



AVVISO D'ASTA PER VENDITA N. 3 UNITA' IMMOBILIARI

La Camera di commercio di Terni, in esecuzione della deliberazione della Giunta camerale n. 58 del 02.10.2018

RENDE NOTO

che il giorno 9 luglio 2019, alle ore 12 presso la Camera di Commercio di Terni, nella sede di Largo Don G. Minzoni, 6, 05100 - Terni (TR), si procederà, tramite procedura pubblica aperta, alla vendita, per singole unità, degli immobili di seguito indicati.

L'aggiudicazione degli immobili avverrà a favore dell'offerente che avrà presentato il prezzo più alto.

1. DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI

I beni immobili oggetto di vendita sono ubicati nel Comune di Orvieto in Via G. Salvatori, nell'abitato di Orvieto Scalo. Gli immobili consistono in tre distinte unità immobiliari: un ufficio e due garage; essi sono collocati rispettivamente al piano terra (l'unità adibita ad ufficio) ed al piano interrato (i due garage) di un fabbricato composto da tre piani f.t. ed uno interrato ed è situato in un complesso edilizio che presenta una buona vocazione commerciale e terziaria.

1.1. Caratteristiche dell'edificio

L'edificio è stato realizzato a seguito di concessioni edilizie rilasciate dal Comune di Orvieto il 23 maggio 2000 n. 145, il 27 febbraio 2001 n. 59, il 12 dicembre 2002 n. 436, il 5 febbraio 2004 n. 33 e l'08 marzo 2004 n. 271 ed ha ottenuto l'agibilità mediante autorizzazione n. 100 del 22/12/2004.

Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, tamponatura in poroton intonacata, tinteggiata e al piano terra esternamente è rivestita in mosaico, infissi in alluminio con persiane in alluminio ai piani primo e secondo, canale e discendenti in rame.

L'ufficio oggetto di valutazione ha una forma geometrica regolare ed è suddivisa in tre locali con doppi servizi igienici; ogni locale è dotato di sistema di condizionamento inverter installato a soffitto a incasso, pavimento in gres porcellanato, dotato di buona illuminazione.

I garage hanno le pareti realizzate con blocchetti di cemento faccia a vista, il pavimento in battuto di cemento e con porta basculante in lamiera. L'ingresso al piano interrato, zona garage, avviene mediante rampa d'accesso da via G. Salvatori ed è protetta da un cancello elettrico scorrevole.

Le condizioni di conservazione e manutenzione dei beni immobili in oggetto sono buone.



1.2. Dati catastali, proprietà e consistenza

I beni sono identificati al Catasto dei Fabbricati del Comune di Orvieto, come segue:

CATASTO FABBRICATI							
Immobili	Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
Ufficio	157	385	4	A/10	3	5,5 vani	€ 2.343,42
Garage 1	157	385	82	C/6	13	22 mq	€ 45,45
Garage 2	157	385	83	C/6	13	24 mq	€ 49,58

ed intestati alla Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni.

Il Garage 2 (estremi catastali foglio 157/part 385/sub 83) è in corso di liberazione a seguito di risoluzione contrattuale.

1.3 Valore di mercato dei beni immobili

Gli immobili si considerano liberi da servitù o altri diritti reali di qualsiasi genere.

I valori di mercato delle unità immobiliari vendibili singolarmente sono i seguenti:

UFFICIO					
Foglio	Particella	Sub.	Consistenza omogeneizzata *	Valore unitario	Valore di mercato
157	385	4	mq 130	€/mq. 1.630,00	€ 212.000,00 (duecentododicimila/00)

GARAGE 1 (mq 24)					
Foglio	Particella	Sub.	Consistenza omogeneizzata *	Valore unitario	Valore di mercato
157	385	82	mq 24	€/mq. 800,00	€ 19.000,00 (diciannovemila/00)

GARAGE 2 (mq 26)					
Foglio	Particella	Sub.	Consistenza omogeneizzata *	Valore unitario	Valore di mercato
157	385	83	mq 26	€/mq. 800,00	€ 21.000,00 (ventunomila/00)

* Valori come da Relazione di stima dei beni immobili «ufficio e due garage», siti nel Comune di Orvieto, Via Giovanni Salvatori, prot. 42732/204.17, redatta dall'Agenzia dell'Entrate ed allegata al presente avviso.



2. PREZZO A BASE D'ASTA

I prezzi a base d'asta delle unità immobiliari, identificati come da tabella di cui al punto precedente, sono i seguenti:

- **ufficio:** 212.000,00 euro
- **garage 1:** 19.000,00 euro
- **garage 2:** 21.000,00 euro

3. MODALITÀ DI PRESENTAZIONE DEL PLICO CONTENENTE L'OFFERTA

Secondo il disciplinare di gara.

4. SCADENZA PRESENTAZIONE OFFERTE

Entro e non oltre le ore 12 del 28.06.2019, a pena di esclusione.

5. APERTURA BUSTE DI OFFERTA

Ore 12 del 09.07.2019, presso la Camera di Terni, sede di Largo Don G. Minzoni, 6 - 05100 Terni (TR).

6. INFORMAZIONI

Responsabile del procedimento: Benedetti Gabriella tel 0744/489243, posta elettronica: gabriella.benedetti@tr.camcom.it.

7. ALLEGATI

- Relazione di stima, redatta dall'Agenzia delle Entrate

prot. n. 42732/204.171

oggetto

Relazione di stima dei beni immobili «ufficio e due garage», siti in Comune di Orvieto, via Giovanni Salvatori.

Direzione Regionale dell'Umbria – Direzione Provinciale di Terni – Ufficio Provinciale – Territorio
Via Bramante, 43 – 05100 Terni - Tel. 0744/396811 – Posta Fax: 06/50059276 – e-mail: uffici.territorio@agenziaentrate.it – Pec: dp.terni@agenziaentrate.it



committente

Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura Terni
Largo Don Minzoni, 6 – 05100 TERNI

prot. 42732/201.17

Perizia di stima dei beni immobili ubicati nel comune di Orvieto, censito al catasto fabbricati al foglio 157 particella n. 385 subalterni 4, 82 e 83.

INDICE

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI.....	2
1 Descrizione immobili.....	2
1.1 Generalità	2
PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE	3
1.2 Dati catastali, proprietà, consistenza	3
1.3 Servitù ed altri diritti reali	4
2 Consistenza.....	4
PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE.....	5
3 Scopo della stima.....	5
4 Analisi generale del mercato.....	5
5 <i>Criterio e Metodologia estimativa</i>	5
5.1 Generalità	5
5.2 Il procedimento del MCA (Market Comparison Approach).	5
5.3 Metodologia estimativa comparativa derivata dall’MCA.....	7
5.3.1 <i>Premessa</i>	7
5.3.2 <i>Costituzione del campione</i>	7
5.4 Stima del subject	9
5.4.1 <i>Tabella di omogeneizzazione e test di ammissibilità</i>	9
5.4.2 <i>Tabella dei dati (sales summary grid)</i>	10
5.4.3 <i>Tabella dei prezzi marginali (adjustments)</i>	10
5.4.4 <i>Tabella di valutazione (sales adjustment grid) e sintesi valutativa</i>	11
CONCLUSIONI.....	12

PREMESSA

La Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni, con Accordo di collaborazione prot. n. 42732 del 25.09.2017 conferiva all’Agenzia delle Entrate di Terni - Territorio, l’incarico di redigere una perizia di stima intesa a determinare il più probabile valore di mercato all’attualità dei beni immobili ubicati nel Comune di Orvieto in via Giovanni Salvatori.

Per l’espletamento dell’incarico sopra indicato, si avviavano i necessari approfondimenti per acquisire la conoscenza dello stato dei luoghi, la consistenza degli immobili, effettuato il sopralluogo interno ed esterno in data 19.10.2017.

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEI BENI

1 Descrizione immobili

1.1 Generalità

I beni immobili, consistenti in un ufficio e due garage, oggetto di valutazione sono ubicati nel Comune di Orvieto in Via Giovanni Salvatori, nell’abitato di Orvieto Scalo.

Orvieto conta circa 21.500 abitanti ed ha un comune molto vasto dove sono presenti altri centri abitati e frazioni. La più grande delle sue frazioni è Ciconia, un centro residenziale moderno in continua espansione, mentre un’altra frazione vicina alla rupe è Sferracavallo. La città di Orvieto si suddivide in Orvieto Centro ed Orvieto Scalo: nella zona dello Scalo, appena sotto la rupe, si trova anche la stazione ferroviaria, la stazione bus e la funicolare, tutte situate nella Piazza Matteotti. Gli immobili oggetto di valutazione sono ubicati in un complesso edilizio che presenta , una buona vocazione commerciale e terziaria.

Il bene immobile con destinazione d’uso ufficio è collocato al piano terra e i garage al piano interrato di un fabbricato elevato tre piani fuori terra ed uno interrato.

La costruzione dell’edificio è stata edificato in virtù delle concessioni Edilizie rilasciate dal Comune di Orvieto il 23 maggio 2000 n. 145, il 27 febbraio 2001 n. 59, il 12 dicembre 2002 n. 436, il 5 febbraio 2004 n.33 e l’08 marzo 2004 n. 271 ed ha ottenuto dal Comune di Orvieto l’autorizzazione di agibilità il 22/12/2004 n. 100.

Il fabbricato ha struttura portante in cemento armato, solai in latero cemento, tamponatura in poroton intonacata, tinteggiata e al piano terra esternamente è rivestita in mosaico, infissi in alluminio con persiane in alluminio ai piani primo e secondo, canale e discendenti in rame.

L'ufficio oggetto di valutazione ha una forma geometrica regolare ed è suddivisa in tre locali con doppi servizi igienici, ogni locale è dotato di sistema di condizionamento inverter installato a soffitto a incasso, pavimento in gres porcellanato, ha una buona illuminazione in quanto la maggior parte della superficie delle pareti sono vetrate.

I garage hanno le pareti realizzate con blocchetti di cemento a faccia vista, il pavimento in battuto di cemento e con porta basculante in lamiera. L'ingresso al piano interrato, zona garage avviene mediante rampa d'accesso da via Giovanni Salvatori ed è protetta da un cancello elettrico scorrevole.

Le condizioni di conservazione e manutenzione dei beni immobili oggetto di stima sono buone.

La presente valutazione viene eseguita nel presupposto di conformità dal punto di vista edilizio ed urbanistico (in termini di regolarità delle stato delle opere assentite).

PARTE I – IDENTIFICAZIONE E DESCRIZIONE DEL BENE

1.2 *Dati catastali, proprietà, consistenza*

I beni immobili, al momento della stima risultava censiti al Catasto Fabbricati del Comune di Orvieto con i seguenti identificativi:

Catasto Fabbricati						
Foglio	Particella	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
157	385	4	A/10	3	5,5 vani	€ 2.343,42
157	385	82	C/6	13	22 mq	€ 45,45
157	385	82	C/6	13	24 mq	€ 49,58

ed intestati alla ditta:

- Camera di Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Terni

Proprietà per 1/1

1.3 Servitù ed altri diritti reali

Per quanto è stato possibile accertare sui beni immobiliari oggetto di perizia, non sono presenti servitù attive e/o passive e/o altri diritti reali che ne condizionano la piena fruibilità.

2 Consistenza

La consistenza degli immobili è stata ricavata dalle planimetrie catastali risultanti dalla banca dati ed in atti disponibili.

Ai fini delle operazioni estimali condotte, per gli immobili oggetto della presente perizia di stima, si assume la superficie commerciale vendibile calcolata ai sensi del D.P.R. n° 138/98 e risultante dall'ultimo aggiornamento catastale in atti disponibile, computando le superfici delle unità immobiliare al lordo dei muri portanti e dei tramezzi.

La consistenza dell'immobile risulta così determinata:

Bene immobile – fg. 157 p.lla 385 sub. 4

	Sup. lorda	coef. di ragguaglio	Sup. com.
Ufficio	mq	130,00 x 1,00 =	mq 130,00

Bene immobile – fg. 157 p.lla 385 sub. 82

	Sup. lorda	coef. di ragguaglio	Sup. com.
garage	mq	24,00 x 1,00 =	mq 24,00

Bene immobile – fg. 157 p.lla 385 sub. 83

	Sup. lorda	coef. di ragguaglio	Sup. com.
garage	mq	26,00 x 1,00 =	mq 26,00

PARTE II – PROCESSO DI VALUTAZIONE

3 Scopo della stima

Come richiesto dalla committenza quest'ufficio avrà il compito di individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili, finalizzato alla vendita degli stessi.

4 Analisi generale e locale del mercato

L'andamento generale del mercato immobiliare sul piano nazionale riflette la crisi generale economica in corso. L'esame dei macro indicatori indica ancora il protrarsi di una incertezza congiunturale nel settore degli investimenti nel campo immobiliare, connesso agli effetti della crisi economica in atto, e che si riflette decisamente sul settore delle imprese disposte ad investire sul territorio.

La tendenza locale del mercato immobiliare con riferimento al segmento terziario, riflette la crisi diffusa economica in corso. Tale contingenza si riflette maggiormente nel settore terziario e produttivo. In questi ultimi anni si sono palesati, generali ribassi delle trattative e dei prezzi degli immobili cui è seguita una stagnazione generalizzata a tutto tondo.

5 Criterio e Metodologia estimativa

5.1 Generalità

Pertanto precisate caratteristiche e consistenze, si passa ora all'individuazione del più probabile valore di mercato all'attualità da attribuire alle unità immobiliare economiche, applicando il procedimento comparativo-MCA.

5.2 Il procedimento del MCA (Market Comparison Approach).

La determinazione dei valori delle unità immobiliari da stimare verrà compiuta nell'ambito dei procedimenti comparativi, si è scelto di adottare l'MCA quale modello di riferimento per la stima, al fine di ricercare il valore unitario espresso in €/mq da applicare alla superficie commerciale risultante dalla banca dati ed in atti disponibile.

L'MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Le caratteristiche possono essere:

- quantitative, quando la loro entità può essere misurata secondo una scala cardinale continua o discreta mediante una specifica unità di misura corrente (metri quadri, percentuale, numero, ecc.);
- qualitative ordinabili, quando la loro entità può essere apprezzata per gradi secondo una scala cardinale discreta mediante appositi nomenclatori (ad esempio: scadente – normale – ottimo);
- qualitative non ordinabili, quando la loro entità può essere determinata attraverso una variabile dicotomica (ad esempio: presente – non presente).

L'entità con cui una caratteristica è presente nell'immobile (nel caso di caratteristica quantitativa) ovvero il grado con il quale essa è posseduta (nel caso di caratteristica qualitativa) determina l'entità del prezzo componente corrispondente, essendo questo legato alla quantità o al grado della corrispondente caratteristica dal cosiddetto "prezzo marginale".

Tale prezzo esprime per definizione la variazione del prezzo totale al variare della caratteristica stessa.

In pratica, per quanto concerne, ad esempio, le caratteristiche quantitative i prezzi marginali, in alcuni casi, sono identificabili nei cosiddetti rapporti mercantili, intesi come rapporti tra prezzi unitari relativi a caratteristiche diverse che il mercato comunemente utilizza nelle sue transazioni.

Nel caso, invece, delle caratteristiche qualitative, per la maggior parte di tali caratteristiche si procede alla costruzione di una scala di merito, rappresentativa degli apprezzamenti differenziali registrati sul mercato immobiliare locale.

Detta scala associa un punteggio (quantità) ai suddetti apprezzamenti, attraverso il quale si effettua il confronto tra l'immobile in stima (*subject*) e gli immobili di confronto (*comparables*).

Pertanto, ai fini della suddetta comparazione, da un lato si ha il *subject* del quale sono note le caratteristiche maggiormente influenti sul prezzo, e dall'altro un campione omogeneo e significativo costituito dai *comparables* dei quali devono essere noti il prezzo, l'epoca di compravendita e le stesse caratteristiche prese in considerazione per il *subject*.

5.3 Metodologia estimativa comparativa derivata dall'MCA

5.3.1 Premessa

Il presupposto fondamentale del procedimento comparativo e quindi anche dell'MCA è che si disponga di un campione significativo di dati strettamente omogeneo, riferiti ad immobili immediatamente confrontabili con quello in stima per epoca, segmento di mercato, ubicazione, consistenza, ecc..

A livello operativo, invece, le ricerche di mercato danno come risultato un campione di immobili per i quali spesso i prezzi di compravendita sono relativamente pochi, sono stati compravenduti sul mercato in epoca nota ma risalgono a periodi di tempo non prossimi all'epoca della stima, ed infine non appartengono alla stessa zona omogenea di mercato.

Di conseguenza, le informazioni disponibili non sono caratterizzate dai requisiti di aggiornamento, omogeneità e specificità necessari per eseguire in maniera rigorosa il procedimento sopra descritto.

Pertanto nell'ipotesi che ricorrano le condizioni sopra evidenziate che impediscono la rigorosa applicazione del metodo, l'Agenzia dell'Entrate - Territorio si è dotata di un procedimento di stima comparativo cosiddetto "derivato dall'MCA", che consiste nell'ampliare l'indagine ed includere quindi nel set di confronto altri immobili che per qualche caratteristica si allontanano dal campione ideale e, di conseguenza, dal procedimento rigoroso dell'MCA.

Tale metodologia, comunque, si fonda sempre su una oggettiva comparazione delle caratteristiche possedute dai beni confrontati al fine di giungere ad un valore di mercato opportunamente motivato.

5.3.2 Costituzione del campione

Al fine di costituire il campione necessario all'applicazione del metodo di stima sopra descritto, si è proceduto ad un'attenta indagine di mercato, a seguito della quale sono stati rilevati i dati di seguito elencati, riferiti ad immobili siti nello stesso comune:

Uffici

- a) Atto di compravendita rep. 25655/16783 del 05/04/2016 rogante notaio Dott. Franco Campioni. Con tale atto è stato trasferito un'immobile con identica destinazione d'uso, sito nel Comune di Orvieto, stesso fabbricato del subject.
Valore dichiarato: € 115.000,00.
- b) Atto di compravendita rep. 26862/10457 del 07/04/2014 rogante notaio Dott. Fabio Di Russo. Con tale atto è stato trasferito un'immobile con

identica destinazione d'uso, sito nel Comune di Orvieto, stesso fabbricato del subject.

Valore dichiarato: € 203.500,00.

- c) Atto di compravendita rep. 130/92 del 04/08/2017 rogante notaio Dott. Roberta Carpentieri. Con tale atto è stato trasferito un'immobile con identica destinazione d'uso, sito nel Comune di Orvieto, limitrofo al fabbricato del subject.

Valore dichiarato: € 100.000,00.

- d) Atto di compravendita rep. 94078/34921 del 24/10/2014 rogante notaio Dott. Pietro Serravezza. Con tale atto è stato trasferito un'immobile con identica destinazione d'uso, sito nel Comune di Orvieto, stesso fabbricato del subject.

Valore dichiarato: € 131.200,00.

Garage

- e) Atto di compravendita rep. 5460/3956 del 09/12/2014 rogante notaio Dott. Alberta Canape. Con tale atto è stato trasferito un'immobile con identica destinazione d'uso, sito nel Comune di Orvieto, stessa zona OMI del subject.

Valore dichiarato: € 36.000,00.

- f) Atto di compravendita rep. 26007/17081 del 06/10/2016 rogante notaio Dott. Franco Campioni. Con tale atto è stato trasferito un'immobile con identica destinazione d'uso, sito nel Comune di Orvieto, stessa zona OMI del subject.

Valore dichiarato: € 42.500,00.

- g) Atto di compravendita rep. 27897/11152 del 19/01/2015 rogante notaio Dott. Fabio Di Russo. Con tale atto è stato trasferito un'immobile con identica destinazione d'uso, sito nel Comune di Orvieto, zona OMI limitrofa a quella del subject.

Valore dichiarato: € 35.000,00.

- h) Atto di compravendita rep. 734/550 del 01/10/2016 rogante notaio Dott. Luigi Sconocchia Silvestri. Con tale atto è stato trasferito un'immobile con identica destinazione d'uso, sito nel Comune di Orvieto, stessa zona OMI del subject.

Valore dichiarato: € 5.250,00.

Si fa inoltre riferimento all'Osservatorio del Mercato Immobiliare, che questo Ufficio aggiorna semestralmente per i propri compiti di istituto, il quale, con riferimento all'ultimo pubblicato primo semestre 2017, indica per il Comune di

Orvieto, zona "E1", tipologia edilizia Uffici e Garage in stato manutentivo normale rispettivamente i seguenti valori unitari compresi tra €/mq 1.000,00 ed €/mq 1.400,00 e €/mq 500,00 e €/mq 750,00.

Tutti i dati tecnico-economici raccolti per il *subject* e per i *comparables* sopra descritti sono stati inseriti in apposite schede di riepilogo (**allegato 1e 6**), dove sono riportate le principali caratteristiche estrinseche ed intrinseche, apprezzate dal mercato ai fini della formazione del prezzo:

Ufficio

- Localizzazione di dettaglio
- Tipologia di dettaglio;
- Flessibilità trasformazione;
- Consistenza;
- Livello di piano;
- Orientamento prevalente;
- Qualità dell'affaccio prevalente;
- Stato manutentivo dell'unità immobiliare.

Garage

- Localizzazione di dettaglio
- Tipologia di dettaglio;
- Appetibilità commerciale;
- Consistenza;
- Stato manutentivo dell'unità immobiliare.

5.4 Stima del subject

Dal punto di vista operativo si procede all'analisi dei dati precedentemente raccolti, la cui elaborazione è esplicitata attraverso la compilazione di apposite tabelle.

5.4.1 Tabella di omogeneizzazione e test di ammissibilità

La ricerca del campione ha evidenziato la presenza di *comparables* con caratteristica disomogenea rappresentata dall'epoca del dato in riferimento alla zonizzazione introdotta dal citato Osservatorio del Mercato Immobiliare.

Per quanto concerne le caratteristiche epoca del dato, si fa riferimento ai valori centrali dell'intervallo delle quotazioni OMI per la tipologia dell'immobile oggetto di valutazione.

Per valore centrale dell'intervallo OMI s'intende la media aritmetica del valore massimo e minimo relativi alla tipologia considerata.

Si procede, quindi, se necessario, ad una omogeneizzazione del campione mediante coefficienti di omogeneizzazione dei valori, sulla base del rapporto tra il valore centrale OMI dell'epoca del subject ed il valore centrale OMI dell'epoca del comparables.

Il risultato dell'analisi eseguita è esplicitato in una apposita tabella di omogeneizzazione e test di ammissibilità (**allegato 2 e 7**).

5.4.2 Tabella dei dati (sales summary grid)

A questo punto, selezionato un campione di dati sufficiente, è possibile procedere alla valutazione del *subject* attraverso il confronto dei *comparables* con l'immobile in stima.

Dal punto di vista operativo, individuate le caratteristiche ritenute più influenti sulla formazione del prezzo e precedentemente descritte, viene compilata la tabella dei dati sia per gli immobili di confronto che per l'immobile di stima.

Per ciascun immobile si inserisce, per ogni caratteristica:

- il valore numerico che esprime la quantità di quella caratteristica posseduta dall'immobile stesso, nel caso di caratteristiche quantitative (ad esempio la consistenza della superficie);
- il punteggio associato al nomenclatore che esprime il grado con il quale la caratteristica è posseduta dall'immobile, nel caso di caratteristica qualitativa (ad esempio, per l'appetibilità commerciale, il punteggio associato al nomenclatore corrispondente è: scarsa=0, media=1, elevata=2).

Il risultato dell'analisi eseguita è esplicitato nell'apposita tabella dei dati (**allegato 3 e 8**).

5.4.3 Tabella dei prezzi marginali (adjustments)

Considerando l'intero campione selezionato, per quantificare i prezzi marginali delle singole caratteristiche si fa riferimento al prezzo unitario minimo (P_{Cmin}), nel caso della caratteristica consistenza, oppure al prezzo complessivo del singolo *comparable* (P_{Ci}) per le altre caratteristiche.

Per queste ultime, in particolare, il prezzo marginale sarà determinato applicando al prezzo complessivo del *comparable* i coefficienti K (rapporti mercantili, costi unitari, coefficienti dedotti dalla letteratura) come esplicitato nell'apposita tabella dei prezzi marginali (**allegato 4 e 9**).

5.4.4 Tabella di valutazione (sales adjustment grid) e sintesi valutativa

La tabella di valutazione è quella dove si effettuano i calcoli che permettono di operare il confronto, caratteristica per caratteristica, tra ciascun *comparable* ed il *subject*.

Si tratta in pratica di correggere il prezzo del *comparable* supponendo che ciascuna caratteristica vari fino ad assumere la stessa quantità (o lo stesso punteggio) che possiede il *subject*, con il presupposto che:

$$\begin{array}{|c|} \hline \Delta P_j \\ \hline \text{variazione di prezzo del} \\ \text{comparable} \\ \text{riferito alla j-esima caratteristica} \\ \hline \end{array} = \begin{array}{|c|} \hline \text{prezzo marginale della} \\ \text{j-esima caratteristica} \\ \hline \end{array} \times \begin{array}{|c|} \hline \text{differenza di quantità o} \\ \text{punteggio} \\ \text{della j-esima caratteristica} \\ \text{tra subject e comparable} \\ \hline \end{array}$$

Alla fine del processo si avrà il prezzo corretto del *comparable*, una volta assunte tutte le stesse caratteristiche del *subject*.

Si fa presente che i prezzi corretti di ciascun *comparable* costituiscono altrettanti valori probabili dell'immobile in stima e pertanto di tali prezzi si effettua la sintesi valutativa eseguendone la media aritmetica, da cui si ottiene il valore dell'immobile in stima.

Per verificare l'attendibilità del valore così determinato, viene accertato che nessun prezzo corretto si discosti per un determinato coefficiente (adottato e ritenuto appropriato in relazione alla tipologia di stima e natura del bene) dalla media dei prezzi corretti, evidenziando che i *comparables* che hanno superato tale percentuale di scostamento verranno esclusi dal calcolo del valore finale.

Sulla base di quanto sopra detto si compila la tabella di valutazione.

In dettaglio, nelle ultime righe della tabella si effettua la sintesi valutativa, che comprende le seguenti operazioni:

- 1) calcolo dei prezzi unitari corretti p_{ci} di ciascun *comparable*;
- 2) calcolo del valore medio unitario p_{medio} ;
- 3) calcolo dello scostamento percentuale $\Delta\%$ dei p_{ci} dal valore medio p_{medio} ;
- 4) eliminazione dei *comparables* che presentano uno scostamento $\Delta\%$ maggiore del 20% dal p_{medio} ;
- 5) ricalcolo del valore medio unitario p_{medio} dell'immobile in stima sulla base dei soli *comparables* superstiti, con verifica che lo scostamento percentuale $\Delta\%$ dei p_{ci} dal valore medio p_{medio} non sia superiore al 20%;
- 6) determinazione del valore unitario del *subject* p_s pari al valore medio unitario risultante dal punto precedente (questo nell'ipotesi di sintesi valutativa assunta che individua il valore unitario del *subject* quale media aritmetica dei prezzi unitari corretti dei *comparables* di riferimento);

7) calcolo del valore complessivo P_s del *subject* come prodotto del p_s per la consistenza ragguagliata del *subject* stesso.. (allegato 5 e 10).

Essendo quindi la verifica di attendibilità andata a buon fine, dalla stessa è scaturita la definizione del valore unitario medio del *subject*, in misura pari a:

Ufficio €/mq 1.630,00;

Garage €/mq 800,00.

Sulla base di quanto sopra determinato, è possibile assumere come il più probabile valore di mercato dei beni immobili oggetto di valutazione il prodotto del prezzo unitario medio per la relativa consistenza:

Ufficio					
Foglio	Particella	Sub.	Consistenza omogeneizzata	Valore unitario	Valore di mercato
157	385	4	mq 130	€/mq. 1.630,00	€ 211.900,00

Garage					
Foglio	Particella	Sub.	Consistenza omogeneizzata	Valore unitario	Valore di mercato in
157	385	82	mq 24	€/mq. 800,00	€ 19.200,00
157	385	83	mq 26	€/mq. 800,00	€ 20.800,00

CONCLUSIONI

La "Perizia di stima" è stata elaborata nell'intento di poter individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in premessa, finalizzato alla vendita degli stessi, pertanto non è prevista altro tipo di utilizzazione.

Il criterio di valutazione adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'ufficio e dei garage oggetto di valutazione è il procedimento comparativo- MCA.

L'MCA è un procedimento comparativo pluriparametrico fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere considerato come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica apprezzata dal mercato.

Gli immobili si considerano liberi da servitù o altri diritti reali di qualsiasi genere.

Il valore stimato si intende al netto di qualsiasi imposizione di natura fiscale. Per quanto sopra esposto, considerato lo scopo della stima, si ritiene che i più probabili valori di mercato dei beni immobili oggetto di stima, sono pari:

Ufficio					
Foglio	Particella	Sub.	Consistenza omogeneizzata	Valore unitario	Valore di mercato in c.t.
157	385	4	mq 130	€/mq. 1.630,00	€ 212.000,00 (duecento dodicimila/00)

Garage					
Foglio	Particella	Sub.	Consistenza omogeneizzata	Valore unitario	Valore di mercato in c.t.
157	385	82	mq 24	€/mq. 800,00	€ 19.000,00 (diciannovemila/00)
157	385	83	mq 26	€/mq. 800,00	€ 21.000,00 (ventunomila/00)

IL RESPONSABILE TECNICO

Angelantonio AIELLO

Firmato digitalmente

IL DIRETTORE

Liana Pelorosso

Firmato digitalmente

Si allegano n. 13 documenti.

ALLEGATI

1 - 10 M.C.A.

11 Planimetria di inquadramento urbanistico

12 Estratto del foglio di mappa

13 Documentazione fotografica

SCHEDA RIEPILOGATIVA DATI

DATI				PARAZIONE (comparables)				IMMOBILE IN STIMA (subject)
				Ca	Cb	Cc	Cd	
fonte				Atto C/V	Atto C/V	Atto C/V	Atto C/V	
				Rep. 25655/16783 del 05/04/2016 Rogante Dott. Franco Campioni del 10/03/2010	Rep. 26862/10457 del 07/04/2014 Rogante Dott. Fabio Di Russo del 10/03/2011	Rep. 130/92 del 04/08/2017 Rogante Dott. Roberta Carpentieri	Rep. 94078/34921 del 24/10/2014 Rogante Dott. Pietro Serravezza	
				ORVIETO	ORVIETO	ORVIETO	ORVIETO	
prezzo/valore				115.000,00	203.500,00	100.000,00	131.200,00	ORVIETO
dati identificativi	indirizzo	toponimo		Via G. Salvatori	Via Sant'Anna	Viale I Maggio	Viale I maggio	Via G. Salvatori
		n° civico		1/E	18	73	18	1/H
	identificativi catastali	foglio		157	157	156	157	157
		particella		385	385	16	385	385
		subalterno		41	161	147	63	4-82-83
epoca dato	semestre			1	1	2	2	2
	anno			2016	2014	2017	2014	2017
zona OMI	denominazione			E1	E1	E1	E1	E1
	tipologia edilizia			ufficio	uffici	uffici	uffici	uffici
	valori per tipologia edilizia	valore minimo €/mq			1.000,00	1.000,00	1.000,00	1.000,00
valore massimo €/mq			1.400,00	1.500,00	1.400,00	1.500,00	1.400,00	
unità immobiliare	localizzazione di dettaglio	mediocre						
		normale	X	X	X	X	X	
		superiore						
	tipologia architettonica	economica						
		ordinaria	X	X	X	X	X	
		superiore						
	flessibilità trasformazione	bassa						
		media	X	X	X	X	X	
		alta						
	superfici (mq)	consistenza categoria		65	122	60	75	130
		vani accessori non comun.						
		balconi, terrazze e portici						
		balconi, terrazze e portici						
		area di sedime						
		corte						
			consistenze ragguagliate	65	122	60	75	130
	livello di piano	con ascensore	X	X	X	X	X	
		senza ascensore						
		piano	1	T	1	2	T	
		ultimo						
orientamento prevalente	attico							
	Nord							
	Nord-Est / Nord-Ovest	X	X	X	X	X		
	Est / Ovest							
qualità dell'affaccio prevalente	Sud-Est / Sud-Ovest							
	Sud							
	scadente							
stato manutentivo dell'unità immobiliare	normale	X	X	X	X	X		
	ottimo							
	scadente							
		normale	X	X	X	X		
		ottimo						
RICHIESTA TEST DI AMMISSIBILITA' (SI/NO)				SI	SI	SI	SI	

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE DA OMOGENEIZZARE				SUBJECT	
		Comparable Ca	Comparable Cb	Comparable Cc	Comparable Cd		
Zona OMI		E1	E1	E1	E1		E1
Prezzo rilevato (€)		115.000,00	203.500,00	100.000,00	131.200,00	V _{OMI} min	1.000,00
						V _{OMI} max	1.400,00
						C [*] costo da scadente a normale	400,00
						C [*] costo da normale a ottimo	400,00
Prezzo rettificato per omogeneizzazione fonte (€)		115.000,00	203.500,00	100.000,00	131.200,00		
epoca dato e tipologia edilizia	semestre OMI di riferimento	1/2016	1/2014	2/2017	2/2014	epoca stima	2/2017
	valore centrale OMI del comparabile di riferimento (€/mq) (zona, tipologia ed epoca comparabile)	1.200,00	1.250,00	1.200,00	1.250,00	valore centrale OMI terziario/commerciale (€/mq) (zona ed epoca subject)	1.200,00
	coefficiente epoca Ke (nella zona del comparabile) $V_{OMI} \text{ epoca stima} / V_{OMI} \text{ epoca comparabile}$	1,00	0,96	1,00	0,96	-	-
localizzazione generale	Valore centrale OMI terziario/commerciale (€/mq) (epoca stima e zona comparabile)	1.200,00	1.200,00	1.200,00	1.200,00	-	-
	coefficiente localizz. KI (all'epoca della stima) / $V_{OMI} \text{ zona subject} / V_{OMI} \text{ zona comparabile}$	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-
superficie ragguagliata S _r (mq)		65	122	60	75		130
prezzo unitario $P_{CI} = P_{CI} / S_{rCI}$ (€/m ²)		1.769,23	1.668,03	1.666,67	1.749,33	prezzo minimo ammissibile - €/mq $V_{OMI} \text{ min} - C^*$	600,00
prezzo unitario omogenizzato (€/m ²) $P'_{CI} = P_{CI} \times Ke \times KI$		1.769,23	1.601,31	1.666,67	1.679,36	prezzo massimo ammissibile - €/mq $V_{OMI} \text{ min} - C^*$	1.800,00
prezzo complessivo omogenizzato $P'_{CI} = P'_{CI} \times S_{rCI}$		114.999,95	195.359,67	100.000,20	125.951,76		
dato ammissibile (si / no)		SI	SI	SI	SI		

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI						
elemento	N°	nome	simbologia	unità di misura	coeff. K_{Ci}	Ca	Cb	Cc	Cd
unità immobiliare	C1	localizzazione di dettaglio	$K_{C1} \times P_{ci}$	€	0,08	9.200,00	15.628,77	8.000,02	10.076,14
	C2	tipologia architettonica	$K_{C2} \times P_{ci}$	€	0,06	6.900,00	11.721,58	6.000,01	7.557,11
	C3	flessibilità trasformazione	$K_{C3} \times P_{ci}$	€	0,05	5.750,00	9.767,98	5.000,01	6.297,59
	C4	consistenza ragguagliata	$K_{C4} \times P_{min}$	€/mq	1,00	1.601,31	1.601,31	1.601,31	1.601,31
	C5	livello di piano	$K_{C5} \times P_{ci}$	€	0,03	3.450,00	5.860,79	3.000,01	3.778,55
	C6	orientamento prevalente	$K_{C6} \times P_{ci}$		0,03	3.450,00	5.860,79	3.000,01	3.778,55
	C7	qualità dell'affaccio prevalente	$K_{C7} \times P_{ci}$		0,04	4.600,00	7.814,39	4.000,01	5.038,07
	C8	stato manutentivo dell'unità immobiliare	$K_{C8} \times S_{Ts}$	€	400,00	52.000,00	52.000,00	52.000,00	52.000,00

P_{ci} = Prezzo Complessivo immobile

S_{Ts} = Superf. Ragguagliata subject

TABELLA DEI DATI

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE				IMMOBILE IN STIMA S	
					Ca	Cb	Cc	Cd		quantità o numero
elemento	N°	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	
unità immobiliare	C1	localizzazione di dettaglio	<i>mediocre</i>	0	1	1	1	1	1	
			<i>normale</i>	1						
			<i>superiore</i>	2						
	C2	tipologia architettonica	<i>economica</i>	0	1	1	1	1	1	
			<i>ordinaria</i>	1						
			<i>superiore</i>	2						
	C3	flessibilità trasformazione	<i>bassa</i>	0	1	1	1	1	1	
			<i>media</i>	1						
			<i>alta</i>	2						
	C4	consistenza ragguagliata		mq.	65	122	60	75	130	
	C5	livello di piano	ascensore	si	no	3	3	3	4	3
			<i>seminterrato</i>	0	0					
			<i>terra</i>	3	3					
			<i>rialzato</i>	3	5					
			<i>primo</i>	3	6					
			<i>intermedio (n=n° piano fuori terra per immobili senza ascensore)</i>	4	7 - n					
			<i>ultimo (n=n° piano fuori terra per immobili senza ascensore)</i>	5	8 - n					
	<i>attico (n=n° piano fuori terra per immobili senza ascensore)</i>	5	12 - n							
	C6	orientamento prevalente	<i>Nord</i>	0		1	1	1	1	1
			<i>Nord-Est / Nord-Ovest</i>	1						
			<i>Est / Ovest</i>	2						
			<i>Sud-Est / Sud-Ovest</i>	3						
			<i>Sud</i>	4						
	C7	qualità dell'affaccio prevalente	<i>scadente</i>	0		1	1	1	1	1
			<i>normale</i>	1						
			<i>ottimo</i>	2						
	C8	stato manutentivo dell'unità immobiliare	<i>scadente</i>	0		1	1	1	1	1
			<i>normale</i>	1						
<i>ottimo</i>			2							

SINTESI VALUTATIVA

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA	
elemento	N°	nome	Ca		Cb		Cc		Cd			
			quantità / punteggi (S - Cb)	correzione prezzo ΔPI	quantità / punteggi (S - Cc)	correzione prezzo ΔPI	quantità / punteggi (S - Ce)	correzione prezzo ΔPI	quantità / punteggi (S - Cf)	correzione prezzo ΔPI		
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C2	tipologia architettonica	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C3	flessibilità trasformazione	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
unità immobiliare	C4	consistenza ragguagliata	65	104.085,07	8	12.810,47	70	112.091,62	55	88.071,98		
	C5	livello di piano	0	0,00	0	0,00	0	0,00	-1	-3.778,55		
	C6	orientamento prevalente	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C7	qualità dell'affaccio prevalente	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
	C8	stato manutentivo dell'unità immobiliare	0	0,00	0	0,00	0	0,00	0	0,00		
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	sommatoria delle correzioni di prezzo $\Sigma \Delta P_i$		104.085,07		12.810,47		112.091,62		84.293,43			
	prezzo iniziale (test di ammissibilità) P_{Ci}		114.999,95		195.359,67		100.000,20		125.951,76			
	prezzo corretto $P'_{Ci} = P_{Ci} + \Sigma \Delta P_i$		219.085,02		208.170,14		212.091,82		210.245,19			
	prezzo unitario corretto $p'_{Ci} = P'_{Ci} / S_s$		1.685,27		1.601,31		1.631,48		1.617,27			
	scostamento percentuale $\Delta \%$		3,15%		-1,99%		-0,14%		-1,01%			
	prezzo unitario corretto finale $p'_{Ci} = P'_{Ci} / S_s$		1.685,00		1.601,00		1.631,00		1.617,00			
	scostamento percentuale $\Delta \%$		3,37%		-1,78%		0,06%		-0,80%			
										p medio	1.633,83	
										$P_s = P_{medio}$	1.630,00	
										P_s	211.900,00	

SCHEDA RIEPILOGATIVA DATI

DATI			IPARAZIONE (comparables)				IMMOBILE IN STIMA (subject)
			Ca	Cb	Cc	Cd	
fonte			Atto C/V	Atto C/V	Atto C/V	Atto C/V	
			Rep. 5460/3956 del 09/12/2014 Rogante Dott. Alberta Canape	Rep. 26007/17081 del 06/10/2016 Rogante Dott. Franco Campioni	Rep. 27897/11152 del 19/01/2015 Rogante Dott. Fabio Di Russo	Rep. 734/550 del 01/10/2016 Rogante Dott. Luigi Sconocchia Silvestri	
			ORVIETO	ORVIETO	ORVIETO	ORVIETO	
prezzo/valore			36.000,00	42.500,00	35.000,00	5.250,00	ORVIETO
dati identificativi	indirizzo	toponimo	Loc. M. Del Palio	Località La Svolta	Via degli Orti	Via R. Gugliotta	Via G. Salvatori
		n° civico					
	identificativi catastali	foglio	130	126	182	158	157
		particella	428	214	134	36	385
	subalterno		2	7	117	82-83	
epoca dato	semestre	2	2	1	2	1	
	anno	2014	2016	2015	2016	2017	
zona OMI	denominazione		E1	E1	B1	E1	E1
	tipologia edilizia		garage	garage	garage	garage	garage
	valori per tipologia edilizia	valore minimo €/mq	500,00	500,00	1.500,00	500,00	500,00
		valore massimo €/mq	750,00	750,00	3.000,00	750,00	750,00
unità immobiliare	localizzazione di dettaglio	mediocre				X	
		normale	X	X			X
		superiore			X		
	tipologia architettonica	economica					
		ordinaria	X	X	X	X	X
		superiore					
	Appetibilità commerciale	bassa		X		X	
		media	X				X
		alta			X		
	Consistenza ragguagliata (mq)	consistenza categoria	36	70	40	10	50
		vani accessori non comun.					
		balconi, terrazze e portici					
		balconi, terrazze e portici					
area di sedime							
corte							
consistenze ragguagliate		36	70	40	10	50	
stato manutentivo dell'unità immobiliare	scadente				X		
	normale	X	X	X		X	
	ottimo						
RICHIESTA TEST DI AMMISSIBILITA' (SI/NO)			SI	SI	SI	SI	

CARATTERISTICHE		IMMOBILI IN COMPARAZIONE DA OMOGENEIZZARE				SUBJECT	
		Comparable Ca	Comparable Cb	Comparable Cc	Comparable Cd		
Zona OMI		E1	E1	B1	E1		E1
Prezzo rilevato (€)		36.000,00	42.500,00	35.000,00	5.250,00	V _{OMI min}	500,00
						V _{OMI max}	750,00
						C [*] costo da scadente a normale	250,00
						C [*] costo da normale a ottimo	300,00
Prezzo rettificato per omogeneizzazione fonte (€)		36.000,00	42.500,00	35.000,00	5.250,00		
epoca dato e tipologia edilizia	semestre OMI di riferimento	2/2014	2/2016	1/2015	2/2016	epoca stima	1/2017
	valore centrale OMI del comparabile di riferimento (€/mq) (zona, tipologia ed epoca comparabile)	625,00	625,00	2.250,00	625,00	valore centrale OMI terziario/commerciale (€/mq) (zona ed epoca subject)	625,00
	coefficiente epoca Ke (nella zona del comparabile) $V_{OMI\ epoca\ stima} / V_{OMI\ epoca\ comparabile}$	1,00	1,00	1,00	1,00	-	-
localizzazione generale	Valore centrale OMI terziario/commerciale (€/mq) (epoca stima e zona comparabile)	625,00	625,00	2.250,00	625,00	-	-
	coefficiente localizz. KI (all'epoca della stima) $(V_{OMI\ zona\ subject} / V_{OMI\ zona\ comparabile})$	1,00	1,00	0,28	1,00	-	-
superficie ragguagliata S _r (mq)		36	70	40	10		50
prezzo unitario $P_{CI} = P_{CI} / S_{rCI}$ (€/m²)		1.000,00	607,14	875,00	525,00	prezzo minimo ammissibile - €/mq $V_{OMI\ min} - C^*$	250,00
prezzo unitario omogenizzato (€/m²) $P'_{CI} = P_{CI} \times Ke \times KI$		1.000,00	607,14	243,06	525,00	prezzo massimo ammissibile - €/mq $V_{OMI\ min} - C^*$	1.050,00
prezzo complessivo omogenizzato $P'_{CI} = P'_{CI} \times S_{rCI}$		36.000,00	42.499,80	9.722,22	5.250,00		
dato ammissibile (si / no)		SI	SI	NO	SI		

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

CARATTERISTICHE			PREZZI MARGINALI						
elemento	N°	nome	simbologia	unità di misura	coeff. K_{Ci}	Ca	Cb	NON valido	Cd
unità immobiliare	C1	localizzazione di dettaglio	$K_{C1} \times P_{ci}$	€	0,08	2.880,00	3.399,98	-	420,00
	C2	tipologia architettonica	$K_{C2} \times P_{ci}$	€	0,06	2.160,00	2.549,99	-	315,00
	C3	Appetibilità commerciale	$K_{C3} \times P_{ci}$	€	0,10	3.600,00	4.249,98	-	525,00
	C4	consistenza ragguagliata	$K_{C4} \times P_{min}$	€/mq	1,00	243,06	243,06	-	243,06
	C5	stato manutentivo dell'unità immobiliare	$K_{C8} \times S_{Ts}$	€	250,00	12.500,00	12.500,00	-	12.500,00

P_{ci} = Prezzo Complessivo immobile

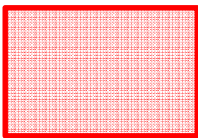
S_{Ts} = Superf. Ragguagliata subject

TABELLA DEI DATI

CARATTERISTICHE					IMMOBILI IN COMPARAZIONE				IMMOBILE IN STIMA S
					Ca	Cb	NON valido	Cd	
elemento	N°	nome	dettaglio o nomenclatore	unità di misura o punteggio	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero	quantità o numero
unità immobiliare	C1	localizzazione di dettaglio	<i>mediocre</i>	0	1	1	-	0	1
			<i>normale</i>	1					
			<i>superiore</i>	2					
	C2	tipologia architettonica	<i>economica</i>	0	1	1	-	1	1
			<i>ordinaria</i>	1					
			<i>superiore</i>	2					
	C3	Appetibilità commerciale	<i>bassa</i>	0	1	0	-	0	1
			<i>media</i>	1					
			<i>alta</i>	2					
	C4	consistenza ragguagliata		mq.	36	70	-	10	50
	C5	stato manutentivo dell'unità immobiliare	<i>scadente</i>	0	1	1	-	0	1
			<i>normale</i>	1					
			<i>ottimo</i>	2					

SINTESI VALUTATIVA

CARATTERISTICHE			IMMOBILI IN COMPARAZIONE								IMMOBILE IN STIMA	
			Ca		Cb		NON valido		Cd			
elemento	N°	nome	quantità / punteggi (S - Cb)	correzione prezzo ΔPi	quantità / punteggi (S - Cc)	correzione prezzo ΔPi	quantità / punteggi (S - Ce)	correzione prezzo ΔPi	quantità / punteggi (S - Cf)	correzione prezzo ΔPi		
edificio	C1	localizzazione di dettaglio	0	0,00	0	0,00	-	-	1	420,00		
	C2	tipologia architettonica	0	0,00	0	0,00	-	-	0	0,00		
	C3	Appetibilità commerciale	0	0,00	1	4.249,98	-	-	1	525,00		
unità immobiliare	C4	consistenza ragguagliata	14	3.402,78	-20	-4.861,11	-	-	40	9.722,22		
	C5	stato manutentivo dell'unità immobiliare	0	0,00	0	0,00	-	-	1	12.500,00		
SINTESI VALUTATIVA E VERIFICA DEI RISULTATI	sommatoria delle correzioni di prezzo $\Sigma \Delta P_i$			3.402,78		-611,13		-		23.167,22		
	prezzo iniziale (test di ammissibilità) P_{Ci}			36.000,00		42.499,80		-		5.250,00		
	prezzo corretto $P'_{Ci} = P_{Ci} + \Sigma \Delta P_i$			39.402,78		41.888,67		-		28.417,22		
	prezzo unitario corretto $p'_{Ci} = P'_{Ci} / S_s$			788,06		837,77		-		568,34	p medio	731,39
	scostamento percentuale $\Delta \%$			7,75%		14,54%				-22,29%		
	prezzo unitario corretto finale $p'_{Ci} = P'_{Ci} / S_s$			788,00		838,00					$P_s = p_{medio}$	800,00
	scostamento percentuale $\Delta \%$			-1,50%		4,75%					P_s	40.000,00



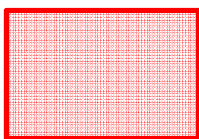
Individuazione dell'immobile oggetto di stima

PLANIMETRIA DI INQUADRAMENTO
URBANISTICO

ALLEGATO
N° 11



Foglio 157



Individuazione dell'immobile oggetto di stima

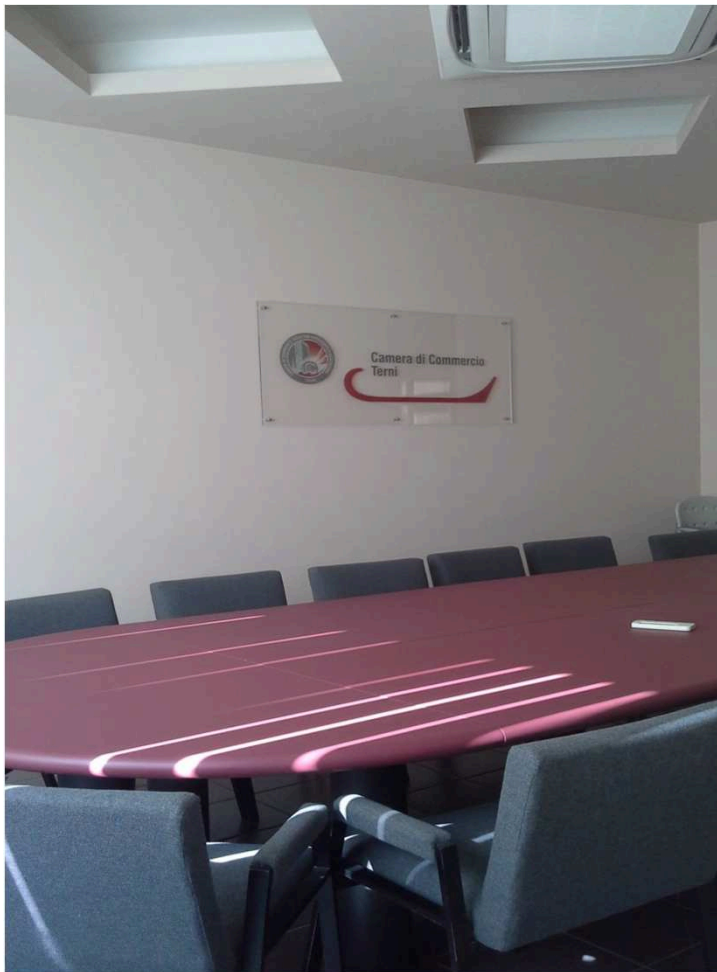
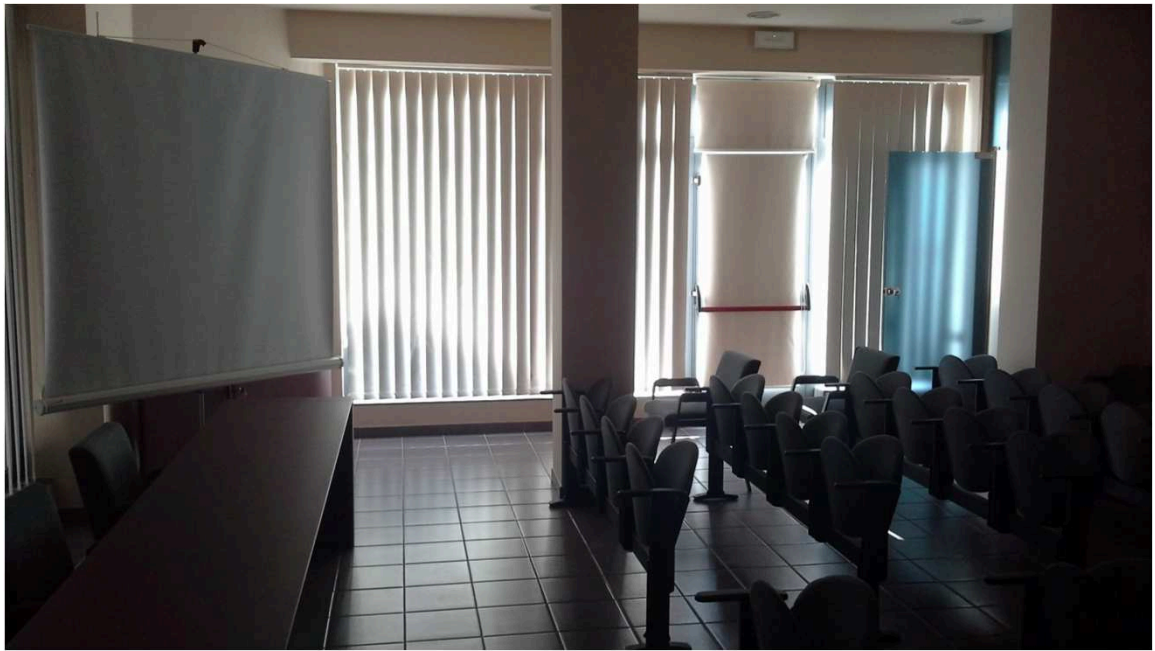
ESTRATTO FOGLIO DI MAPPA

ALLEGATO
N° 12



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO
N° 13a



DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

ALLEGATO
N° 13b