

Oggetto: comune di Villa Faraldi (IM) – reliquato stradale a Villa – perizia di valutazione

1 - Soggetto incaricato della perizia

Nome e cognome: Lucio Massardo

Qualifica: architetto iscritto all'Ordine degli APPC della Provincia di Imperia al n°294

Studio professionale: Ardoino & Massardo architetti associati

Sede: via Roma 34 – 18016 San Bartolomeo al mare (IM)

2 - Incarico – informazioni generali

Committente: Comune di Villa Faraldi, con sede in via Cascione 16, in qualità di proprietario dell'immobile oggetto di stima.

Data dell'incarico: 23.09.2017

Finalità dell'incarico: al fine della valorizzazione del cespite patrimoniale, lo scopo della stima è valutare il più probabile valore di mercato dell'immobile. L'immobile di cui all'oggetto non risulta sia mai stato valutato in modo formale da altre precedenti perizie.

Termine dell'incarico: è stato assegnato un preciso termine per l'adempimento dell'incarico, cioè la data del 02 ottobre 2017.

Data di riferimento per la valutazione dell'immobile: anche in ragione dello scopo della presente stima, si ritiene di stimare il bene assumendo quale data di riferimento della stima stessa il 01 gennaio 2017.

3 - Documentazione e accertamenti espletati

Documentazione messa a disposizione dal committente: per favorire le operazioni di stima, il sottoscritto perito ha avuto la possibilità di accedere all'archivio del settore Edilizia Privata del Comune di Villa Faraldi.

La stessa committenza ha poi provveduto a rispondere direttamente a ulteriori domande poste dal sottoscritto perito in merito alla situazione della proprietà e alla presenza di eventuali vincoli e/o ipoteche. Rispetto a tali informazioni, quindi, il valutatore esclude proprie responsabilità in merito a omissioni e/o inesattezze.

Documentazione reperita direttamente: il sottoscritto perito ha invece provveduto a effettuare le indagini di mercato al fine di procedere alla determinazione del valore del diritto di superficie.

Accertamenti presso il bene in oggetto: il sottoscritto ha provveduto a effettuare specifico sopralluogo in data 27.09.2017.

Indagini presso uffici pubblici: incarichi in corso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villa Faraldi hanno fatto ritenere sufficiente la documentazione messa a disposizione dalla committenza. Di conseguenza, non si è ritenuto opportuno svolgere ulteriori specifiche indagini al fine di ricostruire la situazione urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto di stima.

4 - Oggetto della perizia

4.1 - Ubicazione e accessibilità

L'area oggetto di stima è una porzione di un percorso pubblico localizzato nella parte superiore dell'abitato del capoluogo che, comunemente, viene utilizzato quale area di sosta.

4.2 - Caratteri generali

L'area in oggetto è posta all'interno del nucleo storico di Villa, al margine della strada comunale dell'Orto da Villa Faraldi a Tovo.

E' parte integrante di un'area scoperta, posta al margine della strada carrabile della parte superiore dell'abitato.

L'immobile oggetto di stima non sembra fisicamente essere interessato dalla presenza di alcun edificio preesistente.

4.3 - Estremi catastali

L'immobile è censito al Nuovo Catasto Terreni (NCT) del Comune di Villa Faraldi, in quanto Fabbricato Rurale. Il bene è quindi identificato al Foglio 7, mapp. 355, con una superficie catastale di 24 mq.

Per quanto appena rilevato, l'immobile oggetto di stima è interessato dalla presenza di un edificio preesistente, attualmente non più riscontrabile se non dai documenti amministrativi.

Dal punto di vista strettamente giuridico, la situazione catastale del bene non risulta conforme, in quanto ai sensi dell'art.13, commi 14-ter e 14-quater del DL 6 dicembre 2001, n°201, il fabbricato rurale avrebbe dovuto essere dichiarato al Nuovo Catasto Edilio Urbano (NCEU).

4.4 - Proprietà

Il proprietario del bene oggetto di stima è il Comune di Villa Faraldi.

4.5 - Vincoli e ipoteche

Dalle informazioni fornite direttamente dalla committenza, il bene oggetto di stima non risulta essere interessato da contratti di locazione in corso né risultano essere presenti particolari diritti reali gravanti sullo stesso, quali ad esempio usufrutto e diritto di superficie. Inoltre, sempre da informazioni fornite dalla stessa committenza, l'immobile non è gravato da ipoteche o azioni legali pendenti.

4.6 - Situazione e rispondenza alla normativa urbanistica

L'area oggetto di stima è interamente disciplinata dal Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di Villa Faraldi quale zona Acs e soggiace pertanto alle disposizioni di cui all'art. 18 delle N.T.A. allegate al PUC.

Non ci sono titoli edilizi o progetti riferiti all'immobile oggetto di stima.

5 - Profilo tecnico dell'immobile oggetto della valutazione

5.1 - Conservazione

La considerazione della conservazione del bene risulta rilevante rispetto alla suscettività d'uso dello stesso, in quanto il fabbricato rurale risulta, ad oggi, integralmente demolito. Al contempo, però, tra gli interventi di ristrutturazione edilizia sono anche ricompresi quelli di ricostruzione e ripristino di edifici o parti di essi crollati o demoliti, purché sia possibile accertarne l'originaria consistenza.

5.2 - Consistenza

In ragione di quanto argomentato al paragrafo precedente, la consistenza del bene oggetto di stima è quella accertata dalla visura catastale: 24 mq.

Per quanto attiene il criterio di misurazione del bene oggetto di stima, si è provveduto ad adottare il metro quadrato di superficie catastale. Le misure non sono arrotondate.

6 - Stima del bene

Scelta dell'aspetto economico: al fine di procedere alla valutazione economica del bene in oggetto, si ritiene preferibile considerare quale aspetto economico più pertinente il più probabile valore di mercato, stimato in funzione dell'utilizzo più redditizio possibile.

Procedimento di stima: in ragione della disponibilità dei dati, del livello di approssimazione richiesto e della natura del bene oggetto di stima, la determinazione del valore di mercato dei beni è ottenuta applicando il procedimento per confronto diretto. In considerazione dello stato dei luoghi, il valore di mercato attuale è paragonabile a quello di un'area fabbricabile, funzionale alla realizzazione di un box auto.

6.1 - Indagini di mercato

L'acquisizione dei dati di mercato di immobili con funzione residenziale comparabili per localizzazione e tipologia edilizia con quelli in corso di realizzazione sul bene oggetto di stima ha impiegato i prezzi unitari di affitto rilevate presso l'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) predisposto dall'Agenzia delle Entrate.

Rispetto alla fonte e in funzione della localizzazione "nucleo storico" dell'immobile in oggetto, il valore di mercato unitario della tipologia "box" è suscettibile di essere identificato dal valore medio pari a 925 €/mq.

In considerazione dello stato dei luoghi e della non agevole accessibilità all'area in parola, l'incidenza del valore della sola area edificabile rispetto al valore di mercato unitario è assunta pari al 15%.

A fronte di questi valori unitari, il valore di mercato suscettibile di essere ottenuto dall'area che interessa il bene oggetto di stima è il seguente:

Valore immobile:	€/mq 925 x 24 mq =	€ 22.200
Incidenza area:	€ 22.200 x 15% =	€ 3.330

Da tale valore, vista la non conforme situazione catastale, occorre detrarre la somma necessaria alla regolarizzazione del fabbricato rurale. Si sono ipotizzati i seguenti costi:

diritti catastali NCT:	€ 65,00
diritti catastali NCEU:	€ 50,00
spese tecniche:	€ 600,00
contributi previdenziali:	€ 24,00
IVA:	€ 137,28
Totale costi:	€ 878,28

Valore di mercato:	€ 3.300 – 878,28 € =	€ 2.421,72
--------------------	----------------------	------------

7 - Conclusioni

In relazione al complesso delle informazioni raccolte ed evidenziate nella presente perizia, **il più probabile valore di mercato dell'area in oggetto**, tenuto conto delle caratteristiche urbanistico-ambientali peculiari della zona e segnatamente le suscettività d'uso è pari a complessivi **2.400 €**.

Villa Faraldi, 02.10.2017

lucio massardo
architetto

Oggetto: comune di Villa Faraldi (IM) – terreno agricolo a Tovo – perizia di valutazione

1 - Soggetto incaricato della perizia

Nome e cognome: Lucio Massardo

Qualifica: architetto iscritto all'Ordine degli APPC della Provincia di Imperia al n°294

Studio professionale: Ardoino & Massardo architetti associati

Sede: via Roma 34 – 18016 San Bartolomeo al mare (IM)

2 - Incarico – informazioni generali

Committente: Comune di Villa Faraldi, con sede in via Cascione 16, in qualità di proprietario dell'immobile oggetto di stima.

Data dell'incarico: 18.12.2017

Finalità dell'incarico: al fine della valorizzazione del cespite patrimoniale, lo scopo della stima è valutare il più probabile valore di mercato dell'immobile. L'immobile di cui all'oggetto non risulta sia mai stato valutato in modo formale da altre precedenti perizie.

Termine dell'incarico: è stato assegnato un preciso termine per l'adempimento dell'incarico, cioè la data del 28 febbraio 2018.

Data di riferimento per la valutazione dell'immobile: anche in ragione dello scopo della presente stima, si ritiene di stimare il bene assumendo quale data di riferimento della stima stessa il 01 gennaio 2018.

3 - Documentazione e accertamenti espletati

Documentazione messa a disposizione dal committente: per favorire le operazioni di stima, il sottoscritto perito ha avuto la possibilità di accedere all'archivio del settore Edilizia Privata del Comune di Villa Faraldi.

La stessa committenza ha poi provveduto a rispondere direttamente a ulteriori domande poste dal sottoscritto perito in merito alla situazione della proprietà e alla presenza di eventuali vincoli e/o ipoteche. Rispetto a tali informazioni, quindi, il valutatore esclude proprie responsabilità in merito a omissioni e/o inesattezze.

Documentazione reperita direttamente: il sottoscritto perito ha invece provveduto a effettuare le indagini di mercato al fine di procedere alla determinazione del valore del diritto di superficie.

Accertamenti presso il bene in oggetto: il sottoscritto ha provveduto a effettuare specifico sopralluogo in data 13.01.2018.

Indagini presso uffici pubblici: incarichi in corso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villa Faraldi hanno fatto ritenere sufficiente la documentazione messa a disposizione dalla committenza. Di conseguenza, non si è ritenuto opportuno svolgere ulteriori specifiche indagini al fine di ricostruire la situazione urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto di stima.

4 - Oggetto della perizia

4.1 - Ubicazione e accessibilità

L'area oggetto di stima si trova in fraz. Tovo, compresa tra le ultime case del nucleo storico verso sud e il cimitero. Il terreno in parola non è direttamente confinante con strade veicolari, ma si trova molto vicino a queste e, di conseguenza, possiamo considerarlo come facilmente accessibile ai fini delle pratiche agricole.

4.2 - Caratteri generali

L'area in oggetto è posta immediatamente all'esterno del nucleo storico di Tovo, nelle immediate vicinanze della strada comunale del Figallo, cioè del percorso veicolare utilizzato per raggiungere il cimitero di Tovo.

La conformazione dell'appezzamento di terreno è, planimetricamente, prevalentemente regolare, mentre la giacitura è in pendio.

Sotto il profilo dell'esposizione e del soleggiamento, il bene oggetto di stima occupa una porzione del versante sud-est posto verso il crinale e non risultano esserci ingombri all'esposizione solare.

Il versante è terrazzato, con i tradizionali muri a secco, ed è caratterizzato da coltivazioni di legnose agrarie, esclusivamente di tipo olivicolo.

L'immobile oggetto di stima non è fisicamente interessato dalla presenza di alcun edificio, anche di tipo rurale, preesistente.

4.3 - Estremi catastali

L'immobile è censito al Nuovo Catasto Terreni (NCT) del Comune di Villa Faraldi. Il bene è quindi identificato al Foglio 11, mapp. 201, con le seguenti caratteristiche:

- superficie catastale: 1.956 mq;
- qualità: uliveto;
- classe: 4;
- reddito dominicale: € 2,53;
- reddito agrario: € 5,56.

4.4 - Proprietà

Il proprietario del bene oggetto di stima risulta essere il Comune di Villa Faraldi.

4.5 - Vincoli e ipoteche

Dalle informazioni fornite direttamente dalla committenza, il bene oggetto di stima non risulta essere interessato da contratti di locazione in corso né risultano essere presenti particolari diritti reali gravanti sullo stesso, quali ad esempio usufrutto e diritto di superficie. Inoltre, sempre da informazioni fornite dalla stessa committenza, l'immobile non è gravato da ipoteche o azioni legali pendenti.

4.6 - Situazione e rispondenza alla normativa urbanistica

L'area oggetto di stima è interamente disciplinata dal Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di Villa Faraldi quale zona Eu1 recante "Parti di territorio destinate al mantenimento della coltivazione dell'ulivo senza potenzialità insediative" e soggiace pertanto alle disposizioni di cui all'art. 27 delle N.T.A. allegate al PUC.

Il terreno è quindi parte di una porzione di territorio riconosciute dal PUC come Ambito di conservazione non insediato, destinata sostanzialmente al mantenimento dell'uso prevalente della coltivazione dell'ulivo, al presidio ambientale e alla manutenzione idrogeologica del territorio agricolo. In tale ambito non è ammessa la costruzione di nuovi fabbricati residenziali ma unicamente il recupero di quelli esistenti e la nuova costruzione di manufatti agricoli, esclusivamente ai fini della effettiva ed efficace coltivazione olivicola del fondo.

Non ci sono titoli edilizi o progetti riferiti all'immobile oggetto di stima.

5 - Profilo tecnico dell'immobile oggetto della valutazione

5.1 - Conservazione

La conservazione del bene risente del prolungato periodo di abbandono e non coltivazione: tali condizioni si ritrovano nella non integra situazione dei terrazzamenti a secco e nella discontinuità del soprassuolo olivicolo.

5.2 - Consistenza

La consistenza del bene oggetto di stima è quella accertata dalla visura catastale: 1.956 mq.

6 - Stima del bene

Scelta dell'aspetto economico: al fine di procedere alla valutazione economica del bene in oggetto, si ritiene preferibile considerare quale aspetto economico più pertinente il più probabile valore di mercato, stimato in funzione dell'utilizzo più redditizio possibile.

Procedimento di stima: in ragione della disponibilità dei dati, del livello di approssimazione richiesto e della natura del bene oggetto di stima, la determinazione del valore di mercato dei beni è ottenuta applicando il procedimento

per confronto diretto. In considerazione dello stato dei luoghi, il valore di mercato attuale è paragonabile a quello di un terreno agricolo destinato alla coltivazione dell'olivo.

6.1 - Indagini di mercato

L'acquisizione dei dati di mercato di immobili destinati all'olivicoltura comparabili per localizzazione e tipologia edilizia con quelli in corso di realizzazione sul bene oggetto di stima ha impiegato le seguenti banche dati:

- determinazione del valore agricolo medio dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Imperia (anno 2013);
- listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Imperia (rilevazione 2016).

Valore agricolo medio

La Regione Agraria n°3, per quanto riguarda l'uliveto, fa registrare un valore agricolo medio pari a €/ha 64.960,76 (pari quindi a €/mq 6,50).

Osservatorio valori terreni agricoli

Il Comune di Villa Faraldi, per quanto riguarda l'uliveto, fa registrare valori compresi tra un minimo di €/ha 36.000 e un massimo pari a €/ha 84.000. A scopo prudenziale, e in ragione del prolungato stato di abbandono del cespite, si ritiene di dover assumere la media pari a €/ha 60.000 (quindi €/mq 6,00) quale valore unitario di riferimento.

Sulla base dei valori di riferimento di cui sopra, la presente stima assume quale valore di mercato unitario di riferimento la media tra le fonti, cioè €/mq 6,25.

A fronte di questi valori unitari di riferimento, il valore di mercato suscettibile di essere ottenuto dall'area che interessa il bene oggetto di stima è il seguente:

Valore immobile:	€/mq 6,50 x 1.856 mq =	€ 12.225,00
------------------	------------------------	-------------

Da tale valore, viste alcune situazioni specifiche dell'area oggetto di stima, si è ritenuto opportuno apportare le seguenti correzioni:

per età del soprassuolo:	- 20,00%	- 2.445,00
--------------------------	----------	------------

Valore di mercato:	€ 12.225 – 2.445 € =	€ 9.780,00
--------------------	----------------------	------------

7 - Conclusioni

In relazione al complesso delle informazioni raccolte ed evidenziate nella presente perizia, **il più probabile valore di mercato dell'area in oggetto**, tenuto conto delle caratteristiche urbanistico-ambientali peculiari della zona e segnatamente le suscettività d'uso è pari a complessivi **9.780 €**.

Villa Faraldi, 13.01.2018

lucio massardo
architetto

Oggetto: comune di Villa Faraldi (IM) – terreno agricolo a Villa (regione Orti) – perizia di valutazione

1 - Soggetto incaricato della perizia

Nome e cognome: Lucio Massardo

Qualifica: architetto iscritto all'Ordine degli APPC della Provincia di Imperia al n°294

Studio professionale: Ardoino & Massardo architetti associati

Sede: via Roma 34 – 18016 San Bartolomeo al mare (IM)

2 - Incarico – informazioni generali

Committente: Comune di Villa Faraldi, con sede in via Cascione 16, in qualità di proprietario dell'immobile oggetto di stima.

Data dell'incarico: 18.12.2017

Finalità dell'incarico: al fine della valorizzazione del cespite patrimoniale, lo scopo della stima è valutare il più probabile valore di mercato dell'immobile. L'immobile di cui all'oggetto non risulta sia mai stato valutato in modo formale da altre precedenti perizie.

Termine dell'incarico: è stato assegnato un preciso termine per l'adempimento dell'incarico, cioè la data del 28 febbraio 2018.

Data di riferimento per la valutazione dell'immobile: anche in ragione dello scopo della presente stima, si ritiene di stimare il bene assumendo quale data di riferimento della stima stessa il 01 gennaio 2018.

3 - Documentazione e accertamenti espletati

Documentazione messa a disposizione dal committente: per favorire le operazioni di stima, il sottoscritto perito ha avuto la possibilità di accedere all'archivio del settore Edilizia Privata del Comune di Villa Faraldi.

La stessa committenza ha poi provveduto a rispondere direttamente a ulteriori domande poste dal sottoscritto perito in merito alla situazione della proprietà e alla presenza di eventuali vincoli e/o ipoteche. Rispetto a tali informazioni, quindi, il valutatore esclude proprie responsabilità in merito a omissioni e/o inesattezze.

Documentazione reperita direttamente: il sottoscritto perito ha invece provveduto a effettuare le indagini di mercato al fine di procedere alla determinazione del valore del diritto di superficie.

Accertamenti presso il bene in oggetto: il sottoscritto ha provveduto a effettuare specifico sopralluogo in data 15.01.2018.

Indagini presso uffici pubblici: incarichi in corso presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Villa Faraldi hanno fatto ritenere sufficiente la documentazione messa a disposizione dalla committenza. Di conseguenza, non si è ritenuto opportuno svolgere ulteriori specifiche indagini al fine di ricostruire la situazione urbanistico-edilizia dell'immobile oggetto di stima.

4 - Oggetto della perizia

4.1 - Ubicazione e accessibilità

L'area oggetto di stima si trova nei pressi del capoluogo, in "regione Orti", a monte della Strada Provinciale n°34 nel tratto compreso tra Villa e Tovetto. Il terreno in parola non è confinante con strade veicolari e neppure pedonali, ma si trova molto vicino a una di queste ultime (strada comunale della Monta di Conna).

4.2 - Caratteri generali

L'area in oggetto è posta all'esterno del nucleo storico di Villa, nelle vicinanze della SP n°34 tra Villa e Tovetto. La giacitura dell'appezzamento di terreno è in pendio, posto nelle immediate vicinanze del Rio di Là o di Orto Soprano.

Sotto il profilo dell'esposizione e del soleggiamento, il bene oggetto di stima occupa una porzione del versante sud/sud-ovest e non risultano esserci ingombri all'esposizione solare.

Il versante è terrazzato, con i tradizionali muri a secco, ed è caratterizzato da coltivazioni irrigue o dalla memoria di esse.

L'immobile oggetto di stima non è fisicamente interessato dalla presenza di alcun edificio, anche di tipo rurale, preesistente.

4.3 - Estremi catastali

L'immobile è censito al Nuovo Catasto Terreni (NCT) del Comune di Villa Faraldi. Il bene è quindi identificato al Foglio 3, mapp. 563, con le seguenti caratteristiche:

- superficie catastale: 160 mq;
- qualità: seminativo irriguo arborato;
- classe: 1;
- reddito dominicale: € 1,40;
- reddito agrario: € 1,32.

4.4 - Proprietà

Il proprietario del bene oggetto di stima risulta essere il Comune di Villa Faraldi.

4.5 - Vincoli e ipoteche

Dalle informazioni fornite direttamente dalla committenza, il bene oggetto di stima non risulta essere interessato da contratti di locazione in corso né risultano essere presenti particolari diritti reali gravanti sullo stesso, quali ad esempio usufrutto e diritto di superficie. Inoltre, sempre da informazioni fornite dalla stessa committenza, l'immobile non è gravato da ipoteche o azioni legali pendenti.

4.6 - Situazione e rispondenza alla normativa urbanistica

L'area oggetto di stima è interamente disciplinata dal Piano Urbanistico Comunale (PUC) del Comune di Villa Faraldi quale zona Eb recante "Parti di territorio destinate al mantenimento delle aree boscate" e soggiace pertanto alle disposizioni di cui all'art. 28 delle N.T.A. allegate al PUC.

Il terreno è quindi parte di una porzione di territorio riconosciute dal PUC come Ambito di conservazione e destinata alla silvicoltura e alla forestazione, al presidio ambientale e alla manutenzione idrogeologica del territorio collinare. In quest'ambito non è ammessa la costruzione di nuovi fabbricati residenziali ma unicamente il recupero di quelli esistenti e la nuova costruzione di manufatti agricoli, esclusivamente ai fini della effettiva ed efficace manutenzione del bosco.

Non ci sono titoli edilizi o progetti riferiti all'immobile oggetto di stima.

5 - Profilo tecnico dell'immobile oggetto della valutazione

5.1 - Conservazione

La conservazione del bene risente del prolungato periodo di abbandono e non coltivazione.

5.2 - Consistenza

La consistenza del bene oggetto di stima è quella accertata dalla visura catastale: 160 mq.

6 - Stima del bene

Scelta dell'aspetto economico: al fine di procedere alla valutazione economica del bene in oggetto, si ritiene preferibile considerare quale aspetto economico più pertinente il più probabile valore di mercato, stimato in funzione dell'utilizzo più redditizio possibile.

Procedimento di stima: in ragione della disponibilità dei dati, del livello di approssimazione richiesto e della natura del bene oggetto di stima, la determinazione del valore di mercato dei beni è ottenuta applicando il procedimento per confronto diretto. In considerazione dello stato dei luoghi, il valore di mercato attuale è paragonabile a quello di un terreno agricolo destinato alla coltivazione irrigua.

6.1 - Indagini di mercato

L'acquisizione dei dati di mercato di immobili destinati all'olivicoltura comparabili per localizzazione e tipologia edilizia con quelli in corso di realizzazione sul bene oggetto di stima ha impiegato le seguenti banche dati:

- determinazione del valore agricolo medio dell'Agenzia delle Entrate – Ufficio del Territorio di Imperia (anno 2013);
- listino dei valori immobiliari dei terreni agricoli della Provincia di Imperia (rilevazione 2016).

Valore agricolo medio

La Regione Agraria n°3, per quanto riguarda il seminativo irriguo, fa registrare un valore agricolo medio pari a €/ha 55.466,78 (pari quindi a €/mq 5,55).

Osservatorio valori terreni agricoli

Il Comune di Villa Faraldi, per quanto riguarda un seminativo irriguo, fa registrare valori compresi tra un minimo di €/ha 35.000 e un massimo pari a €/ha 70.000. A scopo prudenziale, e in ragione del prolungato stato di abbandono del cespite, si ritiene di dover assumere la media pari a €/ha 52.500 (quindi €/mq 5,25) quale valore unitario di riferimento.

Sulla base dei valori di riferimento di cui sopra, la presente stima assume quale valore di mercato unitario di riferimento la media tra le fonti, cioè €/mq 5,40.

A fronte di questi valori unitari di riferimento, il valore di mercato suscettibile di essere ottenuto dall'area che interessa il bene oggetto di stima è il seguente:

Valore immobile:	€/mq 5,40 x 160 mq =	€ 864,00
------------------	----------------------	----------

Da tale valore, viste alcune situazioni specifiche dell'area oggetto di stima, si è ritenuto opportuno apportare le seguenti correzioni:

per acclività:	- 5,00%	- 43,20
per accessibilità:	- 5,00%	- 43,20
per ridotta ampiezza:	- 5,00%	- 43,20

Valore di mercato:	€ 864,00 – 129,60 € =	€ 734,40
--------------------	-----------------------	----------

7 - Conclusioni

In relazione al complesso delle informazioni raccolte ed evidenziate nella presente perizia, **il più probabile valore di mercato dell'area in oggetto**, tenuto conto delle caratteristiche urbanistico-ambientali peculiari della zona e segnatamente le suscettività d'uso è pari a complessivi **735 €**.

Villa Faraldi, 15.01.2018

lucio massardo
architetto