

## OGGETTO

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

### **VI LOTTO**



PROTOCOLLO N.41.417  
DEL 02.12.2016

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

## INDICE

<b>PREMESSA .....</b>	<b>3</b>
<b>1 DESCRIZIONE GENERALE DEL BENE .....</b>	<b>3</b>
1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE .....	3
1.2 CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE .....	4
1.3 CARATTERISTICHE DELL'UNITÀ IMMOBILIARE .....	6
1.4 UTILIZZO ATTUALE .....	26
1.5 IDENTIFICAZIONE CATASTALE .....	27
1.6 CONSISTENZA .....	32
<b>2 DESCRIZIONE TECNICO-LEGALE DEL BENE.....</b>	<b>35</b>
2.1 QUADRO NORMATIVO VIGENTE E NORME COGENTI .....	35
2.2 DOCUMENTAZIONE URBANISTICA .....	35
2.2.1 GENERALITÀ.....	35
2.2.2 DESTINAZIONE URBANISTICA.....	35
2.2.3 PRESCRIZIONI URBANISTICHE .....	37
2.2.4 VINCOLI URBANISTICI .....	37
2.2.5 POTENZIALITÀ EDIFICATORIE RESIDUE.....	37
2.3 CERTIFICAZIONI DI CONFORMITÀ .....	37
2.4 CONTRATTI DI LOCAZIONE.....	37
2.5 SERVITÙ E ALTRI DIRITTI REALI.....	37
<b>3 PROCESSO DI VALUTAZIONE.....</b>	<b>38</b>
3.1 CRITERI E METODOLOGIE ESTIMATIVE .....	38
3.2 INDIVIDUAZIONE DELLO SCOPO DELLA STIMA.....	40
3.3 ANALISI DEL MERCATO IMMOBILIARE.....	41
3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA .....	42
3.4.1 ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO.....	42
3.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE.....	77
<b>4 CONCLUSIONI.....</b>	<b>79</b>

## PREMESSA

RICHIEDENTE: **ENTE PARCO NAZIONALE DELLE CINQUE TERRE**

OGGETTO: PERIZIA DI STIMA PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DI DIFFERENTI BENI IMMOBILI, IL TUTTO UBICATO RISPETTIVAMENTE ALLE LOCALITÀ POSSAITARA, VAL DI SERRA E DONEGA - 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 **10 FEBBRAIO 2017**.

LA SCRIVENTE, MEDIANTE LA STESURA DEL PRESENTE ELABORATO, PERSEGUE L'OBBIETTIVO 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

### 1.1 NOTIZIE DI CARATTERE GENERALE

Sono oggetto di valutazione della presente perizia di stima due fabbricati a destinazione d'uso agricola e differenti appezzamenti di terreno a prevalente natura catastale incolto produttivo - il tutto ubicato all'interno del Parco Nazionale delle Cinque Terre, nel Comune di Riomaggiore - rispettivamente in prossimità delle Località Possaitara, Val di Serra e Donega.

Nel dettaglio i beni trattati - localizzati a valle della strada panoramica delle Cinque Terre, meglio conosciuta come "Litoranea" - risultano inquadrati nella **FASCIA EXTRAURBANA** (GROPPO - VOLASTRA - ENTROTERRA E RESTANTE FASCIA COSTIERA) - coincidente con la **ZONA R1** dell'**OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE** - riferito al Comune di Riomaggiore (SP).



**Fig.1:** INQUADRAMENTO - SU ORTOFOTO - 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 oggetto di valutazione 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. 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 le dorsali secondarie o le valli da esse 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 incolto produttivo e due unità edilizie in passato adibite a scopi agricoli.

Nel dettaglio - i cespiti possono essere discriminate come:

#### I] BENI UBICATI IN PROSSIMITÀ DELLA LOCALITÀ POSSAITARA

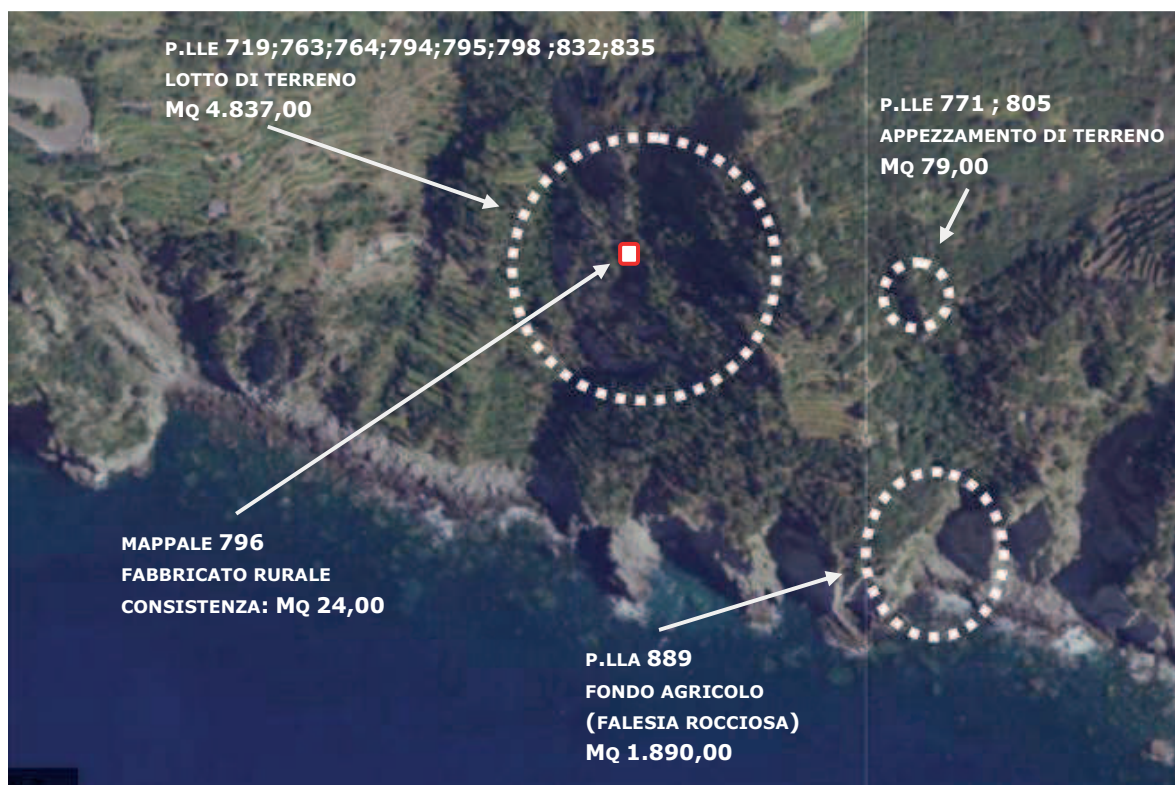
**I.A] FABBRICATO RURALE:** FOGLIO 29 – MAPPALE 796\*

**I.B] LOTTO DI TERRENO:** FOGLIO 29 - P.LLE 719;763;764;794\*;795\*;798\*;832;835

**I.C] APPEZZAMENTO DI TERRENO:** FOGLIO 29 - P.LLE 771 ; 805

**I.D] FONDO AGRICOLO:** FOGLIO 29 - P.LLA 889

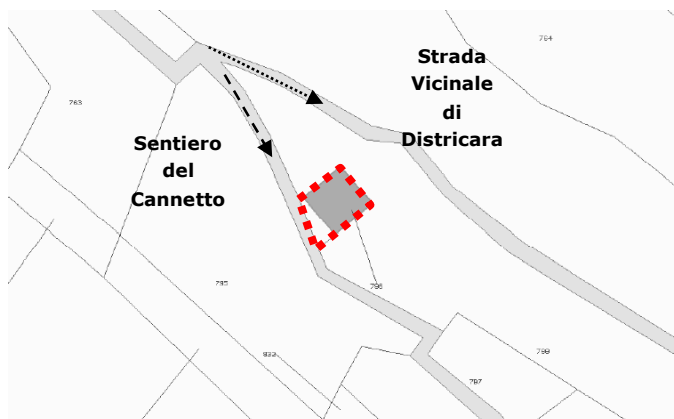
\* QUOTA DI POSSESSO PARI A 2/3 (VEDI § 1.5);



**Fig.3:** LOCALIZZAZIONE - SU ORTOFOTO - DEI BENI OGGETTO DI ANALISI (FONTE INTERNA).

## I.A] FABBRICATO RURALE

FOGLIO 29 – MAPPALE 796



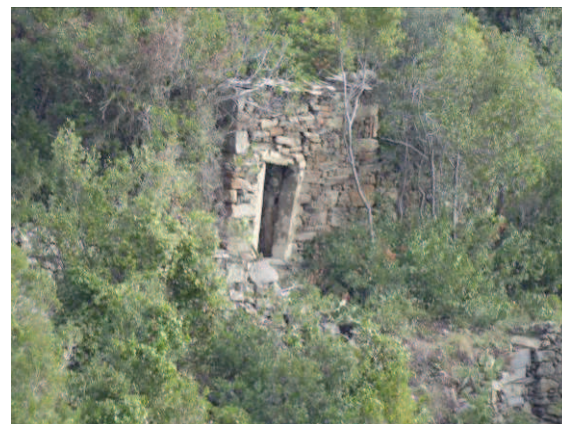
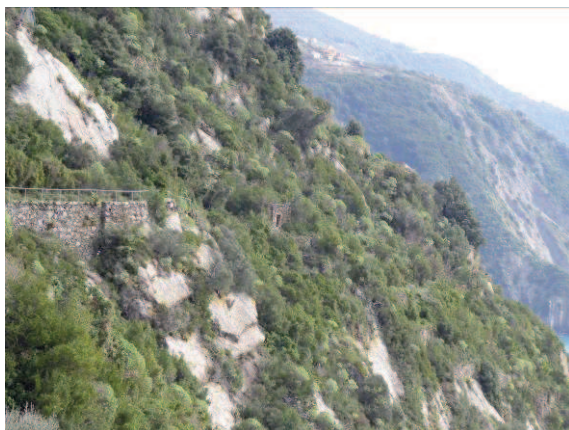
Trattasi di vetusta costruzione in pietra tipica dei luoghi, disposta su unico livello fuori terra ed adibita in passato a scopi agricoli, presumibilmente utilizzata come deposito.

**Fig.4:** INQUADRAMENTO DEL MANUFATTO (FONTE INTERNA).

Nello specifico – il fabbricato rurale, in scadente stato di conservazione, sviluppa un’area di sedime misurata in pianta (comprensiva di quota pertinenziale di piccola corte antistante l’ingresso) - determinata mediante mezzi informatici in dotazione all’Agenzia – di circa **Mq 24,00**.

Il cespite – posto in fregio al Sentiero del Cannetto, in prossimità dell’intersezione dello stesso con la Strada Vicinale di Disticara – risulta comodamente raggiungibile a piedi e gode di un singolare affaccio panoramico sul mare.

Nel dettaglio – il manufatto, marginalmente invaso da vegetazione spontanea, presenta muratura perimetrale pressoché integra e risulta privo di copertura, completamente collassata, serramenti ed impianti.



**Fig.5 - 6:** RIPRESE ESTERNE DEL MANUFATTO OGGETTO DI ANALISI (FONTE INTERNA).





**Fig.7 - 8:** DETTAGLI INTERNI DEL FABBRICATO RURALE OGGETTO DI VALUTAZIONE (FONTE INTERNA).

**I.B] LOTTO DI TERRENO: PREVALENTE NATURA CATASTALE VIGNETO**

FOGLIO 29 – PARTICELLE 719 ; 763 ; 764 ; 794 ; 795 ; 798 ; 832 ; 835

SUPERFICIE COMPLESSIVA: MQ 4.837,00



**Fig.9:** LOCALIZZAZIONE SU ORTOFOTO DEL LOTTO OGGETTO DI ANALISI (FONTE INTERNA).

Lotto agricolo a prevalente natura catastale vigneto, costituito da otto fondi contigui e contraddistinto da forma irregolare, con buona esposizione solare e con giacitura prevalentemente in forte pendio.



FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	SUPERFICIE PUNTUALE
29	719	VIGNETO	3.050,00 Mq
29	764	VIGNETO	690,00 Mq
29	795	VIGNETO	290,00 Mq
29	798	VIGNETO	430,00 Mq
29	835	VIGNETO	63,00 Mq
<b>CONSISTENZA COMPLESSIVA DELLA QUALITA' VIGNETO</b>			<b>4.523,00 Mq</b>
29	763	PASCOLO	180,00 Mq
29	832	PASCOLO	42,00 Mq
<b>CONSISTENZA COMPLESSIVA DELLA QUALITA' PASCOLO</b>			<b>222,00 Mq</b>
29	794	PASCOLO CESPUGLIATO	92,00 Mq
<b>CONSISTENZA COMPLESSIVA DELLA QUALITA' PASCOLO CESPUGLIATO</b>			<b>92,00 Mq</b>



**FIG.10:** LOTTO AGRICOLO OGGETTO DI ANALISI ( FONTE INTERNA ).

L'appezzamento - caratterizzato da superficie complessiva di **Mq 4.837,00** - è posto per la maggior consistenza ad un livello superiore rispetto al Sentiero del Cannelto e risulta invaso da fitta vegetazione spontanea tipica della macchia mediterranea.

È doveroso segnalare che il lotto presenta una significativa porzione di consistenza su ampio fronte di falesia rocciosa instabile.

Pertanto - visionate le condizioni al contorno ed analizzato lo stato di fatto con l'ausilio di mezzi informatici in dotazione all'Agenzia - si ritiene lecito quantificare in **Mq 1.251,00** (circa il 25,00% della consistenza complessiva del lotto oggetto di analisi), la superficie recuperabile ai fini produttivi mediante significativi interventi di pulizia, ripristino e nuovo impianto.

Nel dettaglio - l'analisi suddetta ha permesso di quantificare l'effettiva superficie del lotto recuperabile ai fini produttivi (consistenza utile ai fini valutativi) come:

ID		QUALITA'	SUPERFICIE PUNTUALE	TIPOLOGIA	NOTE	SUPERFICIE	
FOGLIO	P.LLA					PUNTUALE	%
29	719	VIGNETO	3.050,00 Mq	<b>TERRENO AGRICOLO</b>	<b>RECUPERABILE A FINI PRODUTTIVI</b>	<b>915,00 Mq</b>	<b>30,00%</b>
				FALESIA ROCCIOSA INSTABILE	NON RECUPERABILE A FINI PRODUTTIVI	2.135,00 Mq	70,00%
29	763	PASCOLO	180,00 Mq	FALESIA ROCCIOSA INSTABILE	NON RECUPERABILE A FINI PRODUTTIVI	180,00 Mq	100,00%
29	764	VIGNETO	690,00 Mq	<b>TERRENO AGRICOLO</b>	<b>RECUPERABILE A FINI PRODUTTIVI</b>	<b>207,00 Mq</b>	<b>30,00%</b>
				FALESIA ROCCIOSA INSTABILE	NON RECUPERABILE A FINI PRODUTTIVI	483,00 Mq	70,00%
29	794	PASCOLO CESPUGLIATO	92,00 Mq	FALESIA ROCCIOSA INSTABILE	NON RECUPERABILE A FINI PRODUTTIVI	92,00 Mq	100,00%
29	795	VIGNETO	290,00 Mq	FALESIA ROCCIOSA INSTABILE	NON RECUPERABILE A FINI PRODUTTIVI	290,00 Mq	100,00%
29	798	VIGNETO	430,00 Mq	<b>TERRENO AGRICOLO</b>	<b>RECUPERABILE A FINI PRODUTTIVI</b>	<b>129,00 Mq</b>	<b>30,00%</b>
				FALESIA ROCCIOSA INSTABILE	NON RECUPERABILE A FINI PRODUTTIVI	301,00 Mq	70,00%
29	832	PASCOLO	42,00 Mq	FALESIA ROCCIOSA INSTABILE	NON RECUPERABILE A FINI PRODUTTIVI	42,00 Mq	100,00%
29	835	VIGNETO	63,00 Mq	FALESIA ROCCIOSA INSTABILE	NON RECUPERABILE A FINI PRODUTTIVI	63,00 Mq	100,00%
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA LOTTO DI TERRENO =</b>				<b>4.837,00 Mq</b>			
<b>CONSISTENZA RECUPERABILE AI FINI PRODUTTIVI =</b>				<b>1.251,00 Mq</b>			

Per completezza espositiva - la Scrivente ritiene che le porzioni di terreno insistenti sulla falesia rocciosa instabile, meglio discriminate nella tabella sovrastante, non siano minimamente recuperabili ai fini produttivi - e pertanto prive di qualsivoglia valore di mercato.

**I.C] APPEZZAMENTO DI TERRENO: NATURA CATASTALE PASCOLO**

FOGLIO 29 – PARTICELLE 771 ; 805

SUPERFICIE COMPLESSIVA: Mq 79,00



**Fig.11:** LOCALIZZAZIONE SU ORTOFOTO DELL'APPEZZAMENTO OGGETTO DI VALUTAZIONE (FONTE INTERNA).

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	SUPERFICIE PUNTUALE
29	771	PASCOLO	67,00 Mq
CONSISTENZA COMPLESSIVA DELLA QUALITA' PASCOLO			67,00 Mq
29	805	INCOLTO PRODUTTIVO	12,00 Mq
CONSISTENZA COMPLESSIVA DELLA QUALITA' INCOLTO PRODUTTIVO			12,00 Mq

Appezzamento di terreno costituito da due fondi contigui, rispettivamente di natura catastale pascolo ed incolto produttivo, distinto

da forma pressoché regolare, buona esposizione solare e giacitura acclive.

Il terreno – caratterizzato da superficie complessiva di **Mq 79,00** – insiste marginalmente su porzione di falesia rocciosa instabile, in analogia ai fondi precedentemente descritti, e risulta invaso da fitta vegetazione spontanea di medio e basso fusto.

Nello specifico – l'appezzamento agricolo in passato risultava facilmente accessibile dalla Strada Vicinale di Disticara, sulla quale presenta ampio fronte.

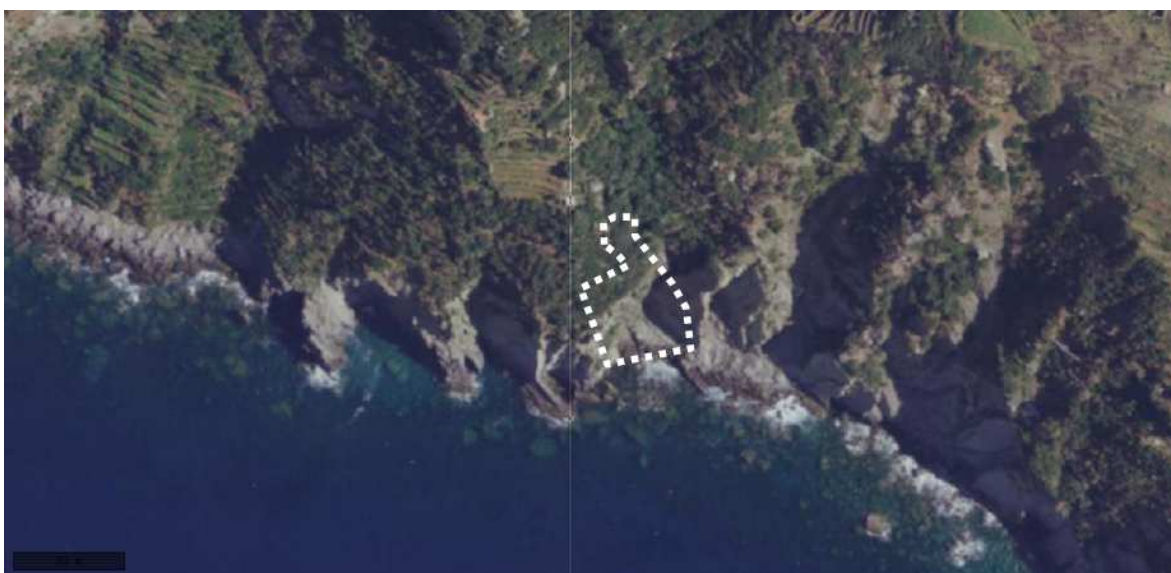
La Scrivente precisa che al fine di recuperare il lotto ai fini produttivi, occorrerebbero significativi interventi di pulizia, ripristino e nuovo impianto.



**I.D] FONDO AGRICOLO: NATURA CATASTALE INCOLTO PRODUTTIVO**

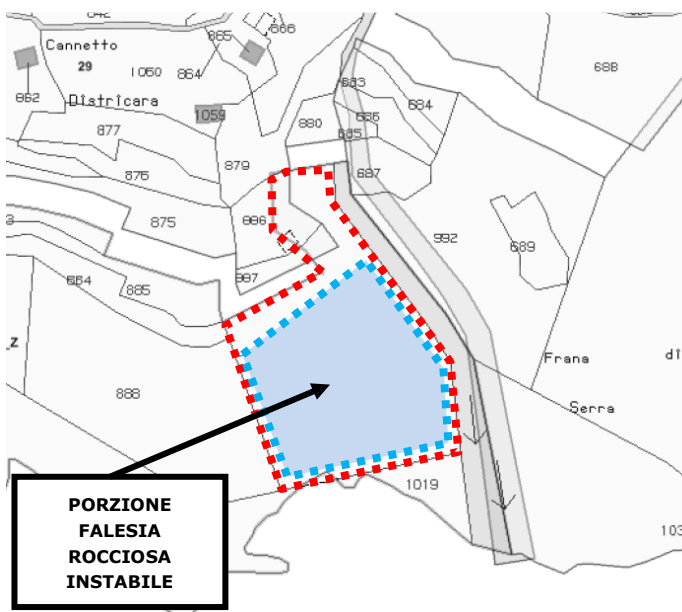
FOGLIO 29 – PARTICELLA 889

SUPERFICIE: MQ 1.890,00



**Fig.12:** LOCALIZZAZIONE SU ORTOFOTO DEL FONDO OGGETTO DI ANALISI (FONTE INTERNA).

Appezamento di terreno di natura catastale incolto produttivo, contraddistinto da forma irregolare, buona esposizione solare e giacitura – per la maggior consistenza – in forte pendio.



**PORZIONE  
FALESIA  
ROCCIOSA  
INSTABILE**

**Fig.13:** INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO DEL FONDO (FONTE INTERNA).

Il terreno – caratterizzato da esposizione soleggiata e panoramica sul mare - sviluppa una superficie di **Mq 1.890,00** e presenta ampio fronte instabile su falesia rocciosa (movimento franoso conosciuto come “frana di Serra”), parzialmente invasa da vegetazione spontanea - non recuperabile a fini produttivi e presumibilmente causa di ingenti spese al fine di mitigare i possibili rischi di distacco di materiale lapideo.

In virtù delle informazioni acquisite in fase di sopralluogo, visionate le condizioni al contorno ed analizzato lo stato di fatto con l'ausilio di mezzi informatici in dotazione all'Agenzia - si ritiene lecito quantificare in **Mq 567,00** (circa il 30,00% della consistenza del fondo oggetto di valutazione), la superficie recuperabile ai fini produttivi mediante significativi interventi di pulizia, ripristino e nuovo impianto.



**FIG.14:** LOCALIZZAZIONE SU CARTOGRAFIA 3D DEL TERRENO OGGETTO DI ANALISI ( FONTE INTERNA:S.I.T.).

Nel dettaglio - l'analisi suddetta ha permesso di quantificare l'effettiva superficie del fondo recuperabile ai fini produttivi (consistenza utile ai fini valutativi) come:

ID		QUALITA'	SUPERFICIE PUNTUALE	TIPOLOGIA	NOTE	SUPERFICIE	
FOGLIO	P.LLA					PUNTUALE DISCRIMINATA	%
29	889	INCOLTO PRODUTTIVO	1.890,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	RECUPERABILE A FINI PRODUTTIVI	567,00 Mq	30,00%
				FALESIA ROCCIOSA INSTABILE	NON RECUPERABILE A FINI PRODUTTIVI	1.323,00 Mq	70,00%
<p style="text-align: center;"><b>SUPERFICIE COMPLESSIVA FONDO = 1.890,00 Mq</b></p>							
<p style="text-align: center;"><b>CONSISTENZA RECUPERABILE AI FINI PRODUTTIVI = 567,00 Mq</b></p>							

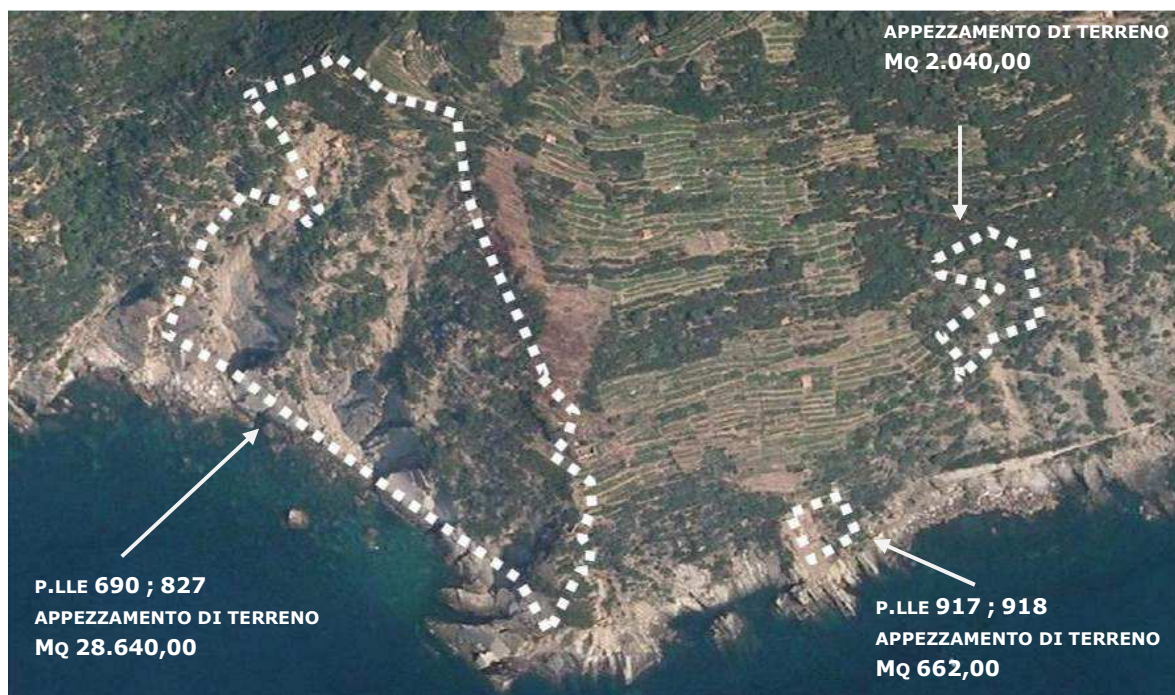


**II] BENI UBICATI IN PROSSIMITÀ DELLA LOCALITÀ VAL DI SERRA**

**II.A] APPEZZAMENTO DI TERRENO: FOGLIO 30 – P.LLE 690 ; 827**

**II.B] APPEZZAMENTO DI TERRENO: FOGLIO 30 – P.LLE 917 ; 918**

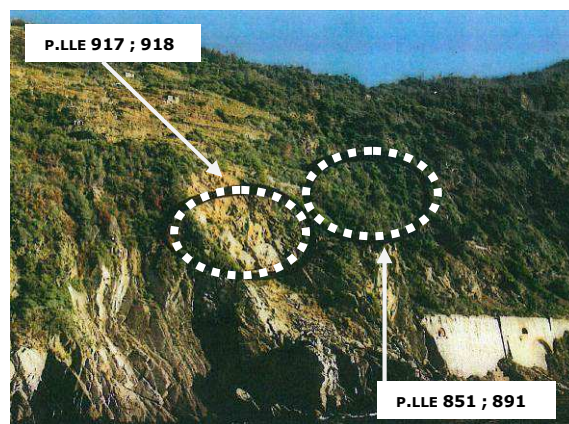
**II.C] APPEZZAMENTO DI TERRENO: FOGLIO 30 – P.LLE 851 ; 891**



**FIG.15:** LOCALIZZAZIONE - SU ORTOFOTO - DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE ( FONTE INTERNA ).



FG.30 – P.LLE 690 ; 827



FG.30 – P.LLE 917 E 918 ; 851 E 891

**FIG.16 - 17:** RIPRESE – DA MARE – DEI BENI OGGETTO DI ANALISI ( FONTE PARCO NAZIONALE DELLE CINQUE TERRE ).



**II.A] APPEZZAMENTO DI TERRENO: NATURA CATASTALE INCOLTO PRODUTTIVO**

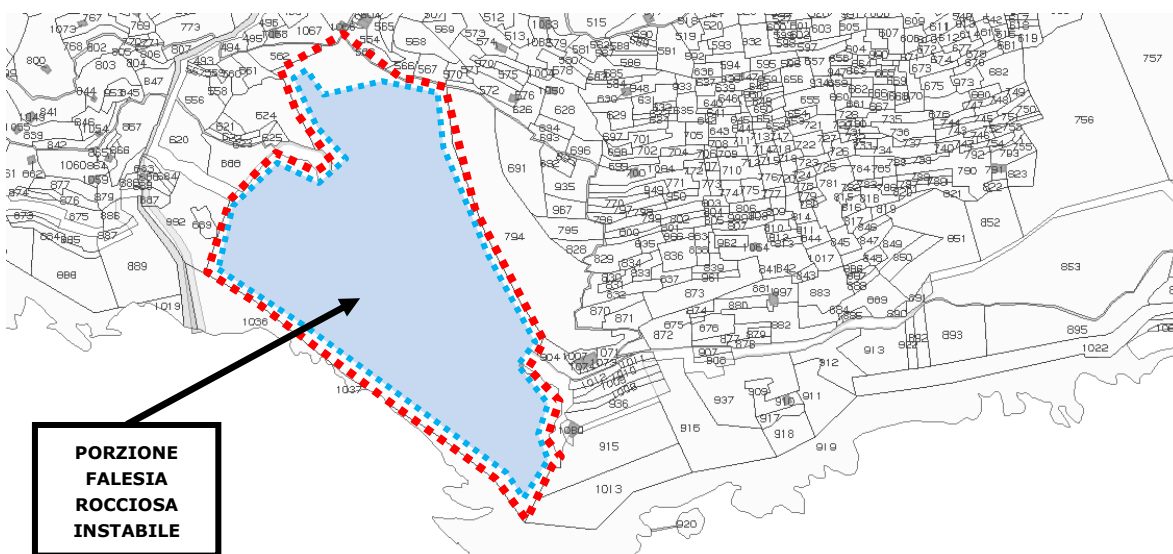
FOGLIO 30 – PARTICELLE 690 ; 827

SUPERFICIE COMPLESSIVA: MQ 28.640,00



**Fig.18 – 19 – 20:** DISCRIMINAZIONE DEL LOTTO OGGETTO DI VALUTAZIONE (FONTE INTERNA).

Appezzamento di terreno costituito da due fondi contigui di natura catastale incolto produttivo - contraddistinto da forma irregolare, buona esposizione solare e giacitura fortemente acclive.



**Fig.21:** INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO DEL FONDO (FONTE INTERNA).

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	SUPERFICIE PUNTUALE
30	690	INCOLTO PRODUTTIVO	10.160,00 Mq
30	827	INCOLTO PRODUTTIVO	18.480,00 Mq
<b>CONSISTENZA COMPLESSIVA DEL LOTTO</b>			<b>28.640,00 Mq</b>

Il lotto – avvicinabile mediante sentiero interpodereale - sviluppa una superficie complessiva di **Mq 28.640,00** e presenta ampio fronte instabile su falesia rocciosa (movimento franoso conosciuto come “frana di Serra”), parzialmente invasa da vegetazione spontanea - non recuperabile a fini produttivi e presumibilmente causa di ingenti spese al fine di mitigare i possibili rischi di distacco di materiale lapideo.



**FIG.22:** RIPRESA DI DETTAGLIO DELLA FALESIA ROCCIOSA (FONTE INTERNA).

In funzione delle informazioni acquisite in fase di sopralluogo, visionate le condizioni al contorno ed analizzato lo stato di fatto con l’ausilio di mezzi informatici in dotazione all’Agenzia – si ritiene lecito definire in **Mq 1.016,00** (circa il 10,00% della consistenza della P.LLA 690, posta nella parte sommitale del lotto), la superficie recuperabile ai fini produttivi tramite interventi di pulizia, ripristino e nuovo impianto.

Nello specifico - l'analisi suddetta ha permesso di quantificare l'effettiva superficie del lotto di terreno recuperabile ai fini produttivi (consistenza utile ai fini valutativi) come:

ID		QUALITA'	SUPERFICIE PUNTUALE	TIPOLOGIA	NOTE	SUPERFICIE	
FOGLIO	P.LLA					PUNTUALE DISCRIMINATA	%
30	690	INCOLTO PRODUTTIVO	10.160,00 Mq	TERRENO AGRICOLA	RECUPERABILE A FINI PRODUTTIVI	1.016,00 Mq	10,00%
				FALESIA ROCCIOSA INSTABILE	NON RECUPERABILE A FINI PRODUTTIVI	9.144,00 Mq	90,00%
30	827	INCOLTO PRODUTTIVO	18.480,00 Mq	FALESIA ROCCIOSA INSTABILE	NON RECUPERABILE A FINI PRODUTTIVI	18.480,00 Mq	100,00%
<b>SUPERFICIE COMPLESSIVA LOTTO DI TERRENO = 28.640,00 Mq</b>							
<b>CONSISTENZA RECUPERABILE AI FINI PRODUTTIVI = 1.016,00 Mq</b>							

Per completezza espositiva - la Scrivente ritiene che le porzioni di terreno insistenti sulla falesia rocciosa instabile, meglio discriminate nella tabella sovrastante, non siano minimamente recuperabili ai fini produttivi - e pertanto prive di qualsivoglia valore di mercato.



**II.B] APPEZZAMENTO DI TERRENO: NATURA CATASTALE MISTA**

FOGLIO 30 – PARTICELLE 917 ; 918

SUPERFICIE COMPLESSIVA: Mq 662,00



**FIG.23 - 24:** DISCRIMINAZIONE DELL'APPEZZAMENTO OGGETTO DI VALUTAZIONE ( FONTE INTERNA ).

Appezzamento di terreno costituito da due fondi contigui rispettivamente di natura catastale vigneto ed incolto produttivo - contraddistinto da forma pressoché regolare, buona esposizione solare e giacitura acclive.

Il terreno – distinto da superficie complessiva di **Mq 662,00** – è posto a picco sul mare e risulta ricompreso all'interno di un ampio fronte instabile, caratterizzato da continui e progressivi fenomeni di scivolamento e distacco di materiale lapideo e terroso sull'arenile sottostante.

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	SUPERFICIE PUNTUALE
30	917	VIGNETO	175,00 Mq
CONSISTENZA DELLA QUALITA' VIGNETO			175,00 Mq
30	918	INCOLTO PRODUTTIVO	487,00 Mq
CONSISTENZA DELLA QUALITA' INCOLTO PRODUTTIVO			487,00 Mq

Nello specifico – il lotto, raggiungibile in passato attraverso sentiero interpodereale, sotto l'azione erosiva sta perdendo le

caratteristiche proprie di un terreno – riducendosi ad un corpo di frana privo di funzionalità ai fini agricoli.

In considerazione delle informazioni acquisite in fase di sopralluogo, visionate le condizioni al contorno ed analizzato lo stato di fatto con l'ausilio di mezzi informatici in dotazione all'Agenzia - la Scrivente ritiene che l'appezzamento di terreno non sia minimamente recuperabile ai fini produttivi – e pertanto privo di qualsivoglia valore di mercato.

## II.C] APPEZZAMENTO DI TERRENO: NATURA CATASTALE INCOLTO PRODUTTIVO

FOGLIO 30 – PARTICELLE 851 ; 891

SUPERFICIE COMPLESSIVA: Mq 2.040,00



**Fig.25 - 26:** DISCRIMINAZIONE DELL'APPEZZAMENTO OGGETTO DI VALUTAZIONE ( FONTE INTERNA ).

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	SUPERFICIE PUNTUALE
30	851	INCOLTO PRODUTTIVO	1.910,00 Mq
30	891	INCOLTO PRODUTTIVO	130,00 Mq
<b>CONSISTENZA COMPLESSIVA LOTTO</b>			<b>2.040,00 Mq</b>

Appezzamento di terreno costituito da due fondi contigui di natura catastale incolto produttivo - contraddistinto da

forma pressoché regolare, buona esposizione solare e giacitura in pendio.

Il terreno – caratterizzato da esposizione soleggiata e panoramica sul mare sviluppa una superficie complessiva di **Mq 2.040,00** – e risulta per la maggior consistenza in stato di abbandono.

Nello specifico - il lotto, raggiungibile a piedi tramite percorrenza di sentiero interpoderale ed avvicinabile mediante utilizzo di automotrice su binario dentato, è invaso da fitta vegetazione spontanea di medio e basso fusto - tipica della macchia mediterranea.

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



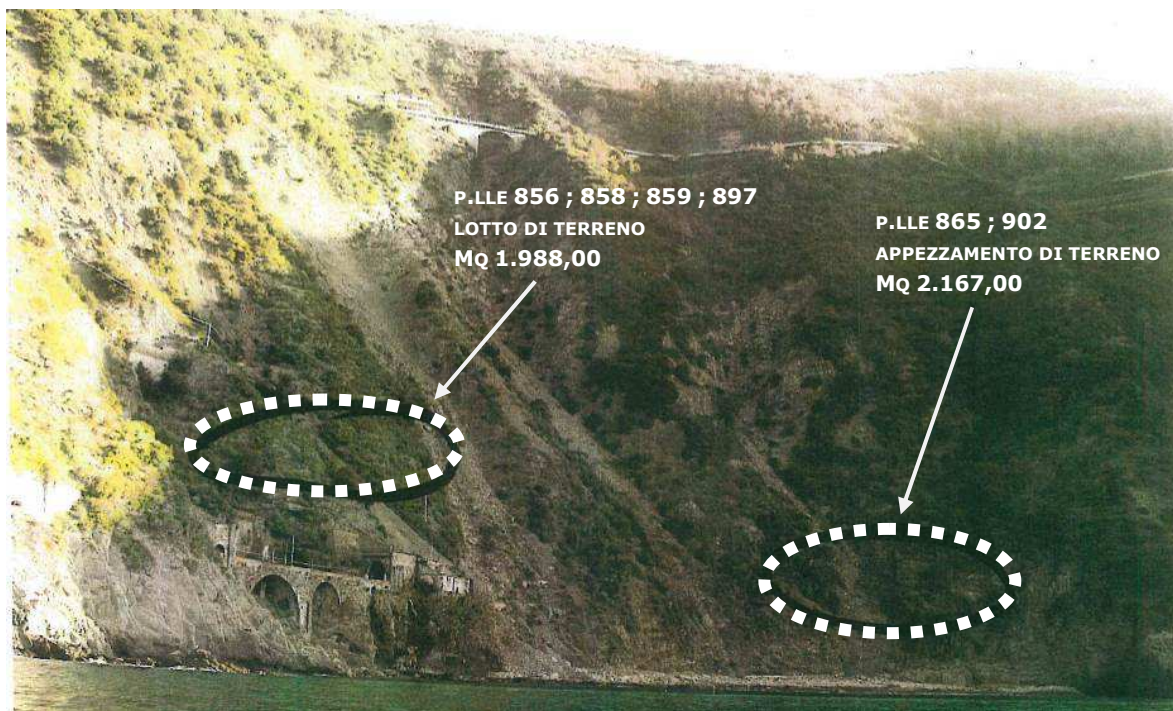
**III] BENI UBICATI IN PROSSIMITÀ DELLA LOCALITÀ DONEGA (FOGLIO 30)**

**III.A] LOTTO DI TERRENO:** FOGLIO 30 – P.LLE 856 ; 858 ; 859 ; 897

**III.B] APPEZZAMENTO DI TERRENO:** FOGLIO 30 – P.LLE 865 ; 902



**Fig.27:** LOCALIZZAZIONE - SU ORTOFOTO - DEI FONDI OGGETTO DI VALUTAZIONE (FONTE INTERNA).



**Fig.28:** RIPRESE- DA MARE - DEI TERRENI OGGETTO DI ANALISI (FONTE PARCO NAZIONALE DELLE CINQUE TERRE).



**III.A] LOTTO DI TERRENO: NATURA CATASTALE MISTA**

FOGLIO 29 – PARTICELLE 856 ; 858 ; 859 ; 897

SUPERFICIE COMPLESSIVA: Mq 1.988,00



**Fig.29 - 30:** DISCRIMINAZIONE DEL LOTTO OGGETTO DI ANALISI (FONTE INTERNA).

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	SUPERFICIE PUNTUALE
30	856	INCOLTO STERILE	470,00 Mq
30	897	INCOLTO STERILE	318,00 Mq
<b>CONSISTENZA COMPLESSIVA DELLA QUALITA' INCOLTO STERILE</b>			<b>788,00 Mq</b>
30	858	PASCOLO	730,00 Mq
30	859	PASCOLO	470,00 Mq
<b>CONSISTENZA COMPLESSIVA DELLA QUALITA' PASCOLO</b>			<b>1.200,00 Mq</b>

Appezamento di terreno costituito da quattro fondi contigui, censiti con diversa natura catastale e disposti a differenti quote della falesia degradante

verso il mare – in corrispondenza del tratto della rete ferroviaria.

Il lotto - distinto da forma irregolare, buona esposizione solare e giacitura fortemente acclive – sviluppa una superficie complessiva di **Mq 1.988,00**.

Nello specifico – il terreno, parzialmente invaso da vegetazione spontanea, è ricompreso all'interno di un ampio fronte instabile, caratterizzato da costanti fenomeni di scivolamento e distacco di materiale lapideo e terroso sull'arenile sottostante.

In funzione delle informazioni acquisite in fase di sopralluogo, visionate le condizioni al contorno ed analizzato lo stato di fatto con l'ausilio di mezzi informatici in dotazione all'Agenzia - la Scrivente ritiene che l'appezamento di terreno non sia minimamente recuperabile ai fini produttivi – e pertanto privo di qualsivoglia valore di mercato.

### III.B] APPEZZAMENTO DI TERRENO: NATURA CATASTALE MISTA

FOGLIO 29 – PARTICELLE 865 ; 902

SUPERFICIE COMPLESSIVA: Mq 2.167,00



**Fig.31 - 32:** DISCRIMINAZIONE DELL'APPEZZAMENTO DI TERRENO OGGETTO DI VALUTAZIONE (FONTE INTERNA).

Appezzamento di terreno costituito da due fondi contigui, rispettivamente di natura catastale incolto sterile ed incolto produttivo, contraddistinto da forma irregolare, buona esposizione solare e giacitura fortemente acclive.

Il lotto – posto nella parte terminale della falesia degradante sul mare - sviluppa una superficie complessiva di **Mq 2.043,00** e risulta parzialmente invaso da vegetazione spontanea di medio e basso fusto.

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	SUPERFICIE PUNTUALE
30	865	INCOLTO STERILE	124,00 Mq
<b>CONSISTENZA DELLA QUALITA' INCOLTO STERILE</b>			<b>124,00 Mq</b>
30	902	INCOLTO PRODUTTIVO	2.043,00 Mq
<b>CONSISTENZA DELLA QUALITA' INCOLTO PRODUTTIVO</b>			<b>2.043,00 Mq</b>

Nel dettaglio – il terreno, in analogia al lotto suddetto, è ricompreso all'interno di un più ampio fronte instabile, caratterizzato da costanti fenomeni di

scivolamento e distacco di materiale lapideo e terroso sull'arenile sottostante.

In considerazione delle indicazioni acquisite in fase di sopralluogo, visionate le condizioni al contorno ed analizzato lo stato di fatto con l'ausilio di mezzi informatici in dotazione all'Agenzia - la Scrivente ritiene che l'appezzamento di terreno non sia neppure marginalmente recuperabile ai fini produttivi – e pertanto privo di qualsivoglia valore di mercato.

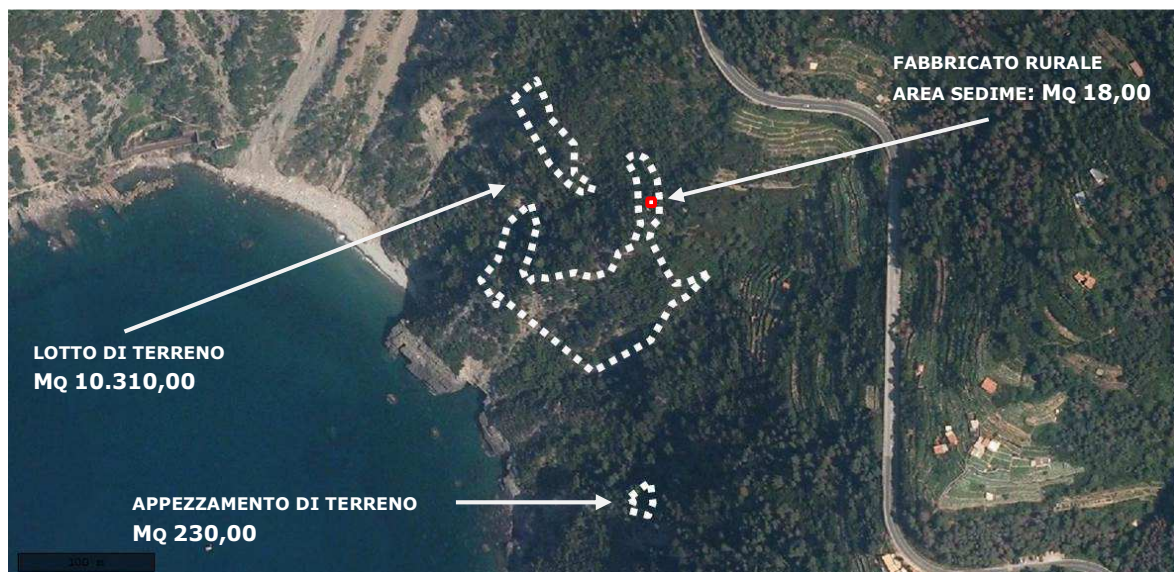


**IV] BENI UBICATI IN PROSSIMITÀ DELLA LOCALITÀ DONEGA (FOGLIO 32)**

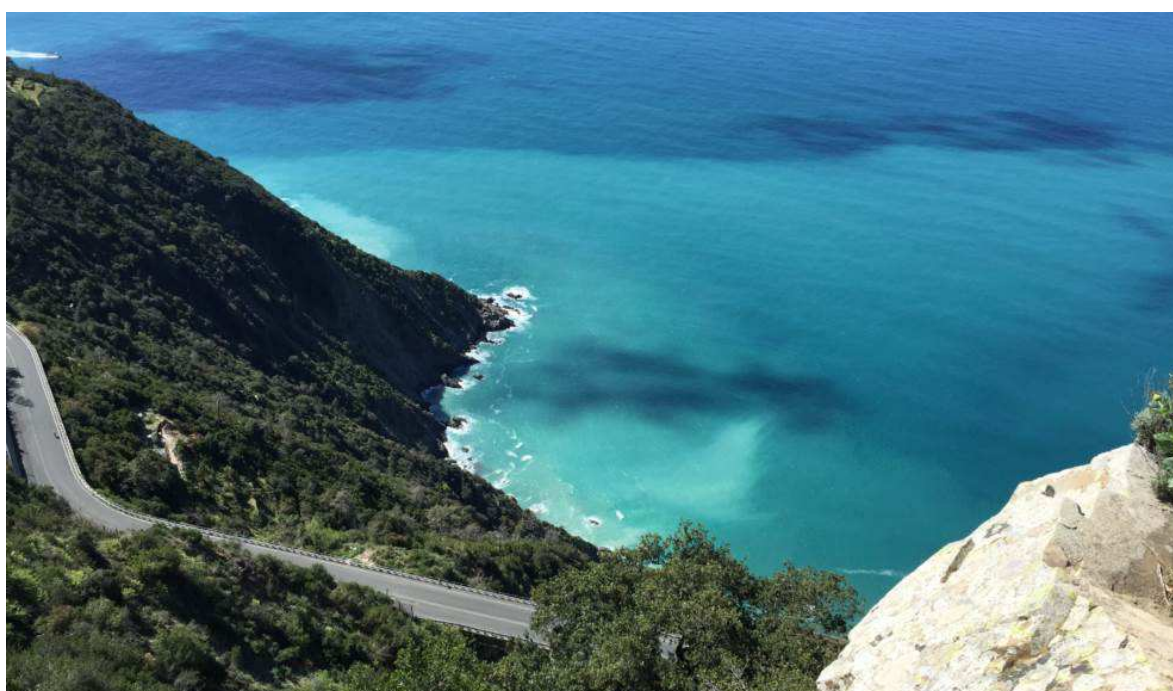
**IV.A] FABBRICATO RURALE:** FOGLIO 32 – MAPPALE 156

**IV.B] LOTTO DI TERRENO:** FOGLIO 32 – P.LLE 104 ; 155 ; 217 ; 278

**IV.C] APPEZZAMENTO DI TERRENO:** FOGLIO 32 – P.LLA 470



**FIG.33:** LOCALIZZAZIONE - SU ORTOFOTO - DEI BENI OGGETTO DI VALUTAZIONE ( FONTE INTERNA ).

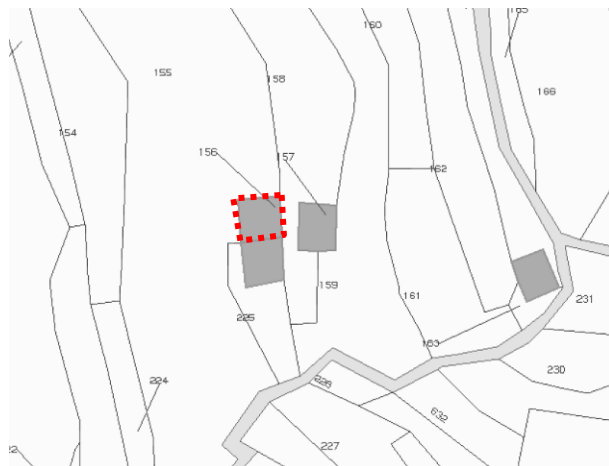


**FIG.34:** RIPRESA DELL'AREA IN CUI INSISTONO I BENI ANALIZZATI ( FONTE INTERNA ).



#### IV.A] FABBRICATO RURALE (AREA DI SEDIME)

FOGLIO 32 – MAPPALE 156



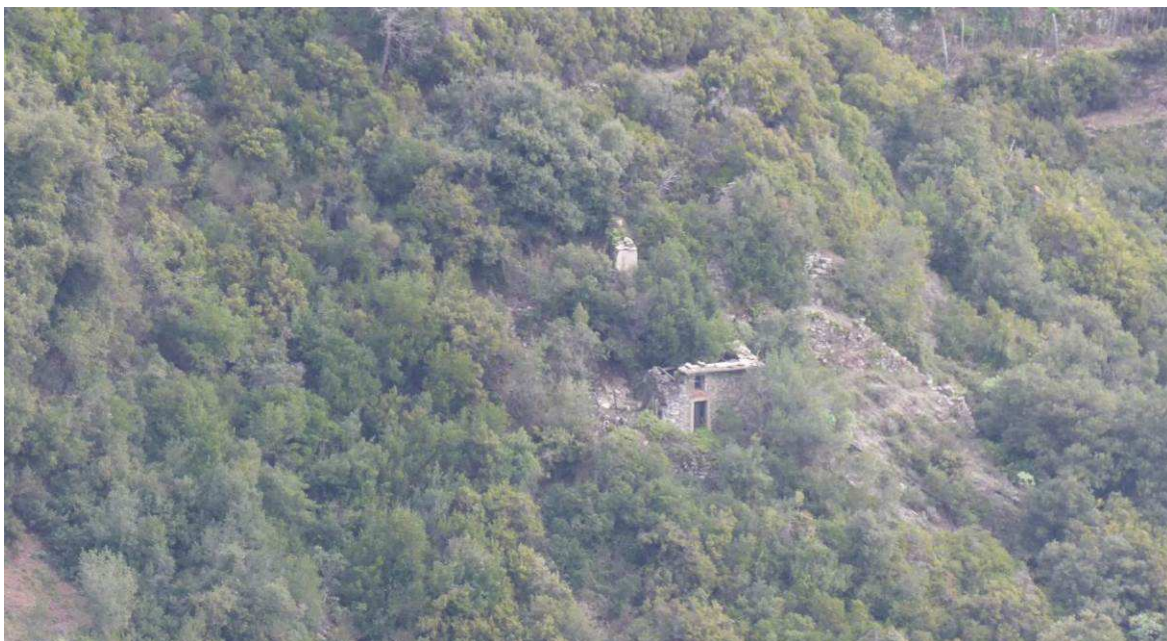
**Fig.35:** INQUADRAMENTO CARTOGRAFICO DEL BENI TRATTATO.

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, attiguo ad altra costruzione, sviluppa un'area di sedime misurata in pianta - determinata mediante mezzi informatici in dotazione

all'Agenzia – di circa **Mq 18,00**.

La porzione edilizia – in passato raggiungibile a piedi, tramite percorrenza di sentiero interpodereale ed avvicinabile mediante utilizzo di automotrice su binario dentato – alla data della verifica ispettiva risultava parzialmente occultata dalla fitta ed impenetrabile vegetazione spontanea di sottobosco – pertanto non direttamente materializzabile sul posto per una corretta identificazione.



**Fig.36:** LOCALIZZAZIONE DEL MANUFATTO OGGETTO DI DISAMINA ( FONTE INTERNA ).

**IV.B] LOTTO DI TERRENO: NATURA CATASTALE MISTA**

FOGLIO 32 – PARTICELLE 104 ; 155 ; 217 ; 278

SUPERFICIE COMPLESSIVA: Mq 10.310,00



**Fig.37 - 38:** DISCRIMINAZIONE GENERICA DEL LOTTO OGGETTO DI ANALISI (FONTE INTERNA).

FOGLIO	PARTICELLA	QUALITA'	SUPERFICIE PUNTUALE
32	104	PASCOLO CESPUGLIATO	1.490,00 Mq
32	278	PASCOLO CESPUGLIATO	6.620,00 Mq
<b>CONSISTENZA COMPLESSIVA DELLA QUALITA' PASCOLO CESPUGLIATO</b>			<b>8.110,00 Mq</b>
32	155	PASCOLO	740,00 Mq
<b>CONSISTENZA COMPLESSIVA DELLA QUALITA' PASCOLO</b>			<b>740,00 Mq</b>
32	217	INCOLTO PRODUTTIVO	1.460,00 Mq
<b>CONSISTENZA COMPLESSIVA DELLA QUALITA' INCOLTO PRODUTTIVO</b>			<b>1.460,00 Mq</b>

Appezamento di terreno costituito da quattro fondi contigui, censiti con diversa natura catastale e disposti a differenti quote sul versante degradante sul mare.

Il lotto - contraddistinto da forma irregolare, buona esposizione solare e giacitura acclive – sviluppa una superficie complessiva di **Mq 10.310,00**.

L’appezzamento – in stato di abbandonato ed invaso da fitta vegetazione spontanea tipica della macchia mediterranea, presenta limitata quota su un ampio fronte di falesia rocciosa parzialmente instabile.

Per completezza espositiva - si segnala che l’area in esame, in passato, era comodamente raggiungibile tramite percorrenza di viottolo interpodereale (Sentiero del Cannelto) ed avvicinabile mediante utilizzo di automotrice su binario dentato.

La Scrivente precisa che al fine di recuperare il lotto ai fini produttivi servirebbero importanti interventi di pulizia, ripristino dei terrazzamenti e nuovo impianto.

#### IV.c] APPEZZAMENTO DI TERRENO: NATURA CATASTALE PASCOLO CESPUGLIATO

FOGLIO 32 – PARTICELLA 470

SUPERFICIE: MQ 230,00



**Fig.39 - 40:** DISCRIMINAZIONE GENERICA DEL TERRENO OGGETTO DI VALUTAZIONE ( FONTE INTERNA ).

Appezzamento di terreno di natura catastale pascolo cespugliato, contraddistinto da forma irregolare, buona esposizione solare e giacitura acclive.

Il cespite - in stato di abbandono ed invaso da fitta vegetazione spontanea tipica della macchia mediterranea, in analogia al lotto suddetto – sviluppa una superficie di **Mq 230,00**.

Si segnala che il terreno in esame, in passato, era raggiungibile tramite percorrenza di viottolo interpodereale.

La Scrivente precisa che al fine di recuperare il fondo ai fini produttivi occorrerebbero importanti interventi di pulizia, ripristino dei terrazzamenti e nuovo impianto.

#### 1.4 UTILIZZO ATTUALE

Alla data della verifica ispettiva - i beni oggetto di analisi risultavano per la quasi totalità 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	719	VIGNETO	4	3.050,00 Mq	€ 2,68	€ 11,03
29	763	PASCOLO	U	180,00 Mq	€ 0,09	€ 0,03
29	764	VIGNETO	4	690,00 Mq	€ 0,61	€ 2,49
29	771	PASCOLO	U	67,00 Mq	€ 0,03	€ 0,01
29	805	INCOLTO PRODUTTIVO	U	12,00 Mq	€ 0,01	€ 0,01
29	832	PASCOLO	U	42,00 Mq	€ 0,02	€ 0,01
29	835	VIGNETO	4	63,00 Mq	€ 0,06	€ 0,23
29	889	INCOLTO PRODUTTIVO	U	1.890,00 Mq	€ 0,10	€ 0,10
<b>A CAPO DI:</b> ENTE PARCO NAZIONALE DELLE CINQUE TERRE con sede in RIOMAGGIORE C.F.: 01094790118 - Proprieta' per 1/1						
29	794	PASCOLO CESPUGLIATO	U	92,00 Mq	€ 0,01	€ 0,01
29	795	VIGNETO	4	290,00 Mq	€ 0,25	€ 1,05
29	796	FABBRICATO RURALE	-	24,00 Mq	-	-
29	798	VIGNETO	4	430,00 Mq	€ 0,38	€ 1,55
<b>A CAPO DI:</b> CARPENA TERENCE;ANDREA nato a RIOMAGGIORE il 30/11/1936 C.F.: CRPTN296S30H304L - Proprieta' per 1/3 ENTE PARCO NAZIONALE DELLE CINQUE TERRE con sede in RIOMAGGIORE C.F.: 01094790118 - Proprieta' per 2/3 JOKER SERVICE S.R.L. con sede in MILANO C.F.: 08276760157 - Proprieta' per 59/90 RIZZINI ORNELLA nata a BRESCIA il 16/02/1963 C.F.: R22RL163B56B157T - Proprieta' per 1/90						

NUOVO CATASTO TERRENI						
FOGLIO	P.LLA	QUALITA' CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
30	690	INCOLTO PRODUTTIVO	U	10.160,00 Mq	€ 0,52	€ 0,52
30	827	INCOLTO PRODUTTIVO	U	18.480,00 Mq	€ 0,95	€ 0,95
30	851	INCOLTO PRODUTTIVO	U	1.910,00 Mq	€ 0,10	€ 0,10
30	856	INCOLTO STERILE	U	470,00 Mq	-	-
30	858	PASCOLO	U	730,00 Mq	€ 0,38	€ 0,11
30	859	PASCOLO	U	470,00 Mq	€ 0,24	€ 0,07
30	865	INCOLTO STERILE		124,00 Mq	-	-
30	891	INCOLTO PRODUTTIVO	U	130,00 Mq	€ 0,01	€ 0,01
30	897	INCOLTO STERILE		318,00 Mq	-	-
30	902	INCOLTO PRODUTTIVO	U	2.043,00 Mq	€ 0,11	€ 0,11
30	917	VIGNETO	4	175,00 Mq	€ 0,63	€ 0,63
30	918	INCOLTO PRODUTTIVO	U	487,00 Mq	€ 0,03	€ 0,03
<b>A CAPO DI:</b> ENTE PARCO NAZIONALE DELLE CINQUE TERRE con sede in RIOMAGGIORE C.F.: 01094790118 - Proprieta' per 1/1						

NUOVO CATASTO TERRENI						
FOGLIO	P.LLA	QUALITA' CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	REDDITO DOMINICALE	REDDITO AGRARIO
32	104	PASCOLO CESPUGLIATO	U	1.490,00 Mq	€ 0,23	€ 0,15
32	155	PASCOLO	U	740,00 Mq	€ 0,38	€ 0,11
32	156	FABBRICATO RURALE	U	18,00 Mq	-	-
32	217	INCOLTO PRODUTTIVO	U	1.460,00 Mq	€ 0,08	€ 0,08
32	278	PASCOLO CESPUGLIATO	U	6.620,00 Mq	€ 1,03	€ 0,68
32	470	PASCOLO CESPUGLIATO	U	230,00 Mq	€ 0,04	€ 0,02

**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

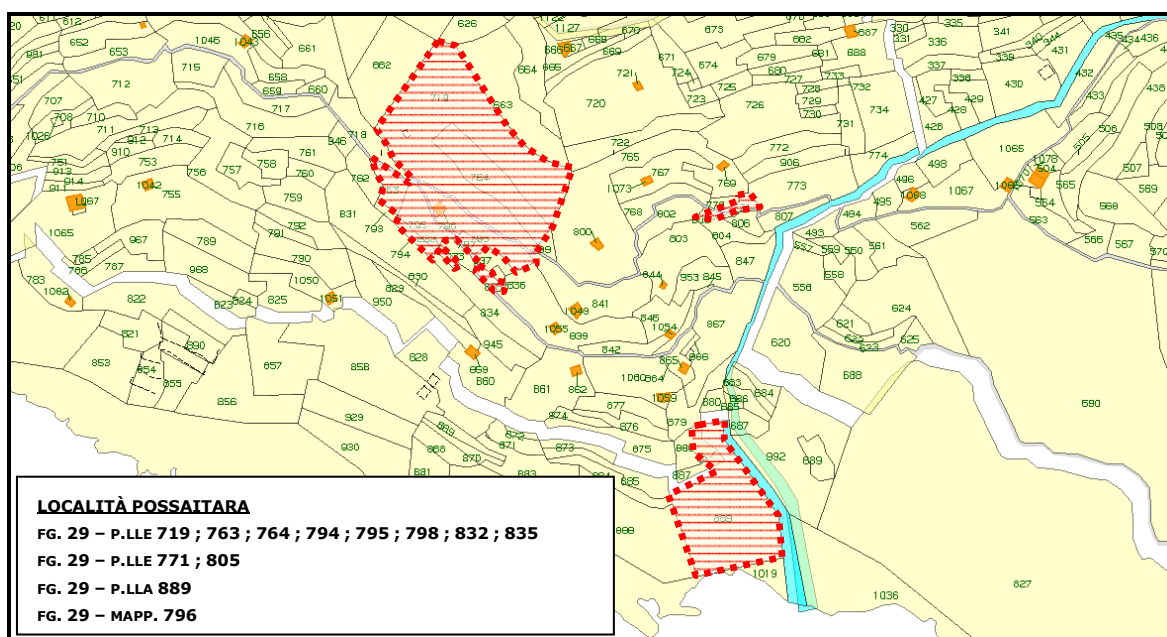
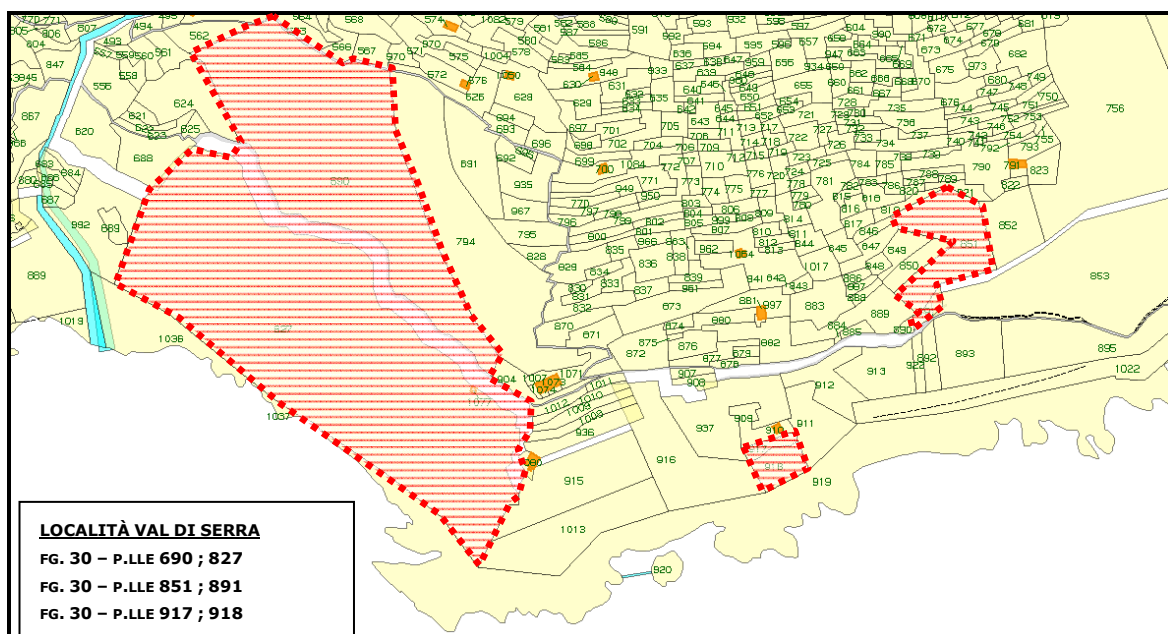


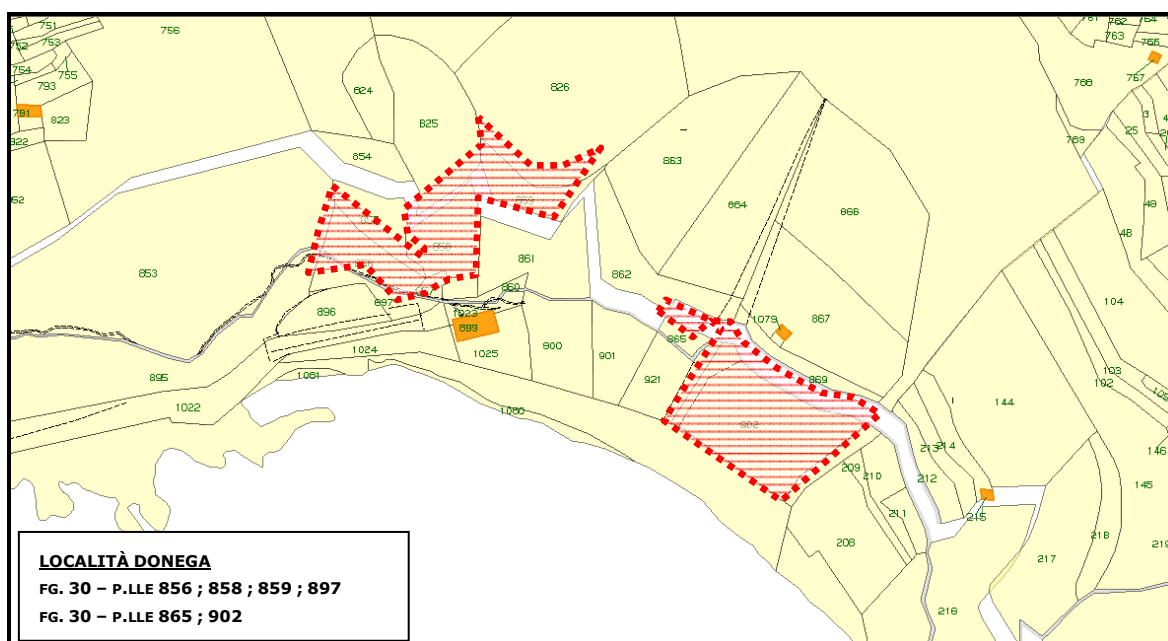
Fig.41: INQUADRAMENTO DEI CESPITI SITI IN PROSSIMITÀ DELLA LOCALITÀ POSSAITARA (FONTE INTERNA).



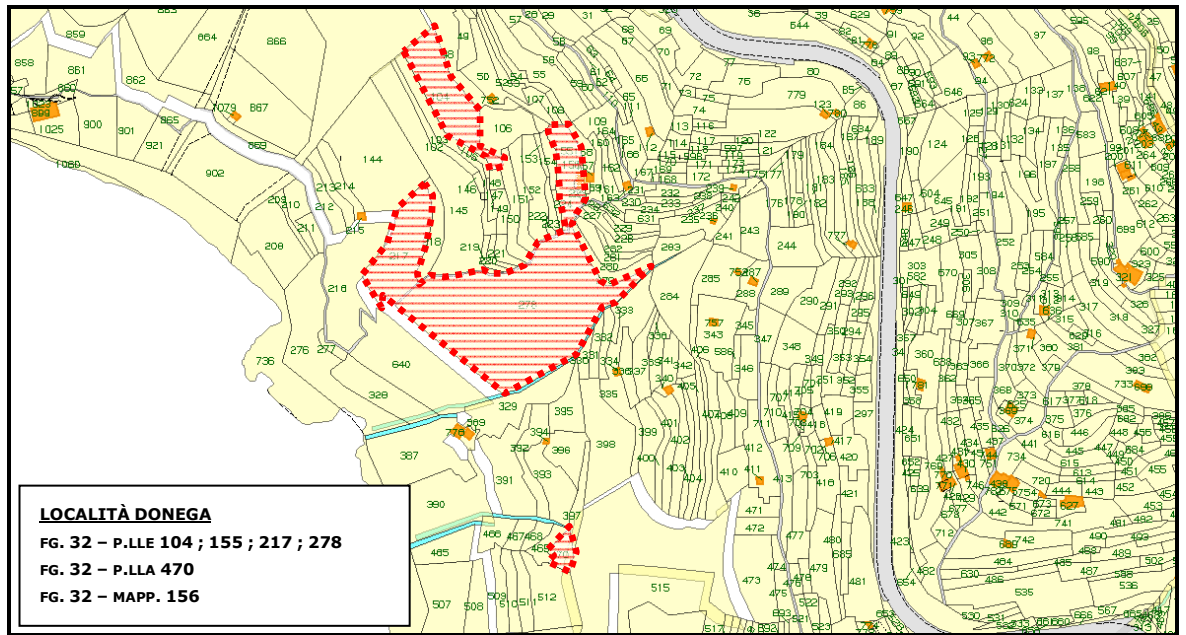


**Fig.42:** INQUADRAMENTO DEI CESPITI SITI IN PROSSIMITÀ DELLA LOCALITÀ VAL DI SERRA (FONTE INTERNA).

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.43:** INQUADRAMENTO DEI CESPITI SITI IN PROSSIMITÀ DELLA LOCALITÀ DONEGA – FOGLIO 30 (FONTE INTERNA).



**FIG.44:** INQUADRAMENTO DEI CESPITI SITI IN PROSSIMITÀ DELLA LOCALITÀ DONEGA – FOGLIO 32 ( FONTE INTERNA ).

( FIG. DA 41 – A 44: ESTRATTI FOGLIO DI MAPPA CONTENENTI LE PARTICELLE OGGETTO DI VALUTAZIONE )

**LEGENDA**



IMMOBILI OGGETTO DI ANALISI.

## 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.

Nello specifico - la superficie è stata determinata mediante applicazione del D.P.R.138/98 ed attraverso l'utilizzo di un coefficiente correttivo modulato in funzione dell'effettivo stato dei luoghi e della reale possibilità/convenienza di recuperare i fondi a scopi agricoli - solo a seguito di specifici interventi di pulizia, ripristino e nuovo impianto.

Le consistenze utili al processo estimativo vengono esplicitate - in forma sintetica - nelle tabelle sottostanti:

### LOCALITÀ POSSAITARA

LOCALITA'	ID.	FOGLIO	P.LLA	QUALITA' - CATEGORIA	SUPERFICIE PUNTUALE	SPECIFICHE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO [D.P.R. 138/98]	COEFFICIENTE CORRETTIVO % RECUPERABILE AI FINI RODUTTIVI	CONSISTENZA UTILE	CONSISTENZA UTILE ARROTONDATA
POSSAITARA	I.A	29	796	FABBRICATO RURALE	24,00 Mq	MANUFATTO AGRICOLO	1,00 [ - ]	-	24,00 Mq	24,00 Mq
	I.B	29	719*	VIGNETO	3.050,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	-	30,00%	915,00 Mq	915,00 Mq
		29	763	PASCOLO	180,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	-	0,00%	0,00 Mq	0,00 Mq
		29	764*	VIGNETO	690,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	-	30,00%	207,00 Mq	207,00 Mq
		29	794	PASCOLO CESPUGLIATO	92,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	-	0,00%	0,00 Mq	0,00 Mq
		29	795	VIGNETO	290,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	-	0,00%	0,00 Mq	0,00 Mq
		29	798*	VIGNETO	430,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	-	30,00%	129,00 Mq	129,00 Mq
		29	832	PASCOLO	42,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	-	0,00%	0,00 Mq	0,00 Mq
		29	835	VIGNETO	63,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	-	0,00%	0,00 Mq	0,00 Mq
	I.C	29	805	INCOLTO PRODUTTIVO	12,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	-	100,00%	12,00 Mq	12,00 Mq
		29	771	PASCOLO	67,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	-	100,00%	67,00 Mq	67,00 Mq
	I.D	29	889	INCOLTO PRODUTTIVO	1.890,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	-	30,00%	567,00 Mq	567,00 Mq

\* APPEZZAMENTI DI TERRENO POSTI A QUOTA SUPERIORE RISPETTO AL SENTIERO DEL CANNETTO;



**LOCALITÀ VAL DI SERRA**

LOCALITÀ	ID.	FOGLIO	P.LLA	QUALITÀ - CATEGORIA	SUPERFICIE PUNTUALE	SPECIFICHE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO <small>[D.P.R. 138/98]</small>	COEFFICIENTE CORRETTIVO % RECUPERABILE AI FINI PRODUTTIVI	CONSISTENZA UTILE	CONSISTENZA UTILE ARROTONDATA
VAL DI SERRA	II.A	30	690	INCOLTO PRODUTTIVO	10.160,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	-	10,00%	1.016,00 Mq	1.016,00 Mq
		30	827	INCOLTO PRODUTTIVO	18.480,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	-	0,00%	0,00 Mq	0,00 Mq
	II.B	30	917	VIGNETO	175,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	-	0,00%	0,00 Mq	0,00 Mq
		30	918	INCOLTO PRODUTTIVO	487,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	-	0,00%	0,00 Mq	0,00 Mq
	II.C	30	851	INCOLTO PRODUTTIVO	1.910,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	-	100,00%	1.910,00 Mq	1.910,00 Mq
		30	891	INCOLTO PRODUTTIVO	130,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	-	100,00%	130,00 Mq	130,00 Mq

**LOCALITÀ DONEGA (FOGLIO 30)**

LOCALITÀ	ID.	FOGLIO	P.LLA	QUALITÀ - CATEGORIA	SUPERFICIE PUNTUALE	SPECIFICHE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO <small>[D.P.R. 138/98]</small>	COEFFICIENTE CORRETTIVO % RECUPERABILE AI FINI PRODUTTIVI	CONSISTENZA UTILE	CONSISTENZA UTILE ARROTONDATA
DONEGA	III.A	30	856	INCOLTO STERILE	470,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	-	0,00%	0,00 Mq	0,00 Mq
		30	858	PASCOLO	730,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	-	0,00%	0,00 Mq	0,00 Mq
		30	859	PASCOLO	470,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	-	0,00%	0,00 Mq	0,00 Mq
		30	897	INCOLTO STERILE	318,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	-	0,00%	0,00 Mq	0,00 Mq
	III.B	30	865	INCOLTO PRODUTTIVO	1.910,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	-	0,00%	0,00 Mq	0,00 Mq
		30	902	INCOLTO PRODUTTIVO	130,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	-	0,00%	0,00 Mq	0,00 Mq

**LOCALITÀ DONEGA** (FOGLIO 32)

LOCALITA'	ID.	FOGLIO	P.LLA	QUALITA' - CATEGORIA	SUPERFICIE PUNTUALE	SPECIFICHE	COEFFICIENTE DI RAGGUAGLIO [D.P.R. 138/98]	COEFFICIENTE CORRETTIVO % RECUPERABILE AI FINI PRODUTTIVI	CONSISTENZA UTILE	CONSISTENZA UTILE ARROTONDATA
<b>DONEGA</b>	<b>IV.A</b>	32	156	FABBRICATO RURALE	18,00 Mq	AREA DI SEDIME	1,00 [ - ]	-	18,00 Mq	18,00 Mq
	<b>IV.B</b>	32	104	PASCOLO CESPUGLIATO	1.490,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	-	100,00%	1.490,00 Mq	1.490,00 Mq
		32	155	PASCOLO	740,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	-	100,00%	740,00 Mq	740,00 Mq
		32	217	PASCOLO CESPUGLIATO	1.460,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	-	100,00%	1.460,00 Mq	1.460,00 Mq
		32	278	PASCOLO CESPUGLIATO	6.620,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	-	100,00%	6.620,00 Mq	6.620,00 Mq
	<b>IV.C</b>	32	470	PASCOLO CESPUGLIATO	230,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	-	100,00%	230,00 Mq	230,00 Mq

Analizzate le condizioni al contorno ed accertato lo stato di fatto dei luoghi – altresì eseguite le indagini strumentali del caso ed applicati gli opportuni coefficienti di armonizzazione, in funzione del singolo lotto trattato, la Scrivente ritiene lecito – senza eccessiva approssimazione – considerare i fondi oggetto di valutazione come terreni a natura agricola e di associarvi la coltura vigneto.

Ai fini valutativi verranno analizzati i seguenti lotti, discriminati come:

LOCALITA'	ID.	FOGLIO	P.LLE	QUALITA' - CATEGORIA	SUPERFICIE PUNTUALE	SPECIFICHE	CONSISTENZA UTILE
<b>POSSAITARA</b>	<b>I.B</b>	29	719-764-798	VIGNETO	1.251,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	1.897,00 Mq
	<b>I.C</b>	29	805 - 771		79,00 Mq		
	<b>I.D</b>	29	889		567,00 Mq		
<b>VAL DI SERRA</b>	<b>II.A</b>	30	690	VIGNETO	1.016,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	3.056,00 Mq
	<b>II.C</b>	30	851		1.910,00 Mq		
		30	891		130,00 Mq		
<b>DONEGA</b>	<b>IV.B</b>	32	104	VIGNETO	1.490,00 Mq	TERRENO AGRICOLO	10.540,00 Mq
		32	155		740,00 Mq		
		32	217		1.460,00 Mq		
		32	278		6.620,00 Mq		
	<b>IV.C</b>	32	470		230,00 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	CLASSE	CONSISTENZA	DESTINAZIONE URBANISTICA: PIANO DEL PARCO DELLE CINQUE TERRE		
					ZONA	ART.	DESCRIZIONE
29	719	VIGNETO	4	3.050,00 Mq	C2	23	AREE DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO DEGRADATO
29	763	PASCOLO	U	180,00 Mq	C2	23	AREE DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO DEGRADATO
29	764	VIGNETO	4	690,00 Mq	C2	23	AREE DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO DEGRADATO
29	771	PASCOLO	U	67,00 Mq	C1	22	AREE DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO IN EQUILIBRIO
29	794	PASCOLO CESPUGLIATO	U	92,00 Mq	C2	23	AREE DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO DEGRADATO
29	795	VIGNETO	4	290,00 Mq	C2	23	AREE DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO DEGRADATO
29	796	FABBRICATO RURALE	-	24,00 Mq	C2	23	AREE DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO DEGRADATO
29	798	VIGNETO	4	30,00 Mq	C2	23	AREE DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO DEGRADATO
29	805	INCOLTO PRODUTTIVO	U	12,00 Mq	C2	23	AREE DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO DEGRADATO
29	832	PASCOLO	U	42,00 Mq	C2	23	AREE DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO DEGRADATO
29	835	VIGNETO	4	63,00 Mq	C2	23	AREE DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO DEGRADATO
29	889	INCOLTO PRODUTTIVO	U	1.890,00 Mq	C2	23	AREE DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO DEGRADATO
					A1	-	-



FOGLIO	P.LLA	QUALITA' CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	DESTINAZIONE URBANISTICA: PIANO DEL PARCO DELLE CINQUE TERRE		
					ZONA	ART.	DESCRIZIONE
30	690	INCOLTO PRODUTTIVO	4	10.160,00 Mq	C1	22	AREE DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO IN EQUILIBRIO
30	827	INCOLTO PRODUTTIVO	U	18.480,00 Mq	C2	23	AREE DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO DEGRADATO
					B2	20	RISERVA GENERALE ORIENTATA DELLE AREE DI RINATURALIZZAZIONE
					A1	-	-
30	851	INCOLTO PRODUTTIVO	4	1.910,00 Mq	C1	22	AREE DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO IN EQUILIBRIO
30	856	INCOLTO STERILE	U	470,00 Mq	B2	20	RISERVA GENERALE ORIENTATA DELLE AREE DI RINATURALIZZAZIONE
30	858	PASCOLO	U	730,00 Mq	B2	20	RISERVA GENERALE ORIENTATA DELLE AREE DI RINATURALIZZAZIONE
					A1	-	-
30	859	PASCOLO	4	470,00 Mq	B2	20	RISERVA GENERALE ORIENTATA DELLE AREE DI RINATURALIZZAZIONE
30	865	INCOLTO STERILE	-	124,00 Mq	B2	20	RISERVA GENERALE ORIENTATA DELLE AREE DI RINATURALIZZAZIONE
30	891	INCOLTO PRODUTTIVO	4	130,00 Mq	C1	22	AREE DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO IN EQUILIBRIO
30	897	INCOLTO STERILE	U	318,00 Mq	B2	20	RISERVA GENERALE ORIENTATA DELLE AREE DI RINATURALIZZAZIONE
					A1	-	-
30	902	INCOLTO PRODUTTIVO	U	2.043,00 Mq	B2	20	RISERVA GENERALE ORIENTATA DELLE AREE DI RINATURALIZZAZIONE
					A1	-	-
30	917	VIGNETO	4	175,00 Mq	C1	22	AREE DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO IN EQUILIBRIO
30	918	INCOLTO PRODUTTIVO	U	487,00 Mq	C1	22	AREE DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO IN EQUILIBRIO

FOGLIO	P.LLA	QUALITA' CATEGORIA	CLASSE	CONSISTENZA	DESTINAZIONE URBANISTICA: PIANO DEL PARCO DELLE CINQUE TERRE		
					ZONA	ART.	DESCRIZIONE
32	104	PASCOLO CESPUGLIATO	U	10.160,00 Mq	B2	20	RISERVA GENERALE ORIENTATA DELLE AREE DI RINATURALIZZAZIONE
32	155	PASCOLO	U	18.480,00 Mq	C2	23	AREE DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO DEGRADATO
<b>32</b>	<b>156</b>	<b>FABBRICATO RURALE</b>	<b>U</b>	1.910,00 Mq	C2	23	AREE DI PROTEZIONE DEL SISTEMA TERRAZZATO DEGRADATO
32	217	INCOLTO PRODUTTIVO	U	470,00 Mq	B2	20	RISERVA GENERALE ORIENTATA DELLE AREE DI RINATURALIZZAZIONE
32	278	PASCOLO CESPUGLIATO	U	730,00 Mq	B2	20	RISERVA GENERALE ORIENTATA DELLE AREE DI RINATURALIZZAZIONE
32	470	PASCOLO CESPUGLIATO	U	470,00 Mq	B2	20	RISERVA GENERALE ORIENTATA DELLE AREE DI RINATURALIZZAZIONE

Nel **PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PAESISTICO** i suddetti immobili sono ricompresi per la maggior parte in:

#### ASSETTO INSEDIATIVO

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

#### ASSETTO VEGETAZIONALE

ZONA COL-ISS-MA, 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

Le aree in questione insistono - 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 (MAPP. 796 del FG.29 e MAPP. 156 del FG.32) 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 (VI LOTTO), costituito da due 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 oggetto di indagine - aggiornati semestralmente dal I SEMESTRE 2009 al II SEMESTRE 2016 - il COMUNE DI RIOMAGGIORE (SP) evidenzia:

**UNA LIMITATA MA NON TRASCURABILE DINAMICITÀ DEL MERCATO IMMOBILIARE.**



### 3.4 METODOLOGIA ESTIMATIVA ADOTTATA

#### 3.4.1 ESPOSIZIONE DEL PROCEDIMENTO

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

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

Al fine di determinare il più probabile valore unitario di mercato dei fabbricati rurali oggetto di stima - **IDENTIFICATI AL MAPPALI 796 del FOGLIO 29 e al MAPPALE 156 del FOGLIO 32** - 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.

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 DEI DATI

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 trattate ed ubicati nel territorio comunale in argomento, ha permesso di acquisire i dati di seguito precisati:

SPECIFICHE IMMOBILI COSTITUENTI IL CAMPIONE DI CONFRONTO												
ID	REP/RIF	NOTAIO - AGENZIA	PERIODO	TIPOLOGIA	UBICAZIONE - LOCALITA'	ZONA - O.M.I.	FOGLIO	P.LLA	SUB.	SUP.	VALORE	VALORE UNITARIO
C <sub>1</sub>	3.189/1T/2014	GOGLIA	I-2014	MAGAZZINO	VOLAstra	R1	4	1426	-	14,00 mq	€ 8.400	600 €/mq
C <sub>2</sub>	1.982/1T/2011	GOGLIA	I-2011	MAGAZZINO	VOLAstra	D1	4	40	2	16,00 mq	€ 17.600	1.100 €/mq
C <sub>3</sub>	69.305/20.498	CALABRESE DE FEO	II-2014	MAGAZZINO	CHIAPPELLA	R1	29	1076	-	17,00 mq	€ 27.500	1.618 €/mq
C <sub>4</sub>	1.982/1T/2011	GOGLIA	I-2011	MAGAZZINO	VOLAstra	D1	4	40	1	16,00 mq	€ 17.600	1.100 €/mq
C <sub>5</sub>	15.368/12.632	CERONI	I-2014	MAGAZZINO	CHIAPPELLA	R1	29	1074	-	16,00 mq	€ 7.700	481 €/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/magazzino – ubicato all'interno del perimetro del Parco Nazionale delle Cinque Terre - 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 [INCLUDENDO NELLA VOCE I COSTI ASSOCIATI ALL'UTILIZZO DELL'ELICOTTERO PER MOVIMENTARE I MATERIALI] – SULLA BASE DELLE PUBBLICAZIONI DEI O DAGLI ELENCHI PREZZI REGIONALI – RISULTA QUANTIFICABILE IN CIRCA **€ 2.000,00/Mq.**

\*LIVELLI STATO CONSERVATIVO

GRADO	DESCRIZIONE
PESSIMO	PRESENTE SOLO AREA DI SEDIME.
SCADENTE	AREA DI SEDIME; MURATURA PERIMETRALE IN PARTE LESIONATA.
ORDINARIO	MURATURA PERIMETRALE INTEGRA CON COPERTURA FATISCENTE.
DISCRETO	MURATURA PERIMETRALE E COPERTURA INTEGRE ; INFISSI.
RISTRUTTURATO	IMMOBILE IN BUONO STATO, INTERESSATO DA INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO.

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 trattato ed i COMPARABLES.

I dati sopra richiamati vengono raggruppati nelle tabelle sottostanti:



**SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE – FG.29 ; MAPPALE 796**

CARATTERISTICHE			U.I.U. IN COMPARAZIONE					U.I.U. DA STIMARE	
			C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>	S	
<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>	INDIRIZZO	LOCALITA' - FRAZIONE	VOLASTRA	VOLASTRA	CHIAPPELLA	VOLASTRA	CHIAPPELLA	POSSAITARA	
		UBICAZIONE	-	-	-	-	-	-	
		COMUNE	RIOMAGGIORE	RIOMAGGIORE	RIOMAGGIORE	RIOMAGGIORE	RIOMAGGIORE	RIOMAGGIORE	
	CATASTALI	SEZIONE	-	-	-	-	-	-	
		FOGLIO	4	4	29	4	29	29	
		PARTICELLA	1426	40	1076	40	1074	796	
		SUBALTERNO	-	2	-	1	-	-	
<b>DATI ECONOMICI</b>	NATURA DATO	REP. - RIF.	3.189/1T/2014	1.982/1T/2011	69.305/20.498	1.982/1T/2011	15.368/12.632	-	
		NOTAIO - AGENZIA	GOGLIA	GOGLIA	CALABRESE DE FEO	GOGLIA	CERONI	-	
		DATA RIFERIMENTO	12/06/2014	13/05/2011	28/07/2014	13/05/2011	15/04/2014	II - 2016	
		<b>PREZZO - VALORE</b>	<b>€ 8.400</b>	<b>€ 17.600</b>	<b>€ 27.500</b>	<b>€ 17.600</b>	<b>€ 7.700</b>	<b>-</b>	
	OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE	ZONA O.M.I.	R1	D1	R1	D1	R1	R1	
		SEMESTRE DI RIFERIMENTO	I	I	II	I	I	II	
		FASCIA	EXTRAURBANA	PERIFERICA	EXTRAURBANA	PERIFERICA	EXTRAURBANA	EXTRAURBANA	
		TIPOLOGIA	MAGAZZINO	MAGAZZINO	MAGAZZINO	MAGAZZINO	MAGAZZINO	MAGAZZINI	
		<b>VALORE O.M.I. MAX</b>	<b>1.600 €/mq</b>	<b>1.700 €/mq</b>	<b>1.600 €/mq</b>	<b>1.700 €/mq</b>	<b>1.600 €/mq</b>	<b>1.600 €/mq</b>	
		<b>VALORE O.M.I. MIN</b>	<b>1.250 €/mq</b>	<b>1.300 €/mq</b>	<b>1.250 €/mq</b>	<b>1.300 €/mq</b>	<b>1.250 €/mq</b>	<b>1.250 €/mq</b>	
		<b>CONSISTENZA [AI SENSI DEL D.P.R. 138/98]</b>	<b>14,00 mq</b>	<b>16,00 mq</b>	<b>17,00 mq</b>	<b>16,00 mq</b>	<b>16,00 mq</b>	<b>24,00 mq</b>	
	<b>PREZZO UNITARIO [€/mq]</b>	<b>600 €/mq</b>	<b>1.100 €/mq</b>	<b>1.618 €/mq</b>	<b>1.100 €/mq</b>	<b>481 €/mq</b>	<b>-</b>		
	<b>CARATTERISTICHE FABBRICATO RURALE</b>	<b>K<sub>1</sub></b>	SUPERFICIE	SUP. PRINCIPALE	14 mq	16 mq	17 mq	16 mq	16 mq
VANI ACCESSORI									
SUP. RAGGUAGLIATA			14 mq	16 mq	17 mq	16 mq	16 mq	24 mq	
<b>K<sub>2</sub></b>		LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	MEDIOCRE						
			<b>ORDINARIA</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>K<sub>3</sub></b>		QUALITA' AFFACCIO	SCADENTE						
			<b>ORDINARIA</b>						
			BUONA	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	
<b>K<sub>4</sub></b>		ACCESSIBILITA'	PANORAMICA						<b>X</b>
			SENTIERO INTERPODERALE	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
<b>K<sub>5</sub></b>		SENTIERO - MEZZO MECCANICO	SENTIERO INTERPODERALE	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
			SENTIERO - MEZZO MECCANICO						
			CLASSE DI CONSISTENZA						
<b>K<sub>6</sub></b>		S = [ mq ]	RIDOTTA <b>S ≤ 20,00</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>	
			MEDIA <b>21,00 &lt; S &lt; 29,00</b>						<b>X</b>
			ELEVATA <b>S ≥ 30,00</b>						
<b>K<sub>7</sub></b>		STATO DI CONSERVAZIONE	ASSENTI	<b>X</b>	<b>X</b>		<b>X</b>	<b>X</b>	<b>X</b>
	LIMITATE				<b>X</b>				
	PRESENTI								
<b>K<sub>7</sub></b>	RISTRUTTURATO	PESSIMO					<b>X</b>		
		SCADENTE	<b>X</b>	<b>X</b>		<b>X</b>		<b>X</b>	
		<b>ORDINARIO</b>			<b>X</b>				
		DISCRETO							

**SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE – FG.32 ; MAPPALE 156**

CARATTERISTICHE			U.I.U. IN COMPARAZIONE					U.I.U. DA STIMARE	
			C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>	S	
<b>DATI IDENTIFICATIVI</b>	INDIRIZZO	LOCALITA' - FRAZIONE	VOLASTRA	VOLASTRA	CHIAPPELLA	VOLASTRA	CHIAPPELLA	DONEGA	
		UBICAZIONE	-	-	-	-	-	-	
		COMUNE	RIOMAGGIORE	RIOMAGGIORE	RIOMAGGIORE	RIOMAGGIORE	RIOMAGGIORE	RIOMAGGIORE	
	CATASTALI	SEZIONE	-	-	-	-	-	-	
		FOGLIO	4	4	29	4	29	32	
		PARTICELLA	1426	40	1076	40	1074	156	
		SUBALTERNO	-	2	-	1	-	-	
<b>DATI ECONOMICI</b>	NATURA DATO	REP. - RIF.	3.189/1T/2014	1.982/1T/2011	69.305/20.498	1.982/1T/2011	15.368/12.632	-	
		NOTAIO - AGENZIA	GOGLIA	GOGLIA	CALABRESE DE FEO	GOGLIA	CERONI	-	
		DATA RIFERIMENTO	12/06/2014	13/05/2011	28/07/2014	13/05/2011	15/04/2014	II - 2016	
		PREZZO - VALORE	€ 8.400	€ 17.600	€ 27.500	€ 17.600	€ 7.700	-	
	OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE	ZONA O.M.I.	R1	D1	R1	D1	R1	R1	
		SEMESTRE DI RIFERIMENTO	I	I	II	I	I	II	
		FASCIA	EXTRAURBANA	PERIFERICA	EXTRAURBANA	PERIFERICA	EXTRAURBANA	EXTRAURBANA	
		TIPOLOGIA	MAGAZZINO	MAGAZZINO	MAGAZZINO	MAGAZZINO	MAGAZZINO	MAGAZZINI	
		VALORE O.M.I. MAX	1.600 €/mq	1.700 €/mq	1.600 €/mq	1.700 €/mq	1.600 €/mq	1.600 €/mq	
		VALORE O.M.I. MIN	1.250 €/mq	1.300 €/mq	1.250 €/mq	1.300 €/mq	1.250 €/mq	1.250 €/mq	
		CONSISTENZA [AI SENSI DEL D.P.R. 138/98]	14,00 mq	16,00 mq	17,00 mq	16,00 mq	16,00 mq	18,00 mq	
	PREZZO UNITARIO [€/mq]	600 €/mq	1.100 €/mq	1.618 €/mq	1.100 €/mq	481 €/mq	-		
	<b>CARATTERISTICHE FABBRICATO RURALE</b>	K <sub>1</sub>	SUPERFICIE	SUP. PRINCIPALE	14 mq	16 mq	17 mq	16 mq	16 mq
VANI ACCESSORI									
SUP. RAGGUAGLIATA			14 mq	16 mq	17 mq	16 mq	16 mq	18 mq	
K <sub>2</sub>		LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	MEDIOCRE						
			ORDINARIA	X	X	X	X	X	X
K <sub>3</sub>		QUALITA' AFFACCIO	SCADENTE						
			ORDINARIA						
			BUONA	X	X	X	X	X	X
K <sub>4</sub>		ACCESSIBILITA'	SENTIERO INTERPODERALE	X	X	X	X	X	
			SENTIERO - MEZZO MECCANICO						X
K <sub>5</sub>		CLASSE DI CONSISTENZA S = [ mq ]	RIDOTTA S ≤ 20,00	X	X	X	X	X	X
			MEDIA 21,00 < S < 29,00						
			ELEVATA S ≥ 30,00						
K <sub>6</sub>		IMPIANTI E DOTAZIONI TECNOLOGICHE	ASSENTI	X	X		X	X	X
			LIMITATE			X			
K <sub>7</sub>		STATO DI CONSERVAZIONE	PRESENTI						
			PESSIMO					X	X
	SCADENTE		X	X		X			
	ORDINARIO				X				
	DISCRETO								
RISTRUTTURATO									

## TEST DI AMMISSIBILITÀ – TABELLA DI AGGIORNAMENTO

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

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

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

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

## TEST DI AMMISSIBILITÀ – TABELLA DI AGGIORNAMENTO

DATI		IMMOBILI IN COMPARAZIONE "COMPARABLES"					IMMOBILE DA STIMARE	
		C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>	"SUBJECT"	
PREZZO INIZIALE		€ 8.400	€ 17.600	€ 27.500	€ 17.600	€ 7.700	DATI SPECIFICI	
NATURA DATO	K <sub>r</sub> COEFFICIENTE DI TRATTABILITÀ %	0%	0%	0%	0%	0%	ZONA O.M.I.	R1
	PREZZO TRATTATO = K <sub>r</sub> x Prezzo iniziale	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	FASCIA	EXTRAURBANA
STATO REDDITUALE	SAGGIO r						EPOCA STIMA II 2016	
	CANONE POTENZIALE Co = P x r						VALORI O.M.I.	
	Cp - C						V <sup>S</sup> O.M.I. min = 1.250 €/mq	
	Δ PREZZO LOCAZ. = (Cp - C) x (q <sup>n</sup> - 1) / r x q <sup>n</sup>						V <sup>S</sup> O.M.I. MAX = 1.600 €/mq	
PREZZO INTERMEDIO		€ 8.400	€ 17.600	€ 27.500	€ 17.600	€ 7.700	VALORE CENTRALE O.M.I. [zona ed epoca subject]	1.425 €/mq
EPOCA LOCALIZZAZIONE O.M.I.	VALORE O.M.I. medio subject = Vs	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	COSTO DI RISTRUTTURAZIONE [C]	
	VALORE O.M.I. medio comparabile = Vc	1.425 €/mq	1.500 €/mq	1.425 €/mq	1.500 €/mq	1.425 €/mq	C' COSTO UNITARIO da SCADENTE a NORMALE	1.000 €/mq
	K <sub>EL</sub> = Vs/Vc	1,00 [-]	0,95 [-]	1,00 [-]	0,95 [-]	1,00 [-]	C'' COSTO UNITARIO da ORDINARIO a RISTRUTTURATO	1.000 €/mq
	Δ PREZZO = P. INTERMEDIO x (K <sub>EL</sub> - 1)	€ -	-€ 880	€ -	-€ 880	€ -	C = C' + C''	2.000 €/mq
P <sub>cl</sub> = PREZZO CORRETTO		€ 8.400	€ 16.720	€ 27.500	€ 16.720	€ 7.700	P min PREZZO MINIMO	
PREZZO UNITARIO CORRETTO		600 €/mq	1.045 €/mq	1.618 €/mq	1.045 €/mq	481 €/mq	481 €/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 ; MAPPALE 796**

CARATTERISTICHE				COMPARABLES					SUBJECT
COEFF. K	DENOMINAZIONE	DETTAGLIO NOMENCLATURA	U.d.M. PUNTEGGIO	C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>	S
				Q.tà - numero	Q.tà - numero	Q.tà - numero	Q.tà - numero	Q.tà - numero	Q.tà - numero
<b>K<sub>1</sub></b>	CONSISTENZA RAGGUAGLIATA	CONSISTENZA [D.P.R. 138/98]	<b>mq</b>	14	<b>16</b>	17	<b>16</b>	16	<b>24</b>
<b>K<sub>2</sub></b>	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	DEGRADATA	<b>0</b>						
		ORDINARIA	<b>1</b>	1	<b>1</b>	1	<b>1</b>	1	<b>1</b>
		RICERCATA	<b>2</b>						
<b>K<sub>3</sub></b>	QUALITA' AFFACCIO	SCADENTE	<b>0</b>						
		ORDINARIA	<b>1</b>						
		BUONA	<b>2</b>	2	<b>2</b>	2	<b>2</b>	2	
		PANORAMICA	<b>3</b>						<b>3</b>
<b>K<sub>4</sub></b>	ACCESSIBILITA'	SENTIERO INTERPODERALE	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>
		SENTIERO - MEZZO MECCANICO	<b>1</b>						
<b>K<sub>5</sub></b>	CLASSE DI CONSISTENZA S = [ mq ]	RIDOTTA S ≤ 20,00	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0	
		MEDIA 21,00 < S < 29,00	<b>1</b>						<b>1</b>
		ELEVATA S ≥ 30,00	<b>2</b>						
<b>K<sub>6</sub></b>	IMPIANTI E DOTAZIONE TECNOLOGICA	ASSENTI	<b>0</b>	0	<b>0</b>		<b>0</b>	0	<b>0</b>
		LIMITATE	<b>1</b>			1			
		PRESENTI	<b>2</b>						
<b>K<sub>7</sub></b>	STATO DI CONSERVAZIONE	PESSIMO	<b>0</b>					0	
		SCADENTE	<b>1</b>	1	<b>1</b>		<b>1</b>		<b>1</b>
		ORDINARIO	<b>2</b>			2			
		DISCRETO	<b>3</b>						
		RISTRUTTURATO	<b>4</b>						



**TABELLA DEI DATI – FG.32 ; MAPPALE 156**

CARATTERISTICHE				COMPARABLES					SUBJECT
COEFF.	DENOMINAZIONE	DETTAGLIO NOMENCLATURA	U.d.M. PUNTEGGIO	C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>	S
				Q.tà - numero	Q.tà - numero	Q.tà - numero	Q.tà - numero	Q.tà - numero	Q.tà - numero
<b>K<sub>1</sub></b>	CONSISTENZA RAGGUAGLIATA	CONSISTENZA [D.P.R. 138/98]	<b>mq</b>	14	<b>16</b>	17	<b>16</b>	16	<b>18</b>
<b>K<sub>2</sub></b>	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	DEGRADATA	<b>0</b>						
		ORDINARIA	<b>1</b>	1	<b>1</b>	1	<b>1</b>	1	<b>1</b>
		RICERCATA	<b>2</b>						
<b>K<sub>3</sub></b>	QUALITA' AFFACCIO	SCADENTE	<b>0</b>						
		ORDINARIA	<b>1</b>						
		BUONA	<b>2</b>	2	<b>2</b>	2	<b>2</b>	2	<b>2</b>
		PANORAMICA	<b>3</b>						
<b>K<sub>4</sub></b>	ACCESSIBILITA'	SENTIERO INTERPODERALE	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0	
		SENTIERO - MEZZO MECCANICO	<b>1</b>						<b>1</b>
<b>K<sub>5</sub></b>	CLASSE DI CONSISTENZA <b>S = [ mq ]</b>	RIDOTTA <b>S ≤ 20,00</b>	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>	0	<b>0</b>
		MEDIA <b>21,00 &lt; S &lt; 29,00</b>	<b>1</b>						
		ELEVATA <b>S ≥ 30,00</b>	<b>2</b>						
<b>K<sub>6</sub></b>	IMPIANTI E DOTAZIONE TECNOLOGICA	ASSENTI	<b>0</b>	0	<b>0</b>		<b>0</b>	0	<b>0</b>
		LIMITATE	<b>1</b>			1			
		PRESENTI	<b>2</b>						
<b>K<sub>7</sub></b>	STATO DI CONSERVAZIONE	PESSIMO	<b>0</b>					0	<b>0</b>
		SCADENTE	<b>1</b>	1	<b>1</b>		<b>1</b>		
		ORDINARIO	<b>2</b>			2			
		DISCRETO	<b>3</b>						
		RISTRUTTURATO	<b>4</b>						

## PREZZI MARGINALI

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

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

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

$s$  = SUPERFICI COPERTE DEL *SUBJECT*;

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

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

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

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI - FG.29 ; MAPPALE 796

CARATTERISTICHE				COEFF. K <sub>i</sub>	PREZZI MARGINALI				
ID	DENOMINAZIONE	SIMBOLOGIA	U.d.M.		C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>
<b>K<sub>1</sub></b>	CONSISTENZA RAGGUAGLIATA	P <sub>min</sub> COMPARABLES <b>481 €/mq</b>	€/mq	<b>1,00 [ - ]</b>	<b>481 €/mq</b>	481 €/mq	<b>481 €/mq</b>	481 €/mq	<b>481 €/mq</b>
<b>K<sub>2</sub></b>	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	K <sub>2</sub> Ci x Pci	€	<b>0,10 [ - ]</b>	€ <b>840</b>	€ 1.672	€ <b>2.750</b>	€ 1.672	€ <b>770</b>
<b>K<sub>3</sub></b>	QUALITA' AFFACCIO	K <sub>3</sub> Ci x Pci	€	<b>0,07 [ - ]</b>	€ <b>588</b>	€ 1.170	€ <b>1.925</b>	€ 1.170	€ <b>539</b>
<b>K<sub>4</sub></b>	ACCESSIBILITA'	K <sub>4</sub> Ci x Pci	€	<b>0,05 [ - ]</b>	€ <b>420</b>	€ 836	€ <b>1.375</b>	€ 836	€ <b>385</b>
<b>K<sub>5</sub></b>	CLASSE DI CONSISTENZA	K <sub>5</sub> Ci x Pci	€	<b>0,01 [ - ]</b>	€ <b>84</b>	€ 167	€ <b>275</b>	€ 167	€ <b>77</b>
<b>K<sub>6</sub></b>	IMPIANTI E DOTAZIONE TECNOLOGICA	K <sub>6</sub> Ci x Pci	€	<b>0,02 [ - ]</b>	€ <b>168</b>	€ 334	€ <b>550</b>	€ 334	€ <b>154</b>
<b>K<sub>7</sub></b>	STATO DI CONSERVAZIONE	K <sub>7</sub> Ci x STS	€	<b>500 €/Mq</b>	€ <b>12.000</b>	€ 12.000	€ <b>12.000</b>	€ 12.000	€ <b>12.000</b>

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI - FG.32 ; MAPPALE 156

CARATTERISTICHE				COEFF. K <sub>i</sub>	PREZZI MARGINALI				
ID	DENOMINAZIONE	SIMBOLOGIA	U.d.M.		C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>
<b>K<sub>1</sub></b>	CONSISTENZA RAGGUAGLIATA	P <sub>min</sub> COMPARABLES <b>481 €/mq</b>	€/mq	<b>1,00 [ - ]</b>	<b>481 €/mq</b>	481 €/mq	<b>481 €/mq</b>	481 €/mq	<b>481 €/mq</b>
<b>K<sub>2</sub></b>	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	K <sub>2</sub> Ci x Pci	€	<b>0,10 [ - ]</b>	€ <b>840</b>	€ 1.672	€ <b>2.750</b>	€ 1.672	€ <b>770</b>
<b>K<sub>3</sub></b>	QUALITA' AFFACCIO	K <sub>3</sub> Ci x Pci	€	<b>0,07 [ - ]</b>	€ <b>588</b>	€ 1.170	€ <b>1.925</b>	€ 1.170	€ <b>539</b>
<b>K<sub>4</sub></b>	ACCESSIBILITA'	K <sub>4</sub> Ci x Pci	€	<b>0,05 [ - ]</b>	€ <b>420</b>	€ 836	€ <b>1.375</b>	€ 836	€ <b>385</b>
<b>K<sub>5</sub></b>	CLASSE DI CONSISTENZA	K <sub>5</sub> Ci x Pci	€	<b>0,01 [ - ]</b>	€ <b>84</b>	€ 167	€ <b>275</b>	€ 167	€ <b>77</b>
<b>K<sub>6</sub></b>	IMPIANTI E DOTAZIONE TECNOLOGICA	K <sub>6</sub> Ci x Pci	€	<b>0,02 [ - ]</b>	€ <b>168</b>	€ 334	€ <b>550</b>	€ 334	€ <b>154</b>
<b>K<sub>7</sub></b>	STATO DI CONSERVAZIONE	K <sub>7</sub> Ci x STS	€	<b>500 €/Mq</b>	€ <b>9.000</b>	€ 9.000	€ <b>9.000</b>	€ 9.000	€ <b>9.000</b>



## 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  $\Delta P$  originate dall'aver reso tutte le sue caratteristiche uguali, in quantità o punteggio, a quelle del SUBJECT, si ottiene il cosiddetto prezzo finale corretto, che rappresenta un possibile prezzo del SUBJECT:

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

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

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

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

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

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

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



ACCORDO DI COLLABORAZIONE - PROT. 41.417/2017 -

TABELLA DI VALUTAZIONE - FG.29 ; MAPPALE 796

	DENOMINAZIONE	IMMOBILI IN COMPARAZIONE "COMPARABLES"										IMMOBILE DA STIMARE "SUBJECT"
		C <sub>1</sub>		C <sub>2</sub>		C <sub>3</sub>		C <sub>4</sub>		C <sub>5</sub>		
		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	
<b>K<sub>1</sub></b>	<b>CONSISTENZA RAGGIUGLIATA</b>	<b>10 mq</b>	<b>€ 4.813</b>	<b>8 mq</b>	<b>€ 3.850</b>	<b>7 mq</b>	<b>€ 3.369</b>	<b>8 mq</b>	<b>€ 3.850</b>	<b>8 mq</b>	<b>€ 3.850</b>	FOGLIO 29 - MAPPALE 796
K <sub>2</sub>	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	
<b>K<sub>3</sub></b>	<b>QUALITA' AFFACCIO</b>	<b>1</b>	<b>€ 588</b>	<b>1</b>	<b>€ 1.170</b>	<b>1</b>	<b>€ 1.925</b>	<b>1</b>	<b>€ 1.170</b>	<b>1</b>	<b>€ 539</b>	
<b>K<sub>4</sub></b>	<b>ACCESSIBILITA'</b>	<b>0</b>	<b>€ -</b>	<b>0</b>	<b>€ -</b>	<b>0</b>	<b>€ -</b>	<b>0</b>	<b>€ -</b>	<b>0</b>	<b>€ -</b>	
<b>K<sub>5</sub></b>	<b>CLASSE DI CONSISTENZA</b>	<b>1</b>	<b>€ 84</b>	<b>1</b>	<b>€ 167</b>	<b>1</b>	<b>€ 275</b>	<b>1</b>	<b>€ 167</b>	<b>1</b>	<b>€ 77</b>	
K <sub>6</sub>	IMPIANTI E DOT. TECNOLOGICA	0	€ -	0	€ -	-1	-€ 550	0	€ -	0	€ -	
<b>K<sub>7</sub></b>	<b>STATO DI CONSERVAZIONE</b>	<b>0</b>	<b>€ -</b>	<b>0</b>	<b>€ -</b>	<b>-1</b>	<b>-€ 12.000</b>	<b>0</b>	<b>€ -</b>	<b>1</b>	<b>€ 12.000</b>	
<b>SINTESI VALUTATIVA</b>	<b>ΣΔPJ SOMMATORIA CORREZIONI PREZZO</b>	€	5.485	€	5.188	-€	6.981	€	5.188	€	16.466	<b>PREZZO MEDIO UNITARIO</b>
	<b>Pci PREZZO DI TRANSAZIONE</b>	€	8.400	€	16.720	€	27.500	€	16.720	€	7.700	
	<b>P'CI=Pci+ΣΔPJ PREZZO CORRETTO</b>	€	<b>13.885</b>	€	<b>21.908</b>	€	<b>20.519</b>	€	<b>21.908</b>	€	<b>24.166</b>	
	<b>p'CI=P'CI/Ss PREZZO UNITARIO CORRETTO</b>		579 €/mq		913 €/mq		855 €/mq		913 €/mq		1.007 €/mq	<b>900 €/mq</b>
	<b>Δ% SCOSTAMENTO %</b>		-35,72%		1,42%		-5,01%		1,42%		11,88%	
	<b>p'C=P'CI/Ss PREZZO UNITARIO CORRETTO FINALE</b>		<b>FUORI ALEA</b>		<b>913 €/mq</b>		<b>855 €/mq</b>		<b>913 €/mq</b>		<b>1.007 €/mq</b>	
	<b>Δ% SCOSTAMENTO %</b>		<b>[-]</b>		<b>-1,00%</b>		<b>-7,27%</b>		<b>-1,00%</b>		<b>9,21%</b>	
<b>VALORE UNITARIO CORRETTO FINALE DEL FABBRICATO RURALE</b>											<b>922 €/mq</b>	
<b>VALORE UNITARIO CORRETTO FINALE DEL MANUFATTO - IN CIFRA TONDA</b>											<b>950 €/mq</b>	

COMMITTENTE :

PARCO NAZIONALE DELLE CINQUE TERRE

VIA DISCOVOLO – 19017 – RIOMAGGIORE (SP); P.IVA. 01094790118

PAGINA 56 DI 79

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



ACCORDO DI COLLABORAZIONE - PROT. 41.417/2017 -

TABELLA DI VALUTAZIONE - FG.32 ; MAPPALE 156

	DENOMINAZIONE	IMMOBILI IN COMPARAZIONE "COMPARABLES"										IMMOBILE DA STIMARE "SUBJECT"
		C <sub>1</sub>		C <sub>2</sub>		C <sub>3</sub>		C <sub>4</sub>		C <sub>5</sub>		
		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	
<b>K<sub>1</sub></b>	<b>CONSISTENZA RAGGIUGLIATA</b>	<b>4 mq</b>	<b>€ 1.925</b>	<b>2 mq</b>	<b>€ 963</b>	<b>1 mq</b>	<b>€ 481</b>	<b>2 mq</b>	<b>€ 963</b>	<b>2 mq</b>	<b>€ 963</b>	FOGLIO 32 - MAPPALE 156
K <sub>2</sub>	LOCALIZZAZIONE DI DETTAGLIO	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	
K <sub>3</sub>	QUALITA' AFFACCIO	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	
K <sub>4</sub>	ACCESSIBILITA'	1	€ 420	1	€ 836	1	€ 1.375	1	€ 836	1	€ 385	
K <sub>5</sub>	CLASSE DI CONSISTENZA	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	
K <sub>6</sub>	IMPIANTI E DOT. TECNOLOGICA	0	€ -	0	€ -	-1	-€ 550	0	€ -	0	€ -	
K <sub>7</sub>	STATO DI CONSERVAZIONE	-1	-€ 9.000	-1	-€ 9.000	-2	-€ 18.000	-1	-€ 9.000	0	€ -	
SINTESI VALUTATIVA	ΣΔPj SOMMATORIA CORREZIONI PREZZO	-€	6.655	-€	7.202	-€	16.694	-€	7.202	€	1.348	
	Pci PREZZO DI TRANSAZIONE	€	8.400	€	16.720	€	27.500	€	16.720	€	7.700	
	P'CI=Pci+ΣΔPj PREZZO CORRETTO	€	1.745	€	9.519	€	10.806	€	9.519	€	9.048	
	p'CI=P'CI/Ss PREZZO UNITARIO CORRETTO		97 €/mq		529 €/mq		600 €/mq		529 €/mq		503 €/mq	
	Δ% SCOSTAMENTO %		-80,61%		5,76%		20,07%		5,76%		0,53%	
	p'C=P'CI/Ss PREZZO UNITARIO CORRETTO FINALE		<b>FUORI ALEA</b>		529 €/mq		<b>FUORI ALEA</b>		529 €/mq		503 €/mq	
	Δ% SCOSTAMENTO %		<b>[-]</b>		1,69%		<b>[-]</b>		1,69%		-3,34%	
<b>VALORE UNITARIO CORRETTO FINALE DEL FABBRICATO RURALE</b>											<b>520 €/mq</b>	
<b>VALORE UNITARIO CORRETTO FINALE DEL MANUFATTO - IN CIFRA TONDA</b>											<b>550 €/mq</b>	

COMMITTENTE :

PARCO NAZIONALE DELLE CINQUE TERRE

VIA DISCOVOLO – 19017 – RIOMAGGIORE (SP); P.IVA. 01094790118

PAGINA 57 DI 79



## VALORE DI MERCATO DEI MANUFATTI OGGETTO DI VALUTAZIONE

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

### LOCALITÀ POSSAITARA

#### FOGLIO 29 – MAPPALE 796

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

CONSISTENZA: Mq 24,00;

STATO MANUTENTIVO: SCADENTE \*;

#### VALORE COMPLESSIVO DEL FABBRICATO RURALE

Mq 24,00 x € 950,00/Mq = **€ 23.000,00 IN CIFRA TONDA**;

#### VALORE COMPLESSIVO DEL FABBRICATO RURALE RIFERITO AL QUOTA DI POSSESSO

€ 23.000,00 x QUOTA DI 2/3 = **15.500,00 IN CIFRA TONDA**;

### LOCALITÀ DONEGA

#### FOGLIO 32 – MAPPALE 156

VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL MANUFATTO: **€ 550,00/Mq**;

CONSISTENZA (AREA DI SEDIME): Mq 18,00;

STATO MANUTENTIVO: PESSIMO \*;

#### VALORE COMPLESSIVO DEL FABBRICATO RURALE (AREA DI SEDIME)

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

#### \* GRADI ASSOCIATI ALLO STATO CONSERVATIVO

GRADO	DESCRIZIONE
PESSIMO	PRESENTE SOLO AREA DI SEDIME.
SCADENTE	AREA DI SEDIME; MURATURA PERIMETRALE IN PARTE LESIONATA.
ORDINARIO	MURATURA PERIMETRALE INTEGRA CON COPERTURA FATISCENTE.
DISCRETO	MURATURA PERIMETRALE E COPERTURA INTEGRE ; INFISSI.
RISTRUTTURATO	IMMOBILE IN BUONO STATO, INTERESSATO DA INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO.

## **[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 dei lotti di terreno (VEDI § 1.6) - 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 lotti agricoli oggetto di valutazione ed ubicati nel territorio comunale in argomento, ha permesso di acquisire i dati di seguito precisati:

SPECIFICHE IMMOBILI COSTITUENTI IL CAMPIONE DI CONFRONTO											
ID	REP/RIF	NOTAIO - AGENZIA	PERIODO	TIPOLOGIA	UBICAZIONE - LOCALITA'	ZONA - O.M.I.	FOGLIO	P.LLE	SUP.	VALORE COMPLESSIVO	VALORE UNITARIO
C <sub>1</sub>	4.142/2015	ACCORDO DI COLLABORAZIONE	1 SEMESTRE 2015	TERRENO AGRICOLO	LOCALITA' TANVOLPE	R1	26	309 - 1192	1.085 mq	€ 18.445	17 €/mq
C <sub>2</sub>	1.982/IT/2011	GOGLIA	13/05/2011	TERRENO AGRICOLO	LOCALITA' VOLASTRA	D1	4	39 - 48	1.230 mq	€ 24.800	20 €/mq
C <sub>3</sub>	496/2016	ACCORDO DI COLLABORAZIONE	1 SEMESTRE 2016	TERRENO AGRICOLO	LOC. DONEGA LOC. VALDI SERRA	R1	31 - (30)	419 - 420 (383)	909 mq	€ 16.362	18 €/mq
C <sub>4</sub>	4.607/1T/2013	CERONI	03/12/2013	TERRENO AGRICOLO	LOCALITA' COSTA DI SERRA	D1	30	514	770 mq	€ 11.550	15 €/mq
C <sub>5</sub>	1.982/IT/2011	GOGLIA	13/05/2011	TERRENO AGRICOLO	LOCALITA' VOLASTRA	D1	4	1266 - 1267	705 mq	€ 14.100	20 €/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 singolo SUBJECT trattato ed i COMPARABLES.

I dati sopra richiamati vengono esplicitati nelle tabelle seguenti:



**SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE: LOCALITÀ POSSAITARA**
**FG.29 - P.LLE 719 ; 764 ; 798 ; 805 ; 771 ; 889**

CARATTERISTICHE		U.I.U. IN COMPARAZIONE (C <sub>i</sub> )					SUBJECT	
		C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>	S	
DATI IDENTIFICATIVI	LOCALIZZAZIONE	UBICAZIONE - TOPONIMO	LOCALITÀ TANAVOLPE	LOCALITÀ VOLASTRA	LOC. DONEGA LOC. VAL DI SERRA	LOCALITÀ COSTA DI SERRA	LOCALITÀ VOLASTRA	LOCALITÀ POSSAITARA
		FOGLIO	26	4	31 - (30)	30	4	29
		PARTICELLA/E	309 - 1192	39 - 48	419 - 420 (383)	514	1266 - 1267	719 - 764 - 798 805 - 771 - 889
		NATURA CATASTALE	VIGNETO	VIGNETO	VIGNETO	VIGNETO	VIGNETO	VIGNETO
DATI ECONOMICI	NATURA	NOTAIO - AGENZIA	ACCORDO DI COLLABORAZIONE	GOGLIA	ACCORDO DI COLLABORAZIONE	CERONI	GOGLIA	-
		PERIODO DI RIFERIMENTO	I SEMESTRE 2015	13/05/2011	I SEMESTRE 2016	03/12/2013	13/05/2011	-
		ESTREMI ATTO C/V - PROT.	4.142/2015	1.982/IT/2011	496/2016	4.607/1T/2013	1.982/IT/2011	-
	OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE	PREZZO - VALORE	€ 18.445	€ 24.800	€ 16.362	€ 11.550	€ 14.100	-
		ZONA O.M.I.	R1	D1	R1	D1	D1	R1
		SEMESTRE DI RIFERIMENTO	II	I	I	II	I	II
		FASCIA	2015	2011	2016	2013	2011	2016
		TIPOLOGIA IMMOBILE	EXTRAURBANA	PERIFERICA	EXTRAURBANA	PERIFERICA	PERIFERICA	EXTRAURBANA
		SUPERFICIE - ESTENSIONE	1.085 Mq	1.230 Mq	909 Mq	770 Mq	705 Mq	1.897 Mq
		PREZZO UNITARIO	17,00 €/Mq	20,00 €/Mq	18,00 €/Mq	15,00 €/Mq	20,00 €/Mq	-
CARATTERISTICHE TERRENI	FERTILITÀ	OTTIMA						
		BUONA	X	X	X	X	X	
		DISCRETA						X
	FORMA	REGOLARE		X		X		
		ORDINARIA	X		X			X
		PENALIZZANTE					X	
	GIACITURA	PIANEGGIANTE		X	X	X	X	
		ACCLIVE	X					X
		PENALIZZANTE						
	UBICAZIONE	ECCELLENTE						
		ORDINARIA	X	X	X	X	X	X
		PENALIZZANTE						
	ACCESSO	BUONO		X	X		X	X
		SUFFICIENTE	X			X		
		PENALIZZANTE						
	AMPIEZZA	MEDIO APPEZZAMENTO		X				X
		PICCOLO APPEZZAMENTO	X		X	X	X	
		GRANDE APPEZZAMENTO						
ESPOSIZIONE	BUONA		X	X		X	X	
	NORMALE	X						
	CARENTE				X			
ETA'	1/3 DA IMPIANTO							
	TRA 1/3 E 2/3 DA IMPIANTO	X	X	X	X	X		
	OLTRE I 2/3 DA IMPIANTO						X	

**SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE: LOCALITÀ VAL DI SERRA**
**FG.30 - P.LLE 690 ; 851 ; 891**

CARATTERISTICHE		U.I.U. IN COMPARAZIONE (C <sub>i</sub> )					SUBJECT	
		C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>	S	
DATI IDENTIFICATIVI	LOCALIZZAZIONE	UBICAZIONE - TOPONIMO	LOCALITÀ TANAVOLPE	LOCALITÀ VOLASTRA	LOC. DONEGA LOC. VAL DI SERRA	LOCALITÀ COSTA DI SERRA	LOCALITÀ VOLASTRA	LOCALITÀ VAL DI SERRA
		FOGLIO	26	4	31 - (30)	30	4	30
		PARTICELLA/E	309 - 1192	39 - 48	419 - 420 (383)	514	1266 - 1267	690 851 - 891
		NATURA CATASTALE	VIGNETO	VIGNETO	VIGNETO	VIGNETO	VIGNETO	VIGNETO
DATI ECONOMICI	NATURA	NOTAIO - AGENZIA	ACCORDO DI COLLABORAZIONE	GOGLIA	ACCORDO DI COLLABORAZIONE	CERONI	GOGLIA	-
		PERIODO DI RIFERIMENTO	I SEMESTRE 2015	13/05/2011	I SEMESTRE 2016	03/12/2013	13/05/2011	-
		ESTREMI ATTO C/V - PROT.	4.142/2015	1.982/IT/2011	496/2016	4.607/1T/2013	1.982/IT/2011	-
	OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE	<b>PREZZO - VALORE</b>	€ 18.445	€ 24.800	€ 16.362	€ 11.550	€ 14.100	-
		ZONA O.M.I.	R1	D1	R1	D1	D1	R1
		SEMESTRE DI RIFERIMENTO	II	I	I	II	I	II
		FASCIA	EXTRAURBANA	PERIFERICA	EXTRAURBANA	PERIFERICA	PERIFERICA	EXTRAURBANA
		TIPOLOGIA IMMOBILE	TERRENO AGRICOLO	TERRENO AGRICOLO	TERRENO AGRICOLO	TERRENO AGRICOLO	TERRENO AGRICOLO	TERRENO AGRICOLO
		<b>SUPERFICIE - ESTENSIONE</b>	1.085 Mq	1.230 Mq	909 Mq	770 Mq	705 Mq	3.056 Mq
		<b>PREZZO UNITARIO</b>	17,00 €/Mq	20,00 €/Mq	18,00 €/Mq	15,00 €/Mq	20,00 €/Mq	-
CARATTERISTICHE TERRENI	<b>FERTILITÀ</b>	OTTIMA						
		BUONA	X	X	X	X	X	X
		DISCRETA						
	<b>FORMA</b>	REGOLARE		X		X		X
		ORDINARIA	X		X			
		PENALIZZANTE					X	
	<b>GIACITURA</b>	PIANEGGIANTE		X	X	X	X	
		ACCLIVE	X					X
		PENALIZZANTE						
	<b>UBICAZIONE</b>	ECCELLENTE						
		ORDINARIA	X	X	X	X	X	X
		PENALIZZANTE						
	<b>ACCESSO</b>	BUONO		X	X		X	X
		SUFFICIENTE	X			X		
		PENALIZZANTE						
	<b>AMPIEZZA</b>	MEDIO APPEZZAMENTO		X				
		PICCOLO APPEZZAMENTO	X		X	X	X	
		GRANDE APPEZZAMENTO						X
	<b>ESPOSIZIONE</b>	BUONA		X	X		X	X
		NORMALE	X					
CARENTE					X			
<b>ETA'</b>	1/3 DA IMPIANTO							
	TRA 1/3 E 2/3 DA IMPIANTO	X	X	X	X	X		
	OLTRE I 2/3 DA IMPIANTO						X	

**SCHEDA DEGLI ELEMENTI DI COMPARAZIONE: LOCALITÀ DONEGA**
**FG.32 - P.LLE 104 ; 155 ; 217 ; 278 ; 470**

CARATTERISTICHE		U.I.U. IN COMPARAZIONE (C <sub>i</sub> )					SUBJECT	
		C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>	S	
DATI IDENTIFICATIVI	LOCALIZZAZIONE	UBICAZIONE - TOPONIMO	LOCALITÀ TANAVOLPE	LOCALITÀ VOLASTRA	LOC. DONEGA LOC. VAL DI SERRA	LOCALITÀ COSTA DI SERRA	LOCALITÀ VOLASTRA	LOCALITÀ DONEGA
		FOGLIO	26	4	31 - (30)	30	4	32
		PARTICELLA/E	309 - 1192	39 - 48	419 - 420 (383)	514	1266 - 1267	104 - 155 - 217 278 - 470
		NATURA CATASTALE	VIGNETO	VIGNETO	VIGNETO	VIGNETO	VIGNETO	VIGNETO
DATI ECONOMICI	NATURA DATO	NOTAIO - AGENZIA	ACCORDO DI COLLABORAZIONE	GOGLIA	ACCORDO DI COLLABORAZIONE	CERONI	GOGLIA	-
		PERIODO DI RIFERIMENTO	I SEMESTRE 2015	13/05/2011	I SEMESTRE 2016	03/12/2013	13/05/2011	-
		ESTREMI ATTO C/V - PROT.	4.142/2015	1.982/IT/2011	496/2016	4.607/1T/2013	1.982/IT/2011	-
		<b>PREZZO - VALORE</b>	<b>€ 18.445</b>	<b>€ 24.800</b>	<b>€ 16.362</b>	<b>€ 11.550</b>	<b>€ 14.100</b>	-
	OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE	ZONA O.M.I.	R1	D1	R1	D1	D1	R1
		SEMESTRE DI RIFERIMENTO	II	I	I	II	I	II
		FASCIA	EXTRAURBANA	PERIFERICA	EXTRAURBANA	PERIFERICA	PERIFERICA	EXTRAURBANA
		TIPOLOGIA IMMOBILE	TERRENO AGRICOLO	TERRENO AGRICOLO	TERRENO AGRICOLO	TERRENO AGRICOLO	TERRENO AGRICOLO	TERRENO AGRICOLO
	<b>SUPERFICIE - ESTENSIONE</b>		<b>1.085 Mq</b>	<b>1.230 Mq</b>	<b>909 Mq</b>	<b>770 Mq</b>	<b>705 Mq</b>	<b>10.540 Mq</b>
	<b>PREZZO UNITARIO</b>		<b>17,00 €/Mq</b>	<b>20,00 €/Mq</b>	<b>18,00 €/Mq</b>	<b>15,00 €/Mq</b>	<b>20,00 €/Mq</b>	-
CARATTERISTICHE TERRENI	<b>FERTILITÀ'</b>	OTTIMA						
		BUONA	X	X	X	X	X	X
		DISCRETA						
	<b>FORMA</b>	REGOLARE		X		X		X
		ORDINARIA	X		X			
		PENALIZZANTE					X	
	<b>GIACITURA</b>	PIANEGGIANTE		X	X	X	X	
		ACCLIVE	X					X
		PENALIZZANTE						
	<b>UBICAZIONE</b>	ECCELLENTE						
		ORDINARIA	X	X	X	X	X	X
		PENALIZZANTE						
	<b>ACCESSO</b>	BUONO		X	X		X	X
		SUFFICIENTE	X			X		
		PENALIZZANTE						
	<b>AMPIEZZA</b>	MEDIO APPEZZAMENTO		X				
		PICCOLO APPEZZAMENTO	X		X	X	X	
		GRANDE APPEZZAMENTO						X
	<b>ESPOSIZIONE</b>	BUONA		X	X		X	X
		NORMALE	X					
CARENTE					X			
<b>ETA'</b>	1/3 DA IMPIANTO							
	TRA 1/3 E 2/3 DA IMPIANTO	X	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 <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>		
PREZZO INIZIALE		€ 18.445	€ 24.800	€ 16.362	€ 11.550	€ 14.100	DATI SPECIFICI	
NATURA DATO	K <sub>r</sub> COEFFICIENTE DI TRATTABILITÀ %	0%	0%	0%	0%	0%	ZONA O.M.I.	R1
	PREZZO TRATTATO = K <sub>r</sub> x Prezzo iniziale	€ -	€ -	€ -	€ -	€ -	FASCIA	EXTRAURBANA
STATO REDDITUALE	SAGGIO r						EPOCA STIMA II 2016	
	CANONE POTENZIALE C <sub>o</sub> = P x r						VALORI O.M.I. DEPOSITI/RUSTICI	
	C <sub>p</sub> - C						V <sup>S</sup> <sub>O.M.I.</sub> min = 1.250 €/mq	
	Δ PREZZO LOCAZ. = (C <sub>p</sub> -C) x (q <sup>n</sup> -1) / r x q <sup>n</sup>						V <sup>S</sup> <sub>O.M.I.</sub> MAX = 1.600 €/mq	
PREZZO INTERMEDIO		€ 18.445	€ 24.800	€ 16.362	€ 11.550	€ 14.100	VALORE CENTRALE O.M.I. [zona ed epoca subject]	1.425 €/mq
EPOCA E LOCALIZZAZIONE O.M.I.	VALORE O.M.I. medio subject = V <sub>s</sub>	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq	1.425 €/mq		
	VALORE O.M.I. medio comparable = V <sub>c</sub>	1.425 €/mq	1.500 €/mq	1.425 €/mq	1.500 €/mq	1.425 €/mq		
	K <sub>ELL</sub> = V <sub>s</sub> /V <sub>c</sub>	1,00 [-]	0,95 [-]	1,00 [-]	0,95 [-]	1,00 [-]		
	Δ PREZZO = P. INTERMEDIO x (K <sub>ELL</sub> -1)	€ -	-€ 1.240	€ -	-€ 578	€ -		
P <sub>ci</sub> = PREZZO CORRETTO		€ 18.445	€ 23.560	€ 16.362	€ 10.973	€ 14.100	P min PREZZO MINIMO CORRETTO	
PREZZO UNITARIO CORRETTO		17,00 €/mq	19,00 €/mq	18,00 €/mq	14,00 €/mq	20,00 €/mq	14,00 €/mq	

**TABELLA DI COMPARAZIONE**

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

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

**TABELLA DEI DATI: LOCALITÀ POSSAITARA**

CARATTERISTICHE				IMMOBILI IN COMPARAZIONE (C <sub>i</sub> )					S
DENOMINAZIONE	DETTAGLIO NOMENCLATURA	U. d. M. o punteggio	C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>	S	
			Quantità o Numero	Quantità o Numero	Quantità o Numero	Quantità o Numero	Quantità o Numero		
<b>FERTILITA'</b>	OTTIMA	<b>2</b>							
	BUONA	<b>1</b>	1	<b>1</b>	1	<b>1</b>	1		
	DISCRETA	<b>0</b>						<b>0</b>	
<b>FORMA</b>	REGOLARE	<b>2</b>		<b>2</b>		<b>2</b>			
	ORDINARIA	<b>1</b>	1		1			<b>1</b>	
	PENALIZZANTE	<b>0</b>					0		
<b>GIACITURA</b>	PIANEGGIANTE	<b>2</b>		<b>2</b>	2	<b>2</b>	2		
	ACCLIVE	<b>1</b>	1					<b>1</b>	
	PENALIZZANTE	<b>0</b>							
<b>SUPERFICIE</b>	ESTENSIONE LOTTO	<b>Mq</b>	1.085 Mq	<b>1.230 Mq</b>	909 Mq	<b>770 Mq</b>	705 Mq	<b>1.897 Mq</b>	
<b>UBICAZIONE</b>	ECCELLENTE	<b>2</b>							
	ORDINARIA	<b>1</b>	1	<b>1</b>	1	<b>1</b>	1	<b>1</b>	
	PENALIZZANTE	<b>0</b>							
<b>ACCESSO</b>	BUONO	<b>2</b>		<b>2</b>	2		2	<b>2</b>	
	SUFFICIENTE	<b>1</b>	1			<b>1</b>			
	PENALIZZANTE	<b>0</b>							
<b>AMPIEZZA</b>	MEDIO APPEZZAMENTO	<b>2</b>		<b>2</b>				<b>2</b>	
	PICCOLO APPEZZAMENTO	<b>1</b>	1		1	<b>1</b>	1		
	GRANDE APPEZZAMENTO	<b>0</b>							
<b>ESPOSIZIONE</b>	BUONA	<b>2</b>		<b>2</b>	2		2	<b>2</b>	
	NORMALE	<b>1</b>	1						
	CARENTE	<b>0</b>				<b>0</b>			
<b>ETA'</b>	1/3 DA IMPIANTO	<b>2</b>							
	TRA 1/3 E 2/3 DA IMPIANTO	<b>1</b>	1	<b>1</b>	1	<b>1</b>	1		
	OLTRE I 2/3 DA IMPIANTO	<b>0</b>						<b>0</b>	



**TABELLA DEI DATI: LOCALITÀ VAL DI SERRA**

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE (C <sub>i</sub> )					S
DENOMINAZIONE	DETTAGLIO - NOMENCLATURA	U. d. M. o punteggio	C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>	S
			Quantità o Numero	Quantità o Numero	Quantità o Numero	Quantità o Numero	Quantità o Numero	Quantità o Numero
<b>FERTILITA'</b>	OTTIMA	<b>2</b>						
	BUONA	<b>1</b>	1	1	1	1	1	<b>1</b>
	DISCRETA	<b>0</b>						
<b>FORMA</b>	REGOLARE	<b>2</b>		2		2		<b>2</b>
	ORDINARIA	<b>1</b>	1		1			
	PENALIZZANTE	<b>0</b>					0	
<b>GIACITURA</b>	PIANEGGIANTE	<b>2</b>		2	2	2	2	
	ACCLIVE	<b>1</b>	1					<b>1</b>
	PENALIZZANTE	<b>0</b>						
<b>SUPERFICIE</b>	ESTENSIONE LOTTO	<b>Mq</b>	1.085 Mq	<b>1.230 Mq</b>	909 Mq	<b>770 Mq</b>	705 Mq	<b>3.056 Mq</b>
<b>UBICAZIONE</b>	ECCELLENTE	<b>2</b>						
	ORDINARIA	<b>1</b>	1	1	1	1	1	<b>1</b>
	PENALIZZANTE	<b>0</b>						
<b>ACCESSO</b>	BUONO	<b>2</b>		2	2		2	<b>2</b>
	SUFFICIENTE	<b>1</b>	1			1		
	PENALIZZANTE	<b>0</b>						
<b>AMPIEZZA</b>	MEDIO APPEZZAMENTO	<b>2</b>		2				
	PICCOLO APPEZZAMENTO	<b>1</b>	1		1	1	1	
	GRANDE APPEZZAMENTO	<b>0</b>						<b>0</b>
<b>ESPOSIZIONE</b>	BUONA	<b>2</b>		2	2		2	<b>2</b>
	NORMALE	<b>1</b>	1					
	CARENTE	<b>0</b>				0		
<b>ETA'</b>	1/3 DA IMPIANTO	<b>2</b>						
	TRA 1/3 E 2/3 DA IMPIANTO	<b>1</b>	1	1	1	1	1	
	OLTRE I 2/3 DA IMPIANTO	<b>0</b>						<b>0</b>

**TABELLA DEI DATI: LOCALITÀ DONEGA**

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE (C <sub>i</sub> )					S
DENOMINAZIONE	DETTAGLIO - NOMENCLATURA	U. d. M. o punteggio	C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>	Quantità o Numero
			Quantità o Numero	Quantità o Numero	Quantità o Numero	Quantità o Numero	Quantità o Numero	
<b>FERTILITA'</b>	OTTIMA	<b>2</b>						
	BUONA	<b>1</b>	1	1	1	1	1	<b>1</b>
	DISCRETA	<b>0</b>						
<b>FORMA</b>	REGOLARE	<b>2</b>		2		2		<b>2</b>
	ORDINARIA	<b>1</b>	1		1			
	PENALIZZANTE	<b>0</b>					0	
<b>GIACITURA</b>	PIANEGGIANTE	<b>2</b>		2	2	2	2	
	ACCLIVE	<b>1</b>	1					<b>1</b>
	PENALIZZANTE	<b>0</b>						
<b>SUPERFICIE</b>	ESTENSIONE LOTTO	<b>Mq</b>	1.085 Mq	<b>1.230 Mq</b>	909 Mq	<b>770 Mq</b>	705 Mq	<b>10.540 Mq</b>
<b>UBICAZIONE</b>	ECCELLENTE	<b>2</b>						
	ORDINARIA	<b>1</b>	1	1	1	1	1	<b>1</b>
	PENALIZZANTE	<b>0</b>						
<b>ACCESSO</b>	BUONO	<b>2</b>		2	2		2	<b>2</b>
	SUFFICIENTE	<b>1</b>	1			1		
	PENALIZZANTE	<b>0</b>						
<b>AMPIEZZA</b>	MEDIO APPEZZAMENTO	<b>2</b>		2				
	PICCOLO APPEZZAMENTO	<b>1</b>	1		1	1	1	
	GRANDE APPEZZAMENTO	<b>0</b>						<b>0</b>
<b>ESPOSIZIONE</b>	BUONA	<b>2</b>		2	2		2	<b>2</b>
	NORMALE	<b>1</b>	1					
	CARENTE	<b>0</b>				0		
<b>ETA'</b>	1/3 DA IMPIANTO	<b>2</b>						
	TRA 1/3 E 2/3 DA IMPIANTO	<b>1</b>	1	1	1	1	1	
	OLTRE I 2/3 DA IMPIANTO	<b>0</b>						<b>0</b>

## 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 <sub>i</sub>	PREZZI MARGINALI				
	ID.	DENOMINAZIONE				C <sub>1</sub>	C <sub>2</sub>	C <sub>3</sub>	C <sub>4</sub>	C <sub>5</sub>
TERRENO AGRICOLO	K <sub>1</sub>	FERTILITA'	KC <sub>1</sub> x PC <sub>i</sub>	€	0,05 [ - ]	€ 922	€ 1.178	€ 818	€ 549	€ 705
	K <sub>2</sub>	FORMA	KC <sub>2</sub> x PC <sub>i</sub>	€	0,02 [ - ]	€ 369	€ 471	€ 327	€ 219	€ 282
	K <sub>3</sub>	GIACITURA	KC <sub>3</sub> x PC <sub>i</sub>	€	0,05 [ - ]	€ 922	€ 1.178	€ 818	€ 549	€ 705
	K <sub>4</sub>	SUPERFICIE	PREZZO MINIMO CORRETTO 14,00 €/Mq	€/mq	1,00 [ - ]	14 €/Mq	14 €/Mq	14 €/Mq	14 €/Mq	14 €/Mq
	K <sub>5</sub>	UBICAZIONE	KC <sub>5</sub> x PC <sub>i</sub>	€	0,02 [ - ]	€ 369	€ 471	€ 327	€ 219	€ 282
	K <sub>6</sub>	ACCESSO	KC <sub>6</sub> x PC <sub>i</sub>	€	0,05 [ - ]	€ 922	€ 1.178	€ 818	€ 549	€ 705
	K <sub>7</sub>	AMPIEZZA	KC <sub>7</sub> x PC <sub>i</sub>	€	0,03 [ - ]	€ 553	€ 707	€ 491	€ 329	€ 423
	K <sub>8</sub>	ESPOSIZIONE	KC <sub>8</sub> x PC <sub>i</sub>	€	0,03 [ - ]	€ 553	€ 707	€ 491	€ 329	€ 423
	K <sub>9</sub>	ETA'	KC <sub>9</sub> x PC <sub>i</sub>	€	0,10 [ - ]	€ 1.845	€ 2.356	€ 1.636	€ 1.097	€ 1.410

## SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI

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

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

VARIAZIONE DI PREZZO DEL COMPARABLE	x	PREZZO MARGINALE DELLA CARATTERISTICA	=	DIFFERENZA DI QUANTITÀ O PUNTEGGIO
---	---	---	---	--

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

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

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

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

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

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

Per ridurre l'effetto 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 nelle tabelle seguenti:



TABELLA DI VALUTAZIONE: LOCALITÀ POSSAITARA

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE (C <sub>i</sub> )										LOTTO AGRICOLO DA STIMARE "S"
ID.	CARATTERISTICA	C <sub>1</sub>		C <sub>2</sub>		C <sub>3</sub>		C <sub>4</sub>		C <sub>5</sub>		
		Q.tà PUNTEGGIO S - C <sub>1</sub>	CORREZIONE PREZZO ΔP <sub>j</sub>	Q.tà PUNTEGGIO S - C <sub>2</sub>	CORREZIONE PREZZO ΔP <sub>j</sub>	Q.tà PUNTEGGIO S - C <sub>3</sub>	CORREZIONE PREZZO ΔP <sub>j</sub>	Q.tà PUNTEGGIO S - C <sub>4</sub>	CORREZIONE PREZZO ΔP <sub>j</sub>	Q.tà PUNTEGGIO S - C <sub>5</sub>	CORREZIONE PREZZO ΔP <sub>j</sub>	
TERRENO AGRICOLO	K <sub>1</sub>	FERTILITA'	-1	-€ 922	-1	-€ 1.178	-1	-€ 818	-1	-€ 549	-1	-€ 705
	K <sub>2</sub>	FORMA	0	€ -	-1	-€ 471	0	€ -	-1	-€ 219	1	€ 282
	K <sub>3</sub>	GIACITURA	0	€ -	-1	-€ 1.178	-1	-€ 818	-1	-€ 549	-1	-€ 705
	K <sub>4</sub>	SUPERFICIE	812 Mq	€ 11.368	667 Mq	€ 9.338	988 Mq	€ 13.832	1.127 Mq	€ 15.778	1.192 Mq	€ 16.688
	K <sub>5</sub>	UBICAZIONE	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -
	K <sub>6</sub>	ACCESSO	1	€ 922	0	€ -	0	€ -	1	€ 549	0	€ -
	K <sub>7</sub>	AMPIEZZA	1	€ 553	0	€ -	1	€ 491	1	€ 329	0	€ -
	K <sub>8</sub>	ESPOSIZIONE	1	€ 553	0	€ -	0	€ -	2	€ 658	-1	-€ 423
	K <sub>9</sub>	ETA'	-1	-€ 1.845	-1	-€ 2.356	-1	-€ 1.636	-1	-€ 1.097	-1	-€ 1.410
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	SOMMATORIA CORREZIONI DI PREZZO ΣΔP <sub>j</sub>		€	10.630	€	4.155	€	11.050	€	14.900	€	13.727
	P <sub>Ci</sub> PREZZO CORRETTO (test di ammissibilità)		€	18.445	€	23.560	€	16.362	€	10.973	€	14.100
	PREZZO CORRETTO P' <sub>Ci</sub> =P <sub>Ci</sub> +ΣΔP <sub>j</sub>		€	29.075	€	27.715	€	27.412	€	25.873	€	27.827
	PREZZO UNITARIO CORRETTO p' <sub>Ci</sub> =P' <sub>Ci</sub> /S <sub>s</sub>			15 €/Mq		15 €/Mq		14 €/Mq		14 €/Mq		15 €/Mq
	SCOSTAMENTO PERCENTUALE Δ%			2,18%		-2,60%		-3,66%		-9,08%		-2,21%
	PREZZO UNITARIO CORRETTO FINALE p'' <sub>Ci</sub> =P' <sub>Ci</sub> /S <sub>s</sub>			15 €/Mq		15 €/Mq		14 €/Mq		14 €/Mq		15 €/Mq
	SCOSTAMENTO PERCENTUALE Δ%			2,18%		-2,60%		-3,66%		-9,08%		-2,21%
<b>VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL LOTTO AGRICOLO - IN CIFRA TONDA</b>											<b>15,00 €/Mq</b>	

TABELLA DI VALUTAZIONE: LOCALITÀ VAL DI SERRA

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE (C <sub>i</sub> )										"S" APPEZZAMENTO AGRICOLO DA STIMARE
ID.	CARATTERISTICA	C <sub>1</sub>		C <sub>2</sub>		C <sub>3</sub>		C <sub>4</sub>		C <sub>5</sub>		
		Q.tà PUNTEGGIO S - C <sub>1</sub>	CORREZIONE PREZZO ΔP <sub>j</sub>	Q.tà PUNTEGGIO S - C <sub>2</sub>	CORREZIONE PREZZO ΔP <sub>j</sub>	Q.tà PUNTEGGIO S - C <sub>3</sub>	CORREZIONE PREZZO ΔP <sub>j</sub>	Q.tà PUNTEGGIO S - C <sub>4</sub>	CORREZIONE PREZZO ΔP <sub>j</sub>	Q.tà PUNTEGGIO S - C <sub>5</sub>	CORREZIONE PREZZO ΔP <sub>j</sub>	
K <sub>1</sub>	FERTILITA'	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	
K <sub>2</sub>	FORMA	1	€ 369	0	€ -	1	€ 327	0	€ -	2	€ 564	
K <sub>3</sub>	GIACITURA	0	€ -	-1	-€ 1.178	-1	-€ 818	-1	-€ 549	-1	-€ 705	
K <sub>4</sub>	SUPERFICIE	1.971 Mq	€ 27.594	1.826 Mq	€ 25.564	2.147 Mq	€ 30.058	2.286 Mq	€ 32.004	2.351 Mq	€ 32.914	
K <sub>5</sub>	UBICAZIONE	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	
K <sub>6</sub>	ACCESSO	1	€ 922	0	€ -	0	€ -	1	€ 549	0	€ -	
K <sub>7</sub>	AMPIEZZA	-1	-€ 553	-2	-€ 1.414	-1	-€ 491	-1	-€ 329	0	€ -	
K <sub>8</sub>	ESPOSIZIONE	1	€ 553	0	€ -	0	€ -	2	€ 658	-3	-€ 1.269	
K <sub>9</sub>	ETA'	-1	-€ 1.845	-1	-€ 2.356	-1	-€ 1.636	-1	-€ 1.097	-1	-€ 1.410	
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	SOMMATORIA CORREZIONI DI PREZZO ΣΔP <sub>j</sub>	€	27.041	€	20.616	€	27.440	€	31.236	€	30.094	
	PCI PREZZO CORRETTO (test di ammissibilità)	€	18.445	€	23.560	€	16.362	€	10.973	€	14.100	
	PREZZO CORRETTO P'Ci=P'Ci+ΣΔP <sub>j</sub>	€	45.486	€	44.176	€	43.802	€	42.208	€	44.194	
	PREZZO UNITARIO CORRETTO p'Ci=P'Ci/Ss		15 €/Mq		14 €/Mq		14 €/Mq		14 €/Mq		14 €/Mq	PREZZO MEDIO
	SCOSTAMENTO PERCENTUALE Δ%		6,31%		3,25%		2,38%		-1,35%		3,30%	14,00 €/Mq
	PREZZO UNITARIO CORRETTO FINALE p'C=P'Ci/Ss		15 €/Mq		14 €/Mq		14 €/Mq		14 €/Mq		14 €/Mq	
	SCOSTAMENTO PERCENTUALE Δ%		6,31%		3,25%		2,38%		-1,35%		3,30%	
<b>VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL LOTTO AGRICOLO - IN CIFRA TONDA</b>											<b>14,00 €/Mq</b>	

TABELLA DI VALUTAZIONE: LOCALITÀ DONEGA

APPEZZAMENTO AGRICOLO DA STIMARE "S"

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE (C <sub>i</sub> )										
ID.	CARATTERISTICA	C <sub>1</sub>		C <sub>2</sub>		C <sub>3</sub>		C <sub>4</sub>		C <sub>5</sub>		
		Q.tà PUNTEGGIO S - C <sub>1</sub>	CORREZIONE PREZZO ΔP <sub>j</sub>	Q.tà PUNTEGGIO S - C <sub>2</sub>	CORREZIONE PREZZO ΔP <sub>j</sub>	Q.tà PUNTEGGIO S - C <sub>3</sub>	CORREZIONE PREZZO ΔP <sub>j</sub>	Q.tà PUNTEGGIO S - C <sub>4</sub>	CORREZIONE PREZZO ΔP <sub>j</sub>	Q.tà PUNTEGGIO S - C <sub>5</sub>	CORREZIONE PREZZO ΔP <sub>j</sub>	
TERRENO AGRICOLO	K <sub>1</sub>	FERTILITA'	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -
	K <sub>2</sub>	FORMA	1	€ 369	0	€ -	1	€ 327	0	€ -	2	€ 564
	K <sub>3</sub>	GIACITURA	0	€ -	-1	-€ 1.178	-1	-€ 818	-1	-€ 549	-1	-€ 705
	K <sub>4</sub>	SUPERFICIE	9.455 Mq	€ 132.370	9.310 Mq	€ 130.340	9.631 Mq	€ 134.834	9.770 Mq	€ 136.780	9.835 Mq	€ 137.690
	K <sub>5</sub>	UBICAZIONE	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -	0	€ -
	K <sub>6</sub>	ACCESSO	1	€ 922	0	€ -	0	€ -	1	€ 549	0	€ -
	K <sub>7</sub>	AMPIEZZA	-1	-€ 553	-2	-€ 1.414	-1	-€ 491	-1	-€ 329	0	€ -
	K <sub>8</sub>	ESPOSIZIONE	1	€ 553	0	€ -	0	€ -	2	€ 658	-3	-€ 1.269
	K <sub>9</sub>	ETA'	-1	-€ 1.845	-1	-€ 2.356	-1	-€ 1.636	-1	-€ 1.097	-1	-€ 1.410
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	SOMMATORIA CORREZIONI DI PREZZO ΣΔP <sub>j</sub>	€	131.817	€	125.392	€	132.216	€	136.012	€	134.870	
	PCI PREZZO CORRETTO (test di ammissibilità)	€	18.445	€	23.560	€	16.362	€	10.973	€	14.100	
	PREZZO CORRETTO P'Ci=P'Ci+ΣΔP <sub>j</sub>	€	150.262	€	148.952	€	148.578	€	146.984	€	148.970	
	PREZZO UNITARIO CORRETTO p'Ci=P'Ci/Ss		14 €/Mq		14 €/Mq		14 €/Mq		14 €/Mq		14 €/Mq	
	SCOSTAMENTO PERCENTUALE Δ%		1,83%		0,94%		0,69%		-0,39%		0,96%	
	PREZZO UNITARIO CORRETTO FINALE p'C=P'Ci/Ss		14 €/Mq		14 €/Mq		14 €/Mq		14 €/Mq		14 €/Mq	
	SCOSTAMENTO PERCENTUALE Δ%		1,83%		0,94%		0,69%		-0,39%		0,96%	
<b>VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL LOTTO AGRICOLO - IN CIFRA TONDA</b>											<b>14,00 €/Mq</b>	

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

A seguito delle elaborazioni eseguite è stato possibile accertare il più probabile valore di mercato dei differenti lotti oggetto di analisi – come:

**LOCALITÀ POSSAITARA****FOGLIO 29 – P.LLE 719 ; 764 ; 798 ; 805 ; 771 ; 889**

VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL LOTTO AGRICOLO: **€ 15,00/Mq**;

Si precisa che la quota di possesso della P.LLA 798 è pari a 2/3 – pertanto:

VALORE DI MERCATO DELLA P.LLA 798\*

Mq 129,00\* x QUOTA DI 2/3 x € 15,00/Mq = **€ 1.290,00**;

\* CONSISTENZA EFFETTIVAMENTE RECUPERABILE AI FINI PRODUTTIVI (VEDI § 1.6);

VALORE DI MERCATO DELLE P.LLE 719 ; 764 ; 805 ; 771 ; 889

Mq 1.768,00 x € 15,00/Mq = **€ 26.520,00**;

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO AGRICOLO

€ 1.290,00 + € 26.520,00 = **€ 28.000,00 IN CIFRA TONDA**;

**LOCALITÀ VAL DI SERRA****FOGLIO 30 – P.LLE 690 ; 851 ; 891**

VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL FONDO AGRICOLO: **€ 14,00/Mq**;

CONSISTENZA UTILE AI FINI VALUTATIVI: Mq 3.056,00;

VALORE COMPLESSIVO DEL LOTTO AGRICOLO

Mq 3.056,00 x € 14,00/Mq = **€ 43.000,00 IN CIFRA TONDA**;

**LOCALITÀ DONEGA****FOGLIO 32 – P.LLE 104 ; 155 ; 217 ; 278 ; 470**

VALORE UNITARIO DI MERCATO DEL LOTTO AGRICOLO: **€ 14,00/Mq**;

CONSISTENZA UTILE AI FINI VALUTATIVI: Mq 10.540,00;

VALORE COMPLESSIVO DEL FONDO AGRICOLO

Mq 10.540,00 x € 14,00/Mq = **€ 147.500,00 IN CIFRA TONDA**;

### 3.5 DETERMINAZIONE DEL VALORE

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

#### FABBRICATI RURALI

LOCALITÀ POSSAITARA

FOGLIO 29 – MAPPALE 796

**€ 15.500,00 \***

\* VALORE RIFERITO ALLA QUOTA DI POSSESSO PARI A 2/3;

LOCALITÀ DONEGA

FOGLIO 32 – MAPPALE 156

**€ 10.000,00;**

#### LOTTE DI TERRENO A NATURA AGRICOLA

LOCALITÀ POSSAITARA

FOGLIO 29 – P.LLE 719 ; 764 ; 798\* ; 805 ; 771 ; 889

**€ 28.000,00;**

\* CONSIDERATA LA QUOTA DI POSSESSO PARI A 2/3;

LOCALITÀ VAL DI SERRA

FOGLIO 30 – P.LLE 690 ; 851 ; 891

**€ 43.000,00;**

LOCALITÀ DONEGA

FOGLIO 32 – P.LLE 104 ; 155 ; 217 ; 278 ; 470

**€ 147.500,00;**

**VALORE COMPLESSIVO DEGLI IMMOBILI OGGETTO DI ANALISI****VI LOTTO****VALORE COMPLESSIVO FABBRICATI**

€ 15.500,00 + € 10.000,00 = **€ 25.500,00;**

**VALORE COMPLESSIVO DEI LOTTI DI TERRENO A NATURA AGRICOLA**

€ 28.000,00 + € 43.000,00 + 147.500,00 = **€ 218.500,00;**

**VALORE COMPLESSIVO DEL VI LOTTO**

€ 25.500,00 + € 218.500,00 = **€ 244.000,00;**



#### 4 CONCLUSIONI

In virtù delle indagini e dei conteggi effettuati, si ritiene di determinare in complessivi **€ 244.000,00** (DICONSI EURO DUECENTOQUARANTAQUATTROMILA/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.

*Firmato digitalmente*

**IL RESPONSABILE TECNICO**  
*Maurizio PODESTÀ*

*Firmato digitalmente*

**IL DIRETTORE PROVINCIALE**  
*Michele MOLLERO*

*Un originale del documento è archiviato presso l'Ufficio emittente*