900 €/mq	1.100 €/mq	2.985 €/mq	1.100 €/mq	900 €/mq	-			
CARATTERISTICHE FABBRICATO RURALE	K ₁	SUP. PRINCIPALE	15 mq	16 mq	32 mq	16 mq	12 mq	23 mq	
		SUPERFICIE	VANI ACCESSORI					1 mq	
			SUP. RAGGUAGLIATA	15 mq	16 mq	32 mq	16 mq	13 mq	23 mq
	K ₂	LOCALIZZAZIONE	MEDIOCRE				X		
		DI	ORDINARIA	X	X		X	X	
	K ₃	QUALITA' AFFACCIO	DI PREGIO			X			
			SCADENTE						
			ORDINARIA					X	X
	K ₄	ACCESSIBILITA'	BUONA	X	X		X		
			PANORAMICA			X			
			SENTIERO INTERPODERALE	X	X		X	X	X
	K ₅	SENTIERO - MEZZO MECCANICO	RIDOTTA S ≤ 20,00	X	X		X	X	
			MEDIA 21,00 < S < 29,00						X
			S = [mq]			X			
K ₆	ELEVATA S ≥ 30,00	ASSENTI	X	X		X	X		
		LIMITATE						X	
		PRESENTI			X				
K ₇	STATO DI CONSERVAZIONE	PESSIMO							
		SCADENTE	X	X		X	X		
		ORDINARIO						X	
		DISCRETO							
	RISTRUTTURATO			X					

SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE – FG. 29 ; MAPP. 784

CARATTERISTICHE			U.I.U. IN COMPARAZIONE					U.I.U. DA STIMARE	
			C ₁	C ₂	C ₃	C ₄	C ₅	S	
DATI IDENTIFICATIVI	INDIRIZZO	LOCALITA' - FRAZIONE	CAMPIONE	VOLASTRA	LEMMEN	VOLASTRA	GROPPA	POSSAITARA	
		UBICAZIONE	-	-	-	-	-	-	
		COMUNE	RIOMAGGIORE	RIOMAGGIORE	RIOMAGGIORE	RIOMAGGIORE	RIOMAGGIORE	RIOMAGGIORE	
	CATASTALI	SEZIONE	-	-	-	-	-	-	
		FOGLIO	22	4	31	4	11	29	
		PARTICELLA	1483	40	73	40	518	784	
		SUBALTERNO	-	2	-	1	-	-	
DATI ECONOMICI	NATURA DATO	REP. - RIF.	PROT.2.585/2015	1.982/1T/2011	PROT.5.179/2013	1.982/1T/2011	PROT.705/2014	-	
		NOTAIO - AGENZIA	STIMA FISCALE	GOGLIA	STIMA FISCALE	GOGLIA	STIMA FISCALE	-	
		DATA RIFERIMENTO	05/08/2013	13/05/2011	31/01/2011	13/05/2011	05/07/2012	I - 2016	
		PREZZO - VALORE	€ 9.000	€ 17.600	€ 27.000	€ 17.600	€ 11.700	-	
	OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE	ZONA O.M.I.	D1	D1	D1	D1	D1	R1	
		SEMESTRE DI RIFERIMENTO	II	I	I	I	II	II	
		FASCIA	PERIFERICA	PERIFERICA	PERIFERICA	PERIFERICA	PERIFERICA	EXTRAURBANA	
		TIPOLOGIA	MAGAZZINI	MAGAZZINO	MAGAZZINO	MAGAZZINO	MAGAZZINO	MAGAZZINI	
		VALORE o.m.i. MAX	1.600 €/mq	1.700 €/mq	1.700 €/mq	1.700 €/mq	1.700 €/mq	1.600 €/mq	
		VALORE o.m.i. MIN	1.250 €/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]	11,00 mq	16,00 mq	23,00 mq	16,00 mq	13,00 mq	10,00 mq	
	PREZZO UNITARIO [€/mq]	818 €/mq	1.100 €/mq	1.174 €/mq	1.100 €/mq	900 €/mq	-		
	CARATTERISTICHE FABBRICATO RURALE	K ₁	SUP. PRINCIPALE	11 mq	16 mq	21 mq	16 mq	12 mq	10 mq
SUPERFICIE			VANI ACCESSORI			2 mq		1 mq	
			SUP. RAGGUAGLIATA	11 mq	16 mq	23 mq	16 mq	13 mq	10 mq
K ₂		LOCALIZZAZIONE	MEDIOCRE				X		
		DI	ORDINARIA	X	X		X	X	
K ₃		QUALITA' AFFACCIO	DI PREGIO			X			
			SCADENTE						
			ORDINARIA	X				X	
K ₄		ACCESSIBILITA'	BUONA		X		X	X	
			PANORAMICA			X			
			SENTIERO INTERPODERALE	X	X		X	X	
K ₅		SENTIERO - MEZZO MECCANICO			X			X	
			CLASSE DI CONSISTENZA	RIDOTTA S ≤ 20,00	X	X		X	X
			S = [mq]	MEDIA 21,00 < S < 29,00			X		
K ₆		ELEVATA S ≥ 30,00							
			IMPIANTI E DOTAZIONI TECNOLOGICHE	ASSENTI	X	X	X	X	X
				LIMITATE					
PRESENTI									
K ₇	STATO DI CONSERVAZIONE	PESSIMO	X					X	
		SCADENTE		X	X	X	X		
		ORDINARIO							
		DISCRETO							
		RISTRUTTURATO							

SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE – FG. 31 ; MAPP. 85

CARATTERISTICHE			U.I.U. IN COMPARAZIONE					U.I.U. DA STIMARE
			C ₁	C ₂	C ₃	C ₄	C ₅	S
DATI IDENTIFICATIVI	INDIRIZZO	LOCALITA' - FRAZIONE	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	VOLASTRA	GROPPA	LEMEN
		UBICAZIONE	-	-	VIA VOLASTRA	-	-	-
		COMUNE	RIOMAGGIORE	RIOMAGGIORE	RIOMAGGIORE	RIOMAGGIORE	RIOMAGGIORE	RIOMAGGIORE
	CATASTALI	SEZIONE	-	-	-	-	-	-
		FOGLIO	4	4	4	4	11	31
		PARTICELLA	1426	40	1417	40	518	85
		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	I - 2016
		PREZZO - VALORE	€ 13.500	€ 17.600	€ 95.500	€ 17.600	€ 11.700	-
	OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE	ZONA O.M.I.	D1	D1	D1	D1	D1	R1
		SEMESTRE DI RIFERIMENTO	I	I	I	I	II	II
		FASCIA	PERIFERICA	PERIFERICA	PERIFERICA	PERIFERICA	PERIFERICA	EXTRAURBANA
		TIPOLOGIA	MAGAZZINO	MAGAZZINO	MAGAZZINO	MAGAZZINO	MAGAZZINO	MAGAZZINI
		VALORE O.M.I. MAX	1.700 €/mq	1.700 €/mq	1.700 €/mq	1.700 €/mq	1.700 €/mq	1.600 €/mq
		VALORE O.M.I. MIN	1.300 €/mq	1.300 €/mq	1.300 €/mq	1.300 €/mq	1.300 €/mq	1.250 €/mq
	CONSISTENZA [AI SENSI DEL D.P.R. 138/98]	15,00 mq	16,00 mq	32,00 mq	16,00 mq	13,00 mq	61,00 mq	
	PREZZO UNITARIO [€/mq]	900 €/mq	1.100 €/mq	2.985 €/mq	1.100 €/mq	900 €/mq	-	
	CARATTERISTICHE FABBRICATO RURALE	K ₁ SUPERFICIE	SUP. PRINCIPALE	15 mq	16 mq	32 mq	16 mq	12 mq
VANI ACCESSORI							1 mq	1 mq
SUP. RAGGUAGLIATA			15 mq	16 mq	32 mq	16 mq	13 mq	61 mq
K ₂ LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO		MEDIOCRE					X	
		ORDINARIA	X	X		X		
K ₃ QUALITA' AFFACCIO		DI PREGIO			X			X
		SCADENTE						
		ORDINARIA					X	
K ₄ ACCESSIBILITA'		BUONA	X	X		X		X
		PANORAMICA			X			
		SENTIERO INTERPODERALE	X	X		X	X	
K ₅ CLASSE DI CONSISTENZA S = [mq]		SENTIERO - MEZZO MECCANICO			X			X
		RIDOTTA S ≤ 20,00	X	X		X	X	
		MEDIA 21,00 < S < 29,00						
K ₆ IMPIANTI E DOTAZIONI TECNOLOGICHE		ELEVATA S ≥ 30,00			X			X
		ASSENTI	X	X		X	X	
		LIMITATE						X
K ₇ STATO DI CONSERVAZIONE	PRESENTI			X				
	PESSIMO							
	SCADENTE	X	X		X	X	X	
	ORDINARIO							
	DISCRETO							
	RISTRUTTURATO			X				

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

SUBJECT RIFERIMENTO: [FG.29 - MAPP. 638 ; FG. 31 - MAPP. 85]

DATI		IMMOBILI IN COMPARAZIONE "COMPARABLES"					IMMOBILE DA STIMARE "SUBJECT"	
		C ₁	C ₂	C ₃	C ₄	C ₅		
PREZZO INIZIALE		€ 13.500	€ 17.600	€ 95.500	€ 17.600	€ 11.700	DATI SPECIFICI	
NATURA DATO	K _r COEFFICIENTE DI TRATTABILITÀ %	0%	0%	0%	0%	0%	ZONA O.M.I.	R1
	PREZZO TRATTATO = K _r x Prezzo iniziale	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	FASCIA	EXTRAURBANA
STATO REDDITUALE	SAGGIO r						EPOCA STIMA II 2015	
	CANONE POTENZIALE C ₀ = P x r						VALORI O.M.I.	
	C _p - C						V ^S _{O.M.I.} min = 1.250 €/mq	
	Δ PREZZO LOCAZ. = (C _p -C) x (q ⁿ -1) / r x q ⁿ						V ^S _{O.M.I.} MAX = 1.600 €/mq	
PREZZO INTERMEDIO		€ 13.500	€ 17.600	€ 95.500	€ 17.600	€ 11.700	VALORE CENTRALE O.M.I. (zona ed epoca subject)	1.425 €/mq
EPOCA E LOCALIZZAZIONE O.M.I.	VALORE O.M.I. medio subject = V _s	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	COSTO DI RISTRUTTURAZIONE [C]	
	VALORE O.M.I. medio comparable = V _c	1.500 €/mq	1.500 €/mq	1.500 €/mq	1.500 €/mq	1.500 €/mq	C' COSTO UNITARIO da PESSIMO a ORDINARIO	1.000 €/mq
	K _{E.L.} = V _s /V _c	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 _{E.L.} - 1)	-€ 675	-€ 880	-€ 4.775	-€ 880	-€ 585	C = C' + C''	2.000 €/mq
P _{ci} = PREZZO CORRETTO		€ 12.825	€ 16.720	€ 90.725	€ 16.720	€ 11.115	P min PREZZO MINIMO	
PREZZO UNITARIO CORRETTO		855 €/mq	1.045 €/mq	2.835 €/mq	1.045 €/mq	855 €/mq	855 €/mq	

TEST DI AMMISSIBILITÀ – TABELLA DI AGGIORNAMENTO

SUBJECT RIFERIMENTO: [FG.29 - MAPP. 784]

DATI		IMMOBILI IN COMPARAZIONE "COMPARABLES"					IMMOBILE DA STIMARE "SUBJECT"	
		C ₁	C ₂	C ₃	C ₄	C ₅		
PREZZO INIZIALE		€ 9.000	€ 17.600	€ 27.000	€ 17.600	€ 11.700	DATI SPECIFICI	
NATURA DATO	K _t COEFFICIENTE DI TRATTABILITA' %	0%	0%	0%	0%	0%	ZONA O.M.I.	R1
	PREZZO TRATTATO = K _t x Prezzo iniziale	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	FASCIA	EXTRAURBANA
STATO REDDITUALE	SAGGIO r						EPOCA STIMA II 2015	
	CANONE POTENZIALE C ₀ = P x r						VALORI O.M.I.	
	C _p - C						V ^S O.M.I. min = 1.250 €/mq	
	Δ PREZZO LOCAZ. = (C _p -C) x (q ⁿ -1) / r x q ⁿ						V ^S O.M.I. MAX = 1.600 €/mq	
PREZZO INTERMEDIO		€ 9.000	€ 17.600	€ 27.000	€ 17.600	€ 11.700	VALORE CENTRALE O.M.I. <small>[zona ed epoca subject]</small>	1.425 €/mq
EPOCA E LOCALIZZAZIONE O.M.I.	VALORE O.M.I. medio subject = V _s	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	COSTO DI RISTRUTTURAZIONE [C]	
	VALORE O.M.I. medio comparable = V _c	1.425 €/mq	1.500 €/mq	1.500 €/mq	1.500 €/mq	1.500 €/mq	C' COSTO UNITARIO da PESSIMO a ORDINARIO	1.000 €/mq
	K _{E.L.} = V _s /V _c	1,00 [-]	0,95 [-]	0,95 [-]	0,95 [-]	0,95 [-]	C'' COSTO UNITARIO da ORDINARIO a RISTRUTTURATO	1.000 €/mq
	Δ PREZZO = P. INTERMEDIO x (K _{E.L.} - 1)	€ -	-€ 880	-€ 1.350	-€ 880	-€ 585	C = C' + C''	2.000 €/mq
P _{ci} = PREZZO CORRETTO		€ 9.000	€ 16.720	€ 25.650	€ 16.720	€ 11.115	P min PREZZO MINIMO	
PREZZO UNITARIO CORRETTO		818 €/mq	1.045 €/mq	1.115 €/mq	1.045 €/mq	855 €/mq	818 €/mq	

TABELLA DI COMPARAZIONE O TABELLA DEI DATI

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

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

TABELLA DEI DATI – FG. 29 ; MAPP. 638

CARATTERISTICHE				COMPARABLES					SUBJECT
COEFF.	DENOMINAZIONE	DETTAGLIO NOMENCLATURA	U.d.M. PUNTEGGIO	C ₁	C ₂	C ₃	C ₄	C ₅	S
				Q.tà - numero	Q.tà - numero	Q.tà - numero	Q.tà - numero	Q.tà - numero	Q.tà - numero
K₁	CONSISTENZA RAGGUAGLIATA	CONSISTENZA [D.P.R. 138/98]	mq	15	16	32	16	13	23
K₂	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	DEGRADATA	0					0	
		ORDINARIA	1	1		1			1
		RICERCATA	2			2			
K₃	QUALITA' AFFACCIO	SCADENTE	0						
		ORDINARIA	1				1	1	
		BUONA	2	2	2		2		
		PANORAMICA	3			3			
K₄	ACCESSIBILITA'	SENTIERO INTERPODERALE	0	0	0		0	0	0
		SENTIERO - MEZZO MECCANICO	1			1			
K₅	CLASSE DI CONSISTENZA S = [mq]	RIDOTTA S ≤ 20,00	0	0	0		0	0	
		MEDIA 21,00 < S < 29,00	1						1
		ELEVATA S ≥ 30,00	2			2			
K₆	IMPIANTI E DOTAZIONE TECNOLOGICA	ASSENTI	0	0	0		0	0	
		LIMITATE	1						1
		PRESENTI	2			2			
K₇	STATO DI CONSERVAZIONE	PESSIMO	0						
		SCADENTE	1	1	1		1	1	1
		ORDINARIO	2						
		DISCRETO	3						
		RISTRUTTURATO	4			4			

TABELLA DEI DATI – FG. 29 ; MAPP. 784

CARATTERISTICHE				COMPARABLES					SUBJECT
COEFF.	DENOMINAZIONE	DETTAGLIO NOMENCLATURA	U.d.M. PUNTEGGIO	C ₁	C ₂	C ₃	C ₄	C ₅	S
				Q.tà - numero	Q.tà - numero	Q.tà - numero	Q.tà - numero	Q.tà - numero	Q.tà - numero
K₁	CONSISTENZA RAGGUAGLIATA	CONSISTENZA [D.P.R. 138/98]	mq	11	16	23	16	13	10
K₂	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	DEGRADATA	0					0	
		ORDINARIA	1	1	1		1		1
		RICERCATA	2			2			
K₃	QUALITA' AFFACCIO	SCADENTE	0						
		ORDINARIA	1	1				1	
		BUONA	2		2		2		2
		PANORAMICA	3			3			
K₄	ACCESSIBILITA'	SENTIERO INTERPODERALE	0	0	0		0	0	
		SENTIERO - MEZZO MECCANICO	1			1			1
K₅	CLASSE DI CONSISTENZA S = [mq]	RIDOTTA S ≤ 20,00	0	0	0		0	0	0
		MEDIA 21,00 < S < 29,00	1				1		
		ELEVATA S ≥ 30,00	2						
K₆	IMPIANTI E DOTAZIONE TECNOLOGICA	ASSENTI	0	0	0	0	0	0	0
		LIMITATE	1						
		PRESENTI	2						
K₇	STATO DI CONSERVAZIONE	PESSIMO	0	0					0
		SCADENTE	1			1	1	1	1
		ORDINARIO	2						
		DISCRETO	3						
		RISTRUTTURATO	4						

TABELLA DEI DATI – FG. 31 ; MAPP. 85

CARATTERISTICHE				COMPARABLES					SUBJECT
COEFF.	DENOMINAZIONE	DETTAGLIO NOMENCLATURA	U.d.M. PUNTEGGIO	C ₁	C ₂	C ₃	C ₄	C ₅	S
				Q.tà - numero	Q.tà - numero	Q.tà - numero	Q.tà - numero	Q.tà - numero	Q.tà - numero
K₁	CONSISTENZA RAGGUAGLIATA	CONSISTENZA [D.P.R. 138/98]	mq	15	16	32	16	13	61
K₂	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	DEGRADATA	0					0	
		ORDINARIA	1	1	1		1		
		RICERCATA	2			2			2
K₃	QUALITA' AFFACCIO	SCADENTE	0						
		ORDINARIA	1					1	
		BUONA	2	2	2		2		2
		PANORAMICA	3			3			
K₄	ACCESSIBILITA'	SENTIERO INTERPODERALE	0	0	0		0	0	
		SENTIERO - MEZZO MECCANICO	1			1			1
K₅	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
K₆	IMPIANTI E DOTAZIONE TECNOLOGICA	ASSENTI	0	0	0		0	0	
		LIMITATE	1						1
		PRESENTI	2			2			
K₇	STATO DI CONSERVAZIONE	PESSIMO	0						
		SCADENTE	1	1	1		1	1	1
		ORDINARIO	2						
		DISCRETO	3						
		RISTRUTTURATO	4			4			

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 delle elaborazioni inerente i casi in esame vengono esplicitati, in forma riassuntiva, nelle tabelle sottostanti:

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI - FG. 29 ; MAPP. 638

CARATTERISTICHE				COEFF. K _i	PREZZI MARGINALI				
ID	DENOMINAZIONE	SIMBOLOGIA	U. M.		C ₁	C ₂	C ₃	C ₄	C ₅
K₁	CONSISTENZA RAGGUAGLIATA	P _{min} COMPARABLES 855 €/mq	€/mq	1,00 [-]	855 €/mq	855 €/mq	855 €/mq	855 €/mq	855 €/mq
K₂	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	K ₂ CI x Pci	€	0,10 [-]	€ 1.283	1.672 €	€ 9.073	€ 1.672	€ 1.112
K₃	QUALITA' AFFACCIO	K ₃ CI x Pci	€	0,07 [-]	€ 898	1.170 €	€ 6.351	€ 1.170	€ 778
K₄	ACCESSIBILITA'	K ₄ CI x Pci	€	0,05 [-]	€ 641	836 €	€ 4.536	€ 836	€ 556
K₅	CLASSE DI CONSISTENZA	K ₅ CI x Pci	€	0,01 [-]	€ 128	167 €	€ 907	€ 167	€ 111
K₆	IMPIANTI E DOTAZIONE TECNOLOGICA	K ₆ CI x Pci	€	0,02 [-]	€ 257	334 €	€ 1.815	€ 334	€ 222
K₇	STATO DI CONSERVAZIONE	K ₇ CI x STS	€	500 €/Mq	€ 11.500	11.500 €	€ 11.500	€ 11.500	€ 11.500

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI - FG. 29 ; MAPP. 784

CARATTERISTICHE				PREZZI MARGINALI					
ID	DENOMINAZIONE	SIMBOLOGIA	U.P.	COEFF. K_i	C ₁	C ₂	C ₃	C ₄	C ₅
K₁	CONSISTENZA RAGGUAGLIATA	P_{min} COMPARABLES 818 €/mq	€/mq	1,00 [-]	818 €/mq	818 €/mq	818 €/mq	818 €/mq	818 €/mq
K₂	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	K ₂ CI x Pci	€	0,10 [-]	900 €	1.672 €	2.565 €	1.672 €	1.112 €
K₃	QUALITA' AFFACCIO	K ₃ CI x Pci	€	0,07 [-]	630 €	1.170 €	1.796 €	1.170 €	778 €
K₄	ACCESSIBILITA'	K ₄ CI x Pci	€	0,05 [-]	450 €	836 €	1.283 €	836 €	556 €
K₅	CLASSE DI CONSISTENZA	K ₅ CI x Pci	€	0,01 [-]	90 €	167 €	257 €	167 €	111 €
K₆	IMPIANTI E DOTAZIONE TECNOLOGICA	K ₆ CI x Pci	€	0,02 [-]	180 €	334 €	513 €	334 €	222 €
K₇	STATO DI CONSERVAZIONE	K ₇ CI x STS	€	500 €/Mq	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €	5.000 €

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI - FG. 31 ; MAPP. 85

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI						
ID	DENOMINAZIONE	SIMBOLOGIA	P _{min} C ₁ €/mq	COEFF. K _i	C ₁	C ₂	C ₃	C ₄	C ₅
K1	CONSISTENZA RAGGUAGLIATA	P _{min} COMPARABLES 855 €/mq	€/mq	1,00 [-]	855 €/mq	855 €/mq	855 €/mq	855 €/mq	855 €/mq
K2	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	K ₂ Ci x Pci	€	0,10 [-]	€ 1.283	1.672 €	9.073 €	1.672 €	1.112 €
K3	QUALITA' AFFACCIO	K ₃ Ci x Pci	€	0,07 [-]	€ 898	1.170 €	6.351 €	1.170 €	778 €
K4	ACCESSIBILITA'	K ₄ Ci x Pci	€	0,05 [-]	€ 641	836 €	4.536 €	836 €	556 €
K5	CLASSE DI CONSISTENZA	K ₅ Ci x Pci	€	0,01 [-]	€ 128	167 €	907 €	167 €	111 €
K6	IMPIANTI E DOTAZIONE TECNOLOGICA	K ₆ Ci x Pci	€	0,02 [-]	€ 257	334 €	1.815 €	334 €	222 €
K7	STATO DI CONSERVAZIONE	K ₇ Ci x STS	€	500 €/Mq	€ 30.500	30.500 €	30.500 €	30.500 €	30.500 €

SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI

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

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

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

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

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

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. 29 ; MAPP. 638

DENOMINAZIONE	IMMOBILI IN COMPARAZIONE "COMPARABLES"										IMMOBILE DA STIMARE "SUBJECT" FOGLIO 29 - P.LLA 638
	C1		C2		C3		C4		C5		
	Q.1a Punteggi S-C1	CORREZIONE PREZZO ΔPj	Q.1a Punteggi S-C2	CORREZIONE PREZZO ΔPj	Q.1a Punteggi S-C3	CORREZIONE PREZZO ΔPj	Q.1a Punteggi S-C4	CORREZIONE PREZZO ΔPj	Q.1a Punteggi S-C5	CORREZIONE PREZZO ΔPj	PREZZO MEDIO UNITARIO
K1	8 mq	€ 6.840	7 mq	€ 5.985	-9 mq	€ 7.695	7 mq	€ 5.985	10 mq	€ 8.550	900 €/mq
K2	0	€ -	0	€ -	-1	€ 9.073	0	€ -	1	€ 1.112	
K3	-1	€ 898	-1	€ 1.170	-2	€ 12.702	-1	€ 1.170	0	€ -	
K4	0	€ -	0	€ -	-1	€ 4.536	0	€ -	0	€ -	
K5	1	€ 128	1	€ 167	-1	€ 907	1	€ 167	1	€ 111	
K6	1	€ 257	1	€ 334	-1	€ 1.815	1	€ 334	1	€ 222	
K7	0	€ -	0	€ -	-3	€ 34.500	0	€ -	0	€ -	
SINTESI VALUTATIVA	ΣΔPj SOMMATORIA CORREZIONI PREZZO	€ 6.327	€ 5.316	€ -	€ 71.227	€ 5.316	€	€ 5.316	€	€ 9.995	
	Pci PREZZO DI TRANSAZIONE	€ 12.825	€ 16.720	€	€ 90.725	€ 16.720	€	€ 16.720	€	€ 11.115	
	P ₁ C ₁ =P ₁ C ₁ /ΣΔPj PREZZO CORRETTO	€ 19.152	€ 22.036	€	€ 19.498	€	€ 22.036	€	€ 21.110	€ 21.110	
	P ₂ C ₂ =P ₂ C ₂ /ΣS PREZZO UNITARIO CORRETTO	833 €/mq	958 €/mq	958 €/mq	848 €/mq	958 €/mq	958 €/mq	958 €/mq	918 €/mq	918 €/mq	
	Δ% SCOSTAMENTO %	-7,48%	6,46%	6,46%	-5,81%	6,46%	6,46%	6,46%	1,98%	1,98%	
P ₃ C ₃ =P ₃ C ₃ /ΣS PREZZO UNITARIO CORRETTO FINALE	833 €/mq	958 €/mq	958 €/mq	848 €/mq	958 €/mq	958 €/mq	958 €/mq	918 €/mq	918 €/mq	918 €/mq	
Δ% SCOSTAMENTO %	-7,79%	6,10%	6,10%	-6,12%	6,10%	6,10%	6,10%	1,64%	1,64%	1,64%	
VALORE UNITARIO CORRETTO FINALE DEL MANUFATTO INDAGATO 903 €/mq											
VALORE UNITARIO CORRETTO FINALE DEL MANUFATTO INDAGATO - ARROTONDATO 900 €/mq											

TABELLA DI VALUTAZIONE - FG. 29 ; MAPP. 784

DENOMINAZIONE	IMMOBILI IN COMPARAZIONE "COMPARABLES"										IMMOBILE DA STIMARE "SUBJECT" FOGLIO 29 - P.LLA 784
	C1		C2		C3		C4		C5		
	Q.1a Punteggi S-C1	CORREZIONE PREZZO ΔPJ	Q.1a Punteggi S-C2	CORREZIONE PREZZO ΔPJ	Q.1a Punteggi S-C3	CORREZIONE PREZZO ΔPJ	Q.1a Punteggi S-C4	CORREZIONE PREZZO ΔPJ	Q.1a Punteggi S-C5	CORREZIONE PREZZO ΔPJ	PREZZO MEDIO UNITARIO
K1	-1 mq	-C 818	-6 mq	-C 4.909	-13 mq	-C 10.636	-6 mq	-C 4.909	-3 mq	-C 2.455	
K2	0	-	0	-	-1	-C 2.565	0	-	1	1.112	
K3	1	C 630	0	-	-1	-C 1.796	0	-	1	778	
K4	1	C 450	1	C 836	0	-	1	C 836	1	556	
K5	0	-	0	-	-1	-C 257	0	-	0	-	
K6	0	-	0	-	0	-	0	-	0	-	
K7	0	-	-1	-C 5.000	-1	-C 5.000	-1	-C 5.000	-1	-C 5.000	
SINTESI VALUTATIVA	ΣΔPJ SOMMATORIA CORREZIONI PREZZO	262	-C	9.073	-C	20.253	-C	9.073	-C	5.009	
	Pci PREZZO DI TRANSAZIONE	€	9.000	€	16.720	€	25.650	€	16.720	€	11.115
	P _{C1} =Pci/ΣΔPJ PREZZO CORRETTO	€	9.262	€	7.647	€	5.397	€	7.647	€	6.106
	P _C =Pci/Ss PREZZO UNITARIO CORRETTO	926 €/mq	765 €/mq	765 €/mq	540 €/mq	765 €/mq	765 €/mq	611 €/mq	765 €/mq	700 €/mq	
	Δ% SCOSTAMENTO %	32,31%	9,24%	9,24%	-22,91%	9,24%	-12,77%				
P _C =Pci/Ss PREZZO UNITARIO CORRETTO FINALE	FUORI ALEA	765 €/mq	FUORI ALEA	FUORI ALEA	765 €/mq	FUORI ALEA	765 €/mq	611 €/mq	611 €/mq	713 €/mq	
Δ% SCOSTAMENTO %	[-]	7,25%	7,25%	[-]	7,25%	[-]	7,25%	-14,37%	-14,37%		
VALORE UNITARIO CORRETTO FINALE DEL MANUFATTO INDAGATO 713 €/mq											
VALORE UNITARIO CORRETTO FINALE DEL MANUFATTO INDAGATO - ARROTONDATO 700 €/mq											

TABELLA DI VALUTAZIONE - FG. 31 ; MAPP. 85

DENOMINAZIONE	C1		C2		C3		C4		C5	
	Q.1a Punteggi S-C1	CORREZIONE PREZZO ΔPI	Q.1a Punteggi S-C2	CORREZIONE PREZZO ΔPI	Q.1a Punteggi S-C3	CORREZIONE PREZZO ΔPI	Q.1a Punteggi S-C4	CORREZIONE PREZZO ΔPI	Q.1a Punteggi S-C5	CORREZIONE PREZZO ΔPI
K1	46 mq	€ 39.330	45 mq	€ 38.475	29 mq	€ 24.795	45 mq	€ 38.475	48 mq	€ 41.040
K2	1	€ 1.283	1	€ 1.672	0	€ -	1	€ 1.672	2	€ 2.223
K3	0	€ -	0	€ -	-1	€ 6.351	0	€ -	1	€ 778
K4	1	€ 641	1	€ 836	0	€ -	1	€ 836	1	€ 556
K5	2	€ 257	2	€ 334	0	€ -	2	€ 334	2	€ 222
K6	1	€ 257	1	€ 334	-1	€ 1.815	1	€ 334	1	€ 222
K7	0	€ -	0	€ -	-3	€ 91.500	0	€ -	0	€ -
SINTESI VALUTATIVA	€	41.767	€	41.652	-€	74.870	€	41.652	€	45.041
ΣAPI SOMMATORIA CORREZIONI PREZZO	€	12.825	€	16.720	€	90.725	€	16.720	€	11.115
PREZZO DI TRANSAZIONE	€	54.592	€	58.372	€	15.855	€	58.372	€	56.156
Pi=PCI/ΣAPI PREZZO CORRETTO	895 €/mq		957 €/mq		260 €/mq		957 €/mq		921 €/mq	
Pi=PCI/Ss PREZZO UNITARIO CORRETTO	11,87%		19,61%		-67,51%		19,61%		15,07%	
SCOSTAMENTO %	895 €/mq		957 €/mq		FUORI ALEA		957 €/mq		921 €/mq	
Pi=PCI/Ss PREZZO UNITARIO CORRETTO FINALE	-3,98%		2,67%		[-]		2,67%		-1,22%	
SCOSTAMENTO %	VALORE UNITARIO CORRETTO FINALE DEL MANUFATTO INDAGATO 932 €/mq									
VALORE UNITARIO CORRETTO FINALE DEL MANUFATTO INDAGATO - ARROTONDATO 950 €/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 29 – MAPPALE 638

VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL MANUFATTO: **€ 900,00/Mq.**

CONSISTENZA: Mq 23,00;

VALORE COMPLESSIVO DEL FABBRICATO RURALE

Mq 23,00 x € 900,00/Mq = **€ 21.000,00 IN CIFRA TONDA;**

FOGLIO 29 – MAPPALE 784

VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL MANUFATTO: **€ 700,00/Mq.**

CONSISTENZA: Mq 10,00;

VALORE COMPLESSIVO DEL FABBRICATO RURALE (AREA DI SEDIME)

Mq 10,00 x € 700,00/Mq = **€ 7.000,00.**

FOGLIO 31 – MAPPALE 85

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

CONSISTENZA: Mq 61,00;

VALORE COMPLESSIVO DEL FABBRICATO RURALE

Mq 61,00 x € 950,00/Mq = **€ 58.000,00 IN CIFRA TONDA.**

[B] DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEI FONDI AGRICOLI

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

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato degli appezzamenti di terreno - considerati, dopo aver eseguito un'attenta e dettagliata analisi di campo, 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 fondi agricoli 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 ₁	15.593/IT/2014	CERONI	27/06/2014	TERRENO AGRICOLO	LOC. BANZUOLA	R1	8	298-314	134 mq	€ 3.000	22 €/mq
C ₂	1.982/IT/2011	GOGLIA	13/05/2011	TERRENO AGRICOLO	LOC. VOLASTRA	D1	4	39-48	1.230 mq	€ 24.800	20 €/mq
C ₃	4.394/IT/2014	GOGLIA	12/06/2014	TERRENO AGRICOLO	LOC. VOLASTRA	R1	4	38-58	168 mq	€ 3.600	21 €/mq
C ₄	1.982/IT/2011	GOGLIA	13/05/2011	TERRENO AGRICOLO	LOC. VOLASTRA	D1	4	1266-1267	705 mq	€ 14.100	20 €/mq
C ₅	15.777/IT/2011	CERONI	09/09/2011	TERRENO AGRICOLO	LOC. VALLECIA	D1	6	429	150 mq	€ 8.000	53 €/mq

ESAME DELLE CARATTERISTICHE DEGLI IMMOBILI

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

Gli elementi caratteristici generali possono essere così riassunti:

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

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

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

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

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

I dati sopra richiamati vengono esplicitati nelle tabelle seguenti:

SCHEDE DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE: Loc. CHIAPPELLA – Loc. POSSAITARA
FG. 29 - P.LLE 637 ; 710 ; 714 ; 751 ; 783 ; 822 ; 910 ; 914

CARATTERISTICHE		U.I.U. IN COMPARAZIONE (C _i)					SUBJECT
		C ₁	C ₂	C ₃	C ₄	C ₅	S
DATI IDENTIFICATIVI	UBICAZIONE - TOPONIMO	LOC. BANZUOLA	LOC. VOLASTRA	LOC. VOLASTRA	LOC. VOLASTRA	LOC. VALLECICIA	LOC. CHIAPPELLA LOC. POSSAITARA
	FOGLIO	8	4	4	4	6	29
	PARTICELLA/E	298- 314	39-48	38-58	1266-1267	429	637-710-714 751-783- 822 910-914
	NATURA CATASTALE	VIGNETO	VIGNETO	VIGNETO	VIGNETO	VIGNETO	VIGNETO
DATI ECONOMICI	NOTAIO - AGENZIA	CERONI	GOGLIA	GOGLIA	GOGLIA	CERONI	-
	PERIODO DI RIFERIMENTO	27/06/2014	13/05/2011	12/06/2014	13/05/2011	09/09/2011	-
	ESTREMI ATTO C/V - PROT.	15.593/1T/2014	1.982/IT/2011	4.394/IT/2014	1.982/IT/2011	15.777/1T/2011	-
	PREZZO - VALORE	€ 3.000	€ 24.800	€ 3.600	€ 14.100	€ 8.000	-
	ZONA O.M.I.	R1	D1	R1	D1	D1	R1
	SEMESTRE DI RIFERIMENTO	I	I	I	I	II	I
	FASCIA	EXTRAURBANA	PERIFERICA	EXTRAURBANA	PERIFERICA	EXTRAURBANA	EXTRAURBANA
	TIPOLOGIA IMMOBILE	TERRENO AGRICOLO	TERRENO AGRICOLO	TERRENO AGRICOLO	TERRENO AGRICOLO	TERRENO AGRICOLO	TERRENO AGRICOLO
	SUPERFICIE - ESTENSIONE	134 Mq	1.230 Mq	168 Mq	705 Mq	150 Mq	1.910 Mq
	PREZZO UNITARIO	22,00 €/Mq	20,00 €/Mq	21,00 €/Mq	20,00 €/Mq	53,00 €/Mq	-
CARATTERISTICHE TERRENI	FERTILITA'	OTTIMA					
	BUONA	X	X	X	X	X	
	DISCRETA						X
	FORMA	REGOLARE		X	X		
	ORDINARIA	X					
	PENALIZZANTE				X	X	X
	GIACITURA	PIANEGGIANTE		X	X	X	
	ACCLIVE	X				X	
	PENALIZZANTE						X
	UBICAZIONE	ECCELLENTI	X				
	ORDINARIA		X	X	X		
	PENALIZZANTE					X	X
	ACCESSO	BUONO	X	X	X	X	
	SUFFICIENTE					X	
	PENALIZZANTE						X
	AMPIEZZA	MEDIO APPEZZAMENTO		X			X
	PICCOLO APPEZZAMENTO	X		X	X	X	
	GRANDE APPEZZAMENTO						
	ESPOSIZIONE	BUONA	X	X	X	X	X
	NORMALE					X	
CARENTE							
ETA'	1/3 DA IMPIANTO	X					
TRA 1/3 E 2/3 DA IMPIANTO			X	X	X		
OLTRE I 2/3 DA IMPIANTO						X	

SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE: LOCALITÀ LEMMEN
FG. 31 - P.LLE 79 ; 84 ; 119 ; 148

CARATTERISTICHE		U.I.U. IN COMPARAZIONE (C _i)					SUBJECT
		C ₁	C ₂	C ₃	C ₄	C ₅	S
DATI IDENTIFICATIVI	UBICAZIONE - TOPONIMO	LOC. BANZUOLA	LOC. VOLASTRA	LOC. VOLASTRA	LOC. VOLASTRA	LOC. VALLECCIA	LOC. LEMMEN
	FOGLIO	8	4	4	4	6	31
	PARTICELLA/E	298- 314	39-48	38-58	1266-1267	429	79-84 119-148
	NATURA CATASTALE	VIGNETO	VIGNETO	VIGNETO	VIGNETO	VIGNETO	VIGNETO
DATI ECONOMICI	NOTAIO - AGENZIA	CERONI	GOGLIA	GOGLIA	GOGLIA	CERONI	-
	PERIODO DI RIFERIMENTO	27/06/2014	13/05/2011	12/06/2014	13/05/2011	09/09/2011	-
	ESTREMI ATTO C/V - PROT.	15.593/1T/2014	1.982/IT/2011	4.394/IT/2014	1.982/IT/2011	15.777/1T/2011	-
	PREZZO - VALORE	€ 3.000	€ 24.800	€ 3.600	€ 14.100	€ 8.000	-
	ZONA O.M.I.	R1	D1	R1	D1	D1	R1
	SEMESTRE DI RIFERIMENTO	I	I	I	I	II	I
	FASCIA	EXTRAURBANA	PERIFERICA	EXTRAURBANA	PERIFERICA	EXTRAURBANA	EXTRAURBANA
	TIPOLOGIA IMMOBILE	TERRENO AGRICOLO	TERRENO AGRICOLO	TERRENO AGRICOLO	TERRENO AGRICOLO	TERRENO AGRICOLO	TERRENO AGRICOLO
	SUPERFICIE - ESTENSIONE	134 Mq	1.230 Mq	168 Mq	705 Mq	150 Mq	1.179 Mq
	PREZZO UNITARIO	22,00 €/Mq	20,00 €/Mq	21,00 €/Mq	20,00 €/Mq	53,00 €/Mq	-
CARATTERISTICHE TERRENI	OTTIMA						X
	FERTILITA'						
	BUONA	X	X	X	X	X	
	DISCRETA						
	REGOLARE		X	X			X
	FORMA						
	ORDINARIA	X					
	PENALIZZANTE				X	X	
	PIANEGGIANTE		X	X	X		X
	GIACITURA						
	ACCLIVE	X				X	
	PENALIZZANTE						
	ECCELLENTI	X					X
	UBICAZIONE						
	ORDINARIA		X	X	X		
	PENALIZZANTE					X	
	BUONO	X	X	X	X		X
	ACCESSO						
SUFFICIENTE					X		
PENALIZZANTE							
MEDIO APPEZZAMENTO		X				X	
AMPIEZZA							
PICCOLO APPEZZAMENTO	X		X	X	X		
GRANDE APPEZZAMENTO							
BUONA	X	X	X	X		X	
ESPOSIZIONE							
NORMALE					X		
CARENTE							
1/3 DA IMPIANTO	X						
ETA'							
TRA 1/3 E 2/3 DA IMPIANTO		X	X	X	X		
OLTRE I 2/3 DA IMPIANTO						X	

SCHEDE DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE: LOCALITÀ DONEGA - LOC. VAL DI SERRA
FG. 31 - P.LLE 419 ; 420 / FG. 30 - P.LLA 383

CARATTERISTICHE		U.I.U. IN COMPARAZIONE (C _i)					SUBJECT	
		C ₁	C ₂	C ₃	C ₄	C ₅	S	
DATI IDENTIFICATIVI	LOCALIZZAZIONE	UBICAZIONE - TOPONIMO	LOC. BANZUOLA	LOC. VOLASTRA	LOC. VOLASTRA	LOC. VOLASTRA	LOC. VALLECIA	LOC. DONEGA LOC. VAL DI SERRA
		FOGLIO	8	4	4	4	6	31 - (30)
		PARTICELLA/E	298- 314	39-48	38-58	1266-1267	429	419 - 420 (383)
		NATURA CATASTALE	VIGNETO	VIGNETO	VIGNETO	VIGNETO	VIGNETO	VIGNETO
DATI ECONOMICI	NATURA DATO	NOTAIO - AGENZIA	CERONI	GOGLIA	GOGLIA	GOGLIA	CERONI	-
		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	-
		PREZZO - VALORE	€ 3.000	€ 24.800	€ 3.600	€ 14.100	€ 8.000	-
	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	2016
		TIPOLOGIA IMMOBILE	EXTRAURBANA	PERIFERICA	EXTRAURBANA	PERIFERICA	EXTRAURBANA	EXTRAURBANA
			TERRENO AGRICOLO	TERRENO AGRICOLO	TERRENO AGRICOLO	TERRENO AGRICOLO	TERRENO AGRICOLO	TERRENO AGRICOLO
	SUPERFICIE - ESTENSIONE		134 Mq	1.230 Mq	168 Mq	705 Mq	150 Mq	909 Mq
PREZZO UNITARIO		22,00 €/Mq	20,00 €/Mq	21,00 €/Mq	20,00 €/Mq	53,00 €/Mq	-	
CARATTERISTICHE TERRENI	FERTILITÀ	OTTIMA						
		BUONA	X	X	X	X	X	X
		DISCRETA						
	FORMA	REGOLARE		X	X			
		ORDINARIA	X					X
		PENALIZZANTE				X	X	
	GIACITURA	PIANEGGIANTE		X	X	X		X
		ACCLIVE	X				X	
		PENALIZZANTE						
	UBICAZIONE	ECCELLENTI	X					
		ORDINARIA		X	X	X		X
		PENALIZZANTE					X	
	ACCESSO	BUONO	X	X	X	X		
		SUFFICIENTE					X	X
		PENALIZZANTE						
	AMPIEZZA	MEDIO APPEZZAMENTO		X				
		PICCOLO APPEZZAMENTO	X		X	X	X	X
		GRANDE APPEZZAMENTO						
	ESPOSIZIONE	BUONA	X	X	X	X		
		NORMALE					X	X
CARENTE								
ETA'	1/3 DA IMPIANTO	X						
	TRA 1/3 E 2/3 DA IMPIANTO		X	X	X	X		
	OLTRE I 2/3 DA IMPIANTO						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 ₁	C ₂	C ₃	C ₄	C ₅		
PREZZO INIZIALE		€ 3.000	€ 24.800	€ 3.600	€ 14.100	€ 8.000	DATI SPECIFICI	
NATURA DATO	K _t COEFFICIENTE DI TRATTABILITÀ %	0%	0%	0%	0%	0%	ZONA O.M.I.	R1
	PREZZO TRATTATO = K _t x Prezzo iniziale	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	FASCIA	EXTRAURBANA
STATO REDDITUALE	SAGGIO r						EPOCA STIMA I 2016	
	CANONE POTENZIALE C ₀ = P x r						VALORI O.M.I. DEPOSITI/RUSTICI	
	C _p - C						V ^s _{O.M.I.} min = 1.250 €/mq	
	Δ PREZZO LOCAZ. = (C _p -C) x (q ⁿ -1) / r x q ⁿ						V ^s _{O.M.I.} MAX = 1.600 €/mq	
PREZZO INTERMEDIO		€ 3.000	€ 24.800	€ 3.600	€ 14.100	€ 8.000	VALORE CENTRALE O.M.I. [zona ed epoca subject]	1.425 €/mq
EPOCA E LOCALIZZAZIONE O.M.I.	VALORE O.M.I. medio subject = V _s	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq		
	VALORE O.M.I. medio comparable = V _c	1.425 €/mq	1.500 €/mq	1.425 €/mq	1.500 €/mq	1.425 €/mq		
	K _{eL} = V _s /V _c	1,00 [-]	0,95 [-]	1,00 [-]	0,95 [-]	1,00 [-]		
	Δ PREZZO = P. INTERMEDIO x (K _{eL} - 1)	€ -	-€ 1.240	€ -	-€ 705	€ -		
P_{cl} = PREZZO CORRETTO		€ 3.000	€ 23.560	€ 3.600	€ 13.395	€ 8.000	P min	
PREZZO UNITARIO CORRETTO		22,00 €/mq	19,00 €/mq	21,00 €/mq	19,00 €/mq	53,00 €/mq	PREZZO MINIMO CORRETTO	
							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. 29 - P.LLE 637 ; 710 ; 714 ; 751 ; 783 ; 822 ; 910 ; 914

	CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE (C _i)					S	
	DENOMINAZIONE	DETTAGLIO NOMENCLATURA	U. d. M. o punteggio	C ₁	C ₂	C ₃	C ₄	C ₅		
				Quantità o Numero	Quantità o Numero	Quantità o Numero	Quantità o Numero	Quantità o Numero		
CARATTERISTICHE TERRENI AGRICOLI	FERTILITA'	OTTIMA	2							
		BUONA	1	1	1	1	1	1		
		DISCRETA	0							0
	FORMA	REGOLARE	2		2	2				
		ORDINARIA	1	1						
		PENALIZZANTE	0				0	0		0
	GIACITURA	PIANEGGIANTE	2		2	2	2			
		ACCLIVE	1	1					1	
		PENALIZZANTE	0							0
	SUPERFICIE	ESTENSIONE LOTTO	Mq	134 Mq	1.230 Mq	168 Mq	705 Mq	150 Mq	1.910 Mq	
	UBICAZIONE	ECCELLENTE	2	2						
		ORDINARIA	1		1	1	1			
		PENALIZZANTE	0						0	0
	ACCESSO	BUONO	2	2	2	2	2			
		SUFFICIENTE	1						1	
		PENALIZZANTE	0							0
	AMPIEZZA	MEDIO APPEZZAMENTO	2		2					2
		PICCOLO APPEZZAMENTO	1	1			1	1	1	
		GRANDE APPEZZAMENTO	0							
	ESPOSIZIONE	BUONA	2	2	2	2	2			2
		NORMALE	1						1	
		CARENTE	0							
	ETA'	1/3 DA IMPIANTO	2	2						
		TRA 1/3 E 2/3 DA IMPIANTO	1		1	1	1	1	1	
OLTRE I 2/3 DA IMPIANTO		0							0	

TABELLA DEI DATI: FG. 31 - P.LLE 79 ; 84 ; 119 ; 148

	CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE (C _i)					S Quantità o Numero	
	DENOMINAZIONE	DETTAGLIO - NOMENCLATURA	U. d. M. o punteggio	C ₁	C ₂	C ₃	C ₄	C ₅		
				Quantità o Numero	Quantità o Numero	Quantità o Numero	Quantità o Numero	Quantità o Numero		
CARATTERISTICHE TERRENI AGRICOLI	FERTILITA'	OTTIMA	2						2	
		BUONA	1	1	1	1	1	1		
		DISCRETA	0							
	FORMA	REGOLARE	2			2	2			2
		ORDINARIA	1	1						
		PENALIZZANTE	0				0	0		
	GIACITURA	PIANEGGIANTE	2			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	1.179 Mq	
	UBICAZIONE	ECCELLENTE	2	2						2
		ORDINARIA	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				2
		PICCOLO APPEZZAMENTO	1	1			1	1	1	
		GRANDE APPEZZAMENTO	0							
	ESPOSIZIONE	BUONA	2	2	2	2	2			2
		NORMALE	1						1	
		CARENTE	0							
	ETA'	1/3 DA IMPIANTO	2	2						
		TRA 1/3 E 2/3 DA IMPIANTO	1			1	1	1	1	
OLTRE I 2/3 DA IMPIANTO		0							0	

TABELLA DEI DATI: FG. 31 - P.LLE 419 ; 420 / FG. 30 - P.LLA 383

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE (C _i)					S
DENOMINAZIONE	DETTAGLIO - NOMENCLATURA	U. d. M. o punteggio	C ₁	C ₂	C ₃	C ₄	C ₅	Quantità o Numero
			Quantità o Numero	Quantità o Numero	Quantità o Numero	Quantità o Numero	Quantità o Numero	
FERTILITA'	OTTIMA	2						
	BUONA	1	1	1	1	1	1	1
	DISCRETA	0						
FORMA	REGOLARE	2		2	2			
	ORDINARIA	1	1					1
	PENALIZZANTE	0				0	0	
GIACITURA	PIANEGGIANTE	2		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	909 Mq
UBICAZIONE	ECCELLENTE	2	2					
	ORDINARIA	1		1	1	1		1
	PENALIZZANTE	0					0	
ACCESSO	BUONO	2	2	2	2	2		
	SUFFICIENTE	1					1	1
	PENALIZZANTE	0						
AMPIEZZA	MEDIO APPEZZAMENTO	2		2				
	PICCOLO APPEZZAMENTO	1	1		1	1	1	1
	GRANDE APPEZZAMENTO	0						
ESPOSIZIONE	BUONA	2	2	2	2	2		
	NORMALE	1					1	1
	CARENTE	0						
ETA'	1/3 DA IMPIANTO	2	2					
	TRA 1/3 E 2/3 DA IMPIANTO	1		1	1	1	1	
	OLTRE I 2/3 DA IMPIANTO	0						0

PREZZI MARGINALI

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

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

P'_{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

AMBITO	CARATTERISTICHE		SIMBOLOGIA	U.d.M.	COEFFICIENTE K _{Ci}	PREZZI MARGINALI				
	ID.	DENOMINAZIONE				C ₁	C ₂	C ₃	C ₄	C ₅
TERRENO AGRICOLO	K ₁	FERTILITA'	K _{C1} x P _{Ci}	€	0,05 [-]	€ 150	€ 1.178	€ 180	€ 670	€ 400
	K ₂	FORMA	K _{C2} x P _{Ci}	€	0,02 [-]	€ 60	€ 471	€ 72	€ 268	€ 160
	K ₃	GIACITURA	K _{C3} x P _{Ci}	€	0,05 [-]	€ 150	€ 1.178	€ 180	€ 670	€ 400
	K ₄	SUPERFICIE	PREZZO MINIMO CORRETTO 19,00 €/Mq	€/mq	1,00 [-]	19 €/Mq	19 €/Mq	19 €/Mq	19 €/Mq	19 €/Mq
	K ₅	UBICAZIONE	K _{C5} x P _{Ci}	€	0,02 [-]	€ 60	€ 471	€ 72	€ 268	€ 160
	K ₆	ACCESSO	K _{C6} x P _{Ci}	€	0,05 [-]	€ 150	€ 1.178	€ 180	€ 670	€ 400
	K ₇	AMPIEZZA	K _{C7} x P _{Ci}	€	0,03 [-]	€ 90	€ 707	€ 108	€ 402	€ 240
	K ₈	ESPOSIZIONE	K _{C8} x P _{Ci}	€	0,03 [-]	€ 90	€ 707	€ 108	€ 402	€ 240
	K ₉	ETA'	K _{C9} x P _{Ci}	€	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:

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

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

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

Sommando algebricamente per ciascun COMPARABLE al prezzo corretto in fase di verifica di ammissibilità (P'), le variazioni di prezzo 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:

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

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

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

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

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

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

TABELLA DI VALUTAZIONE: FG. 29 - P.LLE 637 ; 710 ; 714 ; 751 ; 783 ; 822 ; 910 ; 914

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE (C _i)												PREZZO MEDIO 18,00 €/Mq	
		C ₁		C ₂		C ₃		C ₄		C ₅					
ID.	CARATTERISTICA	Q.là PUNTEGGIO	Q.là CORREZIONE PREZZO	Q.là PUNTEGGIO	Q.là CORREZIONE PREZZO	Q.là PUNTEGGIO	Q.là CORREZIONE PREZZO	Q.là PUNTEGGIO	Q.là CORREZIONE PREZZO	Q.là PUNTEGGIO	Q.là CORREZIONE PREZZO	Q.là PUNTEGGIO	Q.là CORREZIONE PREZZO		
		S - C ₁	APJ	S - C ₂	APJ	S - C ₃	APJ	S - C ₄	APJ	S - C ₅	APJ	S - C ₅	APJ		
TERRENO AGRICOLO	K ₁	-1	-€ 150	-1	-€ 1.178	-1	-€ 180	-1	-€ 670	-1	-€ 400	-1	-€ 400		
	K ₂	-1	-€ 60	-2	-€ 942	-2	-€ 144	0	€ -	0	€ -	0	€ -		
	K ₃	-1	-€ 150	-2	-€ 2.356	-2	-€ 360	-2	-€ 1.340	-1	-€ 400	-1	-€ 400		
	K ₄	1.776 Mq	€ 33.744	680 Mq	€ 12.920	1.742 Mq	€ 33.098	1.205 Mq	€ 22.895	1.760 Mq	€ 33.440	1.760 Mq	€ 33.440		
	K ₅	-2	-€ 120	-1	-€ 471	-1	-€ 72	-1	-€ 268	0	€ -	0	€ -		
	K ₆	-2	-€ 300	-2	-€ 2.356	-2	-€ 360	-2	-€ 1.340	-1	-€ 400	-1	-€ 400		
	K ₇	1	€ 90	0	€ -	1	€ 108	1	€ 402	1	€ 240	1	€ 240		
	K ₈	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	1	€ 240	1	€ 240		
	K ₉	-2	-€ 600	-1	-€ 2.356	-1	-€ 360	-1	-€ 1.340	-1	-€ 800	-1	-€ 800		
SINTESI VALUTATIVA	SOMMATORIA CORREZIONI DI PREZZO ΣAPJ	€	32.454	€	3.260	€	31.730	€	18.341	€	31.920	€	18.341		
	PCI PREZZO CORRETTO (test di ammissibilità)	€	3.000	€	23.560	€	3.600	€	13.395	€	8.000	€	13.395		
	PREZZO CORRETTO P'CI=PCI+ΣAPJ	€	35.454	€	26.820	€	35.330	€	31.736	€	39.920	€	31.736		
	PREZZO UNITARIO CORRETTO P'CI=P'CI/SS	19 €/Mq		14 €/Mq		18 €/Mq		17 €/Mq		21 €/Mq		18,00 €/Mq	17 €/Mq		
	SCOSTAMENTO PERCENTUALE Δ%	3,12%		-21,99%		2,76%		-7,69%		16,11%		18,00 €/Mq	16,11%		
VERIFICA DEI RISULTATI	PREZZO UNITARIO CORRETTO FINALE P'CI=P'CI/SS	19 €/Mq		FUORI ALEA	18 €/Mq		18 €/Mq		17 €/Mq		FUORI ALEA	17 €/Mq			
	SCOSTAMENTO PERCENTUALE Δ%	3,12%		[-]	2,76%		-7,69%		[-]		[-]	-7,69%			
VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL LOTTO AGRICOLO INDAGATO												18,00 €/Mq			

TABELLA DI VALUTAZIONE: FG. 31 - P.LLE 79 ; 84 ; 119 ; 148

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE (C _i)															PREZZO MEDIO 20,00 €/Mq		
		C ₁		C ₂		C ₃		C ₄		C ₅									
ID.	CARATTERISTICA	Q.là PUNTEGGIO	Q.là CORREZIONE PREZZO	Q.là PUNTEGGIO	Q.là CORREZIONE PREZZO	Q.là PUNTEGGIO	Q.là CORREZIONE PREZZO	Q.là PUNTEGGIO	Q.là CORREZIONE PREZZO	Q.là PUNTEGGIO	Q.là CORREZIONE PREZZO	Q.là PUNTEGGIO	Q.là CORREZIONE PREZZO	Q.là PUNTEGGIO	Q.là CORREZIONE PREZZO	Q.là PUNTEGGIO	Q.là CORREZIONE PREZZO		
		S - C ₁	APJ	S - C ₂	APJ	S - C ₃	APJ	S - C ₄	APJ	S - C ₅	APJ	S - C ₁	APJ	S - C ₂	APJ	S - C ₃	APJ	S - C ₄	APJ
TERRENO AGRICOLO	K ₁	1	€ 150	1	€ 1.178	1	€ 180	1	€ 670	1	€ 400	1	€ 400	1	€ 400	1	€ 400	1	€ 400
	K ₂	1	€ 60	0	€ -	0	€ -	2	€ 536	2	€ 320	2	€ 320	2	€ 320	2	€ 320	2	€ 320
	K ₃	1	€ 150	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ 400	0	€ 400	0	€ 400	0	€ 400	0	€ 400
	K ₄	1.045 Mq	€ 19.855	-51 Mq	-€ 969	1.011 Mq	€ 19.209	474 Mq	€ 9.006	1.029 Mq	€ 19.551	1.029 Mq	€ 19.551	1.029 Mq	€ 19.551	1.029 Mq	€ 19.551	1.029 Mq	€ 19.551
	K ₅	0	€ -	1	€ 471	1	€ 72	1	€ 268	2	€ 320	2	€ 320	2	€ 320	2	€ 320	2	€ 320
	K ₆	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ 400	0	€ 400	0	€ 400	0	€ 400	0	€ 400
	K ₇	1	€ 90	0	€ -	1	€ 108	1	€ 402	1	€ 240	1	€ 240	1	€ 240	1	€ 240	1	€ 240
	K ₈	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ 240	0	€ 240	0	€ 240	0	€ 240	0	€ 240
	K ₉	-2	-€ 600	-1	-€ 2.356	-1	-€ 360	-1	-€ 1.340	-1	-€ 800	-1	-€ 800	-1	-€ 800	-1	-€ 800	-1	-€ 800
SINTESI VALUTATIVA	SOMMATORIA CORREZIONI DI PREZZO ΣAPJ	€	19.705	-€	1.676	€	19.209	€	9.542	€	21.071	€	21.071	€	21.071	€	21.071	€	21.071
	PCI PREZZO CORRETTO (test di ammissibilità)	€	3.000	€	23.560	€	3.600	€	13.395	€	8.000	€	8.000	€	8.000	€	8.000	€	8.000
	PREZZO CORRETTO P'CI=PCI+ΣAPJ	€	22.705	€	21.884	€	22.809	€	22.937	€	29.071	€	29.071	€	29.071	€	29.071	€	29.071
	PREZZO UNITARIO CORRETTO P'CI=P'CI/SS	19 €/Mq	19 €/Mq	19 €/Mq	19 €/Mq	19 €/Mq	19 €/Mq	19 €/Mq	19 €/Mq	19 €/Mq	25 €/Mq	25 €/Mq	25 €/Mq	25 €/Mq	25 €/Mq	25 €/Mq	25 €/Mq	25 €/Mq	25 €/Mq
	SCOSTAMENTO PERCENTUALE Δ%	-3,71%	-7,19%	-3,27%	-2,73%	-3,29%	-2,73%	-2,73%	-2,73%	-2,73%	23,29%	23,29%	23,29%	23,29%	23,29%	23,29%	23,29%	23,29%	23,29%
VERIFICA DEI RISULTATI	PREZZO UNITARIO CORRETTO FINALE P'CI=P'CI/SS	19 €/Mq	19 €/Mq	19 €/Mq	19 €/Mq	19 €/Mq	19 €/Mq	19 €/Mq	19 €/Mq	FUORI ALEA	FUORI ALEA	FUORI ALEA	FUORI ALEA	FUORI ALEA	FUORI ALEA	FUORI ALEA	FUORI ALEA	FUORI ALEA	
	SCOSTAMENTO PERCENTUALE Δ%	1,36%	-2,31%	1,82%	2,39%	1,82%	2,39%	2,39%	2,39%	2,39%	23,29%	23,29%	23,29%	23,29%	23,29%	23,29%	23,29%	23,29%	
VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL LOTTO AGRICOLO INDAGATO 19,00 €/Mq																			

TABELLA DI VALUTAZIONE: FG. 31 - P.LLE 419 ; 420 / FG. 30 - P.LLA 383

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE (C _i)										PREZZO MEDIO 18,00 €/Mq	
		C ₁		C ₂		C ₃		C ₄		C ₅			
ID.	CARATTERISTICA	Q.là PUNTEGGIO	Q.là CORREZIONE PREZZO	Q.là PUNTEGGIO	Q.là CORREZIONE PREZZO	Q.là PUNTEGGIO	Q.là CORREZIONE PREZZO	Q.là PUNTEGGIO	Q.là CORREZIONE PREZZO	Q.là PUNTEGGIO	Q.là CORREZIONE PREZZO	PREZZO UNITARIO CORRETTO FINALE P.C=P _C /S	SCOSTAMENTO PERCENTUALE Δ%
		S - C _i	ΔP _j	S - C _i	ΔP _j	S - C _i	ΔP _j	S - C _i	ΔP _j	S - C _i	ΔP _j		
TERRENO AGRICOLO	K ₁	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -
	K ₂	0	€ -	-1	-€ 471	-1	-€ 72	1	€ 268	1	€ 160	1	€ 160
	K ₃	1	€ 150	0	€ -	0	€ -	0	€ -	1	€ 400	1	€ 400
	K ₄	775 Mq	€ 14.725	-321 Mq	-€ 6.099	741 Mq	€ 14.079	204 Mq	€ 3.876	759 Mq	€ 14.421	759 Mq	€ 14.421
	K ₅	-1	-€ 60	0	€ -	0	€ -	0	€ -	1	€ 160	1	€ 160
	K ₆	-1	-€ 150	-1	-€ 1.178	-1	-€ 180	-1	-€ 670	0	€ -	0	€ -
	K ₇	0	€ -	-1	-€ 707	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -
	K ₈	-1	-€ 90	-1	-€ 707	-1	-€ 108	-1	-€ 402	0	€ -	0	€ -
	K ₉	-2	-€ 600	-1	-€ 2.356	-1	-€ 360	-1	-€ 1.340	-1	-€ 800	-1	-€ 800
SINTESI VALUTATIVA	SOMMATORIA CORREZIONI DI PREZZO ΣΔP _j	€	13.975 -€	€	11.518	€	13.359	€	1.733	€	14.341	€	14.341
	P _C PREZZO CORRETTO (test di ammissibilità)	€	3.000	€	23.560	€	3.600	€	13.395	€	8.000	€	8.000
	PREZZO CORRETTO P'C _i =P _C +ΣΔP _j	€	16.975	€	12.042	€	16.959	€	15.128	€	22.341	€	22.341
	PREZZO UNITARIO CORRETTO P'Q _i =P'C _i /S _i	19 €/Mq	19 €/Mq	13 €/Mq	19 €/Mq	19 €/Mq	19 €/Mq	17 €/Mq	17 €/Mq	25 €/Mq	25 €/Mq	25 €/Mq	25 €/Mq
	SCOSTAMENTO PERCENTUALE Δ%	3,75%	3,75%	-26,40%	3,65%	3,65%	3,65%	-7,54%	-7,54%	36,54%	36,54%	36,54%	36,54%
VERIFICA DEI RISULTATI	PREZZO UNITARIO CORRETTO FINALE P.C=P _C /S	19 €/Mq	19 €/Mq	FUORI ALEA	19 €/Mq	19 €/Mq	19 €/Mq	17 €/Mq	17 €/Mq	FUORI ALEA	17 €/Mq	17 €/Mq	FUORI ALEA
	SCOSTAMENTO PERCENTUALE Δ%	3,75%	3,75%	[-]	3,65%	3,65%	3,65%	-7,54%	-7,54%	[-]	-7,54%	-7,54%	[-]
VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL LOTTO AGRICOLO INDAGATO												18,00 €/Mq	

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 29 – P.LLE 637 ; 710 ; 714 ; 751 ; 783 ; 822 ; 910 ; 914

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

SUPERFICIE CATASTALE: Mq 1.910,00;

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO AGRICOLO

Mq 1.910,00 x € 18,00/Mq = **€ 34.400,00;**

FOGLIO 31 – P.LLE 79 ; 84 ; 119 ; 148

VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL FONDO AGRICOLO: **€ 19,00/Mq.**

CONSISTENZA: Mq 1.179,00;

VALORE COMPLESSIVO DEL FONDO AGRICOLO

Mq 1.179,00 x € 19,00/Mq = **€ 22.400,00;**

FOGLIO 31 – P.LLE 419 ; 420 / FOGLIO 30 – P.LLA 383

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

CONSISTENZA: Mq 909,00;

VALORE COMPLESSIVO DEL FONDO AGRICOLO

Mq 909,00 x € 18,00/Mq = **€ 16.300,00;**

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

FOGLIO 29 - MAPPALE 638

€ 21.000,00;

FOGLIO 29 - MAPPALE 784

€ 7.000,00;

FOGLIO 31 - MAPPALE 85

€ 58.000,00;

FONDI AGRICOLI

FOGLIO 29 - P.LLE 637 ; 710 ; 714 ; 751 ; 783 ; 822 ; 910 ; 914

€ 34.400,00;

FOGLIO 31 - P.LLE 79 ; 84 ; 119 ; 148

€ 22.400,00;

FOGLIO 31 - P.LLE 419 ; 420 / FOGLIO 30 - P.LLA 383

€ 16.300,00;

VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ANALISI

VI LOTTO

VALORE COMPLESSIVO FABBRICATI

€ 21.000,00 + € 7.000,00 + € 58.000,00 = **€ 86.000,00;**

VALORE COMPLESSIVO APPEZZAMENTI DI TERRENO

€ 34.400,00 + € 22.400,00 + 16.300,00 = **€ 73.100,00;**

VALORE COMPLESSIVO DEL VI LOTTO

€ 86.000,00 + € 73.100,00 = **€ 159.000,00 IN CIFRA TONDA;**

4 CONCLUSIONI

In virtù delle indagini e dei conteggi effettuati, si ritiene di determinare in complessivi **€ 159.000,00** (DICONSI EURO CENTOCINQUANTANOVEMILA/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,

IL DIRETTORE PROVINCIALE

F.TO MICHELE MOLLERO

**FIRMA AUTOGRAFA SOSTITUITA DA INDICAZIONE A
MEZZO STAMPA, AI SENSI DELL'ART.3, COMMA 2,
DEL D.LGS. N. 39/93.**