

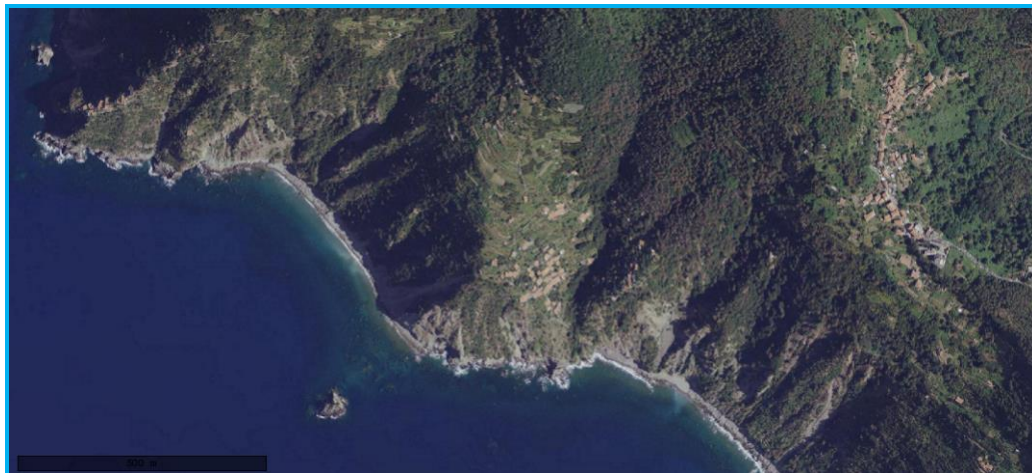
OGGETTO

PROTOCOLLO. N.17.719
DEL 25.05.2016

PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI UN FABBRICATO RURALE CON ANNESSO LOTTO AGRICOLO, E DI UN FRASTAGLIO DI TERRENO - IL TUTTO UBICATO RISPETTIVAMENTE IN LOCALITÀ CAMPIGLIA E MONASTEROLI, NEL COMUNE DELLA SPEZIA (SP).

V LOTTO

DIREZIONE PROVINCIALE DELLA SPEZIA – UFFICIO PROVINCIALE – TERRITORIO
PIAZZALE KENNEDY, 30 – 19124 LA SPEZIA - TEL. 0262.899 - FAX 0262.899 - 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	5
1.3 CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE	6
1.4 UTILIZZO ATTUALE	10
1.5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE	11
1.6 CONSISTENZA	13
2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE.....	14
2.1 QUADRO NORMATIVO VIGENTE E NORME COGENTI	14
2.2 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA	14
2.2.1 GENERALITÀ.....	14
2.2.2 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	14
2.2.3 PRESCRIZIONI URBANISTICHE	15
2.2.4 VINCOLI URBANISTICI	15
2.2.5 POTENZIALITÀ EDIFICATORIE RESIDUE.....	15
2.3 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ	16
2.4 CONTRATTI DI LOCAZIONE	16
2.5 SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI	16
3 PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	17
3.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE	17
3.2 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA.....	19
3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	20
3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA	21
3.4.1 ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO.....	21
3.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE	59
4 CONCLUSIONI.....	60

PREMESSA

RICHIEDENTE: ENTE PARCO NAZIONALE DELLE CINQUE TERRE

PROT. 6.032 – P/1 PROT. del **24.05.2016.**

OGGETTO: PERIZIA DI STIMA PARTICOLAREGGIATA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI UN FABBRICATO RURALE CON ANNESSO LOTTO AGRICOLO, E DI UN FRASTAGLIO DI TERRENO - IL TUTTO UBICATO RISPETTIVAMENTE IN LOCALITÀ CAMPIGLIA E MONASTEROLI, NEL COMUNE DELLA SPEZIA (SP).

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 **21 GIUGNO 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 un fabbricato rurale con annesso lotto agricolo, a prevalente natura catastale vigneto, e un frastaglio di terreno - il tutto ubicato all'interno del Parco Nazionale delle Cinque Terre, nel Comune della Spezia - rispettivamente alle Località Campiglia e Monasteroli.

Nel dettaglio - i beni trattati, localizzati in due versanti collinari, caratterizzati da significativo affaccio panoramico - a picco sul mare, risultano inquadrati nella **FASCIA EXTRAURBANA** (FASCIA COLLINARE NORD-OVEST DA MONTALBANO A CASTELLANA)- coincidente con la **ZONA R1** DELL'OSSERVATORIO DEL **MERCATO IMMOBILIARE** - riferito al Comune Capoluogo.

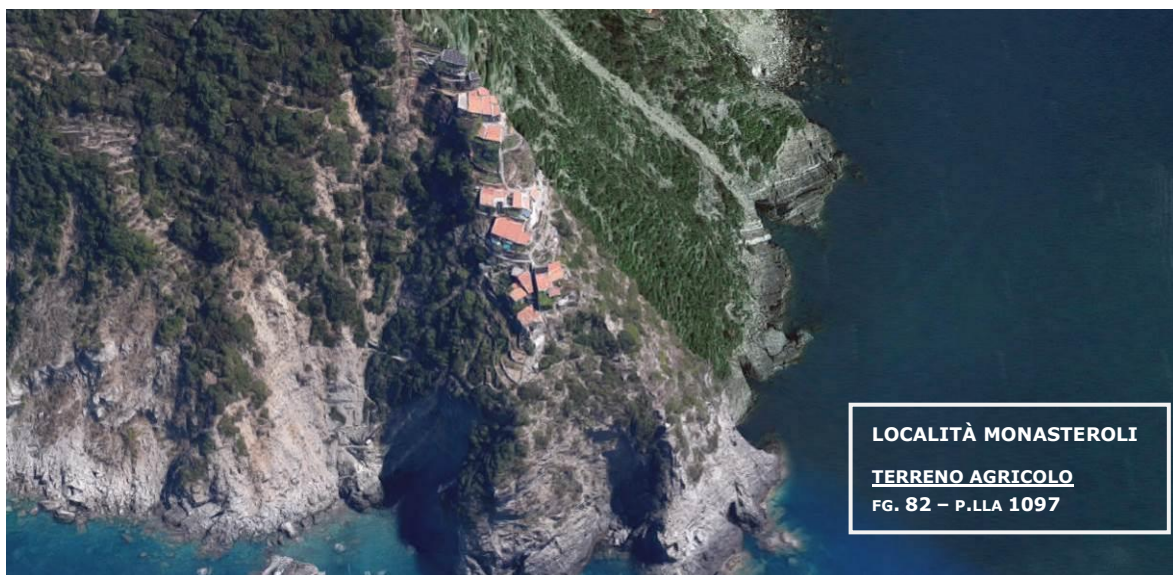


Fig.1 - 2: INQUADRAMENTO - SU ORTOFOTO OBLIQUA - DELLE AREE OGGETTO DI ANALISI (FONTE: GOOGLEMAPS).

1.2 CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE



FIG.3: 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 vigneto, un'unità edilizia a destinazione d'uso agricola ed un frastaglio di terreno.

Nel dettaglio - i cespiti possono essere discriminate come:

I] BENI UBICATI IN LOCALITÀ CAMPIGLIA

FABBRICATO RURALE: FOGLIO 92 – MAPPALE 9

LOTTO DI TERRENO: FOGLIO 92 – PARTICELLE 7 ; 8 ; 14 ; 18 ; 63



Fig.4: LOCALIZZAZIONE DI MASSIMA - SU ORTOFOTO - DEI BENI INDAGATI (FONTE INTERNA).

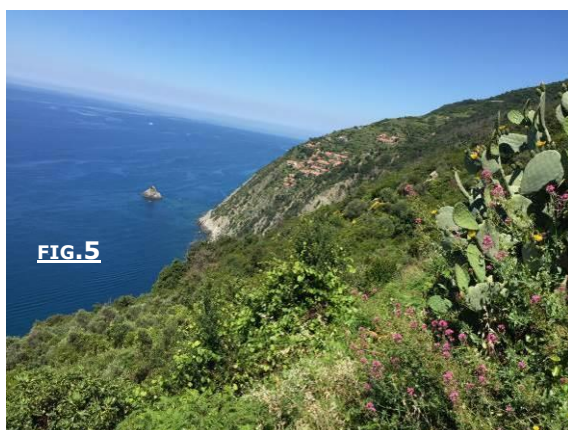


Fig.5 - 6: RIPRESE DI MASSIMA DELL'AREA IN CUI INSISTONO I CESPITI OGGETTO DI ANALISI (FONTE INTERNA).

Gli immobili oggetto di valutazione sono localizzati ai margini dell'abitato di Campiglia, nella zona a ridosso sul mare – in prossimità del Fosso del Checco. I beni – inseriti in un contesto agricolo distinto da antichi terrazzamenti ad uliveto e vigneto, per la maggior parte in stato di abbandono – sono avvicinabili mediante sentiero comunale che conduce ai nuclei di Navone e Persico, e successivo viottolo vicinale sconnesso, difficilmente praticabile ed invaso dalla fitta vegetazione spontanea di sottobosco, tipica dei luoghi.

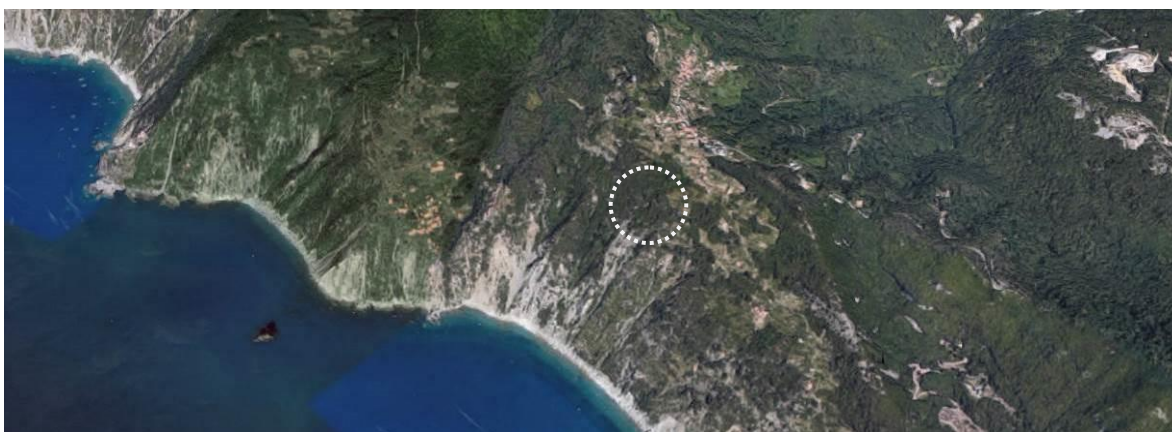


Fig.7: LOCALIZZAZIONE DI MASSIMA - SU ORTOFOTO OBLIQUA - DEI BENI INDAGATI (FONTE INTERNA).

FABBRICATO RURALE

FOGLIO 92 – MAPPALE 9

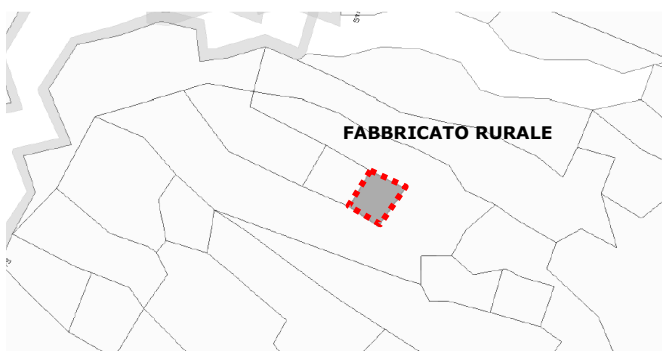


Fig.8: INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO DEL FABBRICATO RURALE.

Trattasi di vetusta costruzione tipica dei luoghi, ridotta presumibilmente allo stato di rudere, adibita in passato a scopi agricoli ed utilizzata come deposito/ricovero attrezzi. Nello specifico – il fabbricato rurale sviluppa un'area di sedime misurata in pianta - determinata mediante

mezzi informatici in dotazione all'Agenzia – di circa **Mq 15,00**. Il cespite – in passato accessibile esclusivamente a piedi, tramite percorrenza di sentiero interpodereale – alla data della verifica ispettiva risultava completamente occultato dalla fitta ed impenetrabile vegetazione spontanea di sottobosco – pertanto non materialmente individuabile.

LOTTO DI TERRENO: NATURA CATASTALE MISTA

FOGLIO 92 – PARTICELLE 7 ; 8 ; 14 ; 18 ; 63

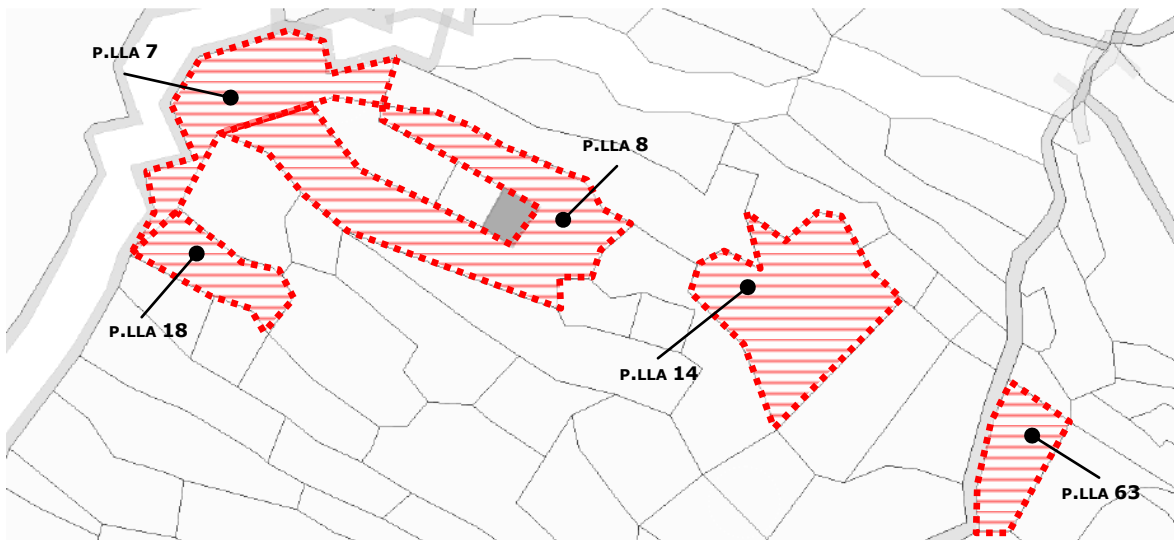


Fig.9: INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO DEL LOTTO AGRICOLO (FONTE INTERNA).



Fig.10: RIPRESA DI MASSIMA LOTTO AGRICOLO (FONTE INTERNA).

Lotto agricolo a prevalente natura catastale vigneto, contraddistinto da forma irregolare, buona esposizione solare e giacitura, presumibilmente, a terrazzamento - tipica dei luoghi.

Il bene - caratterizzato da cinque fondi, in parte contigui e disposti a differenti quote della falesia degradante verso il mare - sviluppa una superficie complessiva di **Mq 731,00.**

Nello specifico - i differenti cespiti, difficilmente individuabili sul posto, versano in evidente abbandono, invasi da fitta ed impenetrabile vegetazione spontanea di medio e basso fusto.

La Scrivente precisa che al fine di recuperare il terreno ai fini produttivi, occorrerebbero interventi di pulizia e nuovo impianto.

II] BENE UBICATO IN LOCALITÀ MONASTEROLI

FRASTAGLIO DI TERRENO: FOGLIO 82 – P.LLA 1097



Fig.11: LOCALIZZAZIONE SU ORTOFOTO DEL BENE INDAGATO (FONTE INTERNA).

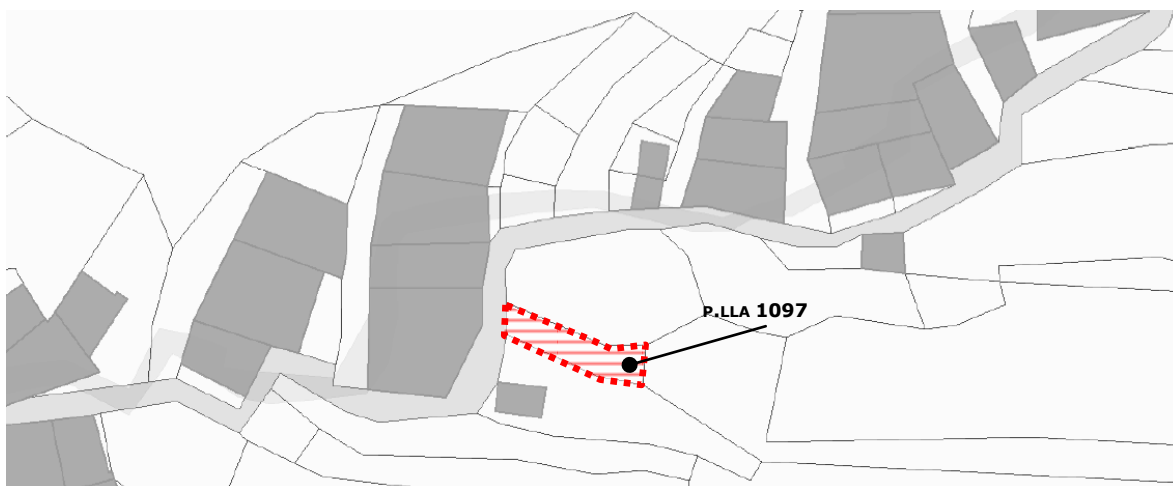


Fig.12: INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO DEL FRASTAGLIO DI TERRENO (FONTE INTERNA).

Il bene oggetto di disamina è situato in Località Monasteroli – all’interno del piccolo nucleo urbano, posto nella zona bassa di Tramonti.

La porzione territoriale – distinta da un incantevole affaccio panoramico sul mare – risulta localizzata in prossimità della costa ed è raggiungibile mediante primo tratto di sentiero immerso nel versante boschivo e successiva scalinata, realizzata con blocchi in arenaria.

Nello specifico – l’immobile indagato costituisce un frastaglio di terreno, posto in fregio al viabilità pubblica - denominata Via Tramonti, contraddistinto da forma pressoché rettangolare, ottima esposizione solare e giacitura piana.



Fig.13 - 14: RIPRESE DEL CESPITE OGGETTO DI ANALISI (FONTE INTERNA).

Nel dettaglio – il bene, non confinato e sistemato a prato spontaneo, insiste su un terrazzamento tipico del luogo, ottenuto mediante muretto a gravità in sasso – e risulta ottimamente integrato nel contesto circostante.

Osservate le condizioni al contorno e visionato attentamente lo stato dei luoghi, altresì analizzate le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del fondo – si ritiene lecito definire lo stesso come **PERTINENZA ESCLUSIVA DI ORNAMENTO** di un generico fabbricato rurale ricompreso nel nucleo urbano circostante.

Nello specifico – al fine di ridurre il più possibile le approssimazioni del caso, la Scrivente ritiene lecito considerare il bene come accessorio del manufatto identificato con la **P.LLA 1096 del FG. 82**, posto nel terrazzamento sottostante e distinto da superficie utile, ai fini valutativi, di circa Mq 16,00.

Pertanto - al fine di quantificare la consistenza utile ai fini valutativi del frastaglio di terreno oggetto di analisi, lo stesso verrà trattato come **PERTINENZA ESCLUSIVA** del fabbricato associato, in funzione della reale destinazione d'uso e della tipologia edilizia dello stesso – nel rispetto delle prescrizioni contenute ai sensi del D.P.R. 138/98.

In definitiva – per il caso di specie - il quesito estimale si riduce alla determinazione del più probabile valore unitario di mercato del manufatto suddetto (FOGLIO 82 – P.LLA 1096), considerato – viste le specifiche del caso - in stato manutentivo e conservativo ordinario.

1.4 UTILIZZO ATTUALE

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

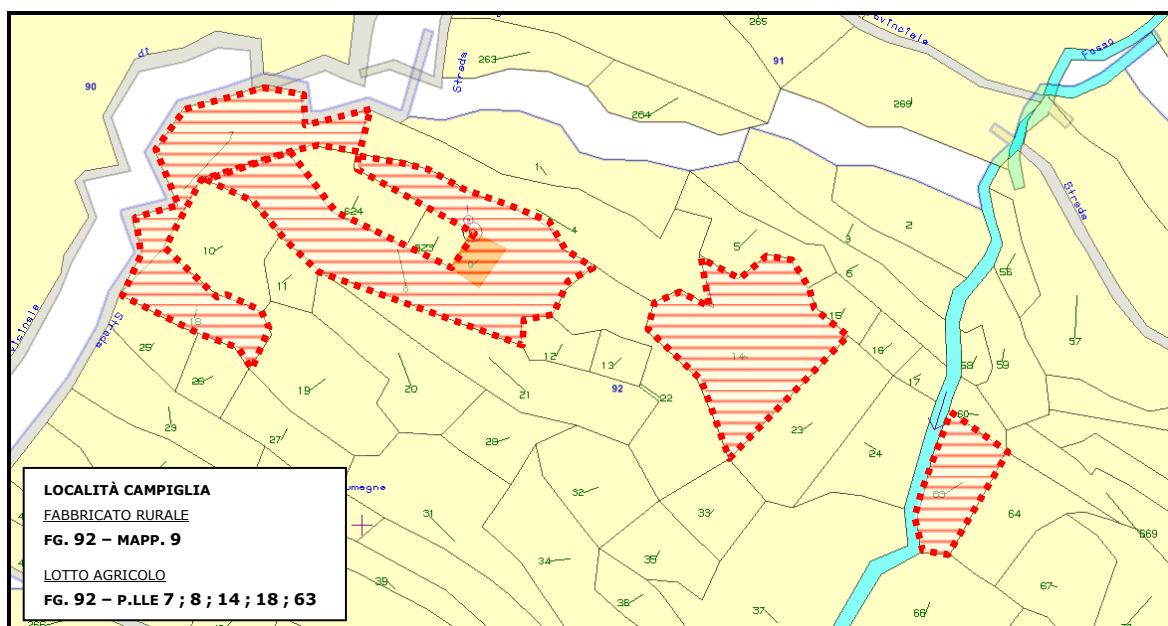
1.5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE

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

NUOVO CATASTO TERRENI						
FOGLIO	P.LLA	QUALITA' CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
82	1097	VIGNETO	5	27,00 mq	€ 0,01	€ 0,02
92	7	PASCOLO CESPUGLIATO	U	130,00 mq	€ 0,05	€ 0,02
92	8	PASCOLO	U	267,00 mq	€ 0,25	€ 0,06
92	9	FABBRICATO RURALE	-	16,00 mq	-	-
92	14	VIGNETO	4	200,00 mq	€ 0,10	€ 0,21
92	18	VIGNETO	5	66,00 mq	€ 0,01	€ 0,04
92	63	VIGNETO	4	68,00 mq	€ 0,04	€ 0,07

A CAPO DI:

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



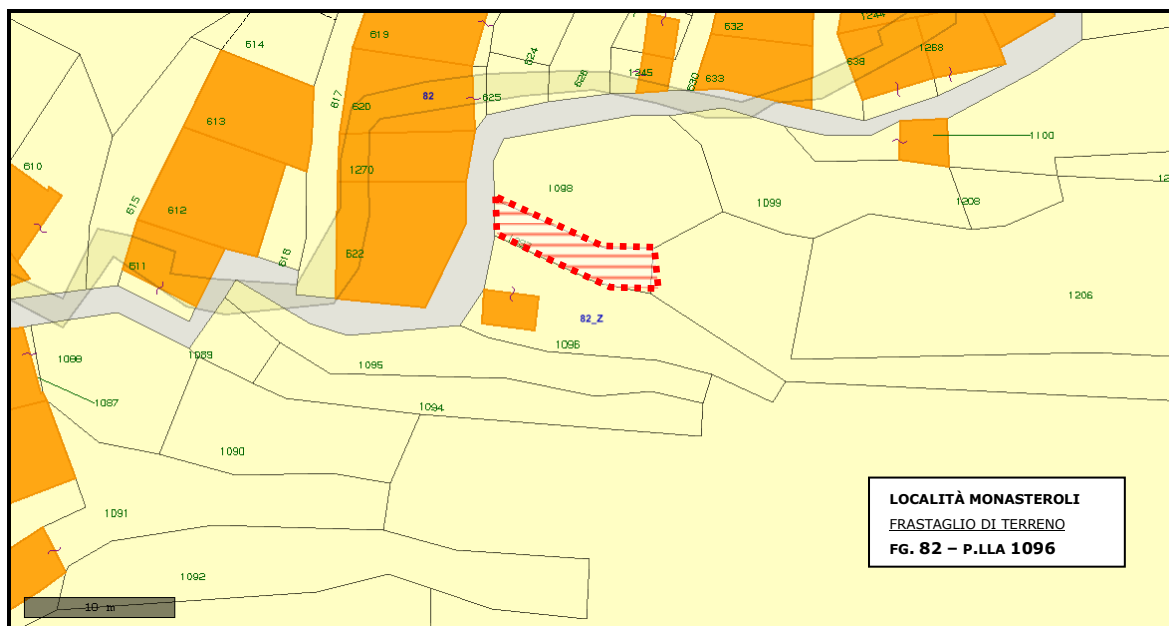


Fig. 15 – 16: ESTRATTI FOGLIO DI MAPPA CONTENENTI LE PARTICELLE INDAGATE.

LEGENDA



IMMOBILI OGGETTO DI TRATTAZIONE.

1.6 CONSISTENZA

Attraverso il sopralluogo effettuato nella zona - avvalendosi dell'estratto di mappa e utilizzando i mezzi informatici in dotazione all'Agenzia, altresì elaborando la documentazione fornita dall'Ente Parco Nazionale delle Cinque Terre - sono state definite le consistenze utili ai fini valutativi - arrotondate al metro quadrato - ottenute mediante applicazione del D.P.R. 138/98 - come di seguito esplicitato:

A] SUPERFICIE PUNTUALE DEI BENI OGGETTO DI ANALISI

FOGLIO	P.LLA	QUALITA' CATEGORIA	SPECIFICA	CONSISTENZA
82	1097	VIGNETO	FRASTAGLIO TERRENO	27,00 Mq
92	7	PASCOLO CESPUGLIATO	TERRENO AGRICOLO	130,00 Mq
92	8	PASCOLO	TERRENO AGRICOLO	267,00 Mq
92	9	FABBRICATO RURALE	AREA SEDIME MANUFATTO	15,00 Mq
92	14	VIGNETO	TERRENO AGRICOLO	200,00 Mq
92	18	VIGNETO	TERRENO AGRICOLO	66,00 Mq
92	63	VIGNETO	TERRENO AGRICOLO	68,00 Mq

B] CONSISTENZE UTILI AL PROCESSO ESTIMATIVO

FOGLIO	P.LLA	QUALITA' CATEGORIA	SPECIFICHE	SUPERFICIE PUNTUALE	MANUFATTO ASSOCIATO ID.	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO [D.P.R. 138/98]	CONSISTENZA UTILE	CONSISTENZA UTILE ARROTONDATA
82	1097	VIGNETO	FRASTAGLIO TERRENO	27,00 Mq	FG.82 P.LLA 1096	0,10 [-]	2,70 Mq	3,00 Mq
92	7	PASCOLO CESPUGLIATO	TERRENO AGRICOLO	130,00 Mq	-	1,00 [-]	130,00 Mq	130,00 Mq
92	8	PASCOLO	TERRENO AGRICOLO	267,00 Mq	-	1,00 [-]	267,00 Mq	267,00 Mq
92	9	FABBRICATO RURALE	AREA SEDIME MANUFATTO	15,00 Mq	-	1,00 [-]	15,00 Mq	15,00 Mq
92	14	VIGNETO	TERRENO AGRICOLO	200,00 Mq	-	1,00 [-]	200,00 Mq	200,00 Mq
92	18	VIGNETO	TERRENO AGRICOLO	66,00 Mq	-	1,00 [-]	66,00 Mq	66,00 Mq
92	63	VIGNETO	TERRENO AGRICOLO	68,00 Mq	-	1,00 [-]	68,00 Mq	68,00 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 della Spezia risulta essere il **PIANO URBANISTICO COMUNALE**, approvato con deliberazione C.C. n.19 del 05.05.2003 ed entrato in vigore in data 25.06.2003.

2.2.2 DESTINAZIONE URBANISTICA

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

FOGLIO	P.LLA	QUALITA' - CATEGORIA	CONSISTENZA	DESTINAZIONE URBANISTICA: PIANO DEL PARCO DELLE CINQUE TERRE		
				ZONA	ART.	DESCRIZIONE
82	1097	VIGNETO	27,00 Mq	C3b	24	AREA DI PROTEZIONE DEGLI AGGREGATI RURALE DEL LEVANTE, SUB-AREA b
92	7	PASCOLO CESPUGLIATO	130,00 Mq	B2	20	RISERVA GENERALE ORIENTATA DELLE AREE DI RINATURALIZZAZIONE
92	8	PASCOLO	267,00 Mq	B2	20	RISERVA GENERALE ORIENTATA DELLE AREE DI RINATURALIZZAZIONE
92	9	FABBRICATO RURALE	16,00 Mq	B2	20	RISERVA GENERALE ORIENTATA DELLE AREE DI RINATURALIZZAZIONE
92	14	VIGNETO	200,00 Mq	B2	20	RISERVA GENERALE ORIENTATA DELLE AREE DI RINATURALIZZAZIONE
92	18	VIGNETO	66,00 Mq	B2	20	RISERVA GENERALE ORIENTATA DELLE AREE DI RINATURALIZZAZIONE
92	63	VIGNETO	68,00 Mq	B2	20	RISERVA GENERALE ORIENTATA DELLE AREE DI RINATURALIZZAZIONE

Nel **PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO** i suddetti immobili sono ricomprese in:

FOGLIO	P.LLA	QUALITA' - CATEGORIA	CONSISTENZA	DESTINAZIONE URBANISTICA: PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO					
				INSEDIATIVO		VEGETAZIONALE		GEOMORFOLOGICO	
				ASSETTO		ASSETTO		ASSETTO	
82	1097	VIGNETO	27,00 Mq	ANI - CE AREA NON INSEDIATA A REGIME NORMATIVO DI CONSERVAZIONE	ART.51	BAT - CO BOSCO DI ANGIOSPERME TERMOFILE A REGIME NORMATIVO DI CONSOLIDAMENTO	ART.72	MA PARTE DI TERRITORIO A REGIME NORMATIVO DI CONSOLIDAMENTO	ART.64
92	7	PASCOLO CESPUGLIATO	130,00 Mq	ANI - CE AREA NON INSEDIATA A REGIME NORMATIVO DI CONSERVAZIONE	ART.51	COL - ISS - MA COLTURE, INSEDIAMENTI SPARSI, SERRE A REGIME NORMATIVO DI MANTENIMENTO	ART.58-60	MA PARTE DI TERRITORIO A REGIME NORMATIVO DI CONSOLIDAMENTO	ART.64
92	8	PASCOLO	267,00 Mq	ANI - CE AREA NON INSEDIATA A REGIME NORMATIVO DI CONSERVAZIONE	ART.51	COL - ISS - MA COLTURE, INSEDIAMENTI SPARSI, SERRE A REGIME NORMATIVO DI MANTENIMENTO	ART.58-60	MA PARTE DI TERRITORIO A REGIME NORMATIVO DI CONSOLIDAMENTO	ART.64
92	14	VIGNETO	200,00 Mq	IS - CE INSEDIAMENTO SPARSO A REGIME NORMATIVO DI CONSERVAZIONE	ART.48	COL - ISS - MA COLTURE, INSEDIAMENTI SPARSI, SERRE A REGIME NORMATIVO DI MANTENIMENTO	ART.58-60	MA PARTE DI TERRITORIO A REGIME NORMATIVO DI CONSOLIDAMENTO	ART.64
92	18	VIGNETO	66,00 Mq	ANI - CE AREA NON INSEDIATA A REGIME NORMATIVO DI CONSERVAZIONE	ART.51	COL - ISS - MA COLTURE, INSEDIAMENTI SPARSI, SERRE A REGIME NORMATIVO DI MANTENIMENTO	ART.58-60	MA PARTE DI TERRITORIO A REGIME NORMATIVO DI CONSOLIDAMENTO	ART.64
92	63	VIGNETO	68,00 Mq	IS - CE INSEDIAMENTO SPARSO A REGIME NORMATIVO DI CONSERVAZIONE	ART.48	COL - ISS - MA COLTURE, INSEDIAMENTI SPARSI, SERRE A REGIME NORMATIVO DI MANTENIMENTO	ART.58-60	MA PARTE DI TERRITORIO A REGIME NORMATIVO DI CONSOLIDAMENTO	ART.64

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).

Inoltre - i cespiti analizzati sono ricompresi interamente in ZONA SIC_PORTOVENERE-RIOMAGGIORE-S.BENEDETTO; AREA SIC TERRESTRE, DISCIPLINATA DALLA DIRETTIVA N.92/43/CEE 'HABITAT'

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 del fabbricato rurale oggetto di disamina.

2.3 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ

A seguito delle analisi condotte, altresì visionando la documentazione fornita dal Committente è emerso che l'unità edilizia oggetto di valutazione è stata edificata 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 di mercato del blocco di immobili oggetto di indagine (**V LOTTO**), COSTITUITO DA **UN APPEZZAMENTO AGRICOLO** composto da cinque fondi - in parte contigui, **UN FABBRICATO RURALE** ed un **FRASTAGLIO DI TERRENO**, per caratteristiche assimilabile ad una pertinenza esclusiva di ornamento associabile ad un generico manufatto adibito a ricovero attrezzi/deposito.

3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE

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

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

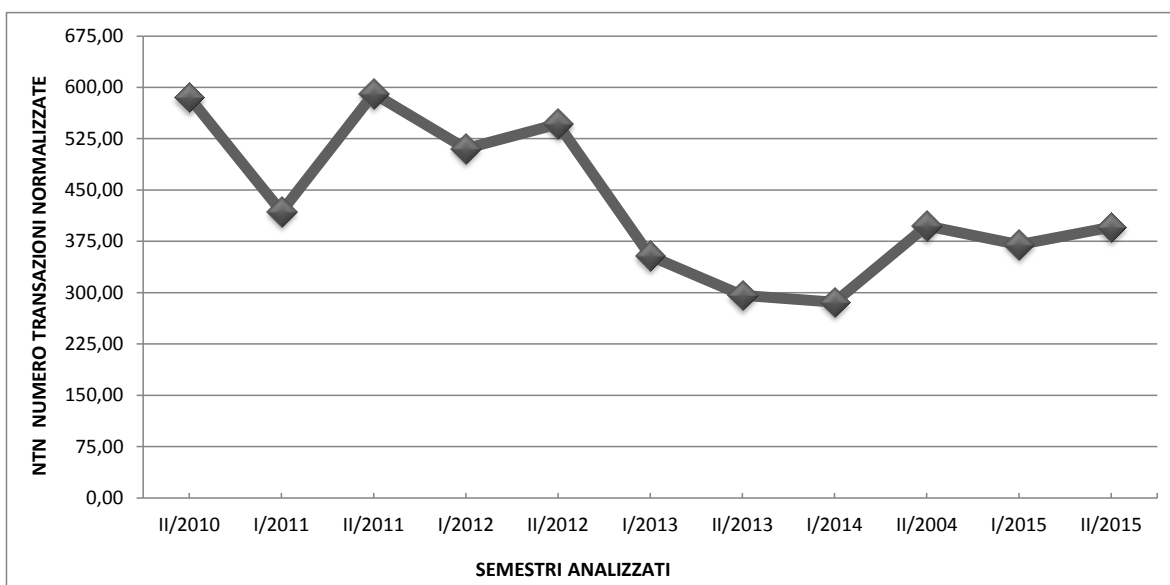
NTN = NUMERO DI TRANSAZIONI NORMALIZZATE CIOÈ RAPPORTATE ALLA QUOTA DI PROPRIETÀ TRASFERITA. (UN ATTO CHE TRASFERISCE UNA QUOTA DI PROPRIETÀ PARI A 1/2 EQUIVALE A 1/2 DI TRANSAZIONE)

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

Approfondendo i dati elaborati per il segmento edilizio indagato - aggiornati semestralmente dal II SEMESTRE 2010 al II SEMESTRE 2015 - il COMUNE DELLA SPEZIA (SP) evidenzia:

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

NTN - NUMERO TRANSAZIONI NORMALIZZATE										
II/2010	I/2011	II/2011	I/2012	II/2012	I/2013	II/2013	I/2014	II/2004	I/2015	II/2015
585,30	418,34	591,09	510,43	546,29	353,35	296,19	286,06	397,59	370,14	395,61



3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

3.4.1 ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

[A] DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEL FABBRICATO RURALE

FABBRICATO RURALE: FOGLIO 92 – MAPPALE 9

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 del **FABBRICATO RURALE** oggetto di stima - INDENTIFICATO AL MAPPALE 9 DEL FOGLIO 92 - 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 *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 del *SUBJECT*;

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

E – DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, ottenuto mediante:

- a) CALCOLO DELLO SCOSTAMENTO PERCENTUALE DEI SINGOLI VALORI CORRETTI DA TALE VALORE MEDIO;
- b) STIMA – ATTRAVERSO I PREZZI MARGINALI – DEI VALORI DI MERCATO DEI *COMPARABLES* "CORRETTI" VARIANDO LE LORO CARATTERISTICHE PER RENDERLE PERFETTAMENTE ANALOGHE A QUELLE DEL *SUBJECT*;
- c) CALCOLO DEL VALORE MEDIO CORRETTO;
- d) CALCOLO DELLO SCOSTAMENTO PERCENTUALE DEI SINGOLI VALORI CORRETTI DA TALE VALORE MEDIO;
- e) ELIMINAZIONE DEI *COMPARABLES* CHE PRESENTANO UNO SCOSTAMENTO **Δ%** DALLA MEDIA MAGGIORE DEL **20%**;
- f) STIMA DEL VALORE DEL *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 alla porzione immobiliare indagata ed ubicati nel territorio comunale in argomento o in zone limitrofe, ha permesso di acquisire i dati di seguito precisati:

SPECIFICHE IMMOBILI COSTITUENTI IL CAMPIONE DI CONFRONTO												
ID	REP/RIF	NOTAIO - AGENZIA	PERIODO	TIPOLOGIA	UBICAZIONE - LOCALITA'	ZONA - O.M.I.	FOGLIO	P.LLA	SUB.	SUP.	VALORE	VALORE UNITARIO
C ₁	PROT.496/2016	VALUTAZIONE	I-2016	MAGAZZINO	CHIAPPELLA	R1	29	638	-	23,00 mq	€ 21.000	913 €/mq
C ₂	1.982/1T/2011	GOGLIA	I-2011	MAGAZZINO	VOLAISTRA	D1	4	40	2	16,00 mq	€ 17.600	1.100 C/mq
C ₃	PROT.2.585/2015	STIMA FISCALE	II-2013	MAGAZZINI	CAMPIONE	D1	22	1483	-	11,00 mq	€ 9.000	818 €/mq
C ₄	1.982/1T/2011	GOGLIA	I-2011	MAGAZZINO	VOLAISTRA	D1	4	40	1	16,00 mq	€ 17.600	1.100 C/mq
C ₅	PROT.705/2014	STIMA FISCALE	II-2012	MAGAZZINO	GROPPA	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/RICOVERO ATTREZZI** 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 SUBJECT indagato ed i COMPARABLES.

I dati sopra richiamati vengono raggruppati nella tabella sottostante:

SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE

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	CHIAPPELLA	VOLASTRA	CAMPIONE	VOLASTRA	GROPPO	CAMPIGLIA	
		UBICAZIONE	-	-	-	-	-	-	
		COMUNE	RIOMAGGIORE	RIOMAGGIORE	RIOMAGGIORE	RIOMAGGIORE	RIOMAGGIORE	LA SPEZIA	
	CATASTALI	SEZIONE	-	-	-	-	-	-	
		FOGLIO	29	4	22	4	11	92	
		PARTICELLA	638	40	1483	40	518	9	
	SUBALTERNO	-	2	-	1	-	-		
DATI ECONOMICI	NATURA DATO	REP. - RIF.	PROT.496/2016	1.982/1T/2011	PROT.2.585/2015	1.982/1T/2011	PROT.705/2014	-	
		NOTAIO - AGENZIA	VALUTAZIONE	GOGLIA	STIMA FISCALE	GOGLIA	STIMA FISCALE	-	
		DATA RIFERIMENTO	31/05/2016	13/05/2011	05/08/2013	13/05/2011	05/07/2012	I - 2016	
		PREZZO - VALORE	€ 21.000	€ 17.600	€ 9.000	€ 17.600	€ 11.700	-	
	OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE	ZONA O.M.I.	R1	D1	D1	D1	D1	R1*	
		SEMESTRE DI RIFERIMENTO	I	I	II	I	II	II	
		FASCIA	2016	2011	2013	2011	2012	2015	
		FASCIA	EXTRAURBANA	PERIFERICA	PERIFERICA	PERIFERICA	PERIFERICA	EXTRAURBANA	
		TIPOLOGIA	MAGAZZINO	MAGAZZINO	MAGAZZINI	MAGAZZINO	MAGAZZINO	MAGAZZINI	
		VALORE o.m.i. MAX	1.600 €/mq	1.700 €/mq	1.600 €/mq	1.700 €/mq	1.700 €/mq	1.600 €/mq	
VALORE o.m.i. MIN	1.250 €/mq	1.300 €/mq	1.250 €/mq	1.300 €/mq	1.300 €/mq	1.250 €/mq			
CONSISTENZA [AI SENSI DEL D.P.R. 138/98]	23,00 mq	16,00 mq	11,00 mq	16,00 mq	13,00 mq	15,00 mq			
PREZZO UNITARIO [€/mq]	913 €/mq	1.100 €/mq	818 €/mq	1.100 €/mq	900 €/mq	-			
CARATTERISTICHE FABBRICATO RURALE	K ₁	SUP. PRINCIPALE	23 mq	16 mq	11 mq	16 mq	12 mq	15 mq	
		SUPERFICIE	VANI ACCESSORI	0 mq	0 mq	0 mq	0 mq	1 mq	0 mq
			SUP. RAGGUAGLIATA	23 mq	16 mq	11 mq	16 mq	13 mq	15 mq
	K ₂	LOCALIZZAZIONE	MEDIOCRE				X		
		DI	ORDINARIA	X	X	X	X		
	K ₃	QUALITA' AFFACCIO	DI PREGIO						
			SCADENTE						
			ORDINARIA	X		X		X	
	K ₄	ACCESSIBILITA'	BUONA		X		X		
			PANORAMICA						
			SENTIERO INTERPODERALE	X	X	X	X	X	
	K ₅	CLASSE DI CONSISTENZA S = [mq]	SENTIERO - MEZZO MECCANICO						
			RIDOTTA S ≤ 20,00		X	X	X	X	
			MEDIA 21,00 < S < 29,00	X					
K ₆	IMPIANTI E DOTAZIONI TECNOLOGICHE	ELEVATA S ≥ 30,00							
		ASSENTI	X	X	X	X	X		
		LIMITATE							
K ₇	STATO DI CONSERVAZIONE	PRESENTI							
		PESSIMO			X				
		SCADENTE	X	X		X	X		
		ORDINARIO							
		DISCRETO							
		RISTRUTTURATO							

TEST DI AMMISSIBILITÀ – TABELLA DI AGGIORNAMENTO

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

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

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	
		C ₁	C ₂	C ₃	C ₄	C ₅	"SUBJECT"	
PREZZO INIZIALE		€ 21.000	€ 17.600	€ 9.000	€ 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 ⁵ O.M.I. min = 1.250 €/mq	
	Δ PREZZO LOCAZ. = (C _p -C) x (q ⁿ -1) / r x q ⁿ						V ⁵ O.M.I. MAX = 1.600 €/mq	
PREZZO INTERMEDIO		€ 21.000	€ 17.600	€ 9.000	€ 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 comparabile = V _c	1.425 €/mq	1.500 €/mq	1.425 €/mq	1.500 €/mq	1.500 €/mq	C' COSTO UNITARIO da SCADENTE a NORMALE	1.000 €/mq
	K _{EL} = V _s /V _c	1,00 [-]	0,95 [-]	1,00 [-]	0,95 [-]	0,95 [-]	C'' COSTO UNITARIO da ORDINARIO a RISTRUTTURATO	1.000 €/mq
	Δ PREZZO = P _i INTERMEDIO x (K _{EL} - 1)	€ -	-€ 880	€ -	-€ 880	-€ 585	C = C' + C''	2.000 €/mq
P _{ci} = PREZZO CORRETTO		€ 21.000	€ 16.720	€ 9.000	€ 16.720	€ 11.115	P min PREZZO MINIMO	
PREZZO UNITARIO CORRETTO		913 €/mq	1.045 €/mq	818 €/mq	1.045 €/mq	855 €/mq	818 €/mq	

* ANALIZZANDO LE CONDIZIONI AL CONTORNO, ALTRESÌ VALUTATE ATTENTAMENTE LE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DEI CESPITI OGGETTO DI VALUTAZIONE – SI È RITENUTO OPPORTUNO ESEGUIRE L'AGGIORNAMENTO TEMPORALE DEI VALORI REPERITI, CONSIDERANDO I BENI OGGETTO DI ANALISI UBICATI NELLA ZONA R1 – FASCIA EXTRAURBANA - DEL COMUNE DI RIOMAGGIORE.

NELLO SPECIFICO – LA SUDETTA SEMPLIFICAZIONE SI È RESA NECESSARIA IN QUANTO LA ZONA DI EFFETTIVA LOCALIZZAZIONE DEI BENI TRATTATI – RIFERITA AL COMUNE CAPOLUOGO – ESAMINA UN'AREA SIGNIFICATIVAMENTE VASTA ED ETEROGENEA, TALE DA APPORTARE ECCESSIVE DISTORSIONI AI VALORI O.M.I. DI RIFERIMENTO.

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 del SUBJECT, sotto esplicitati:

TABELLA DEI DATI

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	23	16	11	16	13	15
K₂	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	DEGRADATA	0					0	
		ORDINARIA	1	1	1	1	1		1
		RICERCATA	2						
K₃	QUALITA' AFFACCIO	SCADENTE	0						
		ORDINARIA	1	1		1		1	
		BUONA	2			2		2	2
		PANORAMICA	3						
K₄	ACCESSIBILITA'	SENTIERO INTERPODERALE	0	0	0	0	0	0	0
		SENTIERO - MEZZO MECCANICO	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						

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 il caso in esame vengono esplicitati, in forma riassuntiva, nella tabella sottostante:

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

CARATTERISTICHE				COEFF. K _i	PREZZI MARGINALI				
ID	DENOMINAZIONE	SIMBOLOGIA	U. M. P.		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 [-]	€ 2.100	1.672 €	900 €	1.672 €	1.112 €
K₃	QUALITA' AFFACCIO	K ₃ Ci x Pci	€	0,07 [-]	€ 1.470	1.170 €	630 €	1.170 €	778 €
K₄	ACCESSIBILITA'	K ₄ Ci x Pci	€	0,05 [-]	€ 1.050	836 €	450 €	836 €	556 €
K₅	CLASSE DI CONSISTENZA	K ₅ Ci x Pci	€	0,01 [-]	€ 210	167 €	90 €	167 €	111 €
K₆	IMPIANTI E DOTAZIONE TECNOLOGICA	K ₆ Ci x Pci	€	0,02 [-]	€ 420	334 €	180 €	334 €	222 €
K₇	STATO DI CONSERVAZIONE	K ₇ Ci x STS	€	500 €/Mq	€ 7.500	7.500 €	7.500 €	7.500 €	7.500 €

SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI

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

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

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

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 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, nella tabella di seguito richiamata:

TABELLA DI VALUTAZIONE

DENOMINAZIONE	IMMOBILI IN COMPARAZIONE "COMPARABLES"										IMMOBILE DA STIMARE "SUBJECT"
	C1		C2		C3		C4		C5		
	Q.tà Punteggi S-C1	CORREZIONE PREZZO ΔPj	Q.tà Punteggi S-C2	CORREZIONE PREZZO ΔPj	Q.tà Punteggi S-C3	CORREZIONE PREZZO ΔPj	Q.tà Punteggi S-C4	CORREZIONE PREZZO ΔPj	Q.tà Punteggi S-C5	CORREZIONE PREZZO ΔPj	PREZZO UNITARIO
K1	-8 mq	-€ 6.545	-1 mq	-€ 818	4 mq	€ 3.273	-1 mq	-€ 818	2 mq	€ 1.636	600 €/mq
K2	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	1	€ 1.112	
K3	1	€ 1.470	0	€ -	1	€ 630	0	€ -	1	€ 778	
K4	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	
K5	-1	-€ 210	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	
K6	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	
K7	-1	-€ 7.500	-1	-€ 7.500	0	€ -	-1	-€ 7.500	-1	-€ 7.500	
SINTESI VALUTATIVA	ZAPI SOMMATORIA CORREZIONI PREZZO	-€ 12.785	-€ 8.318	€ 3.903	-€ 8.318	€ 3.974	€ 11.115	€ 8.402	€ 7.141	€ 7.141	
	Pci PREZZO DI TRANSAZIONE	€ 21.000	€ 16.720	€ 9.000	€ 16.720	€ 11.115	€ 16.720	€ 8.402	€ 8.402	€ 8.402	
	P'Ci=Pci/ZAPI PREZZO CORRETTO	€ 8.215	€ 8.402	€ 12.903	€ 8.402	€ 12.903	€ 8.402	€ 8.402	€ 8.402	€ 8.402	
	P'Ci=P'Ci/Ss PREZZO UNITARIO CORRETTO	548 €/mq	560 €/mq	860 €/mq	560 €/mq	860 €/mq	560 €/mq	560 €/mq	560 €/mq	560 €/mq	
	Δ% SCOSTAMENTO %	-8,73%	-6,65%	43,36%	-6,65%	43,36%	-6,65%	-6,65%	-6,65%	-20,66%	
P'Ci=P'Ci/Ss PREZZO UNITARIO CORRETTO FINALE	548 €/mq	560 €/mq	FUORI ALEA	560 €/mq	FUORI ALEA	560 €/mq	560 €/mq	560 €/mq	FUORI ALEA	FUORI ALEA	
Δ% SCOSTAMENTO %	-1,50%	0,74%	[-]	0,74%	[-]	0,74%	0,74%	0,74%	[-]	[-]	
VALORE UNITARIO CORRETTO FINALE DEL FABBRICATO INDAGATO 556 €/mq											
VALORE UNITARIO CORRETTO FINALE DEL MANUFATTO INDAGATO - ARROTONDATO 550 €/mq											

VALORE DI MERCATO DEL FABBRICATO RURALE

A seguito delle elaborazioni eseguite è stato possibile accertare il più probabile valore di mercato del fabbricato rurale indagato – come:

FOGLIO 92 – MAPPALE 9

VALORE UNITARIO DI MERCATO STIMATO: **€ 550,00/Mq.**

CONSISTENZA: Mq 15,00;

VALORE COMPLESSIVO DEL FABBRICATO RURALE

Mq 15,00 x € 550,00/Mq = **€ 8.250,00;**

[B] DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE LOTTO AGRICOLO

LOTTO AGRICOLO: FOGLIO 92 – P.LLE 7 ; 8 ; 14 ; 18 ; 63

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

Al fine di determinare il più probabile valore di mercato del **LOTTO AGRICOLO** - considerato, dopo aver eseguito un'attenta e dettagliata analisi di campo, a prevalente 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 similari, **COMPARABLES (Ci)**, in funzione di "n" caratteristiche quantitative e qualitative, per le quali sia determinabile un prezzo marginale.

PROCEDIMENTO DIRETTO PER LA STIMA DEI BENI IN ESAME

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

A - INDAGINE DI MERCATO, effettuata ricercando:

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

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

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

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

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

E - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, ottenuto mediante:

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

INDAGINE DI MERCATO E COSTITUZIONE DEL CAMPIONE DEI DATI

L'indagine di mercato condotta per rintracciare dei validi elementi economici di confronto inerenti APPEZZAMENTI DI TERRENO AGRICOLI A NATURA CATASTALE VIGNETO O EQUIPARABILI, aventi caratteristiche simili o assimilabili al lotto agricolo indagato ed ubicati nel territorio comunale in argomento o zone immediatamente limitrofe, 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	09/09/201	TERRENO AGRICOLO	LOC. VALLECICIA	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, detta "SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE" che raccoglie in forma sintetica tutti i dati utili inerenti il SUBJECT ed i COMPARABLES.

I dati sopra richiamati vengono esplicitati nella tabella seguente:

SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE

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. CAMPIGLIA
	FOGLIO	8	4	4	4	6	92
	PARTICELLA/E	298- 314	39-48	38-58	1266-1267	429	7 - 8 14 - 18 - 63
	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	09/09/201	-
	ESTREMI ATTO C/V - PROT.	15.593/IT/2014	1.982/IT/2011	4.394/IT/2014	1.982/IT/2011	15.777/IT/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	II
	FASCIA	2014	2011	2014	2011	2014	2016
	TIPOLOGIA IMMOBILE	EXTRAURBANA	PERIFERICA	EXTRAURBANA	PERIFERICA	EXTRAURBANA	EXTRAURBANA
	SUPERFICIE - ESTENSIONE	134 Mq	1.230 Mq	168 Mq	705 Mq	150 Mq	731 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	X
	ACCLIVE	X				X	
	PENALIZZANTE						
	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	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 del *SUBJECT* non siano tali da rendere inaffidabile il confronto, si prenderanno in considerazione le caratteristiche generali precedentemente elencate, e si effettuerà il cosiddetto *AGGIORNAMENTO DEI VALORI*.

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

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

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 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 2016	
	CANONE POTENZIALE Co = P x r						VALORI O.M.I. DEPOSITI/RUSTICI	
	Cp - C						V ⁵ _{O.M.I. min} = 1.250 €/mq	
	Δ PREZZO LOCAZ. = (Cp-C) x (q ⁿ -1) / r x q ⁿ						V ⁵ _{O.M.I. MAX} = 1.600 €/mq	
PREZZO INTERMEDIO		€ 3.000	€ 24.800	€ 3.600	€ 14.100	€ 8.000	VALORE CENTRALE O.M.I. [zona ed epoca subject]	1.425 €/mq
EPOCA E LOCALIZZAZIONE O.M.I.	VALORE O.M.I. medio subject = Vs	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq		
	VALORE O.M.I. medio comparable = Vc	1.425 €/mq	1.500 €/mq	1.425 €/mq	1.500 €/mq	1.425 €/mq		
	K _{eL} = Vs/Vc	1,00 [-]	0,95 [-]	1,00 [-]	0,95 [-]	1,00 [-]		
	Δ PREZZO = P. INTERMEDIO x (K _{eL} - 1)	€ -	-€ 1.240	€ -	-€ 705	€ -		
P_{ci} = 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	

* ANALIZZANDO LE CONDIZIONI AL CONTORNO, ALTRESÌ VALUTATE ATTENTAMENTE LE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DEI CESPITI OGGETTO DI VALUTAZIONE – SI È RITENUTO OPPORTUNO ESEGUIRE L'AGGIORNAMENTO TEMPORALE DEI VALORI REPERITI, CONSIDERANDO I BENI OGGETTO DI ANALISI UBICATI NELLA ZONA R1 – FASCIA EXTRAURBANA - DEL COMUNE DI RIOMAGGIORE.

NELLO SPECIFICO – LA SUDETTA SEMPLIFICAZIONE SI È RESA NECESSARIA IN QUANTO LA ZONA DI EFFETTIVA LOCALIZZAZIONE DEI BENI TRATTATI – RIFERITA AL COMUNE CAPOLUOGO – ESAMINA UN'AREA SIGNIFICATIVAMENTE VASTA ED ETEROGENEA, TALE DA APPORTARE ECCESSIVE DISTORSIONI AI VALORI O.M.I. DI RIFERIMENTO.

TABELLA DI COMPARAZIONE

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

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

TABELLA DEI DATI

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE (C _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	
	DISCRETA	0						0
FORMA	REGOLARE	2		2	2			
	ORDINARIA	1	1					
	PENALIZZANTE	0			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	731 Mq
UBICAZIONE	ECCELLENTI	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	
	OLTRE 1/3 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 KC_i	PREZZI MARGINALI				
	ID.	DENOMINAZIONE				C_1	C_2	C_3	C_4	C_5
TERRENO AGRICOLO	K_1	FERTILITA'	$KC_1 \times PC_i$	€	0,05 [-]	€ 150	€ 1.178	€ 180	€ 670	€ 400
	K_2	FORMA	$KC_2 \times PC_i$	€	0,02 [-]	€ 60	€ 471	€ 72	€ 268	€ 160
	K_3	GIACITURA	$KC_3 \times PC_i$	€	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	$KC_5 \times PC_i$	€	0,02 [-]	€ 60	€ 471	€ 72	€ 268	€ 160
	K_6	ACCESSO	$KC_6 \times PC_i$	€	0,05 [-]	€ 150	€ 1.178	€ 180	€ 670	€ 400
	K_7	AMPIEZZA	$KC_7 \times PC_i$	€	0,03 [-]	€ 90	€ 707	€ 108	€ 402	€ 240
	K_8	ESPOSIZIONE	$KC_8 \times PC_i$	€	0,03 [-]	€ 90	€ 707	€ 108	€ 402	€ 240
	K_9	ETA'	$KC_9 \times PC_i$	€	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 ΔP originate dall'aver reso tutte le sue caratteristiche uguali, in quantità o punteggio, a quelle del SUBJECT, si ottiene, quindi, il cosiddetto prezzo finale corretto, che rappresenta un possibile prezzo del SUBJECT:

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

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

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE (C _i)												LOTTO AGRICOLO DA STIMARE "S"				
		C ₁		C ₂		C ₃		C ₄		C ₅								
ID.	CARATTERISTICA	Q.tà PUNTEGGIO	Q.tà PUNTEGGIO	Q.tà PUNTEGGIO	Q.tà PUNTEGGIO	Q.tà PUNTEGGIO	Q.tà PUNTEGGIO	Q.tà PUNTEGGIO	Q.tà PUNTEGGIO	Q.tà PUNTEGGIO	Q.tà PUNTEGGIO	Q.tà PUNTEGGIO	Q.tà PUNTEGGIO	Q.tà PUNTEGGIO	Q.tà PUNTEGGIO	Q.tà PUNTEGGIO	Q.tà PUNTEGGIO	
		S - C ₁	S - C ₂	S - C ₃	S - C ₄	S - C ₅	APJ	APJ	APJ	APJ	APJ	APJ	APJ	APJ	APJ	APJ	APJ	APJ
TERRENO AGRICOLO	K ₁	FERTILITA'	-1	-€ 150	-1	-€ 1.178	-1	-€ 180	-1	-€ 400	-1	-€ 670	-1	-€ 400	-1	-€ 400	-1	-€ 400
	K ₂	FORMA	-1	-€ 60	-2	-€ 942	-2	-€ 144	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -
	K ₃	GIACITURA	1	€ 150	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	1	€ 400	1	€ 400
	K ₄	SUPERFICIE	597 Mq	€ 11.343	-499 Mq	-€ 9.481	563 Mq	€ 10.697	26 Mq	€ 494	581 Mq	€ 11.039	26 Mq	€ 494	581 Mq	€ 11.039	26 Mq	€ 494
	K ₅	UBICAZIONE	-2	-€ 120	-1	-€ 471	-1	-€ 72	-1	-€ 268	0	€ -	-1	-€ 268	0	€ -	-1	-€ 268
	K ₆	ACCESSO	-2	-€ 300	-2	-€ 2.356	-2	-€ 360	-2	-€ 1.340	-1	-€ 400	-2	-€ 1.340	-1	-€ 400	-1	-€ 400
	K ₇	AMPIEZZA	1	€ 90	0	€ -	1	€ 108	1	€ 402	1	€ 240	1	€ 402	1	€ 240	1	€ 240
	K ₈	ESPOSIZIONE	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -
	K ₉	ETA'	-2	-€ 600	-1	-€ 2.356	-1	-€ 360	-1	-€ 1.340	-1	-€ 800	-1	-€ 1.340	-1	-€ 800	-1	-€ 800
SINTESI VALUTATIVA	SOMMATORIA CORREZIONI DI PREZZO ZAPJ		€	10.353	-€	16.785	€	9.689	-€	2.721	€	10.319	€	2.721	€	10.319	€	2.721
	PCI PREZZO CORRETTO (test di ammissibilità)		€	3.000	€	23.560	€	3.600	€	13.395	€	8.000	€	13.395	€	8.000	€	13.395
	PREZZO CORRETTO P'CI=P'CI+ZAPJ		€	13.353	€	6.775	€	13.289	€	10.674	€	18.319	€	10.674	€	18.319	€	10.674
	PREZZO UNITARIO CORRETTO P'CI=P'CI/Ss		18 €/Mq	18 €/Mq	9 €/Mq	9 €/Mq	18 €/Mq	18 €/Mq	15 €/Mq	15 €/Mq	25 €/Mq	25 €/Mq	15 €/Mq	15 €/Mq	25 €/Mq	25 €/Mq	17,00 €/Mq	17,00 €/Mq
	SCOSTAMENTO PERCENTUALE Δ%		7,45%	7,45%	-45,48%	-45,48%	6,94%	6,94%	-14,10%	-14,10%	47,41%	47,41%	-14,10%	-14,10%	47,41%	47,41%	17,00 €/Mq	17,00 €/Mq
	PREZZO UNITARIO CORRETTO FINALE P'CI=P'CI/Ss		18 €/Mq	18 €/Mq	FUORI ALEA	FUORI ALEA	18 €/Mq	18 €/Mq	15 €/Mq	15 €/Mq	FUORI ALEA	FUORI ALEA	15 €/Mq	15 €/Mq	FUORI ALEA	FUORI ALEA	17,00 €/Mq	17,00 €/Mq
	SCOSTAMENTO PERCENTUALE Δ%		7,45%	7,45%	[-]	[-]	6,94%	6,94%	-14,10%	-14,10%	47,41%	47,41%	-14,10%	-14,10%	47,41%	47,41%	17,00 €/Mq	17,00 €/Mq
	VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL LOTTO AGRICOLO INDAGATO		17,00 €/Mq															

VALORE DI MERCATO LOTTO AGRICOLO

A seguito delle elaborazioni eseguite è stato possibile accertare il più probabile valore di mercato del lotto agricolo – come:

FOGLIO 92 – P.LLE 7 ; 8 ; 14 ; 18 ; 63

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

SUPERFICIE CATASTALE: Mq 731,00;

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO AGRICOLO

Mq 731,00 x € 17,00/Mq = **€ 12.400,00 IN CIFRA TONDA;**

[C] DETERMINAZIONE DEL VALORE VENALE DEL MANUFATTO ASSOCIATO AL FRASTAGLIO DI TERRENO UBICATO IN LOCALITÀ MONASTEROLI

FRASTAGLIO DI TERRENO: FOGLIO 82 – P.LLA 1096

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**.

Anche in questo caso - al fine di determinare il più probabile valore unitario di mercato del **MANUFATTO A DESTINAZIONE AGRICOLA** (FG. 82 – MAPP. 1096) associato ai fini valutativi al **FRASTAGLIO DI TERRENO** oggetto di disamina - INDENTIFICATO con la P.LLA 1097 del FOGLIO 82 - 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:

- d) DATI STORICI DESUNTI DA TRANSAZIONI O ASTE RECENTI, RIFERITE A IMMOBILI AVENTI CARATTERISTICHE ANALOGHE O ASSIMILABILI A QUELLI OGGETTO DI STIMA;
- e) OFFERTE DI VENDITA DESUNTE DA PUBBLICAZIONI SPECIALIZZATE O DIRETTAMENTE DALLE INFORMAZIONI FORNITE DAGLI OPERATORI DEL SETTORE (AGENZIE IMMOBILIARI);
- f) 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 *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 del *SUBJECT*;

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

E - DETERMINAZIONE DEL VALORE DI MERCATO, ottenuto mediante:

- g) CALCOLO DELLO SCOSTAMENTO PERCENTUALE DEI SINGOLI VALORI CORRETTI DA TALE VALORE MEDIO;
- h) STIMA - ATTRAVERSO I PREZZI MARGINALI - DEI VALORI DI MERCATO DEI *COMPARABLES* "CORRETTI" VARIANDO LE LORO CARATTERISTICHE PER RENDERLE PERFETTAMENTE ANALOGHE A QUELLE DEL *SUBJECT*;
- i) CALCOLO DEL VALORE MEDIO CORRETTO;
- j) CALCOLO DELLO SCOSTAMENTO PERCENTUALE DEI SINGOLI VALORI CORRETTI DA TALE VALORE MEDIO;
- k) ELIMINAZIONE DEI *COMPARABLES* CHE PRESENTANO UNO SCOSTAMENTO **Δ%** DALLA MEDIA MAGGIORE DEL **20%**;
- l) STIMA DEL VALORE DEL *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 MANUFATTI AGRICOLI O ASSIMILABILI, aventi caratteristiche simili o assimilabili alla porzione immobiliare indagata ed ubicati nel territorio comunale in argomento o in zone limitrofe, ha permesso di acquisire i dati di seguito precisati:

SPECIFICHE IMMOBILI COSTITUENTI IL CAMPIONE DI CONFRONTO												
ID	REP/RIF	NOTAIO - AGENZIA	PERIODO	TIPOLOGIA	UBICAZIONE - LOCALITA'	ZONA - O.M.I.	FOGLIO	P.LLA	SUB.	SUP.	VALORE	VALORE UNITARIO
C ₁	PROT.496/2016	VALUTAZIONE	I-2016	MAGAZZINO	CHIAPPELLA	R1	29	638	-	23,00 mq	€ 21.000	913 €/mq
C ₂	1.982/1T/2011	GOGLIA	I-2011	MAGAZZINO	VOLAISTRA	D1	4	40	2	16,00 mq	€ 17.600	1.100 C/mq
C ₃	PROT.2.585/2015	STIMA FISCALE	II-2013	MAGAZZINI	CAMPIONE	D1	22	1483	-	11,00 mq	€ 9.000	818 €/mq
C ₄	1.982/1T/2011	GOGLIA	I-2011	MAGAZZINO	VOLAISTRA	D1	4	40	1	16,00 mq	€ 17.600	1.100 C/mq
C ₅	PROT.705/2014	STIMA FISCALE	II-2012	MAGAZZINO	GROPPA	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 (MANUFATTO A DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA O ASSIMILABILE) 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/RICOVERO ATTREZZI** 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 SUBJECT indagato ed i COMPARABLES.

I dati sopra richiamati vengono raggruppati nella tabella sottostante:

SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE

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	CHIAPPELLA	VOLASTRA	CAMPIONE	VOLASTRA	GROPPA	MONASTEROLI	
		UBICAZIONE	-	-	-	-	-	-	
		COMUNE	RIOMAGGIORE	RIOMAGGIORE	RIOMAGGIORE	RIOMAGGIORE	RIOMAGGIORE	LA SPEZIA	
	CATASTALI	SEZIONE	-	-	-	-	-	-	
		FOGLIO	29	4	22	4	11	82	
		PARTICELLA	638	40	1483	40	518	1096	
	SUBALTERNO	-	2	-	1	-	-		
DATI ECONOMICI	NATURA DATO	REP. - RIF.	PROT.496/2016	1.982/1T/2011	PROT.2.585/2015	1.982/1T/2011	PROT.705/2014	-	
		NOTAIO - AGENZIA	VALUTAZIONE	GOGLIA	STIMA FISCALE	GOGLIA	STIMA FISCALE	-	
		DATA RIFERIMENTO	31/05/2016	13/05/2011	05/08/2013	13/05/2011	05/07/2012	I - 2016	
		PREZZO - VALORE	€ 21.000	€ 17.600	€ 9.000	€ 17.600	€ 11.700	-	
	OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE	ZONA O.M.I.	R1	D1	D1	D1	D1	R1*	
		SEMESTRE DI RIFERIMENTO	I	I	II	I	II	II	
		FASCIA	2016	2011	2013	2011	2012	2015	
		TIPOLOGIA	EXTRAURBANA	PERIFERICA	PERIFERICA	PERIFERICA	PERIFERICA	EXTRAURBANA	
		VALORE o.m.i. MAX	1.600 €/mq	1.700 €/mq	1.600 €/mq	1.700 €/mq	1.700 €/mq	1.600 €/mq	
		VALORE o.m.i. MIN	1.250 €/mq	1.300 €/mq	1.250 €/mq	1.300 €/mq	1.300 €/mq	1.250 €/mq	
	CONSISTENZA [AI SENSI DEL D.P.R. 138/98]	23,00 mq	16,00 mq	11,00 mq	16,00 mq	13,00 mq	16,00 mq		
PREZZO UNITARIO [€/mq]	913 €/mq	1.100 €/mq	818 €/mq	1.100 €/mq	900 €/mq	-			
CARATTERISTICHE FABBRICATO RURALE	K ₁	SUP. PRINCIPALE	23 mq	16 mq	11 mq	16 mq	12 mq	8 mq	
		SUPERFICIE	VANI ACCESSORI	0 mq	0 mq	0 mq	0 mq	1 mq	8 mq
			SUP. RAGGUAGLIATA	23 mq	16 mq	11 mq	16 mq	13 mq	16 mq
	K ₂	LOCALIZZAZIONE	MEDIOCRE				X		
		DI	ORDINARIA	X	X	X	X		
	K ₃	QUALITA' AFFACCIO	DETTAGLIO	DI PREGIO				X	
			SCADENTE	ORDINARIA	X		X		
			BUONA	PANORAMICA		X		X	
	K ₄	ACCESSIBILITA'	SENTIERO INTERPODERALE	X	X	X	X	X	
			SENTIERO - MEZZO MECCANICO						X
	K ₅	CLASSE DI CONSISTENZA S = [mq]	RIDOTTA S ≤ 20,00	X	X	X	X	X	
			MEDIA 21,00 < S < 29,00	X					
			ELEVATA S ≥ 30,00						
	K ₆	IMPIANTI E DOTAZIONI TECNOLOGICHE	ASSENTI	X	X	X	X	X	
LIMITATE									
PRESENTI								X	
K ₇	STATO DI CONSERVAZIONE	PESSIMO	X	X	X	X	X		
		SCADENTE							
		ORDINARIO			X			X	
		DISCRETO							
		RISTRUTTURATO							

TEST DI AMMISSIBILITÀ – TABELLA DI AGGIORNAMENTO

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

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

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	
		C ₁	C ₂	C ₃	C ₄	C ₅	"SUBJECT"	
PREZZO INIZIALE		€ 21.000	€ 17.600	€ 9.000	€ 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 = R _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 ⁵ O.M.I. min = 1.250 €/mq	
	Δ PREZZO LOCAZ. = (C _p -C) x (n ⁻¹) / r x q _n						V ⁵ O.M.I. MAX = 1.600 €/mq	
PREZZO INTERMEDIO		€ 21.000	€ 17.600	€ 9.000	€ 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 comparabile = V _c	1.425 €/mq	1.500 €/mq	1.425 €/mq	1.500 €/mq	1.500 €/mq	C' COSTO UNITARIO da SCADENTE a NORMALE	1.000 €/mq
	K _{EL} = V _s /V _c	1,00 [-]	0,95 [-]	1,00 [-]	0,95 [-]	0,95 [-]	C'' COSTO UNITARIO da ORDINARIO a RISTRUTTURATO	1.000 €/mq
	Δ PREZZO = P. INTERMEDIO x (K _{EL} - 1)	€ -	-€ 880	€ -	-€ 880	-€ 585	C = C' + C''	2.000 €/mq
P _{ci} = PREZZO CORRETTO		€ 21.000	€ 16.720	€ 9.000	€ 16.720	€ 11.115	P min PREZZO MINIMO	
PREZZO UNITARIO CORRETTO		913 €/mq	1.045 €/mq	818 €/mq	1.045 €/mq	855 €/mq	818 €/mq	

* ANALIZZANDO LE CONDIZIONI AL CONTERNO, ALTRESÌ VALUTATE ATTENTAMENTE LE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE DEI CESPITI OGGETTO DI VALUTAZIONE – SI È RITENUTO OPPORTUNO ESEGUIRE L'AGGIORNAMENTO TEMPORALE DEI VALORI REPERITI, CONSIDERANDO I BENI OGGETTO DI ANALISI UBICATI NELLA ZONA R1 – FASCIA EXTRAURBANA - DEL COMUNE DI RIOMAGGIORE.

NELLO SPECIFICO – LA SUDETTA SEMPLIFICAZIONE SI È RESA NECESSARIA IN QUANTO LA ZONA DI EFFETTIVA LOCALIZZAZIONE DEI BENI TRATTATI – RIFERITA AL COMUNE CAPOLUOGO – ESAMINA UN'AREA SIGNIFICATIVAMENTE VASTA ED ETEROGENEA, TALE DA APPORTARE ECCESSIVE DISTORSIONI AI VALORI O.M.I. DI RIFERIMENTO.

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 del SUBJECT, sotto esplicitati:

TABELLA DEI DATI

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	23	16	11	16	13	16
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		1	
		BUONA	2			2		2	
		PANORAMICA	3						3
K₄	ACCESSIBILITA'	SENTIERO INTERPODERALE	0	0	0	0	0	0	0
		SENTIERO - MEZZO MECCANICO	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	
		LIMITATE	1						
		PRESENTI	2						2
K₇	STATO DI CONSERVAZIONE	PESSIMO	0			0			
		SCADENTE	1	1	1		1	1	
		ORDINARIO	2						2
		DISCRETO	3						
		RISTRUTTURATO	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 il caso in esame vengono esplicitati, in forma riassuntiva, nella tabella sottostante:

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

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 Cl x Pci	€	0,10 [-]	€ 2.100	1.672 €	€ 900	1.672 €	€ 1.112
K₃	QUALITA' AFFACCIO	K ₃ Cl x Pci	€	0,07 [-]	€ 1.470	1.170 €	€ 630	1.170 €	€ 778
K₄	ACCESSIBILITA'	K ₄ Cl x Pci	€	0,05 [-]	€ 1.050	836 €	€ 450	836 €	€ 556
K₅	CLASSE DI CONSISTENZA	K ₅ Cl x Pci	€	0,01 [-]	€ 210	167 €	€ 90	167 €	€ 111
K₆	IMPIANTI E DOTAZIONE TECNOLOGICA	K ₆ Cl x Pci	€	0,02 [-]	€ 420	334 €	€ 180	334 €	€ 222
K₇	STATO DI CONSERVAZIONE	K ₇ Cl 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 del SUBJECT e quelle di ciascun COMPARABLE ammissibile, come risultano nelle TABELLE DEI DATI, e nel moltiplicare algebricamente tale differenza per i corrispondenti prezzi marginali individuati.

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

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

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 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, nella tabella di seguito richiamata:

TABELLA DI VALUTAZIONE

DENOMINAZIONE	IMMOBILI IN COMPARAZIONE "COMPARABLES"												PREZZO MEDIO UNITARIO 1.800 €/mq
	C1		C2		C3		C4		C5		C6		
	Q.tà Punteggi S-C1	CORREZIONE PREZZO APj	Q.tà Punteggi S-C2	CORREZIONE PREZZO APj	Q.tà Punteggi S-C3	CORREZIONE PREZZO APj	Q.tà Punteggi S-C4	CORREZIONE PREZZO APj	Q.tà Punteggi S-C5	CORREZIONE PREZZO APj	Q.tà Punteggi S-C6	CORREZIONE PREZZO APj	PREZZO UNITARIO
K1	-7 mq	-€ 5.727	0 mq	€ -	5 mq	€ 4.091	0 mq	€ -	3 mq	€ 2.455			
K2	1	€ 2.100	1	€ 1.672	1	€ 900	1	€ 1.672	2	€ 2.223			
K3	2	€ 2.940	1	€ 1.170	2	€ 1.260	1	€ 1.170	2	€ 1.556			
K4	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -			
K5	-1	-€ 210	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -			
K6	2	€ 840	2	€ 669	2	€ 360	2	€ 669	2	€ 445			
K7	1	€ 8.000	1	€ 8.000	2	€ 16.000	1	€ 8.000	1	€ 8.000			
ZAPj SOMMATORIA CORREZIONI PREZZO	€	7.943	€	11.511	€	22.611	€	11.511	€	14.678			
Pi PREZZO DI TRANSAZIONE	€	21.000	€	16.720	€	9.000	€	16.720	€	11.115			
P'G=Pj+ZAPj PREZZO CORRETTO	€	28.943	€	28.231	€	31.611	€	28.231	€	25.793			
P'Cs=P'Ci/Ss PREZZO UNITARIO CORRETTO	1.809 €/mq		1.764 €/mq		1.976 €/mq		1.764 €/mq		1.612 €/mq				
A% SCOSTAMENTO %	0,50%		-1,98%		9,76%		-1,98%		-10,44%				
P'Cs=P'Ci/Ss PREZZO UNITARIO CORRETTO FINALE	1.809 €/mq		1.764 €/mq		1.976 €/mq		1.764 €/mq		1.612 €/mq				
A% SCOSTAMENTO %	1,34%		-1,15%		10,68%		-1,15%		-9,69%				
VALORE UNITARIO CORRETTO FINALE DEL FABBRICATO INDAGATO												1.785 €/mq	
VALORE UNITARIO CORRETTO FINALE DEL MANUFATTO INDAGATO - ARROTONDATO												1.800 €/mq	

VALORE DI MERCATO DEL MANUFATTO A DESTINAZIONE AGRICOLA

A seguito delle elaborazioni eseguite è stato possibile accertare il più probabile valore di mercato del manufatto indagato – come:

FOGLIO 82 – MAPPALE 1096

VALORE UNITARIO DI MERCATO STIMATO: **€ 1.800,00/Mq.**

CONSISTENZA: Mq 16,00;

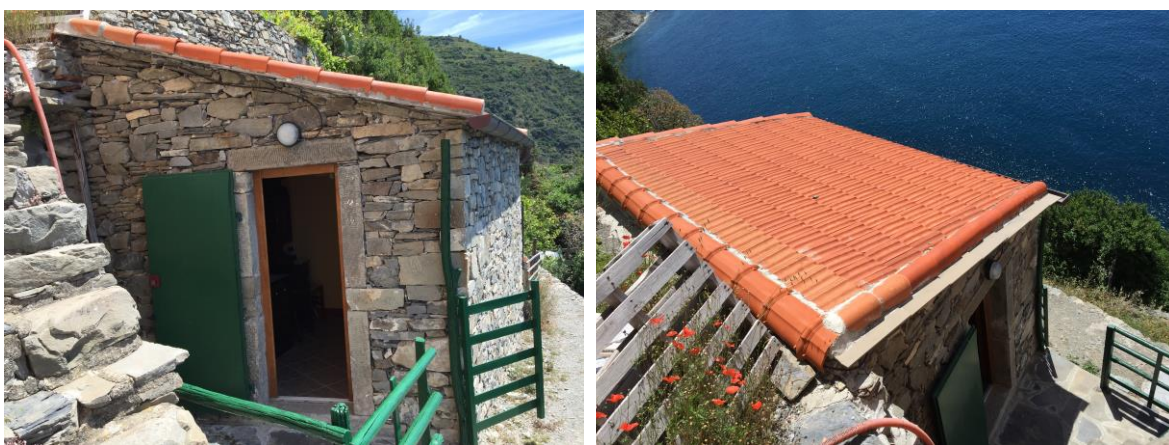


Fig.17 - 18: RIPRESE DI DETTAGLIO DEL MANUFATTO ASSOCIATO AL BENE INDAGATO (FONTE INTERNA).

VALORE DEL FRASTAGLIO DI TERRENO

FOGLIO 82 – PARTICELLA 1097

Mq 3,00 x € 1.800,00/Mq = **€ 5.400,00**, CHE RIPARTITI SULL’EFFETTIVA SUPERFICIE OGGETTO DI ANALISI – QUANTIFICATA IN **Mq 27,00** – RISULTANO EQUIVALENTI A CIRCA **€ 200,00/Mq.**

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:

LOCALITÀ CAMPIGLIA

FABBRICATO RURALE

FOGLIO 92 – MAPPALE 9

€ 8.250,00;

LOTTO AGRICOLO A PREVALENTE NATURA CATASTALE VIGNETO

FOGLIO 92 – P.LLE 7 ; 8 ; 14 ; 18 ; 63

€ 12.400,00;

LOCALITÀ MONASTEROLI

FRASTAGLIO DI TERRENO

FOGLIO 82 – P.LLA 1097

€ 5.400,00 - pari ad **€ 200,00/Mq** per l'intero;

VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ANALISI

V LOTTO

€ 8.250,00 + € 12.400,00 + 5.400,00 = € 26.000,00 IN CIFRA TONDA;

4 CONCLUSIONI

In virtù delle indagini e dei conteggi effettuati, si ritiene di determinare in complessivi **€ 26.000,00 (DICONSI EURO VENTISEIMILA/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.**